

Urbanism and ageing, approaches taken by Rennes

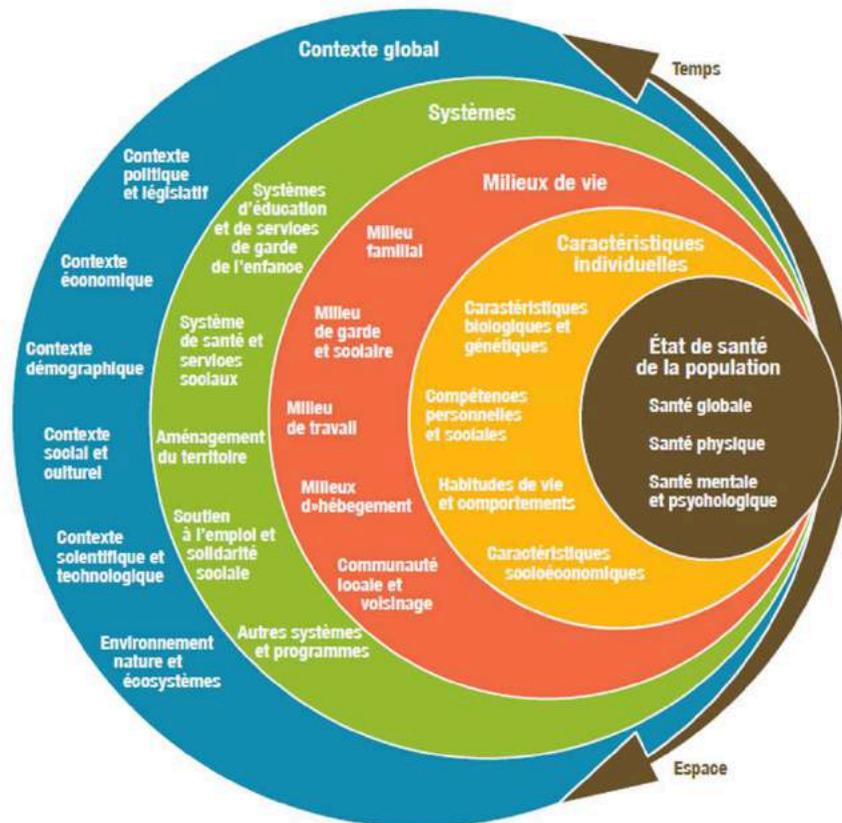


17 March, 2016

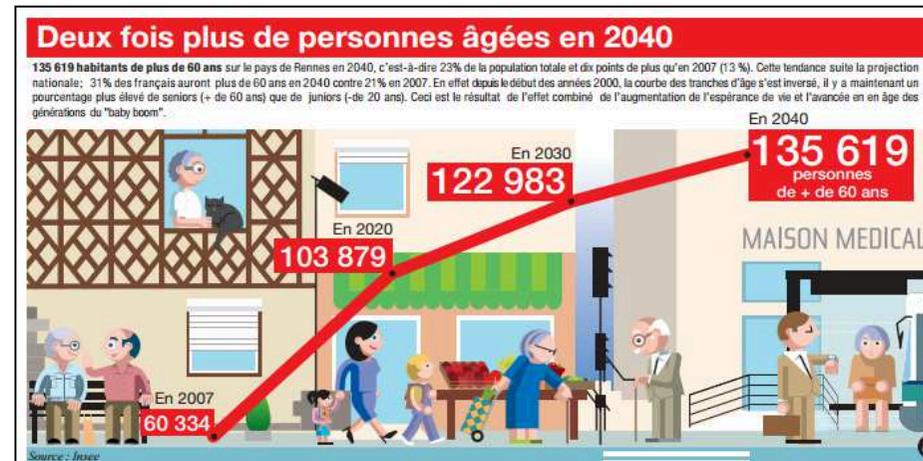
Age-Friendly City: an approach taken as part of the Rennes Local Health Plan

Definition of health by WHO

- "a state of complete physical, mental and social well-being and not merely the absence of disease or infirmity" (1946); more than simply a state, health is a resource and a dynamic process (Ottawa Charter, 1986)



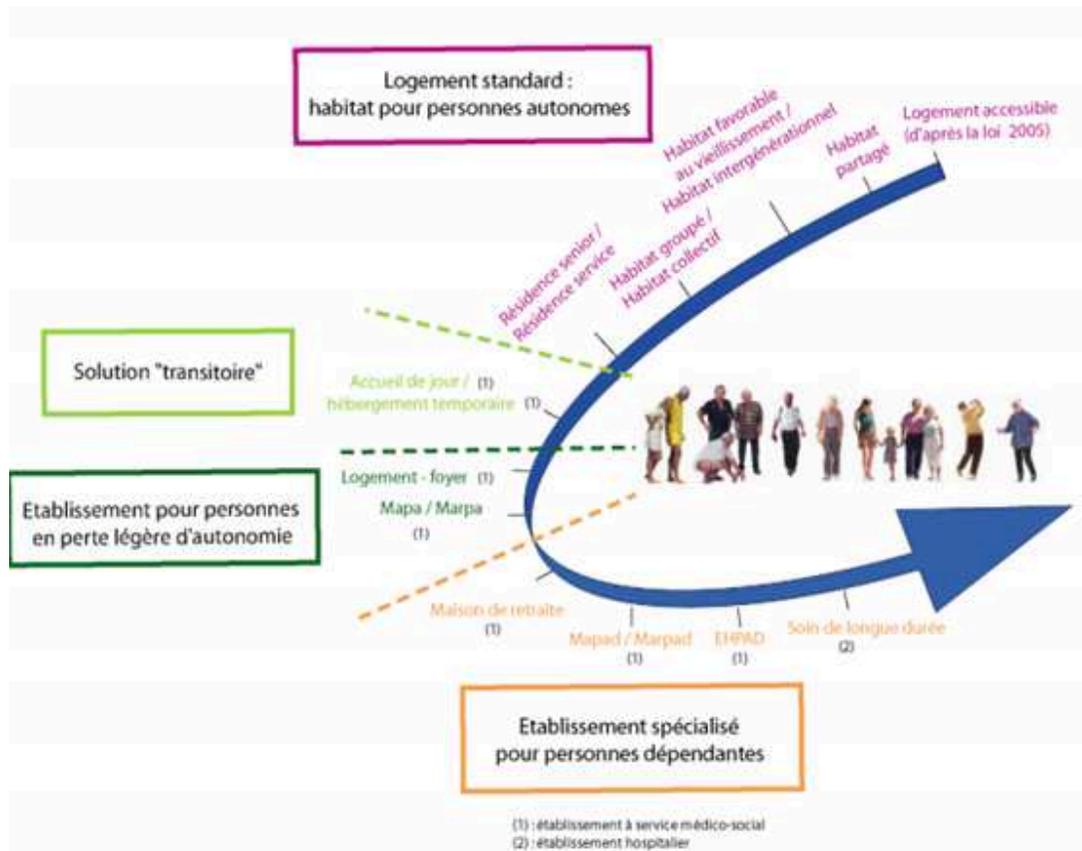
- Gerontological plans for 2001 and 2007: programming and management of structures
- "Ageing well, living together" label in 2010: beginning of partnership between Elderly Persons and Urban Studies departments
- Commitment to the WHO age-friendly city protocol in 2011, "label" achieved at the end of 2012: co-development, co-facilitation of ideas and proposals



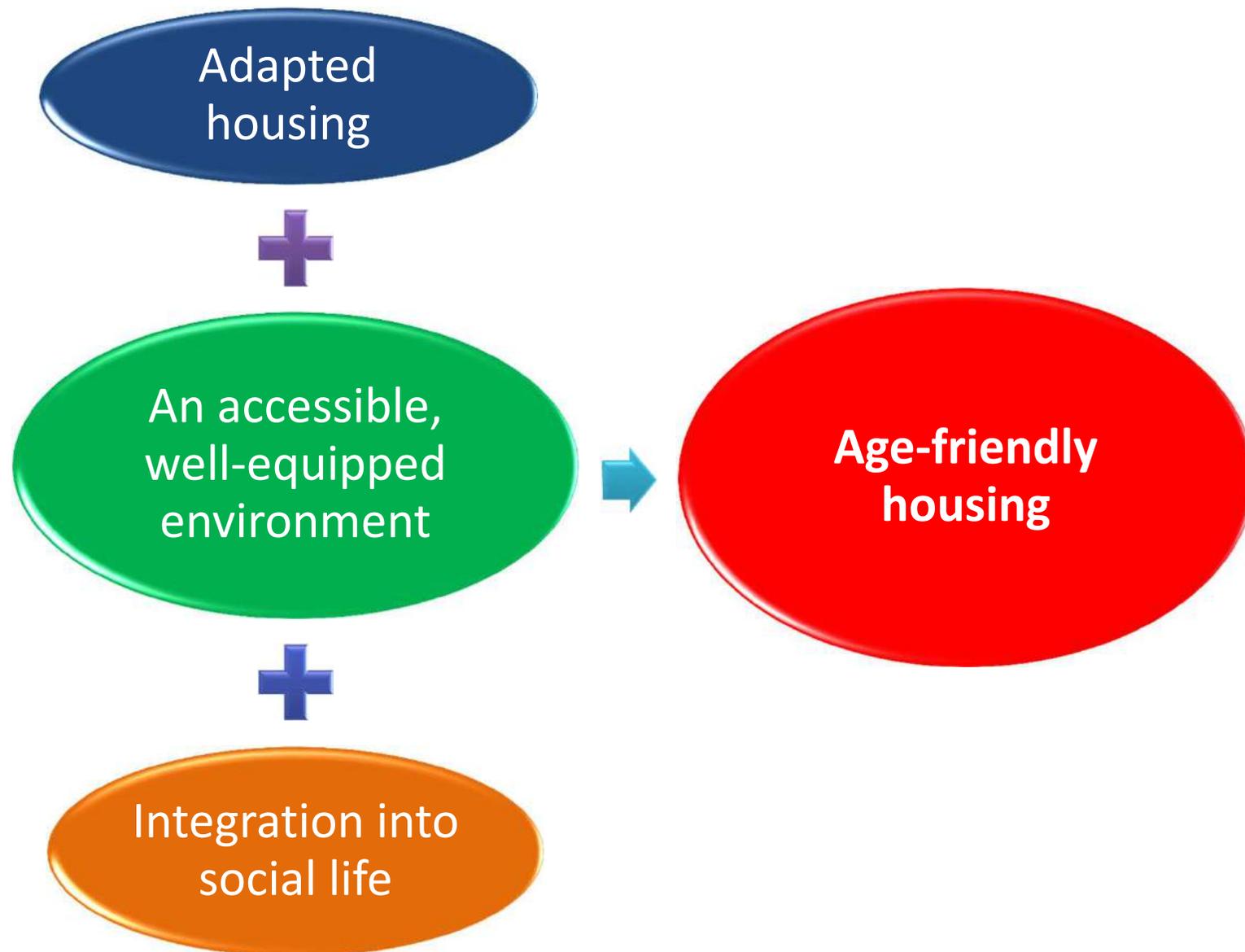
3-point action plan:

- Maintain age-friendly housing
- Act to prevent isolation
- Improve information provided for and communication with the elderly

Overview of housing types for senior citizens



Conditions for age-friendly housing



The characteristics of age-friendly housing

Un logement
équipé
(T1bis, T2, T3)



Logement
favorable à
l'accompagnement
du vieillissement

Un
environnement
immédiat
aménagé
(pied d'immeuble,
cheminement...)



Des parties
communes
accessibles
(hall, ascenseur,
interphone, vidéo-
portier...)

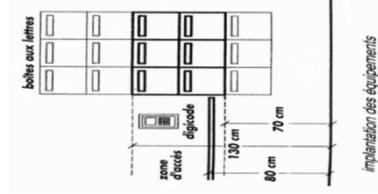


Photo: C. Carot, Espace Habitat
Diagram: French National Housing Association (ANAH)



Comparison of the main features of housing

	Logement « ordinaire » (Loi du 11 février 2005 et décrets rattachés)	Logement « favorable au vieillissement » (Aucune réglementation spécifique)	Logement spécifique et individualisé pour personnes handicapées (Aides spécifiques)
Base d'application	Équipements de base obligatoires Impose dans tous les logements collectifs neufs y compris locatifs, un ensemble de prescriptions techniques et de conditions pour une meilleure prise en compte des PMR (Personnes à Mobilité Réduite) sur l'espace public, et dans les équipements publics.	Équipements supplémentaires (obligatoires ou optionnels) Sur la base législative actuelle (loi 2005) applicable pour tout logement neuf, d'autres équipements sont intégrés pour constituer le cahier des charges du logement adapté. Ces équipements seront pour certains obligatoires, pour d'autres optionnels.	Équipements selon les handicaps spécifiques Sur la base législative actuelle (loi 2005) applicable pour tout logement neuf, Rennes Métropole a défini un protocole avec deux catégories de logements spécifiques et individualisés pour PMR, selon la nature du handicap.
Accessibilité des abords extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Cheminements autour de l'habitation accessibles (revêtement, pente, obstacle, emplacement du mobilier urbain, trottoirs...). ▶ Signalisation adaptée - Accès aisé à l'extérieur : immeuble accessible de plain-pied, sans escalier (rampe à faible pente). ▶ Stationnement en garage adapté. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Accès pour véhicules des services médicaux, spécialisés ou d'urgence. 	
Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Un ascenseur avec système d'appui et signalisation adaptée des commandes. ▶ Des revêtements de sols non meubles, non glissants et permettant une circulation aisée. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Un interphone à larges touches + visiophone dans le logement. ▶ Un éclairage par détecteur dans toutes les parties communes (hall d'entrée, paliers d'étages, circulation d'accès aux sous-sols, locaux communs). 	

Comparison of the main features of housing

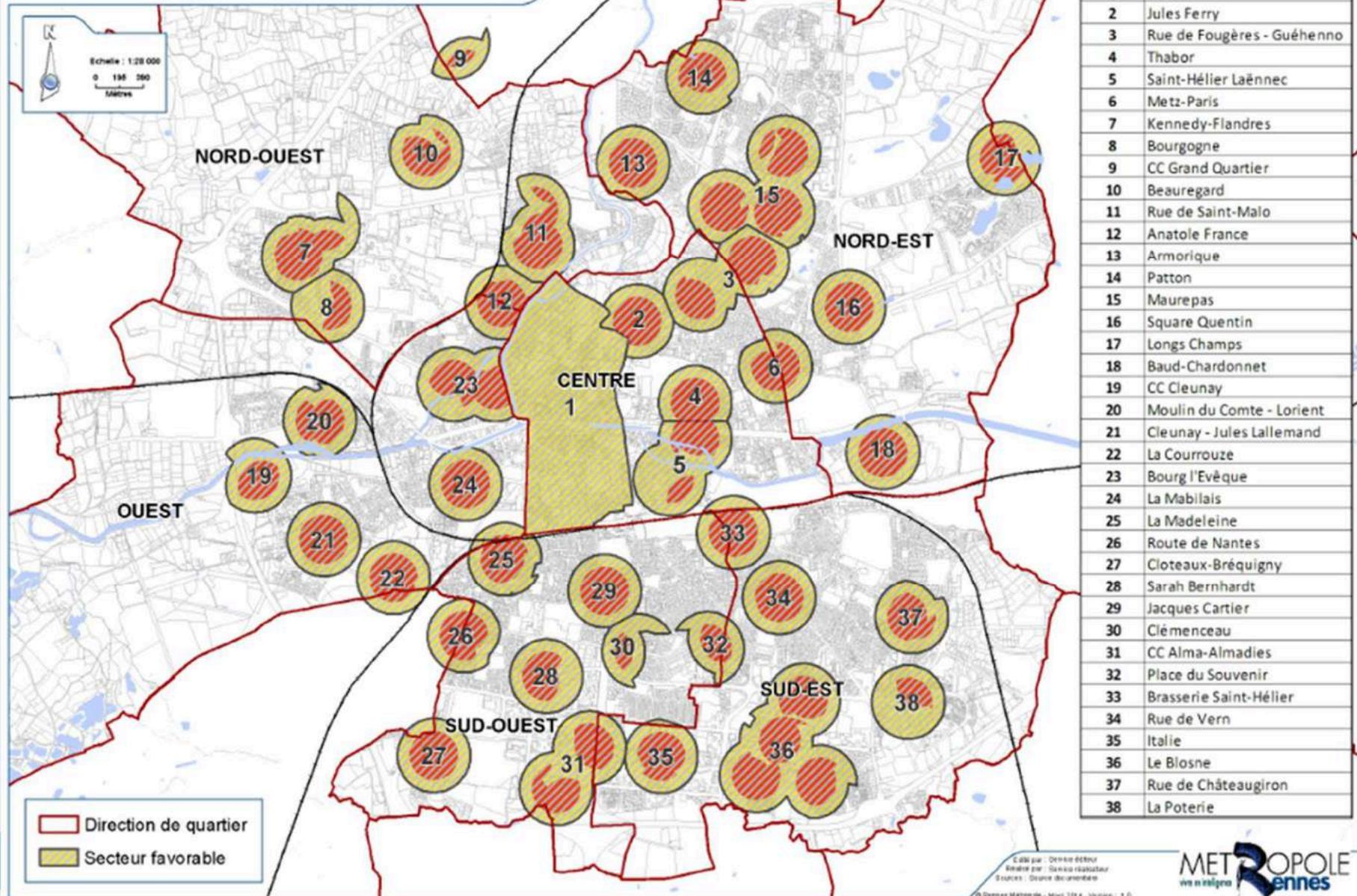
	Logement « ordinaire » (Loi du 11 février 2005 et décrets rattachés)	Logement « favorable au vieillissement » (Aucune réglementation spécifique)	Logement spécifique et individualisé pour personnes handicapées (Aides spécifiques)
Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un interphone et une signalisation au sol. ➤ Des boîtes aux lettres faciles d'accès et à niveau. ➤ Une largeur des couloirs suffisante en respect de la réglementation. ➤ Des appuis, reposeirs, sur les paliers, dans l'entrée, près des boîtes aux lettres, dans les couloirs. ➤ Une signalisation au sol. ➤ Des commandes d'éclairage adaptées. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Déverrouillage de la porte d'entrée par gâche électrique. 	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Des circulations facilement praticables pour les PMR (un espace de retournement de 150 cm, des portes intérieures de 90 cm de passage...). ➤ Une largeur des portes et des couloirs. ➤ La nature des revêtements de sols : sols antidérapants, pas de moquettes. ➤ Des sols en continu sans changement de niveaux. ➤ Une hauteur des poignées de portes et de fenêtres, des interrupteurs et prises de courant. ➤ Des poignées de portes préhensibles, manœuvrables, en position debout ou assise. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un seuil d'entrée du logement abaissé. ➤ Des volets roulants motorisés. ➤ Des prises électriques en hauteur. ➤ Un chemin lumineux (détecteur de présence). ➤ Une salle de bain comprenant : une douche avec receveur extra-plat, un fauteuil rabattable et une barre d'appui, et un lavabo permettant de faire sa toilette assis. ➤ Des WC avec barres d'appui. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1^{re} catégorie : Adaptation spécifique selon nature du handicap. ➤ 2^e catégorie : Adaptation spécifique selon nature du handicap + salle de bain avec motorisation.



Age-friendly areas

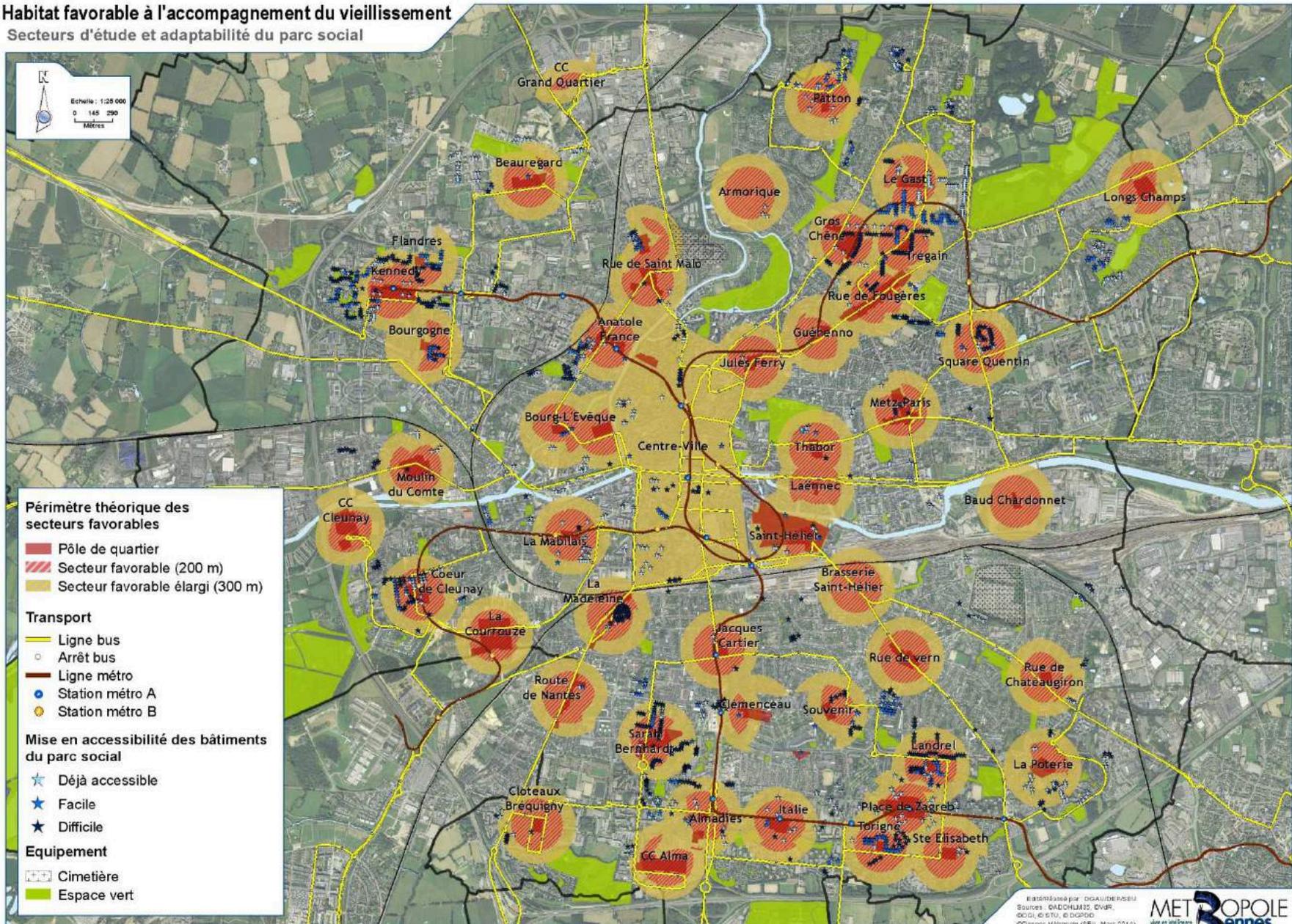
Rennes - Secteurs favorables au vieillissement

Numérotation des secteurs et des fiches



Age-friendly areas

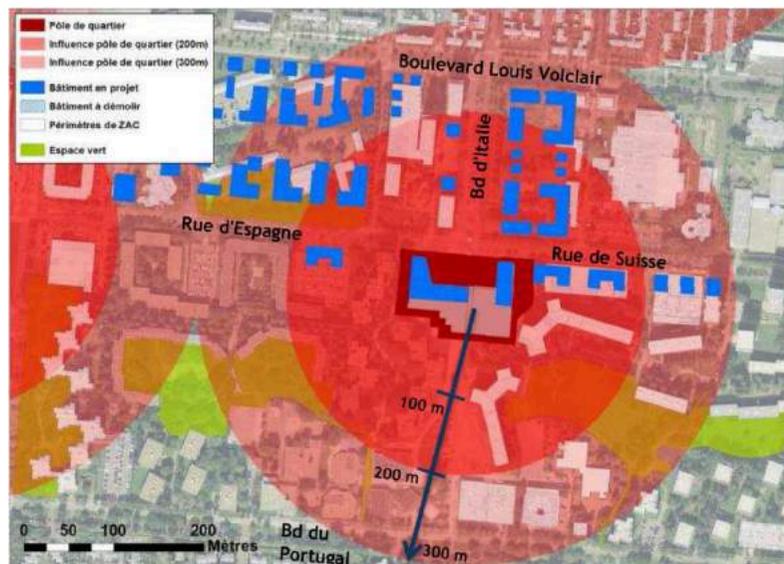
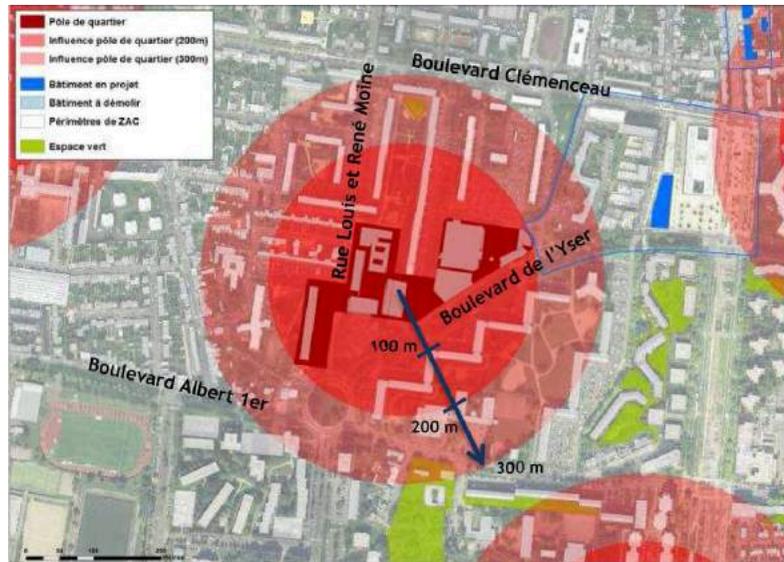
Habitat favorable à l'accompagnement du vieillissement Secteurs d'étude et adaptabilité du parc social



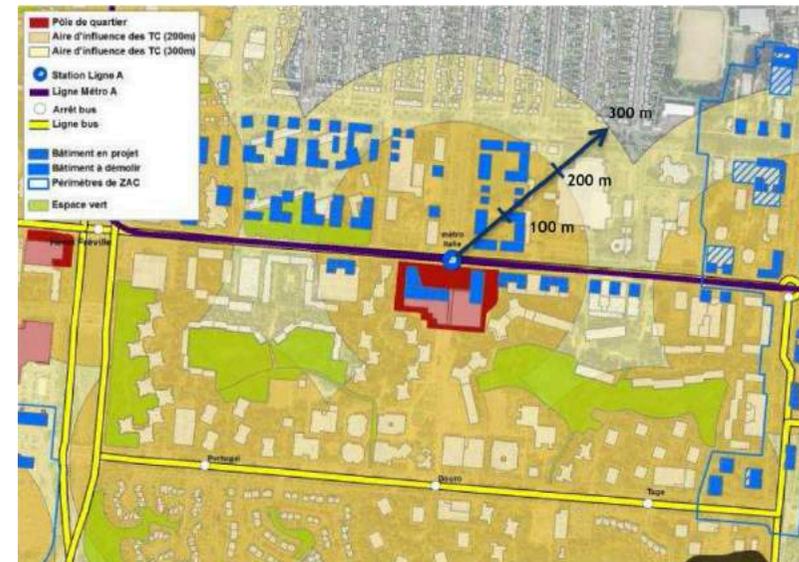
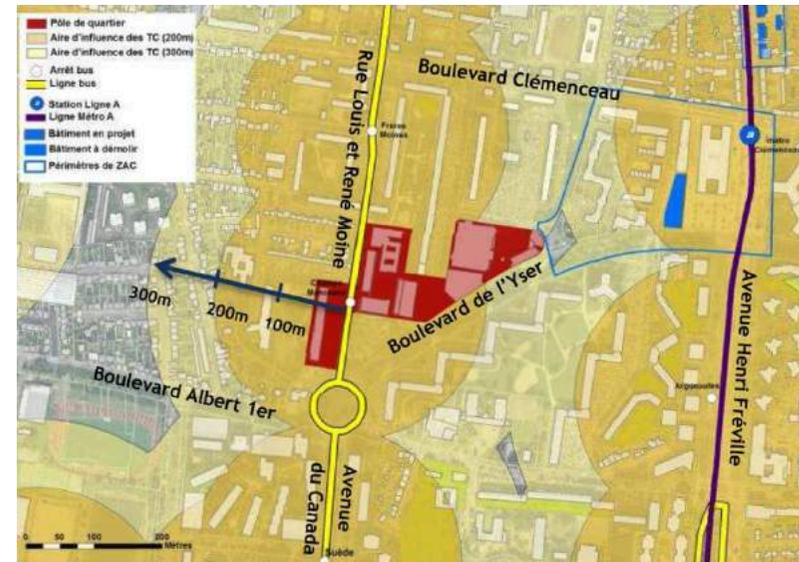
Elaboré par DCAU/DE/RSB
Sources: OAD/CHJMS, EvrP,
ODG, © STU, © DGP/0
© Rennes Métropole (SEU), Mars 2014

Urban and social identity profiles

Area of influence of neighbourhood centres

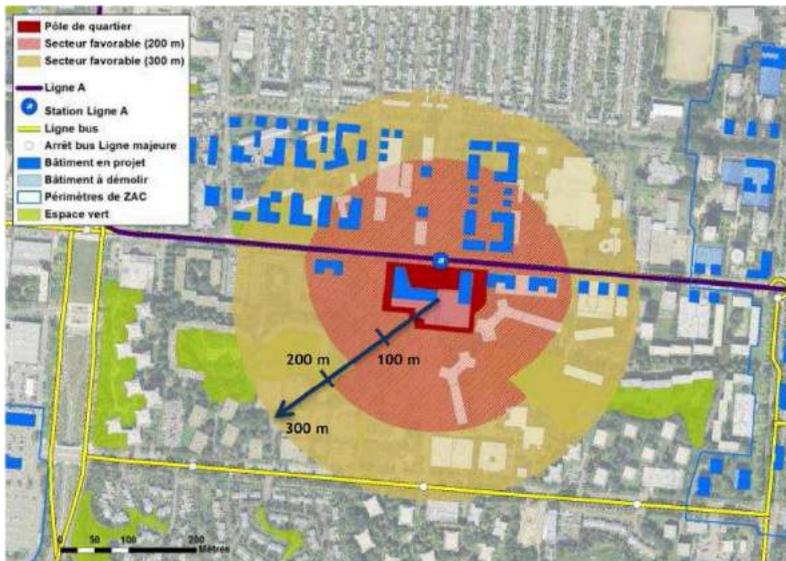
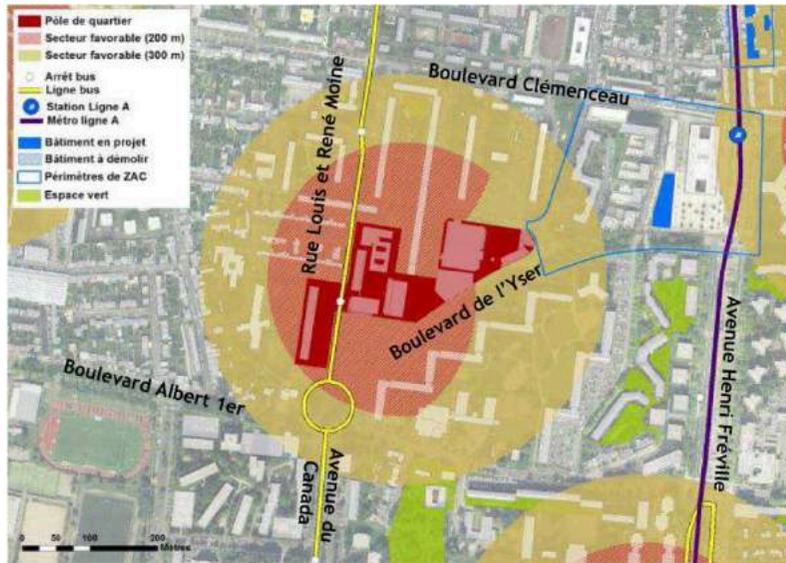


Area of influence of public transport

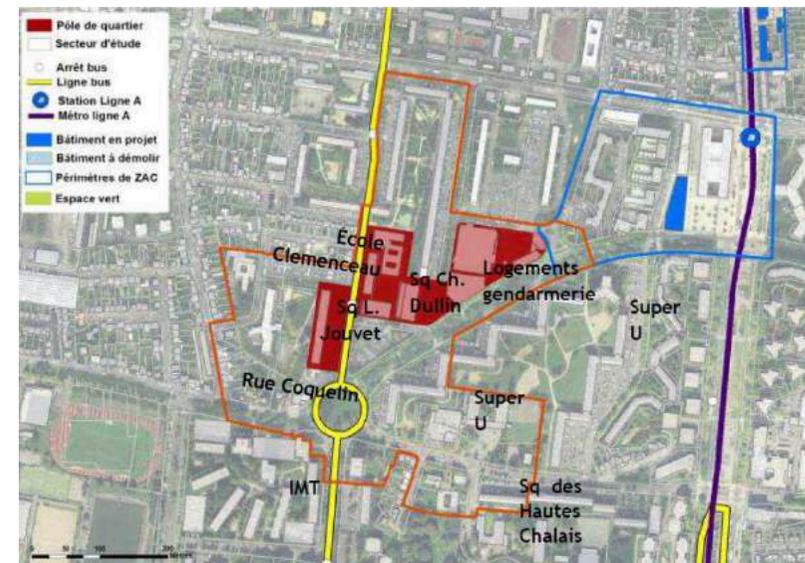


Urban and social identity profiles

Theoretical scope



Adjusted scope of study



Urban and social identity profiles

Design of profiles according to a common framework

- **General presentation**

Contextual and historical data...

- **Scoping of the area**

Areas of influence of neighbourhood centre, public transport, theoretical scope, scope of study

- **Components of the urban and social diagnosis**

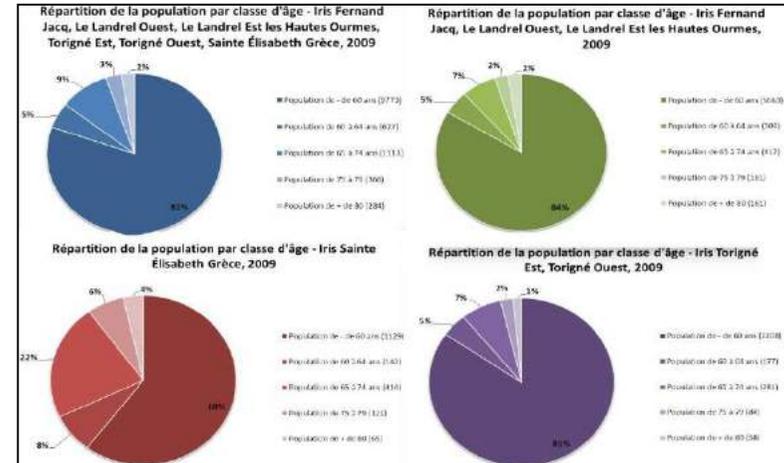
Sociodemographic data, commercial services, services, facilities etc., morphological analysis, public spaces and accessibility

- **Potential for implementation of age-friendly housing**

Urban Planning Scheme and land status

Current and future urban projects

prospects and review



UN SECTEUR VIEILLISSANT PROCHE DE LA TENDANCE RENNAISE ET QUI COMPREND UN NOMBRE ÉLEVÉ DE + DE 60 ANS (2390 pers.) et D'IMPORTANTES DISPARITÉS GÉOGRAPHIQUES :

Les données statistiques sur Le Blossne Est donnent un aperçu des tendances démographiques actuellement en cours sur le territoire rennais. L'accompagnement du vieillissement de la population en s'appuyant sur les spécificités locales (ici la part importante de + de 60 ans d'origine immigrée) apparaît donc être un enjeu important, notamment en matière de logements adaptés, tout comme le développement d'une mixité sociale. La ZAC Blossne-Est vise à traiter ce dernier point et pourrait être l'occasion d'intégrer une démarche urbanisme et vieillissement.

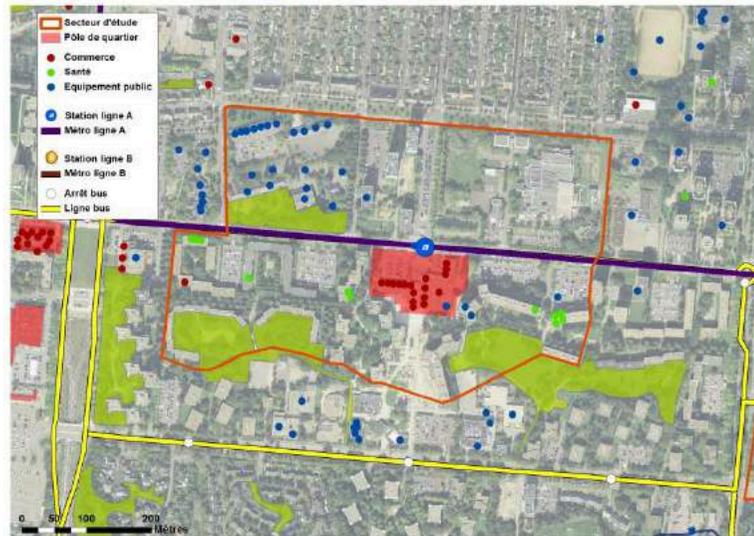
Chiffres clés sur Blossne Est (2009) :

- 2390 personnes de + de 60 ans (19 %) dont 284 de + de 80 ans (2 %)
- Une concentration des + de 60 ans sur Sainte Elisabeth
- 54 % de logements sociaux
- Un parc locatif social essentiellement présent sur le cœur du secteur : Torigné (66%) et Le Landrel (65%)
- Une population d'origine immigrée importante (18%) et vieillissante



Urban and social identity profiles

Tableau récapitulatif des commerces et services présents sur le secteur (2013) :



Service and commercial offerings



Vue générale du pôle commercial (Juin 2013)

JULES LALLEMAND, UN POLE EN MUTATION :

Vieillissant, le pôle de quartier a bénéficié au cours du dernier CUCS d'une rénovation partielle (centre commercial) et d'une recomposition au niveau du square de Colmar. Il en résulte une image renouvelée qui tranche avec les espaces encore non réaménagés. L'arrivée du métro va achever cette réhabilitation (démolition d'un ensemble de logements et de commerces et reconstruction).

Type de Commerce et service	Catégorie	Localisation	Adresse
Médecin généraliste	Santé	Hors pôle de quartier	63 Rue Jules Lallemand
Pharmacie	Santé	Pôle de quartier Cleunay/Jules Lallemand	36 Rue Jules Lallemand
Maison médicale	Santé	Pôle de quartier Cleunay/Jules Lallemand	47 Rue Jules Lallemand
Laboratoire	Santé	Pôle de quartier Cleunay/Jules Lallemand	27 bis Rue Jules Lallemand
La Poste	Service à la personne	Pôle de quartier Cleunay/Jules Lallemand	35 Rue Jules Lallemand
Coiffeur	Service à la personne	Pôle de quartier Cleunay/Jules Lallemand	31 Rue Jules Lallemand
Tabac/presse/PMU	Service à la personne	Pôle de quartier Cleunay/Jules Lallemand	34 Rue Jules Lallemand
Carrefour City	Alimentaire	Pôle de quartier Cleunay/Jules Lallemand	1 Rue Paul Lerebours Pigeonnière
Boulangerie	Alimentaire	Pôle de quartier Cleunay/Jules Lallemand	32 Rue Jules Lallemand
Marché	Alimentaire	Pôle de quartier Cleunay/Jules Lallemand	Rue Jules Lallemand
Boulangerie	Alimentaire	Hors pôle de quartier	42 Rue Champion de Cicé
Brasserie	Restauration	Pôle de quartier Cleunay/Jules Lallemand	42 Rue Ferdinand de Lesseps
Kebab	Restauration	Pôle de quartier Cleunay/Jules Lallemand	40 Rue Ferdinand de Lesseps
Habitat 35	Social	Pôle de quartier Cleunay/Jules Lallemand	23 Rue Ferdinand Lesseps
Caisse d'épargne	Banque	Pôle de quartier Cleunay/Jules Lallemand	35 Rue Jules Lallemand
Agence Immobilière		Hors pôle de quartier	25 Rue Champion de Cicé
ARO Habitat		Pôle de quartier Cleunay/Jules Lallemand	39 Rue Jules Lallemand
Union Social pour l'Habitat		Pôle de quartier Cleunay/Jules Lallemand	39 Rue Jules Lallemand
Habitat et territoires		Pôle de quartier Cleunay/Jules Lallemand	39 Rue Jules Lallemand
Local vacant		Pôle de quartier Cleunay/Jules Lallemand	25 Rue Jules Lallemand

Type d'équipement	Localisation	Adresse
Gymnase	Pôle de quartier	18 rue Ferdinand de Lesseps
Gymnase Récipion	Hors pôle de quartier	Rue Jules Lallemand
Direction de quartier	Pôle de quartier	Rue Jules Lallemand
Centre social de Cleunay	Pôle de quartier	49 rue Jules Lallemand
Antipode/MJC/Bibliothèque	Hors pôle de quartier	2 rue André Trasbot
Bureau de poste	Pôle de quartier	35 rue Jules Lallemand
Maison de retraite	Hors pôle de quartier	Rue Ferdinand de Lesseps



Urban and social identity profiles



Accessibility levels of public spaces

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN ACCESSIBILITE :

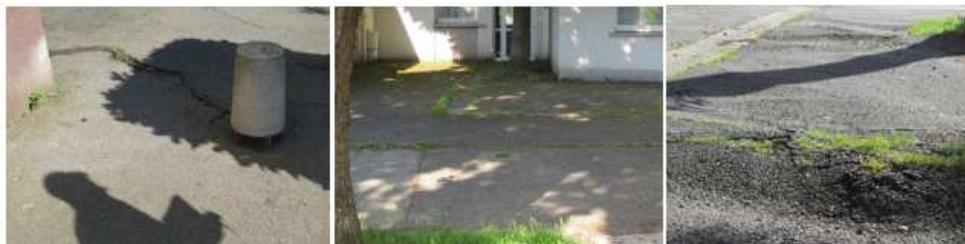
- 2002/2006 : Square de Colmar
- 2012 : Rue Ferdinand de Lesseps (partie nord) et boulevard de la Guérinais
- 2013 : PAVE (mise en œuvre progressive)
- 2020 : Square des Oliviers avec la ligne b du métro



Exemples d'aménagements qui rendent accessibles pour les personnes âgées les espaces publics et les sécurisent (bornes et bandes podotactiles, pas de marches, etc).



Point de rupture entre le versant et le fond de vallée. On voit ici le dénivelé qui existe sur le secteur et qui a conduit à réduire la périmètre du secteur d'étude.



Exemples de problèmes rencontrés sur le secteur Cœur de Cleunay pouvant handicaper les personnes âgées : crevasses, bosses, obstacles.

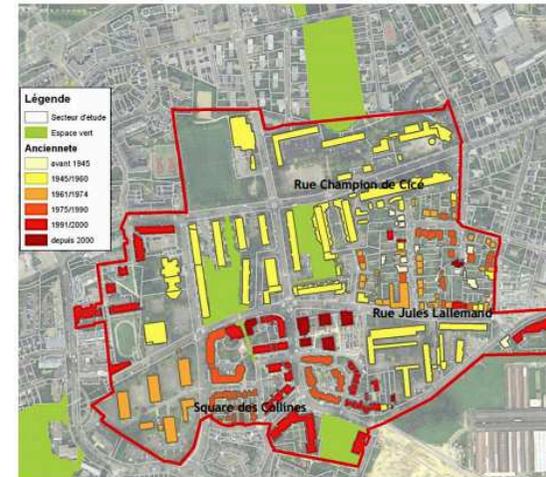
Urban and social identity profiles

Hauteur du bâti



La hauteur du bâti sur le secteur diminue de manière radioconcentrique à partir du cœur de Cleunay. Les secteurs pavillonnaires récents et anciens ainsi que les zones d'équipements (Collège, gymnases, école) présentent ainsi les hauteurs les plus faibles, à l'inverse du cœur de Cleunay où les immeubles de logements collectifs sociaux comprennent 5 à 8 étages.

Ancienneté du bâti



Comme il a été dit, le quartier s'est constitué en trois phases que l'on identifie plus ou moins bien sur la carte ci-contre, du fait des mutations en cours sur le secteur. L'ensemble pavillonnaire a ainsi beaucoup évolué et présente, malgré une constitution dans les années 30, une majorité de bâtiments des années 70/80. En revanche le cœur de Cleunay est très bien identifié, de même que l'extension au Sud et l'Ouest du secteur dans le cadre de la ZAC Cleunay.



Urbanisme fonctionnaliste sur le Biosne Est : Tours et barres, vastes parkings



Le cœur de Cleunay : urbanisme de barres (Juin 2013)



Renouveau urbain square de Colmar (Juin 2013)



Logements individuels denses au square des collines (Juin 2013)



Ensemble pavillonnaire ancien en mutation (Juin 2013)

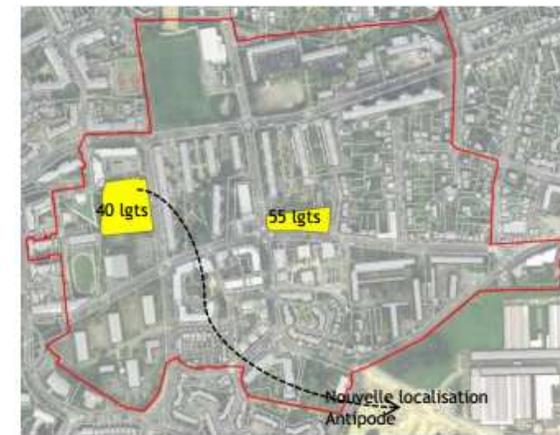


Collectifs récents à l'Ouest du secteur (Juin 2013)



Urban and social identity profiles

Adaptabilité des logements sociaux

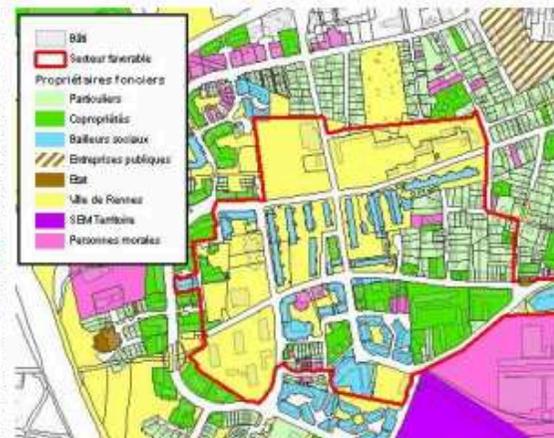


Emprises et potentiels identifiés

Zonage règlementaire



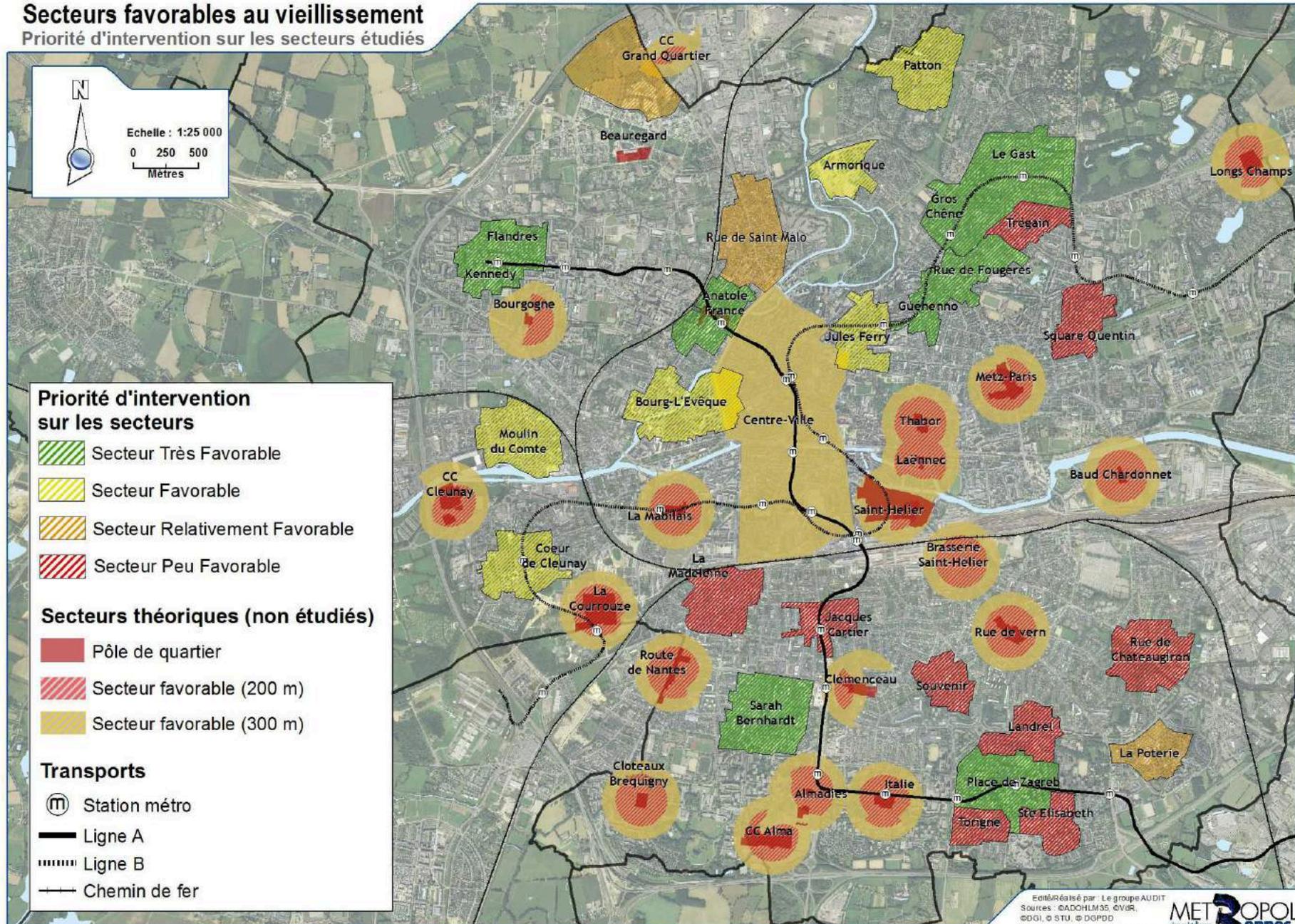
Propriétaires fonciers



Détail du programme de 55 logements

Age-friendly areas

Secteurs favorables au vieillissement Priorité d'intervention sur les secteurs étudiés



➤ **New programmes in non-project areas or Comprehensive Planning Zones (ZAC)**

- Develop programmes with **a significant proportion of adapted housing** (subsidised and/or free), according to the urban conditions of social mixing and diversity of the area,

- Opportunities to enforce programmes on these target non-project areas, in the model of the social mixing easements used in the local urban development plan (PLU) that rely on the local housing programme (PLH).

- Potential in Comprehensive Planning Zones (ZAC) to incorporate adapted housing projects in programming

➤ **Renovation of social and private housing:**

- Programme for renovation of social housing by donors currently under way (ageing tenants): encourage them to prioritise interventions in age-friendly areas,

- Renovation of private housing (in cooperation with several partners including ANAH but no real response capacity for the local authority),



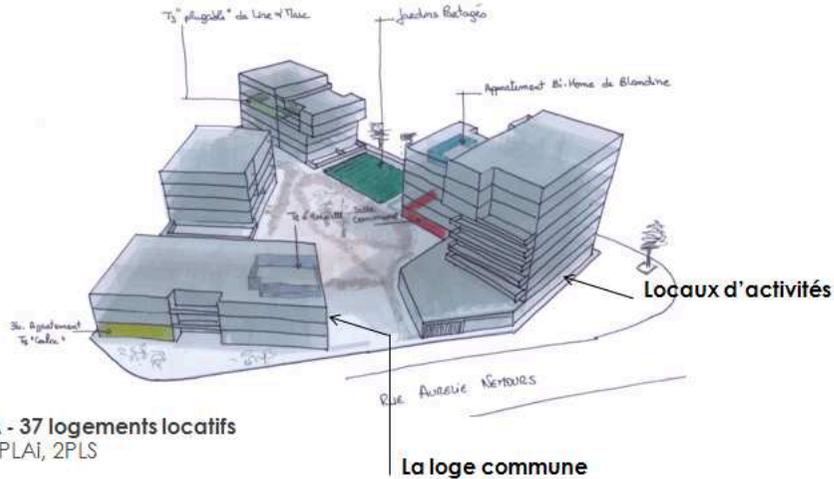
Examples of current programmes



Examples of current programmes

Le CALANDRA - 31 logements
dont 26 PSLA majoritairement dédié aux familles

Le GAUDI - 54 logements en accession libre
dont 17 logements en accession à prix maîtrisé



Le FACCHINA - 37 logements locatifs
dont 33 PLUS/PLAi, 2PLS

Le FACCHINA

- 10 logements adaptés aux personnes âgées (T2/T3)
- 2 studios d'amis en partenariat avec AIVS :
 - destinés à l'accueil ponctuel de visiteurs aux habitants de l'ensemble résidentiel
 - studios meublés et équipés d'environ 20 m²
- 2 logements en colocation
 - La colocation 'Junior' de Type 4 pour 3 colocataires en charge d'aider au démarrage d'un collectif d'habitants en lien avec « maisons en ville »
 - La colocation 'Sénior' de Type 5 pour 4 colocataires avec ASSIA

Schéma T4 Coloc' junior



Schéma T5 Coloc' sénior



Le GAUDI

- Des logements familiaux : plus de 70% de T3 et plus, dont 30% de T4 et T5
- Des logements accessibles : 17 logements en accession intermédiaire, « à prix maîtrisé »
- Des logements adaptés :
 - 6 logements dédiés aux séniors et adaptés à leur usage
 - 3 logements BI HOME® PMR
 - 3 logements BI HOME® dédiés à des séniors
 - 6 logements BI HOME® (non ciblés)



Le CALANDRA

- 26 logements PSLA dont 50% de T4 et plus
- 5 logements « plugables » - accession extensible en collectif



Planning documents and development operations

Mobility, travel, transport

Planning documents/scale and general definitions	Local Area Coherence Programme (SCoT) Pays de Rennes A tool for alignment of the various sectoral public policies (urban planning, housing, travel, commercial development, environment, management of public spaces) of a catchment area	Urban Development Plan, including Highways and Public Spaces Accessibility Improvement Plans (PAVE) Rennes Métropole Document defining the principles for organisation of transport (of people and goods), traffic and parking	Local Urban Development Plan (PLU) Commune Comprehensive project for urban planning and development of the commune that sets the general rules for land use	Urban projects and comprehensive planning zones (ZAC) Project
Objective 1 Make the city accessible and ensure the safety and comfort of transportation	- Remember this objective in the Sustainable Development Action Plan (PADD)	- Remember this objective in the Sustainable Development Action Plan (PADD) - In the Highways and Public Spaces Accessibility Improvement Plan (PAVE), identify and develop actions to improve access for people with reduced mobility (traffic calming zones, transport, highways, equipment). - Promote the accessibility of public transport.	- Remember this objective in the Sustainable Development Action Plan (PADD) - Potentially present the goal in a thematic development and programming guide (OAP) - Use regulatory provisions (paths to be preserved, created, etc. and reserved spaces).	- Seek to achieve a balanced sharing of highways, "blue paths", shared spaces. - Develop safe and soft traffic: 30 zones. - Adapt street furniture, benches, toilets, bus shelters etc.). - Provide 1 or 2 momentary stopping points in the private area of the building. - Liaise with the Master Plan for Coastal Management (SDAL).
Objective 2 Align the transport on offer and the location of age-friendly areas	- Maintain density and functional diversity in the vicinity of railway stations, bus stops or métro stations. - Favour a diverse supply of housing and the construction of suitable housing in these areas.	- Shape the development of transport services in high-density areas.	- Identify prospective areas while respecting a maximum distance of 300m. - Encourage density and diversity. - Use regulatory instruments (location easements, parking regulations etc.).	- Incorporate transport services on the ground plane. - Develop safe routes and paths to bus stops or métro stations.
Objective 3 Propose a dedicated additional transport service		- Study the feasibility, viability of adapted routes that are clearly identified, allowing for flexibility of use (eg, parks, markets, nursing homes etc.).		- Identify specific routes or stops (regular or at specific times).

Planning documents and development operations

Shops, services, facilities

Planning documents/scale and general definitions	Local Area Coherence Programme (SCoT) Pays de Rennes	Urban Development Plan, including Highways and Public Spaces Accessibility Improvement Plans (PAVE) Rennes Métropole	Local Urban Development Plan (PLU) Commune	Urban projects and comprehensive planning zones (ZAC) Project
Objective 4 Prioritise proximity to shops and services	<ul style="list-style-type: none"> - Affirm the objective of maintaining local shops and services. - Identify current or potential prospective areas. 	<ul style="list-style-type: none"> - Take into account the need for public transport services and nearby parking. 	<ul style="list-style-type: none"> - Define neighbourhood centres and promote the establishment of businesses and services (parking standards, minimum height of premises on the ground floor...). 	<ul style="list-style-type: none"> - Systematically define central points - Develop projects for urban redevelopment of ageing shopping centres with a requirement in terms of urban density and diversity of use (retail, housing, offices, etc.)
Objective 5 Offer shops and services tailored to the needs of residents	<ul style="list-style-type: none"> - In the Commercial Planning Document (DAC) (part of the DOO of the Local Area Coherence Programme), ensure a diversified and balanced offer with a basic minimum. (*) cf. note below 		<ul style="list-style-type: none"> - Maintain or impose local shops in prospective areas (strip malls, prohibit change of use or category). 	<ul style="list-style-type: none"> - Provide parking spaces that are visible and positioned on the ground floor flows to accommodate this basic minimum.(*)
Objective 6 Develop shared spaces for meetings			<ul style="list-style-type: none"> - Prioritise the provision of socio-cultural neighbourhood facilities (eg reserved parking near to age-friendly areas). 	<ul style="list-style-type: none"> - Offer a qualitative treatment of outdoor spaces (street furniture, materials, plants, lighting). - Provide spaces reserved for general interest facilities. - Provide for the possibility of hosting various activities (eg, market, etc.)

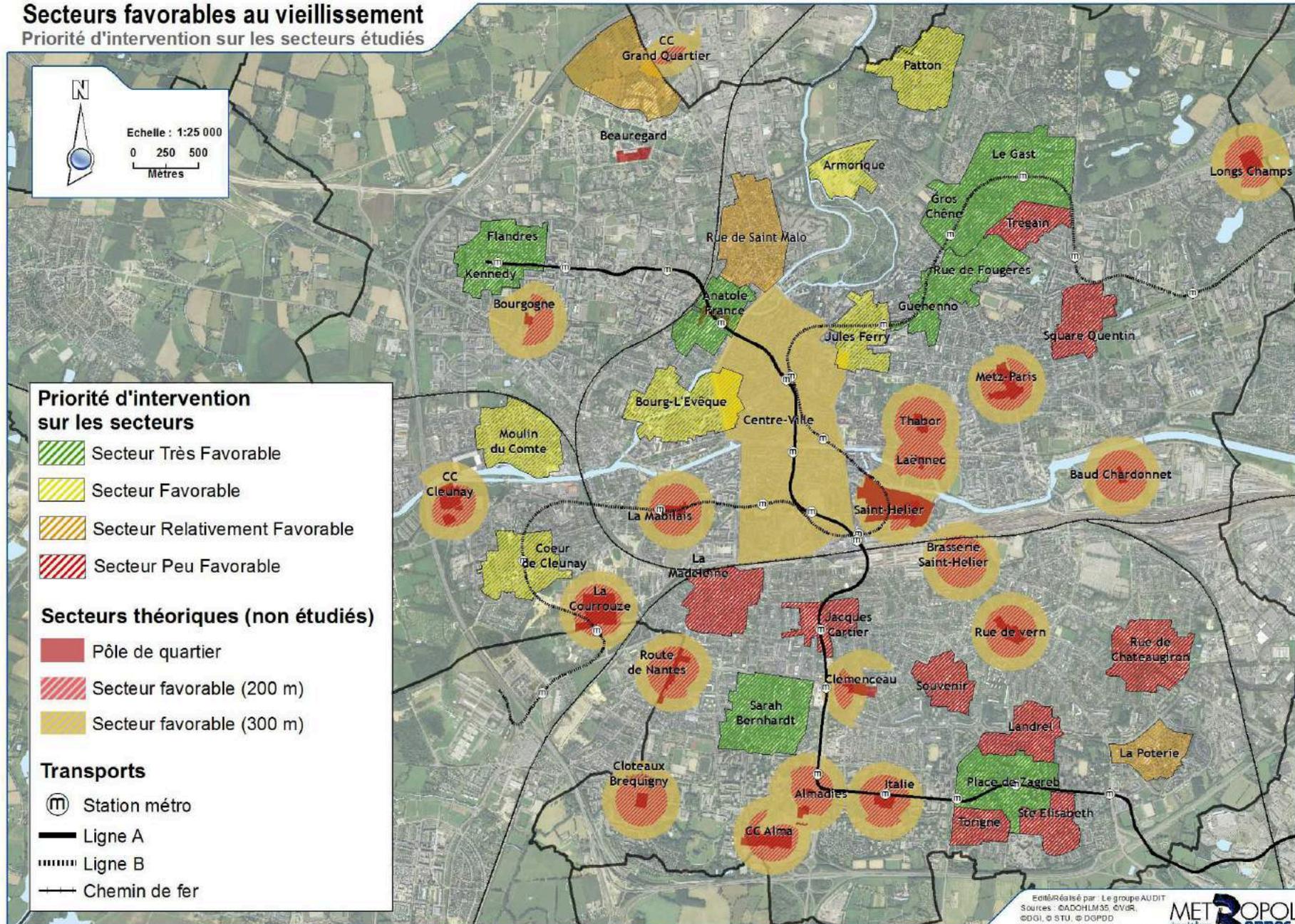
Planning documents and development operations

Organisation of of the urban space and programming

Planning documents/scale and general definitions	Local Area Coherence Programme (SCoT) Pays de Rennes	Local Urban Planning Scheme (PLH) Rennes Métropole - Study and programming document which defines the priority objectives with regard to housing , including housing for disadvantaged people and the balanced distribution of the service	Local Urban Development Plan (PLU) Commune	Urban projects and comprehensive planning zones (ZAC) Project
Objective 7 Promote social and generational diversity	- Anticipate the processes of urban renewal and densification and identify the areas affected.	- Specify and name the concept for age-friendly housing (such as "blue habitat") - Compile a list of all the elements and criteria (mandatory and optional) that define this housing, - Consider whether conditions for granting financial aid comply with age-friendly housing criteria (new build and renovation)	- Assert the promotion of social and generational diversity in all neighbourhoods (easement for "social and generational diversity" in non-project area). - Develop a thematic Development and Programming Guide (OAP) on age-friendly housing	- Identify age-friendly areas or locations on ground planes. - Differentiate projects according to their scale, their location and their degree of constraint (land size, urban context, rehabilitation or new build) - Define programming according to housing typologies (proportion of age-friendly housing, housing size, funding type: PLUS-PLAI/subsidised/free) in line with the Local Urban Planning Scheme (PLH).
Objective 8 Promote the diversity of urban and architectural forms and typologies		- Definition of criteria: housing size, standard of interior facilities (including ICT).	- Ensure sufficient density levels in age-friendly areas (footprint, height) - In age-friendly areas, define criteria for urban forms and typologies or area easement (L 123-1.5- 16 or L 123-2b).	- Outline the principles for urban design: height, massing, volume, collective/individual proportion. - Define the quality, usage and status of outdoor spaces (public spaces, parks and private terrace squares[? unsure],)
Objective 9 Offer interior or exterior public areas			- Option to impose minimum surface areas for communal spaces in the relevant programmes	- For example: Common premises of 20 to 30 m ² , depending on the size of the programme. - Shared gardens surrounding the buildings.

Age-friendly areas

Secteurs favorables au vieillissement Priorité d'intervention sur les secteurs étudiés



- Action sheet for new **PLH**: “age-friendly housing”
- **Rennes Métropole membership of the Age-Friendly Cities network (in progress)**
- Integration of **City of Rennes PLU and Rennes Métropole PLUI (in progress)**
- Systematic thinking on **ZAC programming in Rennes (100 potential new apts./year) + redevelopment of social housing**
- **Trialling** of mixed and intergenerational housing programmes (in progress): Beaugard, Normandie –Saumurois etc.
- **Development of public areas** public lighting, street furniture, land use etc.
- Discussions/consultation with the **various stakeholders (elderly persons, elderly associations, developers, architects, etc.)**, informational brochure, safety audits, furniture trials, etc.

