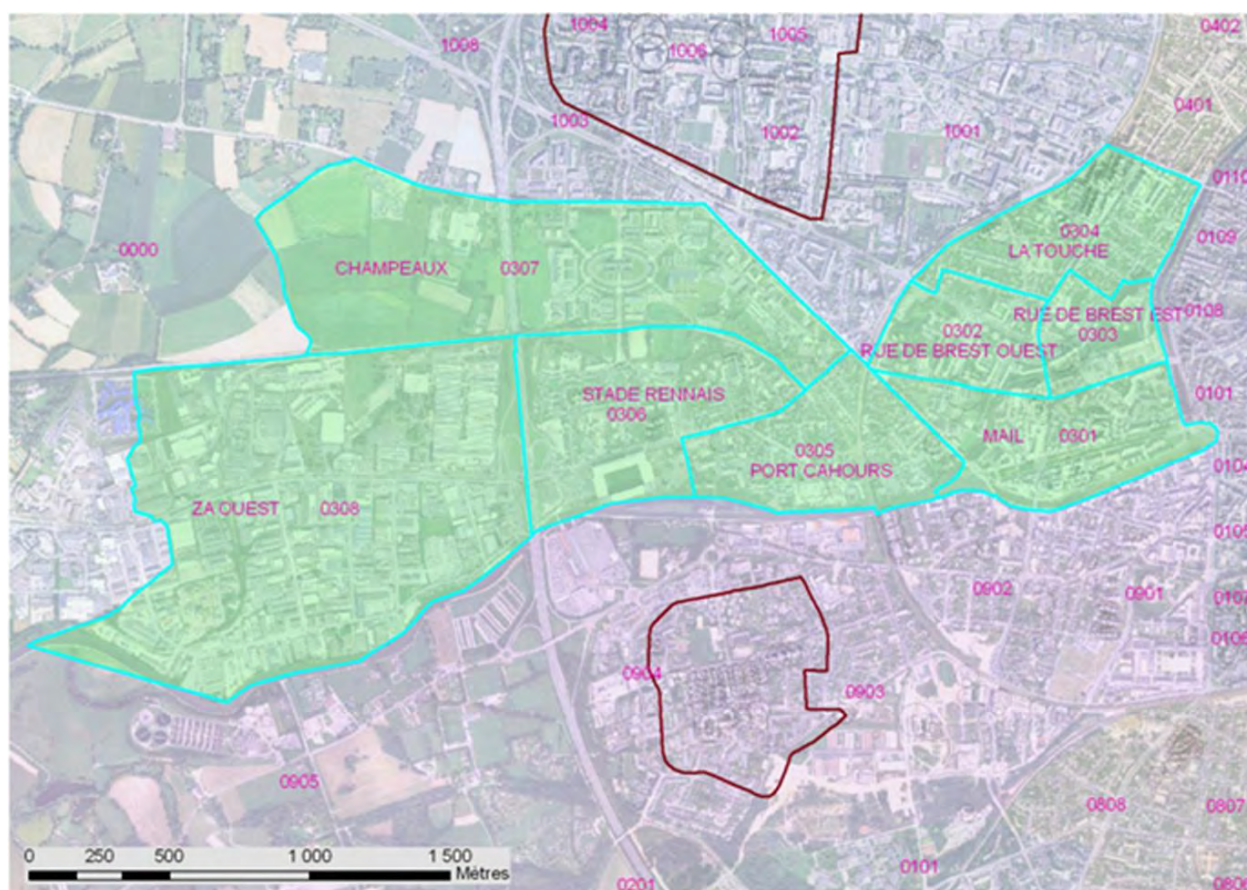




Ville de Rennes

Quartier « Bourg l'Evêque – La Touche – Moulin du Comte » n°3



Le quartier 3 : Bourg l'Evêque – La Touche – Moulin du Comte est composé de trois secteurs : le secteur Mail – Rue de Brest Ouest – Rue de Brest Est ; le secteur La Touche et le secteur Port Cahour – Stade Rennais- Champeaux – ZA Ouest-

Contexte

Ce quartier péricentral, situé à l'Ouest de la Ville, comprend une partie urbanisée et, au delà de la rocade, une vaste zone artisanale s'étendant de part et d'autre de la rue de Lorient. Dans sa partie urbaine, il comprend trois secteurs :

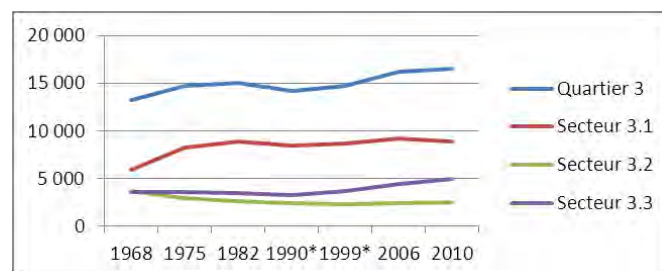
- Le secteur Bourg l'Evêque - Mail délimité par la Vilaine et les deux bras de l'Ille. Ce secteur dense, s'est substitué à une zone insalubre pour la partie Bourg l'Evêque ou a vocation de dépôts et de garages pour la partie Mail. La tour des Horizons, un des premiers immeubles de grande hauteur à usage de logements en France, marque ce secteur, et plus largement la ville, de sa silhouette singulière.
- Le secteur la Touche, très largement pavillonnaire avec cependant un ensemble de logements locatifs sociaux anciens, à l'extrémité Nord/Est du quartier ;
- Le secteur Moulin du Comte qui s'est densifié au gré des opportunités foncières, tout en restant encore largement pavillonnaire. Il compte deux équipements sportifs importants : le stade rennais et le complexe sportif Charles Géniaux.

La population

Un quartier assez étendu mais d'un poids démographique médian

Ce quartier est d'une taille moyenne au sein de la ville (9^{ème} place). Avec 16 472 habitants en 2010, soit 8% des rennais, il représente un poids équivalent aux communes les plus importantes de l'agglomération comme Cesson-Sévigné ou Bruz. Il a enregistré une très légère hausse au cours de la période 1990-2010, avec un taux d'évolution annuel un peu plus élevé que la moyenne rennaise (0,7% contre 0,2%). Cela est essentiellement dû au secteur 3-3, Moulin du Comte.

Evolution de la population totale 1968-2010

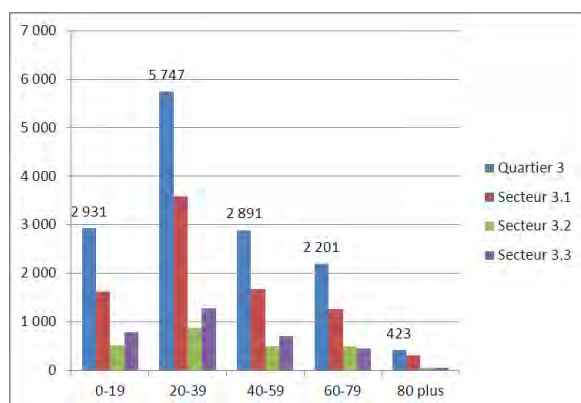


Ce quartier d'une taille de 180 ha présente une densité assez faible (32 hab/ha), soit le 9^{ème} rang parmi les quartiers de la ville de Rennes. Ceci s'explique par l'hétérogénéité des secteurs qui le compose : ZA-Ouest et Champeaux sont des quartiers d'activités, avec très peu de logement. En revanche pour les cinq autres Iris qui composent le quartier, la densité moyenne est beaucoup plus élevée, de l'ordre de 89 hab/Ha.

Un des quartiers les plus âgé du fait d'une relative absence de jeunes

Au regard de son indice de jeunesse (les moins de 20 ans/les plus de 60 ans) de 0,88 contre 1,25 au niveau de Rennes, c'est l'un des quartiers les moins jeunes de Rennes (11^{ème} rang). Cela s'explique par la plus faible présence des jeunes de moins de 20 ans que dans les autres quartiers, 17,7% contre 22,5% au niveau de la moyenne de la ville. En revanche, ce quartier comporte une proportion de jeunes de 20 à 39 ans plus élevée que celle de la moyenne rennaise, 42% contre 40%. Cela particulièrement pour le secteur 3-1. Bourg l'Evêque. Cela est à rapprocher du fait que c'est un des quartiers « étudiants de la ville cf. infra).

Répartition de la population par classe d'âge en 2010

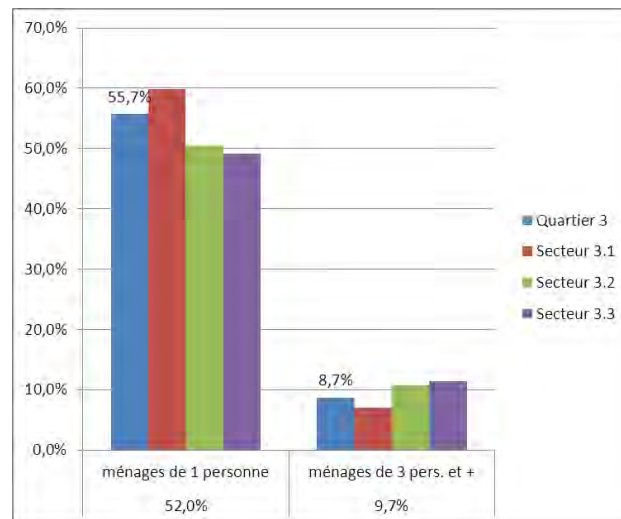


Un quartier où la part des petits ménages est élevée

Ce secteur accueille une part relativement élevée de petits ménages (4^{ème} rang) avec une proportion de 55,7% contre 52% au niveau rennais. Mais cela est surtout vrai pour le secteur 3-1, Bourg l'Evêque où cette proportion est de 59,9%. A contrario, il occupe le 8^{ème} rang pour les grands

ménages (3 personnes et plus) avec une proportion de 8,7% contre 9,7% au niveau rennais.

Répartition par catégories de ménages en 2010

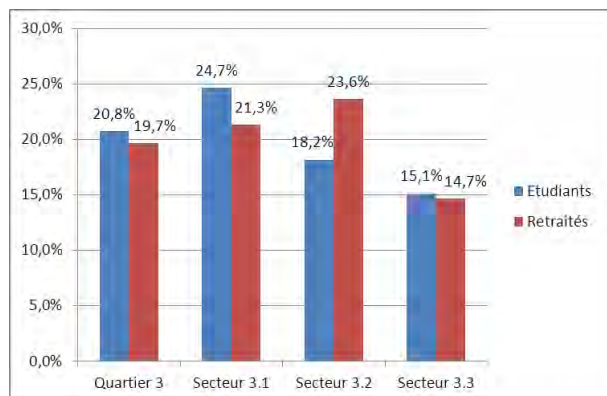


Cette structure des ménages explique le profil assez peu familial de ce quartier, la part des familles n'est que de 37,9% (9^{ème} rang) quand elle est de 42,3% sur l'ensemble de la ville.

A la fois un grand nombre d'étudiants mais aussi de retraités

Ce quartier compte parmi ceux qui accueillent le plus d'étudiants, avec une proportion de 20,8%, il occupe le 5^{ème} rang. Mais cette caractéristique concerne surtout les secteurs 3-1 où la proportion d'étudiants est de 24,7% avec de plus une hausse parmi les plus élevée au cours de la dernière période.

Répartition des étudiants et retraités en 2010

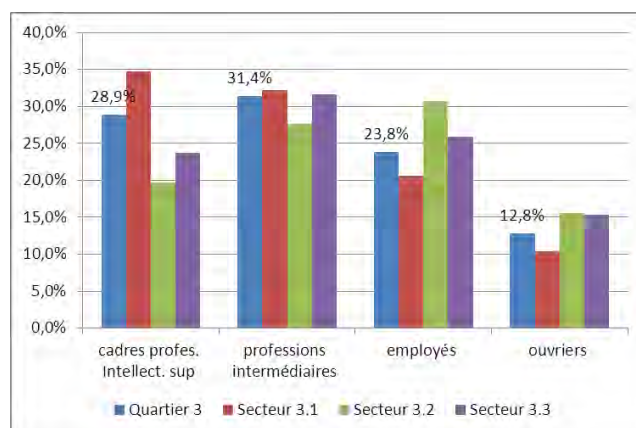


Dans le même temps, ce quartier compte un taux de retraités assez important, légèrement supérieur à la moyenne rennaise (19,7% contre 17,6%). C'est le secteur 3-2, La touche, qui en compte le plus (23,6%).

La représentativité des cadres et professions intellectuelles supérieures est proche de la moyenne

En termes de catégories socioprofessionnelles les cadres et professions intellectuelles supérieurs y sont représentés avec un taux de 28,9%, supérieur à la moyenne de la ville qui est de 26,4%. C'est le 4^{ème} plus fort taux parmi les quartiers rennais. Cette moyenne cache cependant des disparités entre les secteurs avec une proportion de 34,7% pour le secteur 3-1 et au contraire de 19,7% pour le quartier 3-2, le 3^{ème} secteur de ce quartier se situant entre les deux avec un taux de 23,8%.

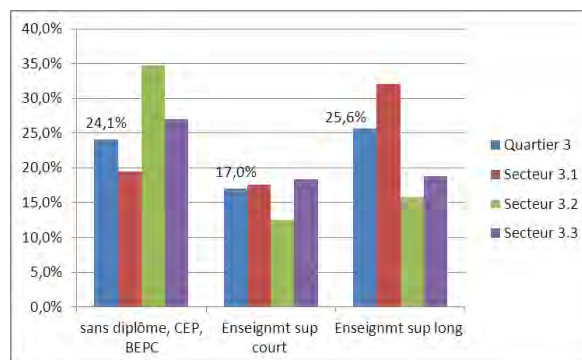
Répartition de la population active occupée en 2010



Un quartier qui se caractérise plutôt par les taux de formation médian

On observe un taux très légèrement plus élevé que la moyenne rennaise de diplômés de l'enseignement supérieur long, caractéristique pour laquelle ce quartier occupe la 7^{ème} place avec 25,6% contre 23,7%. Concernant l'enseignement supérieur court, l'écart à la moyenne est plus net avec un taux de 17% contre 14,6% pour lequel ce secteur occupe la 3^{ème} place. Corrélativement, c'est l'un des quartiers où la part de personnes sans diplôme ou avec des niveaux bas (CEP, BEPC) est inférieure à la moyenne (7^{ème} rang), soit 24,1% contre 27% au niveau de la ville dans son ensemble.

Répartition par niveaux de formation en 2010



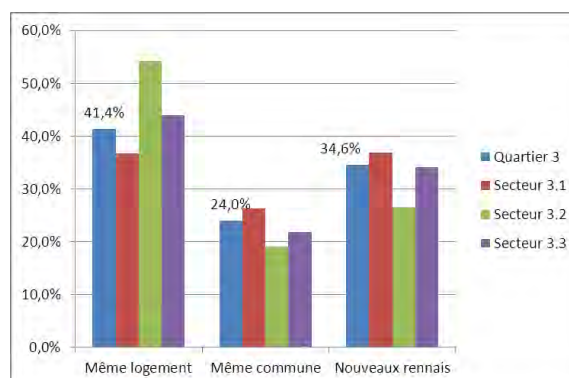
Le quartier le plus dynamique pour l'accueil des rennais mobiles

En matière de mobilité, ce quartier joue un certain 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 (5^{ème} rang) avec un taux de 34,6% quand il est globalement de 32% au niveau rennais en 2008. Ceci est surtout le cas pour le secteur 3-1 qui en compte une proportion de 36,9% mais aussi, dans une moindre mesure le secteur 3-3 qui en compte une proportion de 34,2%.

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 est celui qui en accueille le plus (1^{ier} rang) avec un taux de 24% contre (20,4%), ceci particulièrement au niveau du secteur 3-1.

En matière de stabilité, par complémentarité, ce quartier fait partie de ceux qui compte le moins de ménages n'ayant pas déménagé au cours des cinq dernières années. Leur proportion est plus faible qu'au niveau de la moyenne rennaise des ménages stables (8^{ème} place) avec un taux tout de même élevé de 41,4% mais néanmoins bien inférieur à celui de la moyenne rennaise (48%). Les ménages stables, proportionnellement sont plus nombreux dans le secteur 3-2 avec un taux de 54,2%, proche de la moyenne rennaise.

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



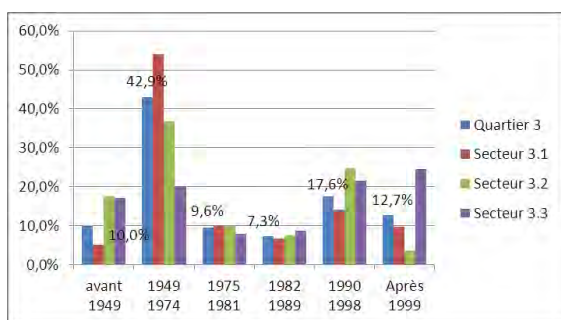
L'habitat

Ce quartier est caractérisé par un taux de logements récents assez élevé

L'âge du parc de logements est largement dépendant de la période de constitution du quartier. Ce quartier péri-central comporte un parc ancien relativement peu important (10% contre 18% au niveau rennais et 8^{ème} rang). Au contraire, les constructions des années 50-70 y sont majoritaires et représentent 52,5% du parc (5^{ème} rang) mais le dynamisme s'est poursuivi avec une part de 24,9% de logements des années 1892-1998. Enfin, il fait partie des quartiers qui disposent d'un parc récent conséquent avec 12,7% de logements postérieurs à 1999, il se situe au 3^{ème} rang. Mais cela ne concerne pratiquement que le secteur 3-3, Moulin du Comte avec une part de 24,6% et dans une moindre mesure le secteur 3-1, avec une part de 9,8% qui n'est pas négligeable puisqu'elle est au-dessus de la moyenne rennaise.

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

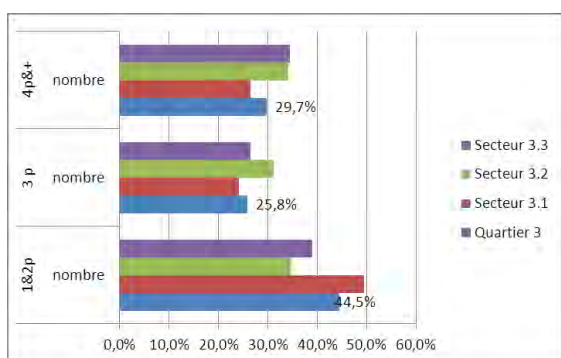
Répartition des logements selon la période d'achèvement en 2010



Un quartier où les petits logements sont les plus représentés

En matière de taille de logement, ce quartier est également très marqué par une caractéristique prédominante. Il s'agit du 3^{ème} quartier en matière de petits logements avec une part de 44,5% quand cette part est de 38% au niveau rennais. La part des logements de 3 pièces est également assez conséquente (5^{ème} rang) avec un taux de 25,8% contre 24,3% au niveau rennais.

Répartition des logements selon le nombre de pièces en 2010



Cela concerne essentiellement le secteur 3-1 (49,4%). La part des logements de 3 pièces y est très légèrement supérieure à la moyenne, 5^{ème} rang avec une quotité de 25,8% contre 24,3%. La part des grands logements est au contraire assez

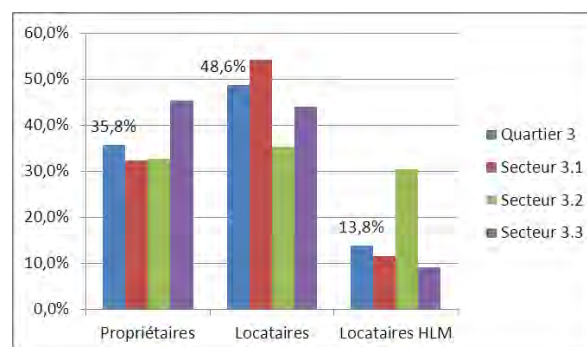
largement en-dessous de la moyenne rennais, 10^{ème} rang avec 29,7% contre 37,8%. Cela est surtout accentué dans le secteur 3-1, Bourg l'Evêque où cette part n'est que de 26,5%.

Un quartier où la part du locatif privé est assez élevée

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 inférieure à la moyenne rennais (13,8% contre 21,4%), 8^{ème} rang, avec cependant une grande hétérogénéité entre les secteurs, puisque le secteur 3-2 en compte une part au contraire nettement supérieure à la moyenne rennais (30,4%).

Ce quartier en revanche, arrive au 4^{ème} rang pour la proportion de locataires privés, 48,6% contre 40,6% au niveau rennais, avec une prédominance dans le secteur 3-1 (54,1%). Il est au 10^{ème} rang concernant les propriétaires avec une représentativité proche de la moyenne, 35,8% contre 36,2%. Cela est plus accentué dans le secteur 3-3 (45,4%).

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-Q-3-A