

Suivi des dynamiques sociales

# Les quartiers Politique de la Ville de Rennes (QPV)

## SYNTHÈSE DES MONOGRAPHIES

Nourris par les données issues des différents observatoires de l'Audiar, ces travaux s'attachent à caractériser les quartiers Politique de la ville (QPV), ainsi que leur environnement proche (bande de 300 mètres), à montrer les principales évolutions de ces 5 à 7 dernières années, et à situer leurs caractéristiques au regard de celles des autres quartiers rennais, de la ville dans son ensemble ou de la Métropole.

Il s'agit ici d'une synthèse à l'échelle des 5 QPV rennais, construite à partir des monographies réalisées pour chaque QPV.

Cette synthèse ne rend pas compte de l'ensemble des données et indicateurs valorisés dans chaque monographie.



**33 227** habitants dans les QPV rennais en 2018

Sources : Insee.

**11 886**

logements sociaux dans les QPV, début 2022, soit **45%** du parc social rennais



Sources : Imhoweb. Traitements Audiar.



**14%** des ménages en situation de précarité énergétique

Sources : Énergies Demain. Traitements Audiar.

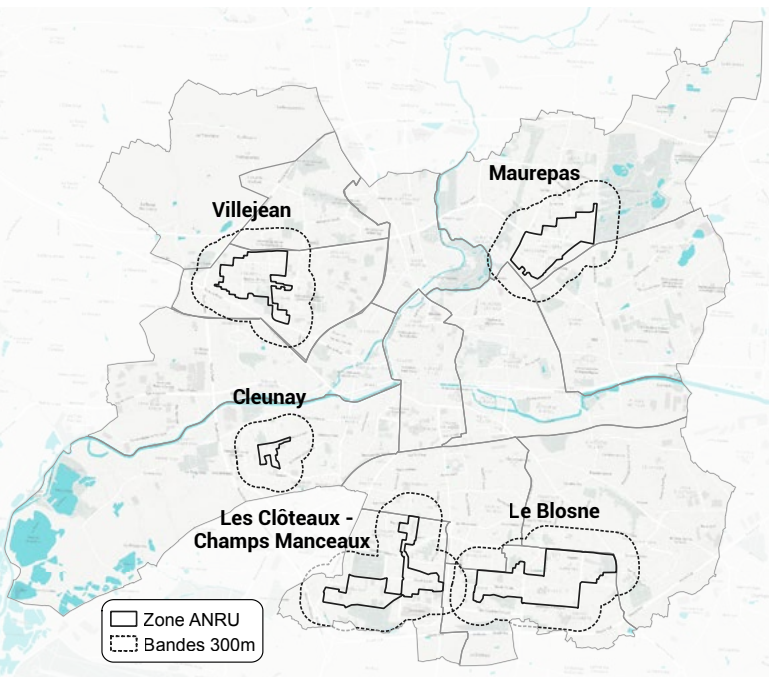


**2 000** établissements



**4 000** emplois

Sources : Sirene, Diane Astrée, Acoess, MSA. Traitements Audiar.



## LES ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES DES QPV

Si l'augmentation de la population ne concerne pas tous les QPV de Rennes, des points communs peuvent être observés. Ainsi, les QPV se caractérisent par une population jeune et une présence importante de grands ménages qui tendent à s'agrandir davantage. Le taux de chômage y est relativement élevé en comparaison du taux rennais. Par ailleurs, un pourcentage important de jeunes de 16 à 25 ans ne sont pas insérés dans les études ou sur le marché du travail, et le taux d'emploi des femmes est globalement en recul dans les QPV. Enfin, si le niveau de vie médian des ménages augmente, cette hausse reste faible comparée à celle du niveau de vie médian rennais quand, à l'inverse, le taux de pauvreté subit une augmentation bien plus forte.

### 33 227 habitants en 2018, une population globalement stable

La population des QPV représente 15% de la population rennaise. Elle n'est pas répartie de façon égale entre les QPV. Le Blossne est ainsi le QPV rennais le plus peuplé, Cleunay le moins peuplé. En moyenne, la population tend à stagner dans les QPV rennais, alors qu'elle progresse sur la ville. Ce résultat traduit toutefois des dynamiques d'évolution différentes selon les quartiers. Ainsi, si le Blossne, Cleunay ou Clôteaux-Champs Manceaux voient leur population augmenter, la tendance inverse s'observe à Maurepas et Villejean. De la même façon, si la population des QPV se rajeunit, certains quartiers comme Cleunay ou les Clôteaux-Champs Manceaux sont plus concernés que d'autres notamment parce que le rajeunissement de leur population se double d'une baisse de la part des seniors.



**33 227** habitants  
dans les QPV rennais  
en 2018

Source : INSEE.



RENOVATION URBAINE, LE BLOSSNE,  
© Arnaud Laubry / Rennes Ville et Métropole.

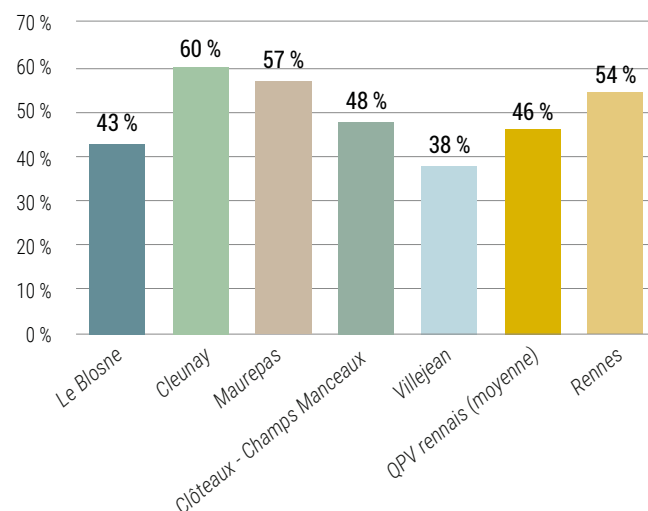
		Le Blossne	Cleunay	Maurepas	Clôteaux-Champs Manceaux	Villejean	QPV rennais (moyenne)	Rennes
<b>Nombre d'habitants en 2018</b>		11 550	1 317	6 206	5 271	8 883	<b>33 227</b>	217 728
<b>Part de chaque QPV dans la population totale des QPV</b>		35 %	4 %	19 %	16 %	27 %	/	/
<b>Taux d'évolution annuel de la population entre 2013 et 2018</b>		+ 0,5 %	+ 0,7 %	- 0,7 %	+ 0,8 %	- 0,2 %	+ 0,1 %	+ 0,6 %
<b>Population en 2018</b>	% des - de 15 ans	27 %	26 %	24 %	26 %	20 %	<b>24 %</b>	14 %
	% des + de 60 ans	19 %	12 %	20 %	15 %	13 %	<b>17 %</b>	19 %
<b>Tendances d'évolution de la population entre 2010 et 2018</b>	Part des - de 15 ans	+ 2 pts	+ 7 pts	+ 6 pts	+ 9 pts	+ 3 pts	/	+ 1 pt
	Part des + de 60 ans	+ 4 pts	- 5 pts	+ 4 pts	- 3 pts	=	/	+ 1 pt

Source : Recensement de la population, INSEE. Traitements Audiar.

## Une composition des ménages plus familiale qu'à Rennes

Globalement, les ménages dans les QPV sont de grande taille en comparaison avec la taille moyenne des ménages à Rennes. Cette caractéristique s'est en outre accentuée entre 2010 et 2018, alors qu'à Rennes, la taille moyenne des ménages est restée stable. Néanmoins, à Cleunay et à Maurepas, la part des personnes seules est importante, tandis que les QPV du Blosne et de Villejean se distinguent par la présence de grandes familles. La composition familiale des ménages dans ces quartiers est très liée à celle du parc de logements, en grande partie des locatifs sociaux. Un logement sur trois à Cleunay et à Maurepas est un petit logement de 1 ou 2 pièces, et un logement sur deux à Villejean et au Blosne est un grand logement de 4 pièces ou plus. Malgré un profil de ménages plus familial en QPV, la part des personnes seules est notable, comme partout sur le territoire de Rennes ou de sa périphérie.

## PART DES MÉNAGES D'UNE PERSONNE SUR L'ENSEMBLE DES MÉNAGES EN 2018



Source : INSEE. Traitements Audiar.

	Le Blosne	Cleunay	Maurepas	Clôteaux-Champs Manceaux	Villejean	QPV rennais (moyenne)	Rennes
<b>Taille moyenne des ménages en 2018</b>	2,4 (2,3 en 2010)	1,9 (1,6 en 2010)	1,9 (1,7 en 2010)	2,1 (1,8 en 2010)	2,4 (2,2 en 2010)	2,2	1,8 (1,7 en 2010)

Source : INSEE. Traitements Audiar (nombre moyen de personnes par ménage).

## Une fragilité socio-économique marquée

L'ensemble des QPV rennais se distingue par un taux de chômage (au sens du recensement de l'INSEE) plus élevé que celui de Rennes, ainsi qu'une faible insertion des jeunes de 16 – 25 ans dans les études ou l'emploi (à l'exception de Villejean, du fait de l'importance de la population étudiante sur le QPV). En outre, le taux d'emploi des femmes est en recul dans les cinq QPV, alors qu'il est resté stable à Rennes. La population des QPV a également beaucoup plus recours aux prestations CAF que le reste de la population rennaise.



	Le Blosne	Cleunay	Maurepas	Clôteaux-Champs Manceaux	Villejean	QPV rennais (moyenne)	Rennes
<b>Taux de chômage en 2018</b>	28 %	35 %	37 %	35 %	31 %	32 %	16 %
<b>Part des 16 – 25 ans non scolarisés et sans emploi en 2018</b>	24 %	28 %	37 %	29 %	11 %	20 %	8 %
<b>Taux d'emploi des femmes * en 2018</b>	40 % - 2 pts depuis 2010	42 % - 9 pts depuis 2010	39 % - 8 pts depuis 2010	38 % - 14 pts depuis 2010	31 % - 9 pts depuis 2010	37 %	53 % - 0,4 pts depuis 2010
<b>Part de la population couverte par au moins une prestation CAF en 2021</b>	8 personnes sur 10	9 personnes sur 10	7 personnes sur 10	7,5 personnes sur 10	8,5 personnes sur 10	8 personnes sur 10	6 personnes sur 10

\* Taux emploi des femmes : femmes actives en emploi / population des femmes âgées de 15 à 64 ans.

Source : INSEE, CAF. Traitements Audiar.

## Une précarité croissante

Si le niveau de vie médian des ménages des QPV augmente (en particulier à Cleunay ou à Maurepas), cette hausse reste relativement faible comparée à celle de la ville de Rennes dans son ensemble. Les habitants des QPV ont un niveau de vie inférieur de 37% à celui des rennais dans leur ensemble. Dans ces quartiers, le taux de pauvreté déjà très élevé, y a augmenté plus fortement qu'à Rennes, notamment à Cleunay ou à Villejean.



MARCHÉ DE VILLEJEAN.  
© Didier Couray / Rennes Ville et Métropole.

	Le Blosne	Cleunay	Maurepas	Clôteaux-Champs Man-ceaux	Villejean	Rennes
<b>Niveau de vie médian en 2019*</b>	13 520 €	13 910 €	13 470 €	13 980 €	13 410 €	21 760 €
<b>Évolution du niveau de vie médian entre 2013 et 2019</b>	+ 5 %	+ 7 %	+ 7 %	+ 4 %	+ 5 %	+ 8 %
<b>Taux de pauvreté en 2019**</b>	47 %	46 %	47 %	44 %	48 %	19 %
<b>Évolution du taux de pauvreté entre 2013 et 2019</b>	+ 4 pts	+ 5 pts	+ 2 pts	+ 3 pts	+ 6 pts	+ 1 pt

\* Revenu disponible par unité de consommation (UC). L'unité de consommation permet de comparer le niveau de vie des ménages de taille ou de composition différente. La médiane est le niveau de vie au-dessous duquel se situent les 50 % des personnes les plus modestes.

\*\* Ce taux de pauvreté correspond à la part de la population sous le seuil de 60% du niveau de vie médian calculé sur la France métropolitaine, soit en 2019, un revenu inférieur à 13 158 € par unité de consommation.

Source : INSEE, FILOSOFI. Traitements Audiar.

## LE PARC LOCATIF SOCIAL ET SON OCCUPATION

Les QPV représentent 45% du parc locatif social rennais mais 37% des attributions de logements sociaux. Une activité d'attributions impactée par le faible renouvellement du parc issu de la mise en service de logements neufs et par une très faible mobilité dans le parc existant. Cette relative inertie ouvre peu de marge de manœuvre pour diversifier l'occupation. En effet, ces quartiers sont majoritairement occupés par des ménages plus modestes que dans les autres quartiers de la ville. Le parc y est aussi plus ancien. La part des logements locatifs sociaux dans l'ensemble du parc de logements y est 5 fois plus importante que dans le reste de la ville.

### Près de 12 000 logements locatifs sociaux, soit les trois-quarts des résidences principales

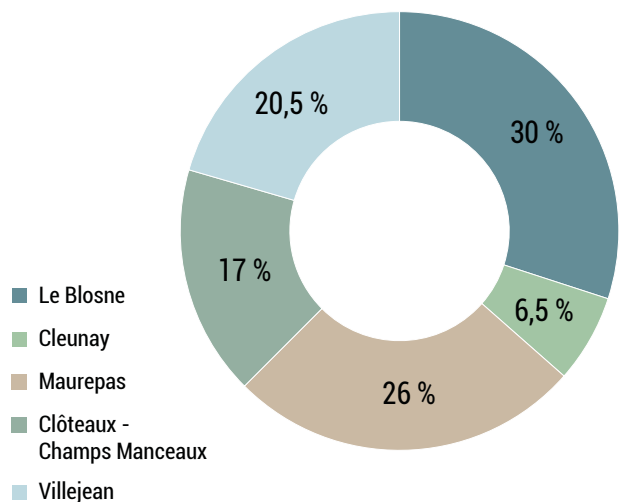
Début 2022, on recense 11886 logements locatifs sociaux (hors PLS) sur les cinq QPV, correspondant à 45% du parc social rennais. Le Blosne en accueille le plus grand nombre, Cleunay le plus petit. La concentration de logements locatifs sociaux est plus importante dans les QPV que dans les autres quartiers de Rennes : 74% des résidences principales contre 15% hors QPV. La part



Source : Imhoweb. Traitements Audiar.

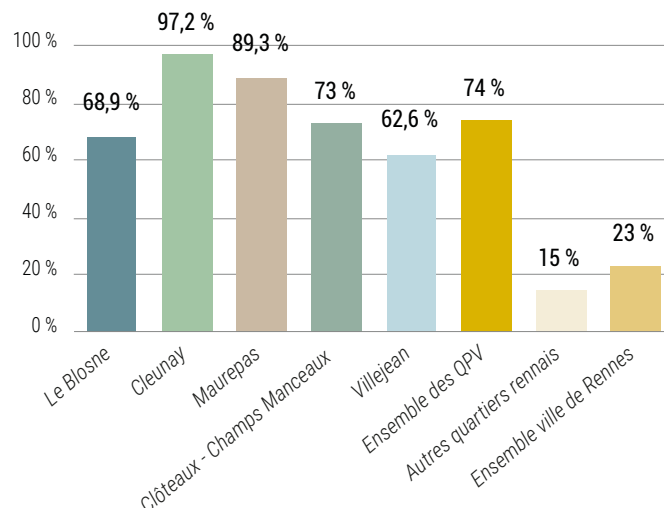
de logements locatifs sociaux se réduit toutefois peu à peu (76% en 2017) sous l'effet d'importantes opérations de renouvellement urbain, notamment à Maurepas et au Blosne, en requalifiant le parc de logements et en diversifiant l'offre. Le parc locatif social des QPV se distingue en effet très nettement de celui des autres quartiers rennais : la quasi-totalité des logements ont été construits avant 1975 (95% contre 29% hors QPV) et 40% sont des grands logements de 4 pièces ou plus contre 27% hors QPV. Ce taux s'élève à plus d'un logement sur 2 à Villejean et au Blosne, un parc très familial, alors que Maurepas et Cleunay présentent une sur-représentation de petits logements. Ces caractéristiques du parc impactent le profil des ménages accueillis.

## RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LES QPV



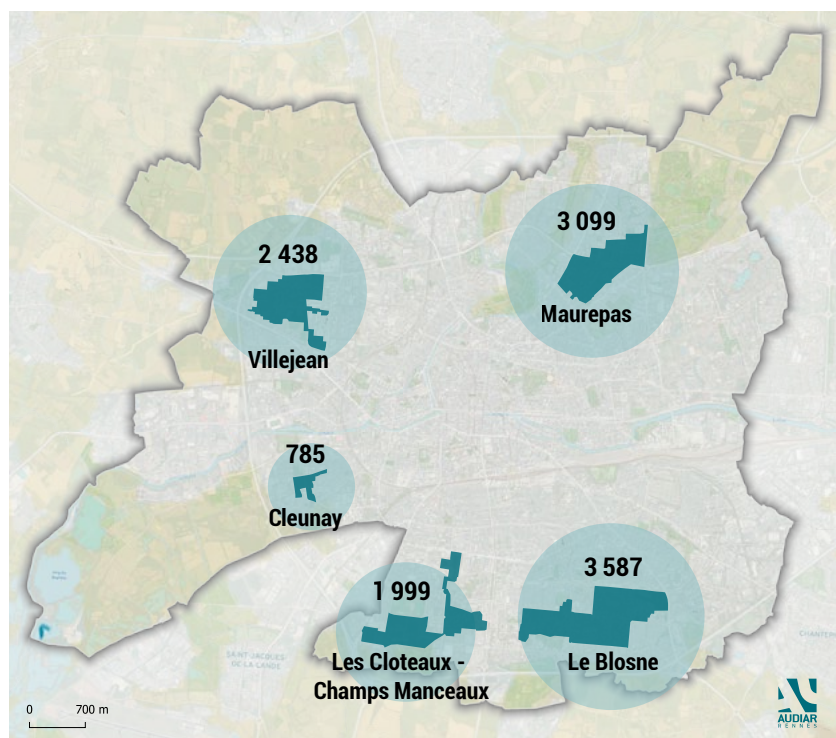
Source : Imhoweb. Traitements Audiar.

## POURCENTAGE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PARMIS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES



Source : Imhoweb. Traitements Audiar.

## PARC LOCATIF SOCIAL AU 01/01/2022 - QUARTIERS PRIORITAIRES - Logements familiaux, définiton PLH avec PLS



**Nombre de logements : 11 908**  
**Hors PLS : 11 886**  
**Dont LU : 11 408**  
**Dont mise en service en 2022 : 90**

**Taux de logements sociaux 2021 (hors PLS) : 73,9 %**

Données cartographiques : MapBox Cali Terrain 2022, Parc social familial 2022 Audiar. Données tabulaires : localisation des logements à partir de la base de données Imhoweb en date du 01/01/2022. Traitements Audiar 2022.

Bailleurs	Archipel Habitat	Aiguillon Construction	Espacil Habitat	Néotoa
Nombre de logements	4 684	2 024	3 145	2 055

Taille des logements	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Nombre de logements	784	2 538	3 806	3 497	1 150	133

Type des logements	Individuel	Collectif
Nombre de logements	36	11 872

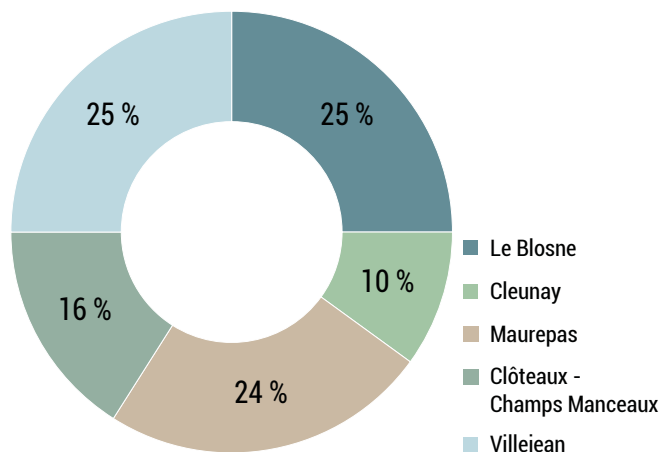
Date de mise en service	< 1960	1960-1975	1976-1980	1981-1994	1995-2004	2005-2014	2015 et +
Nombre de logements	1 212	10 126	46	228	99	79	118

Financement	HLM	PLA	PLAI-TS	PLUS	PLS	Autres
Montant	9 802	142	163	119	22	1 660

## Une très faible mobilité dans le parc

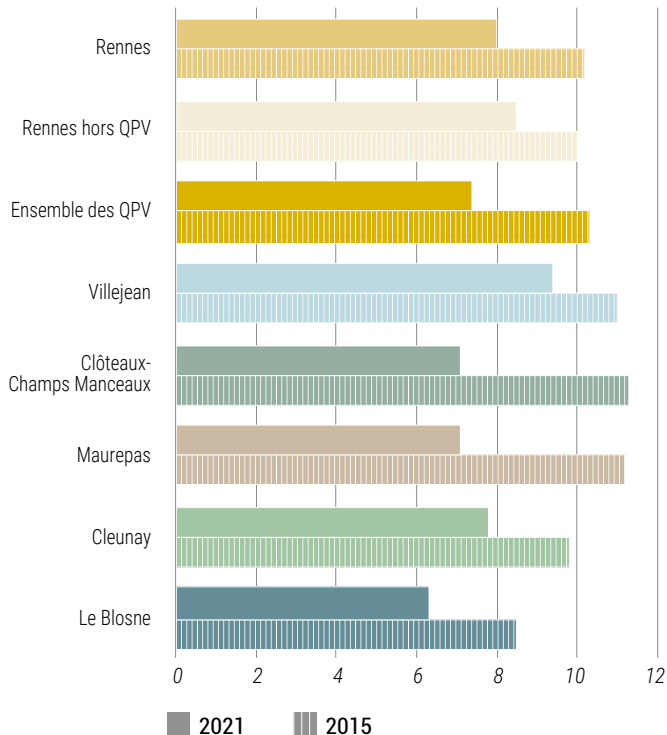
907 attributions de logements locatifs sociaux ont eu lieu en 2021 dans les QPV. Cela représente 37 % des attributions rennaises, alors que les QPV localisent 45 % du parc social de la ville. Ces quartiers sont caractérisés par de très faibles livraisons de nouveaux logements sociaux et par une très faible mobilité dans le parc existant, ne permettant pas d'accueillir de nouveaux ménages, ni de diversifier l'occupation. En effet, seulement 7 % du parc a changé de locataires en 2021, un taux très faible qui s'est en outre réduit ces dernières années, comme ailleurs sur le reste du territoire.

### RÉPARTITION DES ATTRIBUTIONS SUR LES QPV



Source : Imhoweb. Traitements Audiar.

### TAUX D'ATTRIBUTION \* ANNUEL



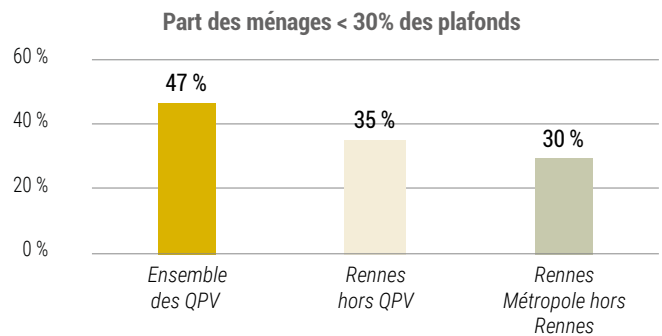
\* Le taux d'attribution : attributions de logements hors livraisons / parc hors livraisons. Il s'agit d'un indicateur qui appréhende la mobilité dans le parc.

Source : Imhoweb (PLS compris). Traitements Audiar.

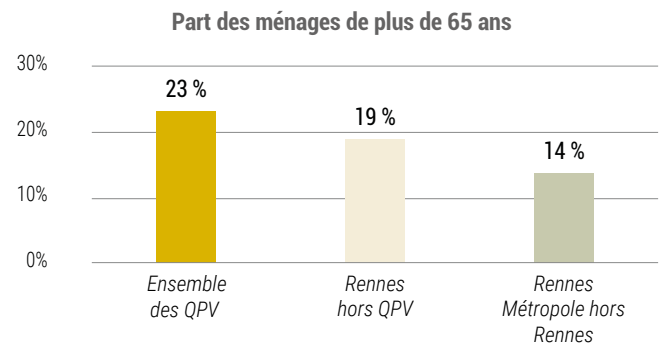
## Des occupants captifs du parc social

Les ménages occupant le parc locatif social des QPV sont souvent dans des situations de précarité sociale et économique plus marquées que dans les autres quartiers rennais ou dans le reste de l'agglomération, qui les rendent plus captifs de leurs logements. Les QPV présentent, en effet, une sur-représentation de ménages aux ressources inférieures à 30 % des plafonds PLUS (sous le seuil de pauvreté), de grandes familles et de ménages âgés de plus de 65 ans. Les personnes seules sont les ménages les plus nombreux sur les QPV, mais ce sont sur les autres quartiers rennais qu'ils sont en sur-représentation. Les familles monoparentales ont sensiblement progressé parmi les occupants en QPV, mais ce sont sur les communes hors Rennes que leur part est la plus importante. La plupart de ces caractéristiques se sont accentuées entre 2014 et 2020 sur les QPV, ainsi que sur les autres territoires, mais ces hausses sont plus fortement ressenties sur les QPV. Elles sont aussi encore plus marquées pour les ménages entrant dans le parc social (attributions).

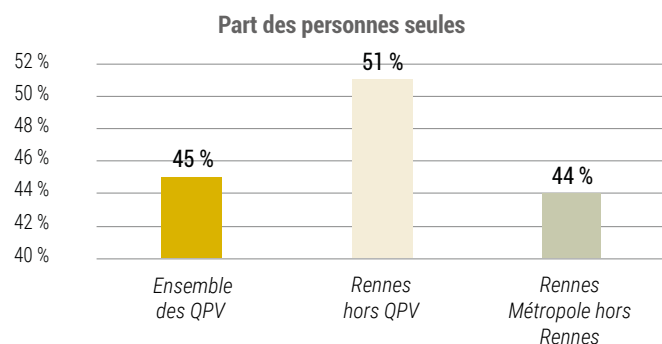
### PROFILS DES OCCUPANTS DU PARC LOCATIF SOCIAL EN 2020 :



Source : OPS/Bailleurs. Traitements Audiar.

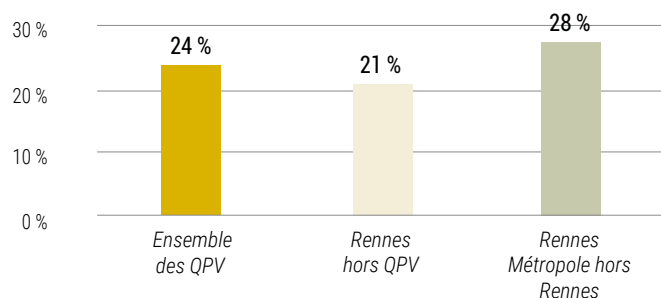


Source : OPS/Bailleurs. Traitements Audiar.



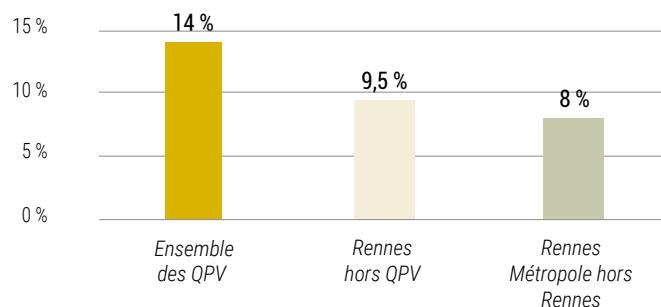
Source : OPS/Bailleurs. Traitements Audiar.

### Part des familles monoparentales



Source : OPS/Bailleurs. Traitements Audiar.

### Part des grandes familles \*



\* **Grandes familles** : couples ou familles monoparentales ayant au moins 3 enfants.

Source : OPS/Bailleurs. Traitements Audiar.



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE,  
© Rennes Ville et Métropole.

donc un peu plus présente. En effet, au sein des QPV, le taux de précarité énergétique des ménages s'élève à 14 % contre 11 % sur Rennes Métropole hors QPV. C'est à Villejean qu'il est le plus élevé et à Cleunay qu'il est le plus faible.

Les ménages en situation de précarité énergétique dans les QPV sont à 61 % locataires dans le parc social, à 73 % raccordés au réseau de chaleur urbain et 19 % chauffés au gaz. 70 % sont logés dans des logements notés C ou D au DPE. Ce sont essentiellement des personnes seules.

Sur Rennes Métropole, malgré un parc social présentant de très bonnes performances thermiques avec seulement 3 % de « passoires énergétiques » (logements classés F et G au DPE), contre 11 % pour l'ensemble du parc du territoire, grâce à une politique de rénovation des logements déjà engagée depuis plusieurs années par les bailleurs, et présentant un fort taux de raccordement aux réseaux de chaleur urbains, notamment sur les QPV, aux tarifs énergétiques plus avantageux, des situations de précarité énergétique existent pour les ménages des QPV. Elles sont donc avant tout liées aux caractéristiques socio-économiques des ménages, aux revenus modestes, plus qu'aux performances énergétiques des logements.

## LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE LIÉE AU LOGEMENT

Le parc locatif social rennais présente globalement de bonnes performances thermiques liées à une politique de rénovation active menée par les bailleurs sociaux. Il est par ailleurs fortement raccordé aux réseaux de chaleur urbains. Or, les ménages des QPV sont en proportion plus nombreux à se trouver dans des situations de précarité énergétique qu'ailleurs sur le territoire. Ces situations tiennent surtout aux caractéristiques socio-économiques des ménages.



**14 % des ménages en situation de précarité énergétique**

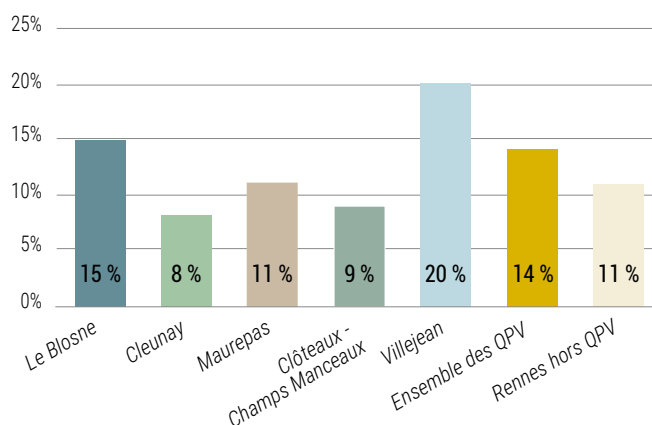
Source : Énergies Demain. Traitements Audiar.

Les QPV localisent 8 % des ménages en situation de précarité énergétique<sup>1</sup> de Rennes Métropole (1 748 ménages), alors qu'ils représentent 7 % de l'ensemble des ménages. La précarité énergétique des ménages y est

<sup>1</sup> Les ménages concernés sont ceux situés sous le troisième décile de niveau de vie (Insee) et dont les dépenses énergétiques liées au logement sont supérieures à 8 % du total de leurs revenus.

Les ménages sans revenus (dont les étudiants, les ménages inactifs) sont exclus des calculs.

### PART DES MÉNAGES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



Source : Modèle Enerter Précarité 2021 Énergies Demain. Traitements Audiar.

## LE PARC PRIVÉ ET LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER

Très marqués par l'offre de logement locatif social, les QPV disposent d'un parc privé peu important et vieillissant, qui présente toutefois des opportunités d'acquisition en raison de prix de vente moins élevés que sur le reste de la ville.

Le renouvellement urbain en cours sur certains QPV permet de diversifier l'offre de logements et de requalifier le parc, par des opérations de réhabilitation et de construction neuve. Les marchés immobiliers sont ainsi plutôt dynamiques au sein et autour des QPV, avec toutefois des disparités selon les QPV

### Un parc de copropriétés privées fragiles

Le parc de logements en QPV est à 74% composé de locatifs sociaux. L'offre privée est donc faible, quasi inexistante sur certains quartiers comme à Cleunay ou à Maurepas. Les QPV localisent 79 copropriétés privées d'appartements d'au moins 2 logements, soit un peu plus de 3 600 logements. Ces copropriétés sont à 79% localisées à Villejean et au Blossne. Les logements en copropriétés privées des QPV représentent à peine 5% des copropriétés rennaises, et présentent des caractéristiques bien distinctes aux signes de fragilité :

- plus de 80% des copropriétés ont été construites entre les années 50 et 70 (contre 30% des copropriétés rennaises), nécessitant des travaux de réhabilitation notamment thermique,

- deux-tiers des appartements sont des grands logements de 4 pièces ou plus (34% à Rennes),
- 53% sont occupés par des propriétaires occupants (39,5% à Rennes), excepté à Villejean où les propriétaires bailleurs sont sur-représentés proposant de nombreux logements à la colocation étudiante.
- de nombreux propriétaires occupants disposent de faibles ressources
- un turn-over parfois important, avec des prix de vente moins élevés que sur le reste du marché rennais.

### Des opportunités d'acquisition en QPV, ou autour, pour un public relativement jeune et de classe moyenne

Les QPV sont marqués par la forte présence du parc locatif social. L'activité immobilière porte donc sur un parc privé moins important que sur le reste de la ville. L'activité est parfois plus significative sur leur pourtour. On estime que les QPV concentrent environ seulement 5% du parc privé rennais. Le marché de l'immobilier de l'occasion, sur les QPV, concerne quasi exclusivement des appartements (98%, 2% seulement de maisons), comme dans leur pourtour (Bandes de 300 mètres) ou sur le reste de la ville (87%). Les rares maisons, plutôt localisées aux pourtours des QPV (Le Blossne notamment), affichent des prix de vente moins élevés que dans le reste de la ville.

Les biens immobiliers, sur le marché de la revente, au sein des QPV, ou dans leurs pourtours immédiats, présentent des opportunités d'acquisition pour un public

### CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS ACHETÉS SELON LEUR LOCALISATION À RENNES

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS		QPV	Bandes	Reste de Rennes
Appartement d'occasion	Nombre de transactions	437	1 227	5 246
	Prix moyen	96 000 €	122 000 €	150 000 €
	Surface moyenne	67	65	57
	Nombre moyen de pièces	3,4	3,2	2,8
	Prix moyen au m <sup>2</sup>	1 430 €	1 880 €	2 650 €
Appartement neuf	Nombre de transactions	100	400	2 858
	Prix moyen	167 000 €	206 000 €	206 000 €
	Surface moyenne	63	53	55
	Nombre moyen de pièces	2,9	2,3	2,5
	Prix moyen au m <sup>2</sup>	2 670 €	3 900 €	3 730 €
Maison d'occasion	Nombre de transactions	7	193	815
	Prix moyen		319 000	386 000 €
	Surface moyenne		110	115
	Nombre moyen de pièces		5,5	5,6

Source : Données Perval Notaires – ventes 2015 à 2018. Traitements Audiar ; in « Ville de Rennes – Profil des acquéreurs en QPV – Période 2015-2018 », Audiar, décembre 2020.

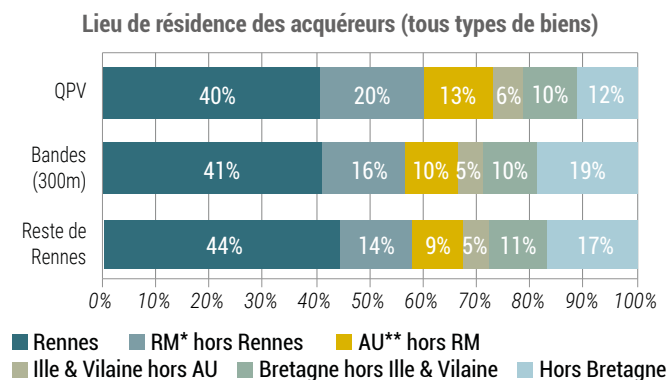
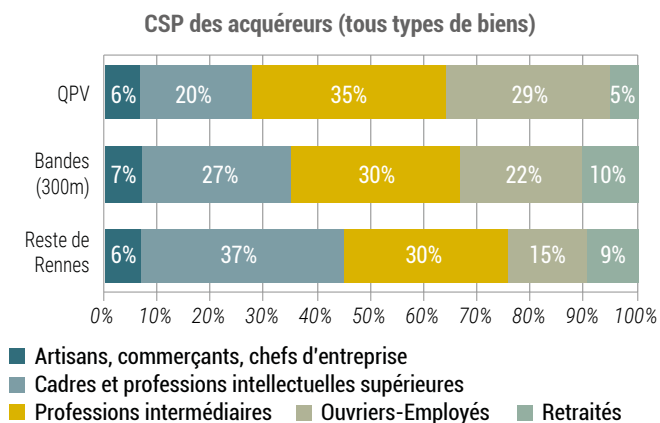
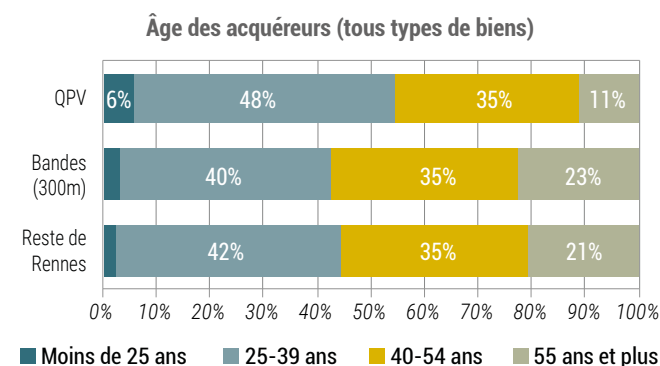


relativement jeune et appartenant à la classe moyenne en raison de leurs prix encore accessibles dans un marché rennais cher. Ils sont généralement plus grands en surface et en nombre de pièces que les biens vendus dans le reste de la ville. Il s'agit essentiellement de biens localisés en copropriétés privées sur les QPV de Villejean et du Blosne (83% des transactions d'appartements d'occasion des QPV), là où le parc privé des QPV est le plus important.

Les logements situés en QPV, plus abordables financièrement, sont achetés :

- par des ménages relativement plus jeunes que les biens situés dans le reste de la ville. 54% des acquéreurs ont moins de 40 ans contre 45% dans le reste de la ville.

### ÂGE, CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE ET LIEU DE RÉSIDENCE DES ACQUÉREURS AU MOMENT DE L'ACHAT



Source : Données Perval Notaires – ventes 2015 à 2018. Traitements Audiar ; in « Ville de Rennes – Profil des acquéreurs en QPV – Période 2015-2018 », Audiar, décembre 2020.

- par des ménages ouvriers-employés (29 % contre 15% sur le reste de la ville), ou de professions intermédiaires (35% contre 30%). Ces derniers sont les plus nombreux à acquérir en QPV. À l'inverse, les cadres et professions intellectuelles supérieures, très présents sur le marché rennais, sont moins acquéreurs en QPV (20% contre 37%).
- par des ménages habitant déjà le territoire (40% sont rennais et 20% viennent d'une autre commune de Rennes Métropole).

### Une diversification de l'offre de logements

Au sein des QPV, ce sont près de 1 000 nouveaux logements qui ont été livrés depuis 2017, ou qui sont actuellement ou seront prochainement en chantier, en particulier à Maurepas, au Blosne et à Villejean, ces QPV faisant l'objet d'opérations d'ampleur de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU (ANRU). D'autres programmes neufs viendront, dans les prochaines années, compléter cette offre déjà livrée.

Cette construction neuve permet de diversifier l'offre de logements, dans des quartiers très majoritairement constitués de locatifs sociaux, par la livraison de programmes immobilier en accession libre ou aidée/sociale. Quelques nouveaux programmes locatifs sociaux sont également mis en service. Ces opérations de renouvellement urbain contribuent également à requalifier le parc de logements existants (rénovation, réhabilitation, parfois de grande ampleur comme les tours Mounier d'Archipel Habitat à Maurepas). La diversification passe également par l'implantation de résidences notamment étudiantes (Villejean, Le Blosne).

Le dynamisme de la construction neuve se lit aussi sur le pourtour des QPV. Ce sont sur les abords du QPV de Maurepas qu'elle est la plus active.

### Zoom sur l'accession aidée en promotion immobilière neuve – profil des ménages

Certains de ces programmes sont commercialisés en accession sociale ou aidée à des prix inférieurs à ceux du marché, permettant de solvabiliser des ménages appartenant aux classes actives moyennes inférieures, et plutôt jeunes, souhaitant accéder à la propriété. Il s'agit souvent de logements de taille "familiale", plus grands que ceux situés aux franges des QPV ou dans le reste de la ville. Ces ménages, selon la taille du logement acheté, sont soit des couples sans enfant ou quelques personnes seules, soit des familles, issus principalement du parc locatif privé, parfois du locatif social, et dans la plupart des cas, ils habitent déjà le quartier ou sa proximité.

\* RM : Rennes Métropole.

\*\* AU hors RM : Aire urbaine hors Rennes Métropole.

## I COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS

Les QPV sont dotés d'une offre commerciale et d'équipements et services plutôt riche et diversifiée, présente en leur sein ou sur leur pourtour. Cette offre connaît en outre une restructuration qualitative dans plusieurs QPV. Certains d'entre eux bénéficient même de la présence de zone commerciale et d'équipements à fort rayonnement et structurants à l'échelle de l'agglomération.

### Une offre d'équipements riche et diversifiée dans et autour des QPV

Les QPV rennais sont globalement bien équipés, avec la présence d'équipements du quotidien (école, crèche, bibliothèque, mairie de quartier, centre social, maison de quartier/pôle associatif). L'offre y est souvent encore plus riche et diversifiée, soit en leur sein, soit dans leur proximité immédiate, avec la présence d'équipements structurants à l'échelle de la ville ou de l'agglomération. Sans être exhaustif, on peut citer les piscines de Villejean, des Gayeulles et de Bréquigny, la patinoire, le conservatoire, les salles de spectacles Guy Ropartz et l'Antipode, l'antenne du musée des Beaux Arts, les parcs de Bréquigny et des Gayeulles, le lycée Bréquigny, les complexes sportifs du Berry à Villejean et de Bréquigny... dont certains ont été mis en service récemment ou vont l'être prochainement. En effet, l'offre se réorganise, se structure et s'enrichit notamment à Maurepas et au Blossne, quartiers engagés dans de vastes opérations de renouvellement urbain (ANRU).



### Écoles et collèges : un indice de position sociale plus faible en QPV

L'indice de position sociale (IPS) est un outil de mesure quantitatif de la situation sociale des élèves face aux apprentissages dans les établissements français. Plus il est élevé, plus l'élève évolue dans un contexte familial favorable aux apprentissages. Cet indice est construit à partir des professions et catégories socioprofessionnelles des représentants légaux des élèves.

Cet indice, calculé pour les seuls établissements publics (écoles et collèges) de la ville de Rennes ayant leur sectorisation au moins en partie sur les QPV, est moins élevé en QPV que sur la Ville de Rennes dans son ensemble. La moyenne à l'échelle des QPV masque toutefois quelques disparités entre QPV et entre établissements au sein d'un même QPV. En effet, la sectorisation des établissements peut entraîner plus ou moins de mixité. Globalement, c'est à Cleunay que l'indice est le plus élevé et à Villejean qu'il est le plus faible, à la fois pour les écoles et pour les collèges. Partout, y compris à l'échelle de la ville, cet indice a baissé entre les rentrées scolaires 2016 et 2021 tant pour les écoles que pour les collèges, à l'exception des écoles de Cleunay pour lesquelles il est resté stable, et pour les collèges du Blossne où il a progressé. Cette tendance à la baisse de l'indice ne s'observe en revanche pas pour les établissements privés rennais.

	Le Blossne	Cleunay	Maurepas	Clôteaux-Champs Manceaux	Villejean	Total QPV rennais	Rennes (public)	Rennes (total)
<b>IPS des écoles primaires à la rentrée 2021</b>	84	98	78	76	75	82	102	109
<b>IPS des collèges de sectorisation du QPV à la rentrée 2021</b>	84	97	94	77	106 / 73 *	95 / 86 *	101	111

\* Les collèges de centre-ville Emile Zola et Anne de Bretagne font partie de la sectorisation du QPV de Villejean, en plus du collège Rosa Parks situé dans le quartier. La valeur IPS pour le QPV de Villejean est de 106 si l'on prend en compte l'IPS de ces 3 collèges. Elle tombe à 73 si l'on ne prend en compte que l'IPS du collège Rosa Parks. Pour le total QPV, la valeur est de 95 en intégrant les 2 collèges de centre-ville et de 86 en ne prenant en compte, pour Villejean, que le collège Rosa Parks.

Source : DEPP – Ministère de l'Éducation Nationale, de la Jeunesse. Traitements Audiar.

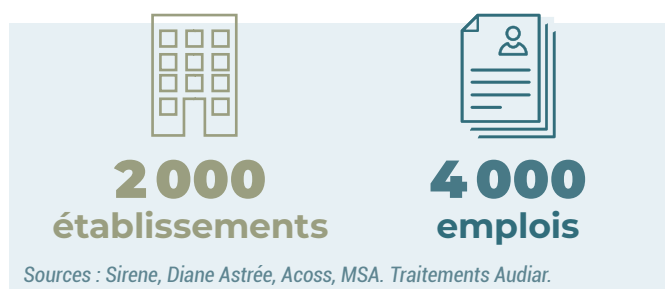
## L'offre commerciale des QPV, entre pôles de proximité et zone commerciale à fort rayonnement

Globalement, les QPV disposent d'une offre commerciale relativement étoffée en leur sein, ou à proximité, souvent sous la forme de polarités commerciales en cœur de quartier, plus rarement le long d'un linéaire commercial, proposant des commerces alimentaires et des services (banque, restaurants-bar, santé, soin de la personne, presse...). À Maurepas et au Blosne, les centres commerciaux et leur offre commerciale connaissent, ou ont connu, d'importantes restructurations dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. C'est le cas également, dans une moindre mesure, à Cleunay. Cette offre commerciale est complétée des marchés hebdomadaires, dont certains sont très importants à l'échelle rennaise.

Le QPV des Clôteaux Champs Manceaux présente une particularité commerciale en raison de sa proximité avec le Centre Alma, zone commerciale à rayonnement régional.

## I ÉCONOMIE ET EMPLOI

Les QPV présentent globalement une bonne dynamique entrepreneuriale forte de près de 2 000 établissements actifs, en progression ces dernières années. Toutefois, les QPV se démarquent par une part importante d'établissements relatifs aux plateformes de livraisons de repas, une activité souvent précarisée. Concernant l'emploi, les QPV en dénombrent peu (3% des emplois salariés rennais) en comparaison de leur poids dans la population (15%). Les emplois salariés privés sont deux fois plus nombreux que les emplois salariés publics et concernent pour moitié les services à la personne.



### Une bonne dynamique entrepreneuriale

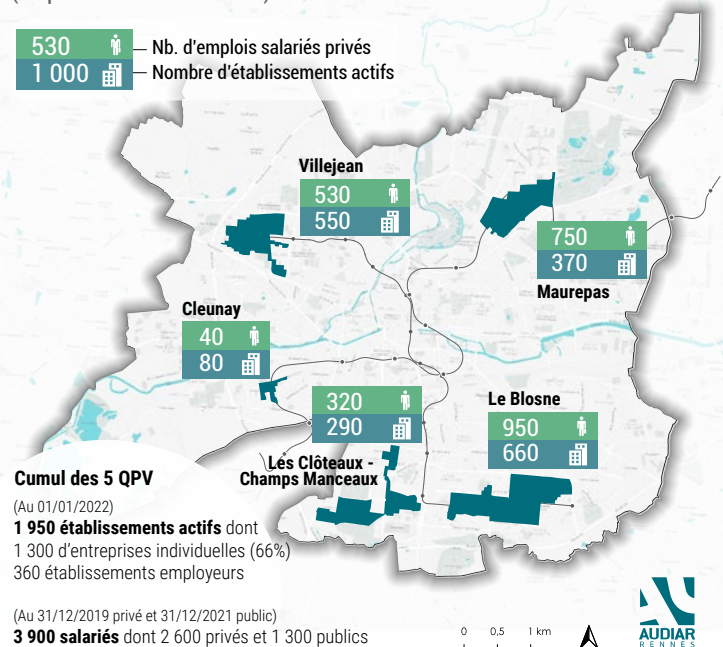
Début 2022, près de 2 000 établissements sont actifs dans les QPV dont :

- la moitié a été créée depuis 2010. Les QPV enregistrent en effet une augmentation de 1 000 établissements entre 2010 et 2021, en partie expliquée par les nombreuses entreprises individuelles créées pour les activités de coursiers pour les plateformes de livraisons de repas, notamment depuis 2017,
- 61% appartiennent au secteur tertiaire (78% en moyenne à Rennes). À relever que parmi ces établissements, seulement 13% exercent une activité dans le

domaine de l'aide à la personne, la santé et l'enseignement, alors qu'ils emploient 47% des salariés des QPV,

- un établissement sur 4 est un commerce ; les trois quarts d'entre eux sont ambulants ou de vente à distance, notamment dans le domaine de la vente/réparation automobile et de la restauration rapide,
- 13 % sont des entreprises du bâtiment,
- les établissements de commerce et du bâtiment sont sur-représentés dans les QPV comparativement à la moyenne rennaise, respectivement 24% contre 14% et 13% contre 4%,
- 78% des établissements des QPV n'ont pas de salariés (56% en moyenne à Rennes),
- 66% sont des entreprises individuelles (48% en moyenne à Rennes), une part en hausse et un développement récent puisque près d'une sur deux a moins de 3 ans d'activité ; une sur quatre est dirigée par une femme (37% en moyenne à Rennes).

### L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DANS LES QPV RENNAIS (emplois et établissements)



in « L'activité économique dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville à Rennes », Audiar, septembre 2022.

Sources : Sirene, Diane Astrée, Acooss, MSA. Traitements Audiar.

### Quatre activités particulièrement représentées en QPV

Parmi les entreprises individuelles rennaises, entre un quart et un tiers sont localisées en QPV pour les activités suivantes :

- un quart des livreurs de plateforme de livraisons de repas,
- un quart des commerçants et restaurateurs ambulants,
- plus d'un quart, dans la construction, en particulier au Blosne,
- plus d'un tiers dans le commerce et la réparation automobile.

## Peu d'emplois salariés, publics comme privés, dans les QPV

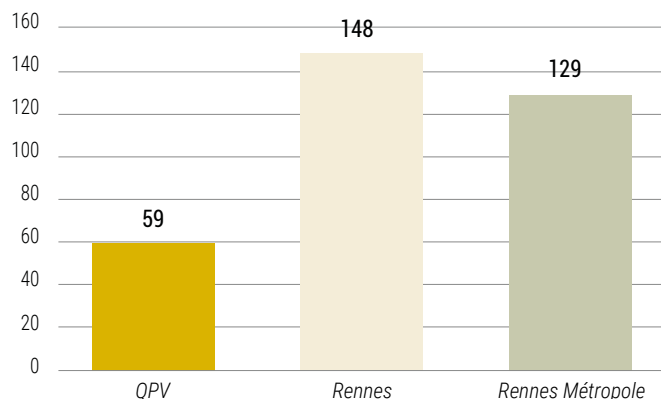
Les QPV localisent 3900 emplois salariés, deux-tiers sont des salariés du privé ; un tiers relève du public. Ils représentent seulement 3% des emplois salariés rennais.

Près d'un emploi salarié privé sur deux, en QPV, dépend des services à la personne, soit 30 points de plus que la moyenne rennaise. Ce secteur d'activité a enregistré la création d'environ 650 emplois dans les QPV entre 2015 et 2019, essentiellement au Blosne et à Maurepas.

L'emploi public, en QPV, est en majorité déployé dans deux types de structures : les structures publiques de l'enseignement et celles du social (centres sociaux, crèches et EHPAD). L'emploi public est en revanche assez présent aux pourtours des QPV (établissements scolaires et universitaires, hôpital, services de l'État).

Les emplois salariés localisés en QPV sont dans 97% des cas à moins de 10 minutes de marche d'une station de métro.

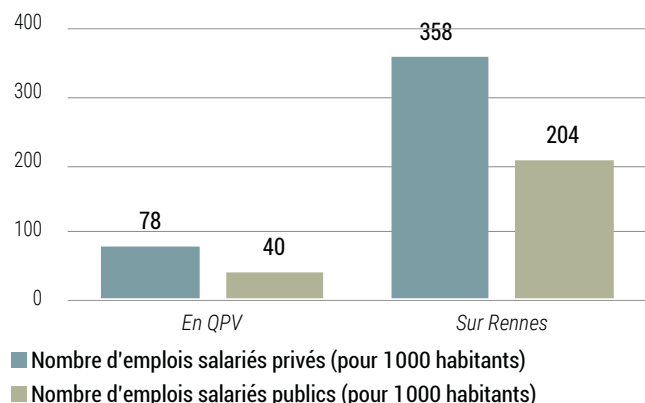
### RATIO NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS ACTIFS POUR 1 000 HABITANTS



Sources : INSEE, Diane Astrée, Acoff, MSA. Traitements Audiar.

### EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS ET PUBLICS DANS LES QPV ET SUR RENNES

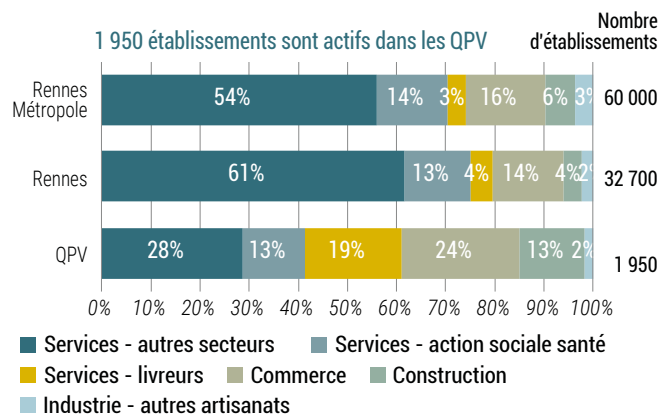
Ratio pour 1 000 habitants



Sources : INSEE, Diane Astrée, Acoff, MSA. Traitements/réalisation Audiar.

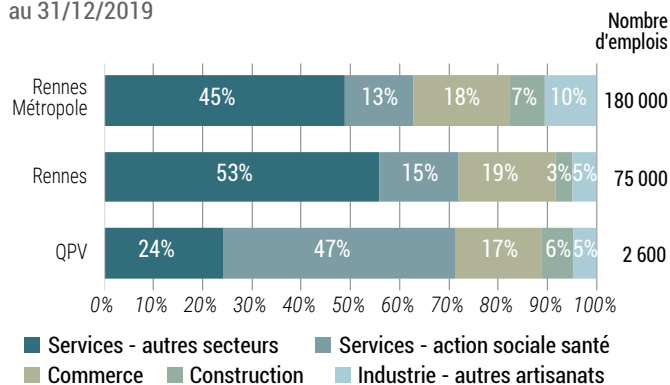
## CARACTÉRISTIQUES DES ÉTABLISSEMENTS ET DE L'EMPLOI DANS LES QPV ET COMPARAISON AVEC RENNES ET RENNES MÉTROPOLE

Répartition des établissements par secteur d'activité (hors SCI et association sans activité économique) - 31/12/2021



Sources : INSEE, Diane Astrée, Acoff, MSA. Traitements/réalisation Audiar.

Répartition des emplois salariés privés par secteur économique au 31/12/2019



Sources : INSEE, Diane Astrée, Acoff, MSA. Traitements/réalisation Audiar.

### RESSOURCES MOBILISÉES

- **Observatoire des dynamiques démographiques** (données INSEE, CAF, Filosofi, Effectifs scolaires Ville de Rennes, DEPP/Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse),
- **Observatoire de l'occupation du parc social** (données OPS/bailleurs, Imhoweb),
- **Atlas du parc locatif social** (données Imhoweb),
- **Observatoire des copropriétés privées** (données Majic /TH-DGFIP/DVF),
- **Observatoire de l'Habitat** (données DFV, Perval/Notaires, Accession sociale Rennes Métropole, base des permis de construire),
- **Précarité énergétique** (données Énergies Demain - Modèle Enerter),
- **Observatoire du commerce** (données enquête Audiar),
- **Observatoire de l'économie** (données SIRENE-INSEE, MSA, URSSAF).



Agence d'urbanisme de Rennes  
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz  
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2  
02 99 01 86 40 - www.audiar.org  
communication@audiar.org

RÉDACTION  
Amélie LEFOUR / Marine GIRAUD

DIRECTION DE LA PUBLICATION  
Alain BÉNESTEau