Intensification urbaine

Densification des quartiers pavillonnaires

L'ÉTUDE DE SITES PILOTES DANS RENNES MÉTROPOLE

L'intensification des tissus pavillonnaires est un levier à activer afin de répondre aux besoins de nouveaux gisements fonciers dans les secteurs urbanisés. Dans le territoire de Rennes Métropole, il s'agit souvent des espaces les moins denses parmi les tissus urbanisés, mais leur superficie globale dans l'agglomération est importante. La faible densité des tissus pavillonnaires risque d'être accentuée par la diminution progressive de la taille des ménages notamment liée au vieillissement des résidents. L'enjeu est donc à la fois le renouvellement de la population avec un parc qui répond mieux au profil des ménages et la densification du tissu bâti. Ces quartiers sont ainsi identifiés comme des ressources potentielles pour de nouveaux usages.

Cette étude s'inscrit dans la continuité de travaux visant à caractériser les différents tissus pavillonnaires en présence sur la métropole. Nous reviendrons ici sur la méthodologie déployée afin d'identifier, au sein du tissu pavillonnaire métropolitain, des sites cibles représentatifs (hors Rennes) sur lesquels des études pilotes pourront être menées. La sélection des sites s'appuie sur des critères sociodémographiques[1], typomorphologiques, paysagers et environnementaux des zones pavillonnaires. L'objectif est l'exploration de trajectoires d'intervention différenciées et adaptées aux contextes locaux des sites retenus. Elles visent également à proposer un cadre réglementaire et opérationnel permettant des évolutions nouvelles au cœur des zones pavillonnaires.

Le tissu pavillonnaire sur la métropole de Rennes

63 000 maisons

¼ du parc de logements total

Source : fichiers fonciers DGFIP. Traitement : AUDIAR 2024

4 159 hectares

1/5 des tissus urbanisés
(Habitat, Équipements, Activités)

Source : fichiers fonciers DGFIP. Traitement : AUDIAR 2024

4 sites pilotes



Source : Produit avec google i studio. AUDIAR 2025.

[1] *Voir « Les tissus pavillonnaires de Rennes Métropole : entre héritage et mutation », AUDIAR, septembre 2025.*

AUDIAR RENNES

CHOIX DES SITES PILOTES

1re phase : définir des critères pour identifier les sites cibles

Cette première phase de l'étude vise à définir les critères qui permettront d'effectuer la sélection des sites cibles proposés pour la poursuite de l'étude. Les critères retenus sont classés selon trois grandes familles :

- Les critères **sociodémographiques** et **d'attractivité** ;
- Les critères **typomorphologiques** ;
- Les critères **paysagers** et **environnementaux**.

Les critères sociodémographiques et d'attractivité s'intéressent à la typologie des ménages vivant dans les zones pavillonnaires ciblées (superficie, âge, composition) ainsi qu'au niveau d'armature urbaine de la commune dans laquelle se trouve la zone pavillonnaire, permettant de situer l'attractivité et les prix de l'immobilier du site.
Le choix de ces critères permettra par la suite d'identifier des enjeux majeurs tels que les effets de gentrification dans certaines communes métropolitaines, le vieillissement de la population (et les besoins d'adaptation des logements) et les besoins nouveaux des futurs ménages (de tailles, de profils différents).

Les critères typo morphologiques s'intéressent davantage au bâti constituant les sites (âge, typologie architecturale, valeur patrimoniale, taille du logement) ainsi que la morphologie parcellaire (taille et forme).
Ces critères permettent d'identifier des enjeux de préservation et de valorisation du patrimoine bâti. Ils permettent aussi d'envisager des recompositions à l'échelle du bâti (extension/division des logements) et également à l'échelle de l'unité foncière (remembrement, division des parcelles).
Enfin, les critères environnementaux et paysagers reprennent aussi l'âge du bâti, mais davantage au regard de sa qualité constructive et énergétique. Ce critère s'intéresse aussi aux coefficients d'emprise et d'occupation du sol ainsi qu'aux différentes protections paysagères et environnementales pouvant s'appliquer sur site.
L'idée est ici de viser la rénovation énergétique des sites proposés. Aussi, il s'agit d'envisager des scénarios de maintien, d'augmentation des sols perméables, ou à l'inverse des scénarios de densifications plus prononcés. Ces critères permettront aussi d'identifier des enjeux de préservation et de mise en valeur du patrimoine paysager présent sur les sites proposés.

Contexte urbain et économique - Données sociodémographiques :

- Niveau d'armature
- Marché immobilier
- Typologie des ménages

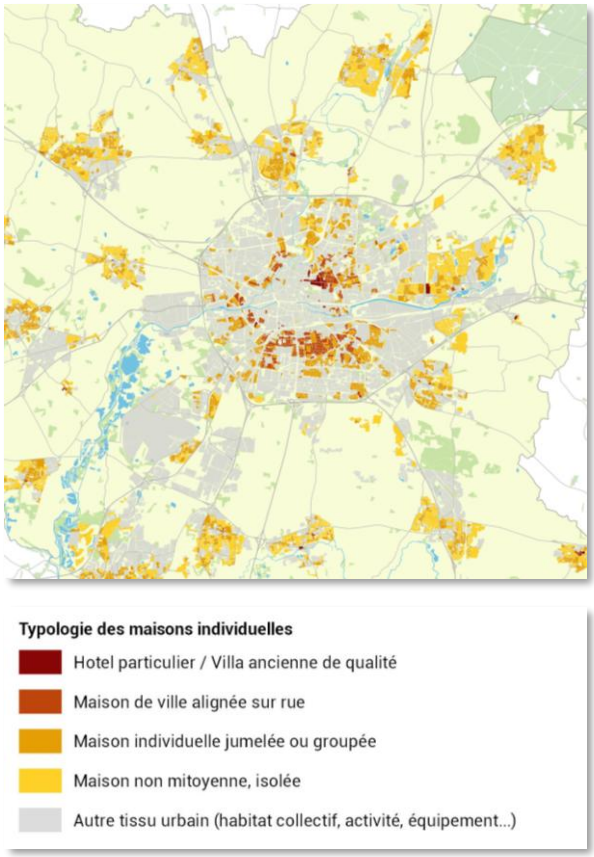
Contexte bâti et morphologique :

- Âge du bâti
- Taille des logements
- Densité
- Morphologie parcellaire

Contexte environnemental et paysager :

- Qualité du bâti
- Emprise et occupation du sol
- Patrimoine paysager
- Protections environnementales et paysagères

TISSU PAVILLONNAIRE DE LA MÉTROPOLE RENNAISE PAR TYPOLOGIE DE CONSTRUCTION



Source : fichiers fonciers DGFIP. Traitement : AUDIAR 2024.

2e phase : choix des sites

Afin de proposer une sélection de sites représentative des différents contextes pavillonnaires métropolitains, l'exploration de ce tissu a amené à classifier les sites sous forme de grandes « familles de pavillonnaire ». Ce classement s'appuie sur celui proposé dans l'étude « Les tissus pavillonnaires de Rennes Métropole : entre héritage et mutation » (AUDIAR, septembre 2025) et tend à venir catégoriser les pavillons en présence sur la métropole selon leur période de construction, les techniques constructives induites, les formes architecturales, la taille et la morphologie des parcelles.

Exemple de familles identifiées :

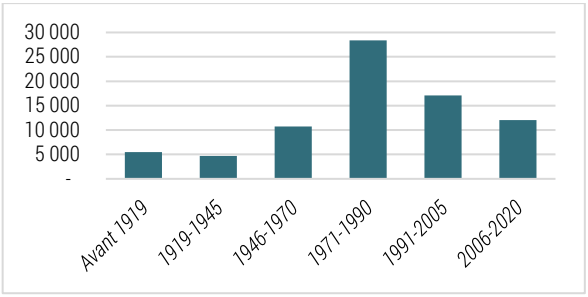
- **Le pavillon ouvrier** : la maison jumelée/mitoyenne sur petite parcelle, 1960-75 ;
- **La maison de type Bardet** : le lotissement de type Bardet, 1965-75 ;
- **La néo-bretonne** : le grand pavillonnaire à la morphologie hétérogène, 1960-75 ;
- **La maison « américaine »** : le grand pavillonnaire à la morphologie hétérogène sur grande parcelle, 1985-2000.

Dans un second temps, la prospection de sites a été réalisée sur la base des unités foncières cibles identifiées par Rennes Métropole. Ainsi, un échantillon de dix sites répondant aux enjeux de densification a été constitué. Comme évoqué précédemment, ces sites ont également été sélectionnés par rapport à la situation de leur commune dans l'armature urbaine de la métropole :

- Communes « **Cœur de métropole** »
- Commune « **Pôle** »
- Commune « **Pôle de proximité SRU**[2] »
- Commune « **Pôle de proximité non SRU** »

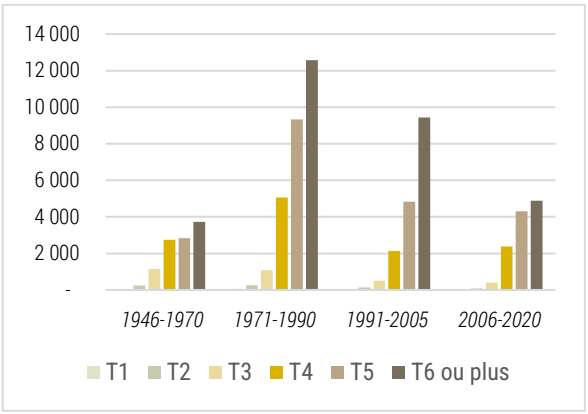
En grande majorité, les sites proposés sont issus de lotissements datant la seconde moitié du XXe siècle (années 1950 à 1990). Ces quartiers, représentant une part importante du tissu pavillonnaire métropolitain, sont également concernés par des enjeux forts autour de leur rénovation énergétique, la taille parfois importante des parcelles les constituant ou encore la taille des logements (T5 et +).

NOMBRE DE MAISONS PAR PÉRIODE D'ACHÈVEMENT



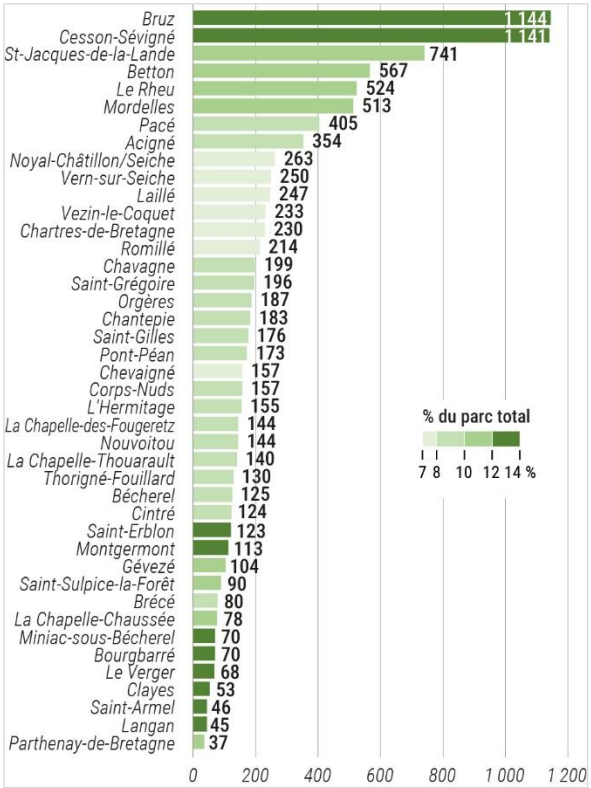
Source : fichier détail logement INSEE 2020. Traitement : AUDIAR 2024. (Rennes Métropole)

TYPE DE MAISONS PAR PÉRIODE D'ACHÈVEMENT



Source : fichier détail logement INSEE 2020. Traitement : AUDIAR 2024. (Rennes Métropole)

LOGEMENTS TRÈS ÉNERGIVORES (DPE F OU G) EN 2017

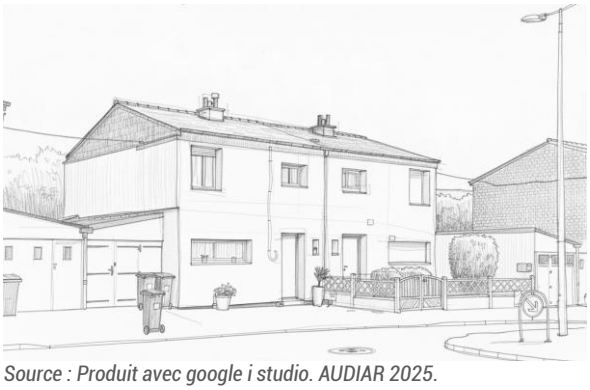


Source : modèle Enerter 2017, Énergies Demain. Traitement : AUDIAR 2022. (Rennes Métropole hors Rennes).

[2] *SRU : Loi Solidarité Renouvellement Urbain.*

L'évaluation et le classement des sites ont été effectués à partir des différents critères identifiés en phase 1. Cela a permis de vérifier la pertinence de chaque secteur d'études vis-à-vis des critères et de leurs enjeux. La performance de chaque site au regard des critères retenus permet ensuite l'orientation vers de premières trajectoires d'évolution et commencer à imaginer des scénarios d'aménagement. Sur les dix sites proposés, quatre ont été retenus afin d'y mener les études pilotes de programmation. Cette sélection est la résultante d'échanges en groupe de travail avec les services de la métropole de Rennes, et avec les communes concernées.

EXEMPLE DE SITE RETENU. « LE PAVILLON OUVRIER » : MAISON JUMELÉE/MITOYENNE SUR PETITE PARCELLE, 1960-75.



Source : Produit avec google i studio. AUDIAR 2025.

TEST DE DENSIFICATION

Une fois les quatre sites pilotes sélectionnés et partagés avec les communes, la suite de l'étude a permis d'engager une réflexion de programmation en cohérence avec les trajectoires de densification identifiées. Cette étape s'est appuyée sur un rappel du contexte communal et réglementaire (OAP, vocation du site, ambiance urbaine et paysagère), ainsi que sur une analyse des besoins en logements et des typologies attendues au regard des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH). L'objectif fut de proposer au groupe de travail des scénarios contrastés d'aménagement pour chaque site, afin d'alimenter les échanges et d'identifier les solutions les plus pertinentes au regard des enjeux urbains, sociaux et opérationnels.

Les scénarios étudiés ont permis également d'interroger les outils réglementaires et opérationnels à mobiliser, qu'ils soient existants ou à construire. À l'issue de cette étape de réflexion, trois dimensions complémentaires seront abordées : juridique, économique et opérationnelle. Elle sera nourrie par les contributions d'acteurs de l'aménagement mobilisés dans le cadre du groupe de travail ou d'entretiens ciblés (aménageurs, établissement public foncier, bailleurs, notaires, promoteurs, élus).
Cette phase aboutira à l'élaboration de fiches-outils pédagogiques adaptées à chaque typologie et contexte de site retenu.

Définir une trajectoire

Quatre trajectoires types sont envisagées selon la famille de pavillonnaire et le contexte urbain dans lequel s'inscrit le site.

- **Rénovation énergétique du bâti.** Cette trajectoire est un préalable sur l'ensemble des sites.
- **Division d'une maison en plusieurs logements.** Les pavillons de grandes tailles peuvent être transformés en plusieurs logements à l'échelle du bâti existant.
- **Augmentation de la surface habitable.** Les pavillons de petite taille peuvent être surélevés ou étendus afin d'augmenter la surface globale.
- **Constructions neuves et recomposition d'îlot**. L'implantation du bâti et la taille de parcelles vont induire une recomposition partielle de l'îlot voire une densification via des constructions neuves.

Les premiers résultats obtenus dans le cadre des sites pilotes devront ainsi permettre de tirer des enseignements sur les conditions de généralisation de l'intensification des tissus pavillonnaires, en identifiant les leviers, les freins et les outils mobilisables à l'échelle métropolitaine.

POUR EN SAVOIR +

Les tissus pavillonnaires - État des lieux et perspectives*, *juillet 2025, Audiar.

AUDIAR RENNES

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
Anne LE THIEC
Lucas MEUNIER

DIRECTION DE LA PUBLICATION
Pierre MAURA

2026-5104-EXT-059 Document imprimé sur un papier issu de forêts gérées durablement certifiées