

Intensification urbaine

Les tissus pavillonnaires

ÉTAT DES LIEUX ET PERSPECTIVES

Synthèse de l'étude

Les tissus pavillonnaires constituent une composante majeure du paysage urbain de la métropole rennaise, représentant environ un cinquième des surfaces bâties avec près de 63 000 maisons individuelles réparties sur 4 159 hectares. Héritage majeur du développement urbain du XX^e siècle, ils se trouvent à un tournant de leur histoire. Leur transformation devra concilier plusieurs impératifs apparemment contradictoires : densification pour répondre aux objectifs Zéro Artificialisation Nette (ZAN), adaptation au changement climatique, adaptation aux nouveaux modes de vie et maintien de la mixité sociale.

Ces espaces caractérisés par une densité moyenne brute de 15 logements à l'hectare, forment un héritage urbain complexe dont l'évolution représente un enjeu central pour les politiques publiques locales. Leur importance stratégique s'accroît dans le contexte actuel de lutte contre l'étalement urbain et d'objectifs du ZAN. Cependant, leur diversité morphologique, leur vieillissement accéléré et les transformations sociodémographiques qu'ils subissent posent des défis multi-dimensionnels en matière d'aménagement du territoire.

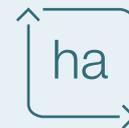
Cette synthèse souligne l'urgence d'une action publique proactive et différenciée selon les caractéristiques locales, afin de transformer ces espaces en leviers d'une ville plus durable et inclusive. La complexité des enjeux appelle à développer des outils d'analyse et d'intervention plus fins, capables de prendre en compte la diversité des situations rencontrées dans ces quartiers en pleine mutation.

La notion de trajectoires possibles, développée dans cette étude, permet, en fonction de la morphologie, du contexte géographique et du marché immobilier, de définir un cadre réglementaire et opérationnel cohérent pour une évolution maîtrisée des zones pavillonnaires.

LES TISSUS PAVILLONNAIRES



63 000 maisons,
(1/4 du parc de logements)
sont implantées
dans un tissu pavillonnaire,
ce qui représente les $\frac{3}{4}$ des maisons
individuelles de la métropole



4 159 hectares
de tissus pavillonnaires,
soit $\frac{1}{5}$ des tissus urbanisés

Source : Fichiers fonciers DGFIP. Traitement : Audiar.



© Audiar.

CARACTÉRISTIQUES MORPHOLOGIQUES ET TYPOLOGIQUES

Une hétérogénéité des situations

L'analyse morphologique révèle une grande hétérogénéité des tissus pavillonnaires, reflet des différentes périodes de construction et des évolutions des modes de vie. On distingue notamment :

- les maisons de ville alignées des années 1930-1950, souvent situées en périphérie des centres historiques, caractérisées par des parcelles étroites (250 m² en moyenne) et une densité élevée (40-50 logements/hectare),
- les pavillons des années 1960-1980, marqués par l'influence de l'architecte G. Bardet et une architecture néo-bretonne. Ils présentent une faible densité (15 à 20 logements/hectare),
- les lotissements des années 1980-2000, produits industrialisés standardisés combinant efficacité, rapidité de mise en œuvre et coût maîtrisé (avec parpaing/placoplâtre/prédalle et fermettes). Leur densité reste faible (15 à 20 logements/hectare),
- les nouvelles formes apparues depuis 2000, avec un retour vers des maisons de ville plus compactes sur petites parcelles (moins de 350 m²) et une densité plus élevée (25 à 30 logements/hectare).

Une part importante des tissus pavillonnaires sont en première couronne

La répartition spatiale montre une concentration des tissus les plus anciens près du centre-ville, tandis que les couronnes périurbaines accueillent les développements plus récents (à partir des années 60-70).

La plus grande part des lotissements pavillonnaires se concentrent dans un rayon de 10 à 12 km autour de Rennes, autour de chaque noyau urbain qui caractérise la ville archipel. Or, la densification est crédible si elle n'accentue pas les besoins en déplacements. Si l'on considère la qualité de la desserte en transports collectifs de cette première couronne (métro trambus et bus) et l'opportunité offerte par les modes actifs dans un rayon assez ramassé autour de la ville centre, l'alternative à la voiture solo existe la plupart du temps.

La taille moyenne des parcelles a considérablement diminué au fil du temps, passant de plus de 1000 m² pour les constructions d'avant 1945 à moins de 400 m² pour celles postérieures à 2006.

DYNAMIQUES SOCIALES ET DÉMOGRAPHIQUES

Des maisons trop grandes pour des familles qui rétrécissent

L'analyse des données démographiques révèle une transformation profonde de la population habitant une maison :

- 45 % de la population, mais seulement 35 % des ménages (210 000 habitants environ),
- vieillissement accéléré : 44 % des ménages comptent au moins une personne de plus de 60 ans,
- sous-occupation croissante : 58 % des logements sont occupés par des ménages de moins de 2 personnes, alors que 74 % des maisons ont 4 pièces ou plus,
- stabilité résidentielle marquée : 63 % des habitants occupent leur logement depuis plus de 10 ans (contre 36 % pour l'habitat collectif),
- fort taux de propriétaires occupants (87 %), limitant la mobilité résidentielle.



Ces évolutions posent la question du renouvellement générationnel et de l'adaptation des logements à des ménages plus petits et souvent âgés. Le phénomène est particulièrement marqué dans les communes de première couronne, qui ont connu un développement pavillonnaire intense dans les années 1970-1990.

Un marché immobilier en croissance et des mutations qui s'accélèrent

Le marché de l'occasion dans les tissus pavillonnaires connaît une croissance relativement faible avec moins de turn-over que dans le parc locatif :

- en 2023, 65% des ventes de maisons concernent des tissus pavillonnaires, soit environ 600 mutations,
- les transactions sont particulièrement nombreuses dans les communes les plus importantes (Bruz, Cesson-Sévigné, Pacé),
- les prix varient considérablement selon la localisation : de 238 800€ dans les pôles de proximité à 412 000 € dans le cœur de métropole en 2022,
- performance énergétique est médiocre pour les constructions anciennes : 62% des maisons des années 1945-1970 sont classées F ou G au DPE,
- l'absence de fonction économique avec très peu d'emplois dans ces tissus.

L'étude note un risque croissant de gentrification dans certains secteurs bien situés, où les prix élevés excluent les jeunes ménages et les primo-accédants.

590 logements/an en densification douce... Comment passer à la vitesse supérieure ?

20% des maisons du tissu pavillonnaire de Rennes Métropole (hors Rennes) ont déjà fait l'objet d'une revente entre 2015 et 2022 ; 24% dans les lotissements datant d'avant 1970.

L'étude dénombre 4 700 logements autorisés entre 2015 et 2023 dans les emprises des tissus pavillonnaires, avec 590 logements/an en moyenne, soit 18% de la production neuve sur la période dans Rennes Métropole (hors ville de Rennes).

Dans le détail, la production est de :

- 72% de logements collectifs (114 programmes), intégrant peu de créations de collectifs en cœur de tissu pavillonnaire mais plutôt en bordure de zone pavillonnaire, le long des axes ou entrées de villes avec des opérations souvent intégrées ou à proximité d'opérations de renouvellement urbain en centre bourg,
- 28% de logements individuels, en majorité émanant des divisions d'une grande parcelle en plusieurs lots.



ENJEUX CLIMATIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

Les tissus pavillonnaires présentent des atouts non négligeables pour l'adaptation au changement climatique :

- importante couverture végétale (haies, jardins) contribuant à la biodiversité et atténuant les îlots de chaleur urbains,
- parcelles privatives moins imperméabilisées que dans d'autres typologies urbaines, favorisant l'infiltration des eaux pluviales,
- potentiel de développement d'une trame verte via les jardins privés et espaces publics,
- une culture du traitement végétal de qualité depuis plusieurs décennies, dans la métropole rennaise avec les recommandations du code vert (document de recommandations à l'adresse des particuliers), puis les règles du PLUi en matière de clôtures.

En contrepartie, le mode de vie en tissu pavillonnaire reste dépendant de la voiture avec un taux de motorisation des ménages important. Cette dépendance à l'automobile s'exprime aussi dans l'aménagement de l'espace public (importance des espaces imperméabilisés (chaussées et zone de stationnement).

En l'état actuel de nombreux défis restent à relever pour réussir cette adaptation :

- la nécessité de diversifier les essences végétales pour améliorer la résilience face aux sécheresses,
- la réduction des surfaces bitumées (qui réduisent la perméabilité des sols),
- l'équilibre délicat entre densification urbaine et préservation des espaces végétalisés.

L'étude souligne que les lotissements les plus récents intègrent mieux la végétation dans les espaces publics, marquant une évolution positive par rapport aux modèles anciens où le végétal était essentiellement confiné aux jardins privés.

ENJEUX ET PERSPECTIVES DE DENSIFICATION

Face à ces constats, l'étude a permis d'identifier des trajectoires d'évolutions différenciées selon les typologies de tissus en prenant en compte leur morphologie, le marché immobilier dans lequel le quartier s'insère ainsi que ses caractéristiques sociales. À partir de là, quatre trajectoires possibles se dessinent :

- **gentrification** : dans les communes proches du centre (Saint-Grégoire, Cesson-Sévigné), où les prix élevés (450 000-500 000€ pour des maisons des années 1970) risquent de réduire la mixité sociale ;
- **sanctuarisation** : dans les lotissements récents (années 1990-2000), où la stabilité démographique et l'attachement des propriétaires freinent les mutations à court terme ;
- **dégradation** : risque dans les zones périphériques éloignées, vulnérables à la précarité énergétique (passoires thermiques + coûts de transport) ;
- **mutation** : opportunité dans les secteurs bien situés, où des opérations planifiées pourraient concilier densification et qualité urbaine.

Afin d'illustrer ces enjeux, nous avons imaginé un lotissement type sur lequel des politiques de rénovations importantes seraient engagées, déterminant ainsi une trajectoire idéale d'évolution jusqu'en 2050.



CAP VERS 2050 : UN PROJET DÉMONSTRATEUR POUR COMPRENDRE

Un quartier pavillonnaire représentatif de la métropole rennaise (figure 1)

Ce quartier résidentiel théorique et fictif, aurait été construit dans les années 1970. Il nous servira de modèle pour notre démonstration.

De type pavillonnaire et peu dense (- de 20 logements par hectare), il bénéficie d'un atout majeur : sa qualité de desserte par des transports en commun efficaces, ce qui en fait un lieu propice pour une transition vers plus de densité et des mobilités décarbonées.

Cependant, comme dans beaucoup de quartiers similaires, le stationnement sur voirie y occupe une place disproportionnée dans l'espace public. Bien que certaines habitations disposent d'un garage, celui-ci est souvent trop exigü, poussant les résidents à se garer directement sur la chaussée.

Enfin, si moins de la moitié des surfaces sont artificialisées, les voiries restent très minérales et peu végétalisées, une conséquence directe de la place accordée à la voiture. À l'intérieur du lotissement, un vaste espace vert offre une aire de respiration importante (0,5 hectare), mais hors d'échelle par rapport aux usages du quartier. Il reste peu utilisé par les riverains.

SURFACE : 4,5 hectares

NOMBRE DE LOGEMENTS : 70 maisons individuelles

DENSITÉ : 15 à 16 logements / hectare

L'engagement vers une intensification urbaine pour renouveler et diversifier le tissu social (figure 2)

Les ventes de maisons s'accroissent dans le quartier en raison du vieillissement de la population. L'évaluation du potentiel de densification du quartier est réalisée et permet l'acquisition de parcelles stratégiques :

- des opérations de densification plus classiques sont réalisées le long des voies les plus importantes,
- les bailleurs sociaux investissent dans des opérations en viager social,
- les parcelles les plus grandes sont redécoupées,
- des logements sont partagés entre locataires (colocation, viager mixte).

Le quartier est redynamisé par l'apport d'une nouvelle population ce qui crée une mixité sociale et générationnelle. Un espace de vie dédié aux personnes âgées avec des logements (béguinage) est aménagé en bordure du parc. Les espaces publics redeviennent lieux de vie.

Certaines habitations, devenues trop grandes à la suite de départs d'enfants ou de séparations, sont transformées grâce à des extensions ou des surélévations, afin de les diviser en plusieurs logements.

FIGURE 1



© Audiar.
AUDIAR
RENNES

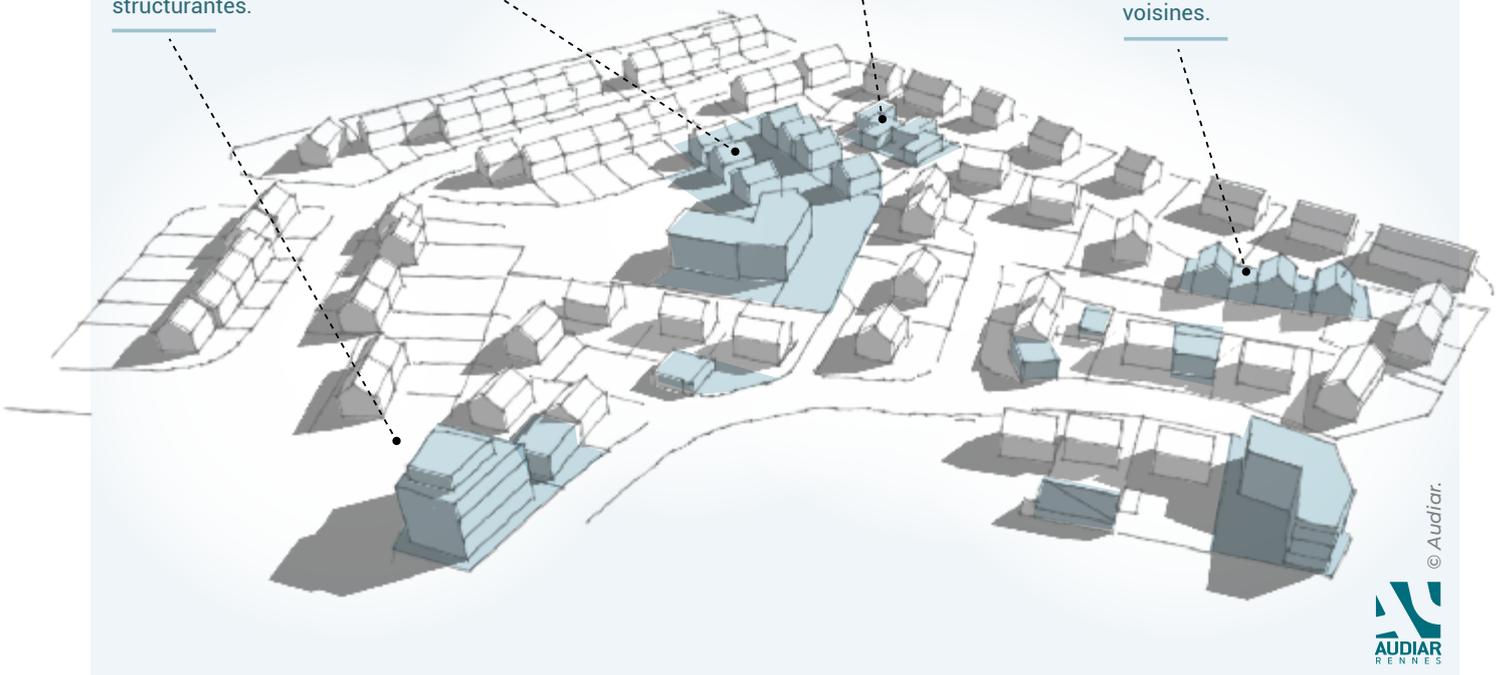
FIGURE 2

Des opérations de logements collectifs voient le jour en plusieurs endroits à la place de maisons et de grands terrains libres, en entrée de quartiers et le long des voies structurantes.

Une micro opération de maisons de ville voit le jour sur d'anciens terrains de tennis désaffectés. Un espace est réservé au coeur de l'îlot pour un nouvel équipement multi-usages (coworking, lieu d'études, bricothèque et stockage des outils communs).

Un nouveau lieu de résidence pour les personnes âgées leur permet de rester dans le quartier en libérant leurs maisons trop grandes.

L'espace public, libéré de la voiture, est restructuré et son emprise moins importante permet la réalisation d'une opération de lots libres avec les fonds de jardins des parcelles voisines.



© Audiar.
AUDIAR
RENNES

De nouvelles formes de mixité urbaines apparaissent. Des tiers lieux sont aménagés pour favoriser le télétravail. De nouvelles formes d'artisanat et de service à l'échelle nationale (70 à 80% des micro-entrepreneurs utilisent leur domicile personnel comme adresse professionnelle), de petites activités tertiaires, des commerces éphémères et espaces de coworking se développent dans le lotissement.

Le recul de la voiture favorise un nouveau partage de l'espace public (figure 3)

Un nouvelle approche de l'espace public contribue à la décarbonation du quartier tout en améliorant la qualité de vie. Le modèle, combinant participation citoyenne et aménagements publics ciblés, est reproductible dans d'autres quartiers en transition.

- Le stationnement automobile est déplacé vers les entrées du lotissement et mutualisé avec un parking d'un équipement voisin. Les places sont occupées par les employés en journée et par les résidents la nuit. Cette mesure libère de l'espace public pour d'autres usages (mobilités actives, box logistique, commerces éphémères, plantations) et réduit la dépendance à la voiture pour les trajets courts.
- Le schéma de circulation est révisé avec des boucles en sens unique pour supprimer le trafic de transit. Les logements restent accessibles pour les riverains notamment pour décharger leurs courses et gros colis). La vitesse est limitée à 20 km/h, favorisant la sécurité des cyclistes et des piétons.
- Deux rues sont entièrement piétonnisées ce qui permet des animations temporaires et d'accueillir un marché local hebdomadaire.
- Un système de pédibus est mis en place pour accompagner les enfants à l'école à pied. Le comité citoyen facilite le covoiturage entre habitants pour les trajets domicile-travail.
- Enfin, des offres de mobilité partagée (vélos et micro-voitures électriques) sont déployées pour diminuer le besoin de posséder une voiture individuelle. Le stationnement de ces véhicules est facilité.



Adaptations au climat et revégétalisation (figure 4)

La réduction de la dépendance à l'automobile permet de transformer progressivement l'espace urbain en libérant des surfaces auparavant dédiées au stationnement. Cette évolution favorise la pérennisation d'aménagements initialement temporaires, comme les rues piétonnes ou les zones partagées. Les voies sont revégétalisées et désimperméabilisées. Rendues aux piétons et à la vie publique, les rues sont agrémentées de jeux pour enfants et d'espaces pour sportifs et d'une végétation abondante, ce qui atténue les îlots de chaleur lors des canicules en abaissant la température au sol de plusieurs degrés.

La nouvelle place centrale et les jardins partagés deviennent des lieux de rencontre animés, où les habitants échangent plantes et outils, renforçant les liens sociaux. Un square sécurisé, aménagé sur d'anciens espaces publics, offre un espace de jeu dédié aux enfants. Cette reconversion illustre une transition vers un quartier plus résilient, vert et convivial, où la priorité est donnée aux usagers plutôt qu'aux voitures.

Dans le même temps, un vaste programme de rénovation énergétique est lancé, soutenu par des dispositifs incitatifs. L'ensemble du patrimoine bâti est rénové sur les plans thermique et énergétique. Des panneaux solaires sont installés sur les toitures bénéficiant d'une bonne exposition et des ombrières sur les espaces de stationnement mutualisés, ce qui permet de réduire sensiblement l'empreinte carbone annuelle des habitants tout en allégeant considérablement leurs factures énergétiques.

Les progrès techniques ont permis la mise en place de boucles d'autoconsommation énergétique à l'échelle d'un quartier qui représentent une innovation prometteuse pour optimiser la production, la consommation, la flexibilité et le stockage de l'électricité, tout en intégrant une part significative d'énergie photovoltaïque.

FIGURE 3

Le repositionnement de parkings mutualisés en entrée d'îlots permet de libérer le quartier de la voiture et de transformer les placettes en zones piétonnes.

De nouvelles rues permettent de recréer des espaces publics et renforcent la connectivité de la trame viaire pour les modes actifs.

Une circulation apaisée avec des vitesses de moins de 20 km/h assure la sécurité des habitants dans leurs déplacements en modes actifs.

Les espaces publics libérés permettent d'accueillir de nouveaux usages et de renforcer la végétalisation du quartier.



FIGURE 4

Un parc public est recomposé pour servir d'îlot de fraîcheur et d'espace de convivialité du quartier. Il accueille un théâtre de plein air.

Les rues sont replantées et l'imperméabilisation des sols limitée grâce à l'utilisation de nouveaux matériaux et à l'absence de véhicules motorisés.

Un jardin partagé se développe au pied de la maison commune et des espaces communs de stockage des outils.

L'espace public libéré est revégétalisé avec la participation financière des nouvelles opérations d'aménagement.





© Audiar.

Un quartier redynamisé où de nouveaux rapports sociaux se dessinent

Conçu à l'origine pour des jeunes ménages accédant à la propriété, le quartier s'est maintenant diversifié. Comme ailleurs dans la métropole, la part des personnes âgées est importante. Mais la diversification des logements a permis une mixité sociale est intergénérationnelle.

L'espace public est animé autour d'un espace central qui a permis l'implantation de nouveaux équipements de proximité pour répondre aux besoins quotidiens des habitants : espaces de coworking, bricothèque, lieu de dépôt commun, maison de quartier.

Le parc qui a été largement reboisé accueille désormais une scène de plein air active lors des fêtes de quartier. Un café associatif permet de dynamiser les moments de convivialité, notamment le marché nocturne hebdomadaire.

L'ensemble de ces évolutions contribue à créer un quartier solidaire, plus résilient et adapté aux enjeux climatiques et sociaux contemporains.

POUR EN SAVOIR +

EN CONSULTATION SUR NOTRE SITE INTERNET :

Les tissus pavillonnaires - État des lieux et perspectives, étude, 44 p., juillet 2025, Audiar.

L'Audiar se dote d'un nouveau référentiel géographique : les îlots morphologiques urbains, septembre 2019, Audiar.

<https://www.audiar.org/publication/urbanisme/espace-public/les-ilots-morphologiques-urbains-imu/>

Les profils démographiques des territoires breilliens et de l'aire urbaine rennaise - reflets de leur histoire d'urbanisation et de leur évolution future, décembre 2018, Audiar.

<https://www.audiar.org/publication/cohesion-sociale/demographie/les-profil-demographiques-des-territoires-breilliens-et-de-laire-urbaine-rennaise/>

SUR DEMANDE :

Des maisons en lots libres sur petites parcelles - Spécificité et enjeux d'une forme d'habitat innovante, octobre 2006, Audiar.