

# 15 ans de production de logements en renouvellement urbain

SUR RENNES MÉTROPOLE



# sommaire

## 03 Synthèse

---

## 05 La production de logements en renouvellement urbain

---

05 Entre 2005 et 2019, la moitié de la production de logements se fait en renouvellement urbain

06 Une hausse progressive de la part de renouvellement urbain sur la métropole

## 07 La typologie des logements produits en renouvellement urbain

---

07 Des logements collectifs de plus en plus majoritaires en renouvellement urbain

## 10 Part du parc privé et du parc social en logement collectif

---

10 Un parc privé très majoritaire en densification et en forte évolution

## 11 Le renouvellement urbain se traduit par une majorité de projets en diffus

---

11 Une répartition équilibrée en ZAC et en diffus pour l'ensemble de la production d'appartements

## 12 La mixité des fonctions au sein des opérations de logements collectifs en renouvellement urbain

---

12 Environ un tiers des opérations en renouvellement urbain intègre différentes fonctions

## 14 Taille moyenne des opérations de logements collectifs

---

14 Les opérations de 10 à 39 logements sont globalement majoritaires

15 Les tailles d'opérations de 2005 à 2019

## 16 Hauteur moyenne des opérations en renouvellement urbain

---

16 Une hausse globale de la hauteur moyenne des constructions portée principalement par la ville de Rennes

## 18 Annexes

---

18 Objet de l'étude et méthodologie

# Synthèse & chiffres clés

Entre 2005 et 2019, la métropole rennaise a produit 29 800 logements en renouvellement urbain sur la totalité des 58 000 logements construits. Cela représente 51% de sa production.

La ville de Rennes en a produit plus de la moitié (58% exactement) ce qui représente 17 300 logements. La part de Rennes sur la totalité des logements produits\* (en RU et extension) étant de 30%, cela montre que le renouvellement urbain a été fortement porté par la ville centre. La réalisation de nombreuses ZAC rennaises comme La Courrouze, Clémenceau, Alma, le Mail, Alphonse Guérin, Armorique, Gayeulles... et les projets inscrits en diffus ont pesé fortement sur la production globale de la métropole. Cette part de production en renouvellement urbain semble s'inscrire dans une dynamique de progression passant de 43% entre 2005 et 2009 à 61% entre 2015 et 2019.

La grande majorité des logements qui ont été comptabilisés en renouvellement urbain sont des logements collectifs à 91% parmi lesquels la part de T2 et T3 est dominante (71% sont des T2 et des T3). Ce renouvellement urbain est largement porté par la promotion immobilière privée. Le parc privé représente 80% de la production réalisée en densification. 63% des logements collectifs produits en renouvellement urbain l'ont été en dehors d'une procédure de ZAC.

Ces données sont encourageantes dans un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), cependant le renouvellement urbain est de plus en plus porté par la promotion libre avec des prix de sortie élevés et trouve son modèle économique principalement

dans la ville de Rennes et les communes limitrophes ou les pôles. Par le passé, de nombreuses opérations programmées d'aménagement ont permis de mobiliser des gisements fonciers et ont accompagné le renouvellement mais progressivement de nombreux projets sont apparus en diffus dans les anciens faubourgs le long des axes structurants, et dans les centralités.

Ces gisements sont-ils aujourd'hui en voie de tarissement et si oui quels seront les nouveaux gisements fonciers à mobiliser ? De nouvelles friches commerciales, des espaces d'activités et de bureaux de faible densité ou encore des secteurs d'équipements vétustes ? Ce sont des pistes d'action à envisager pour les prochaines décennies.

L'étude réalisée a pour but d'aider à comprendre les phénomènes à l'œuvre dans les tissus urbains mixtes de la métropole rennaise. Les données recueillies pourront ainsi être employées dans les études d'évaluation des potentiels fonciers des communes, dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN et des politiques et documents d'urbanisme de la métropole.

**Rennes Métropole a produit 51% de logements en densification entre 2005 et 2019**

> soit environ **29 800** logements sur les **58 000** produits au total

**Rennes représente 58% de la production globale de Rennes Métropole en densification**

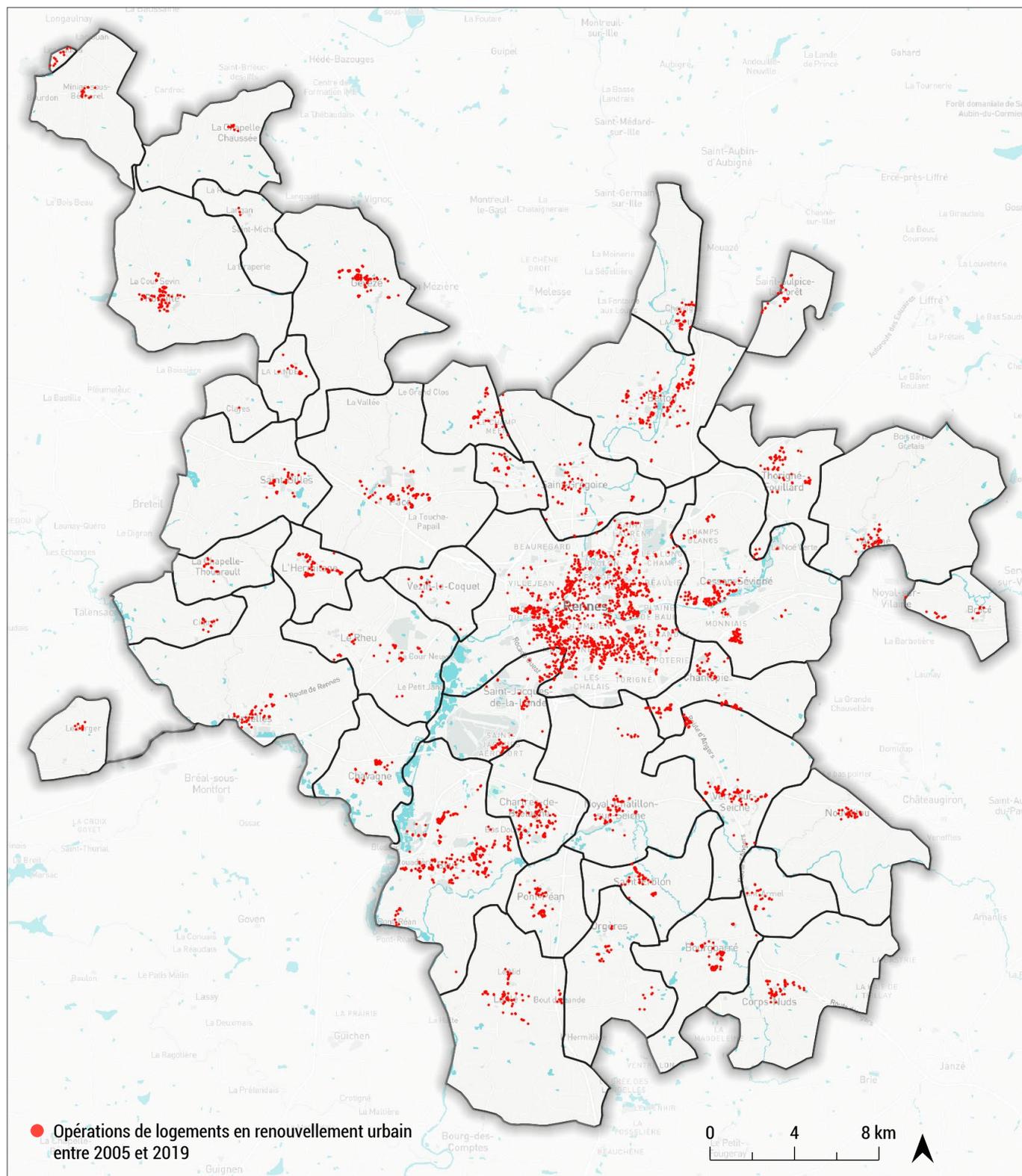
> soit **30%** de la production totale de logements

Sources : DGFIP - Audiar.



## LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN RENOUVELLEMENT URBAIN ENTRE 2005 ET 2019 SUR RENNES MÉTROPOLE

### Localisation des opérations à la commune



\* Sont analysés ici tous les types de renouvellement urbain : RU de type PLH, densification de la zone urbaine (dent creuse, division parcellaire...), densification de hameau.

Source : DGFIP - Audiar - Traitement et réalisation : Audiar - octobre 2022.

# LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

## Entre 2005 et 2019, la moitié de la production de logements réalisée en renouvellement urbain

Entre 2005 et 2019, la production de logements de la métropole rennaise a été réalisée à 51% en renouvellement urbain. Cela représente 29 800 logements des 57 748 logements produits sur cette période.

Sur ces 57 748 logements, la ville de Rennes en a réalisé plus de la moitié soit environ 17 500 logements.

Cette forte production rennaise est liée en partie à la spécificité du territoire communal. La ville dispose de peu de possibilités de s'étendre. Les ZAC de Beaugard/Quincé et Porte de Saint-Malo constituent les ultimes réserves foncières prises sur des terres agricoles. Cette production en densification a aussi été amplifiée par des règles d'urbanisme ouvrant de nouveaux droits à construire dans le cadre du PLU de la ville de Rennes puis du PLUi de Rennes Métropole (2019). Ainsi, de nombreux projets d'opérateurs, localisés en diffus notamment sur les axes stratégiques des faubourgs de Rennes, ont émergé.

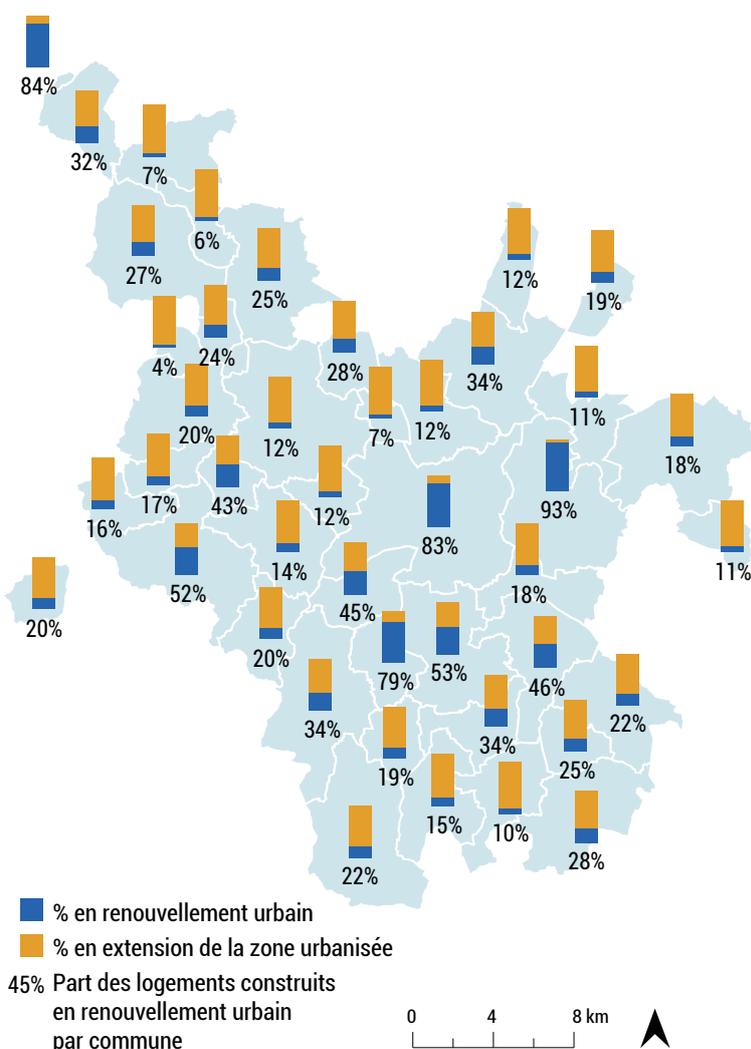
Au sein de ces programmes, des volumes importants de ventes auprès d'investisseurs ont été enregistrés (les T2 étant le « produit phare » de la loi Pinel). Cela a engendré de nombreux permis de construire réalisés dans le cadre d'opération d'urbanisme concerté mais le plus souvent dans le cadre d'opérations immobilières gérées par le plan local d'urbanisme dans le diffus.

En dehors de la ville-centre, le renouvellement urbain s'est concentré sur le cœur de la métropole en raison de la présence d'un marché favorable au logement collectif. Si l'on ajoute à Rennes, le cœur de métropole et les communes pôles structurantes et d'appui, cela représente 87% de la production en renouvellement urbain.



© Audiar.

PRODUCTION DE LOGEMENTS EN RENOUVELLEMENT URBAIN \* ENTRE 2005 ET 2019 SUR RENNES MÉTROPOLE  
Logements construits en densification et extension



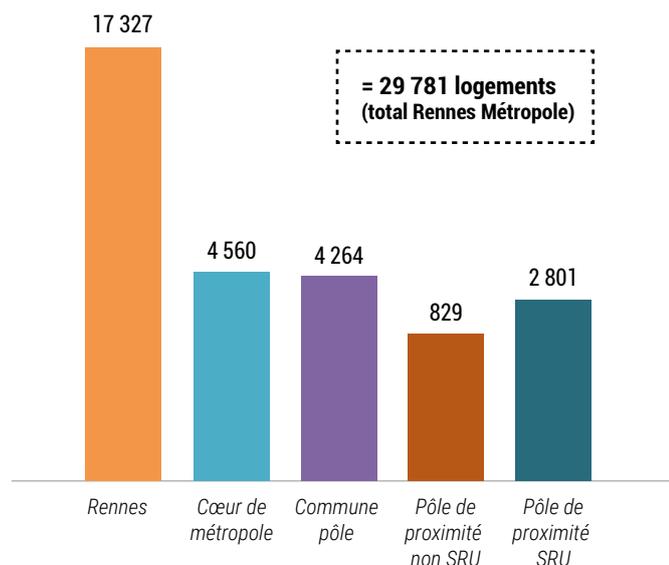
\* Sont analysés ici tous les types de renouvellement urbain : RU de type PLH, densification de la zone urbaine (dent creuse, division parcellaire...), densification de hameau.

Sources : DGFIP - Audiar - Traitement et réalisation : Audiar - octobre 2022.

**91%** des logements produits en densification sont des logements collectifs

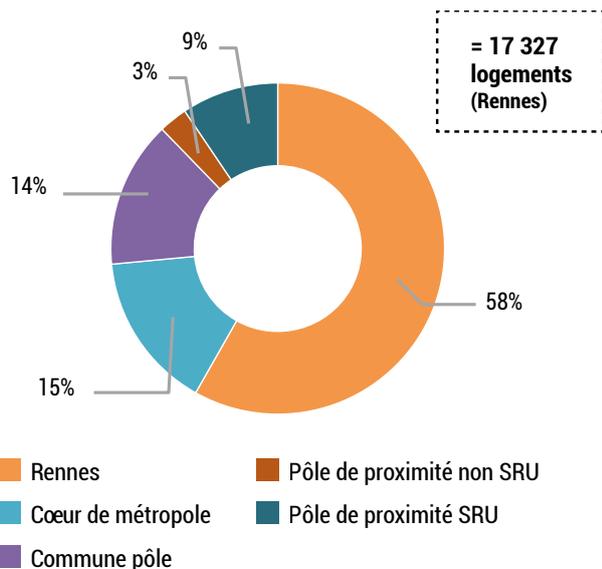
Sources : DGFIP - Audiar.

## PRODUCTION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION SELON L'ARMATURE URBAINE PLH ENTRE 2005 ET 2019



Sources : DGFIP - Audiar.

## PART DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION ENTRE 2009 ET 2019



Sources : DGFIP - Audiar.

### Clé de lecture

Rennes a porté 58% de la production en densification de Rennes Métropole, le cœur de métropole dont Rennes : 73%, les communes pôles : 14%.



## Une hausse progressive de la part de renouvellement urbain sur la métropole

Sur la période étudiée de 15 ans, la part de renouvellement urbain dans la métropole a progressivement augmenté passant de 43% entre 2005 et 2009 à 61% entre 2015 et 2019. À l'échelle des territoires, on a observé l'augmentation de la part de renouvellement urbain dans la production de logements dans la ville de Rennes, mais pas uniquement. Cette part a augmenté également dans le cœur de métropole et dans les communes pôles, où elle a presque doublé passant de 27% à 53%. Parallèlement la production de renouvellement urbain dans les pôles de proximité a connu des variations, sa part a notamment baissé entre 2010 et 2014. Durant cette même période, un autre phénomène est apparu, ces communes de la première couronne ont vu émerger un marché plus propice à la production de collectif, mais la faisabilité économique des opérations de renouvellement urbain est tributaire de ce marché et si le contexte n'est pas porteur, les projets ne se réalisent pas. Il faut en dernier lieu, signaler la réalisation d'opérations d'habitat social qui ont permis lors de la crise immobilière de 2008-2009, le bouclage de nombreuses opérations en renouvellement urbain.

## NOMBRE DE LOGEMENTS RÉALISÉS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Armature urbaine	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2005-2019
<b>Rennes</b>	3 938	5 896	7 493	17 327
<b>Coeur de Métropole</b>	1 281	1 864	1 415	4 560
<b>Commune Pôle</b>	1 294	930	2 040	4 264
<b>Pôle de proximité non SRU</b>	439	152	238	829
<b>Pôle de proximité SRU</b>	963	928	910	2 801
<b>Rennes Métropole</b>	<b>7 915</b>	<b>9 770</b>	<b>12 096</b>	<b>29 781</b>

Sources : DGFIP - Audiar.

## PART DES LOGEMENTS RÉALISÉS EN RENOUVELLEMENT URBAIN EN %

Armature urbaine	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2005-2019
<b>Rennes</b>	75 %	83 %	89 %	83 %
<b>Coeur de Métropole</b>	33 %	53 %	66 %	48 %
<b>Commune Pôle</b>	27 %	27 %	53 %	35 %
<b>Pôle de proximité non SRU</b>	38 %	13 %	16 %	22 %
<b>Pôle de proximité SRU</b>	28 %	18 %	23 %	22 %
<b>Rennes Métropole</b>	<b>43 %</b>	<b>48 %</b>	<b>61 %</b>	<b>51 %</b>

Sources : DGFIP - Audiar.

### Clé de lecture

Rennes a produit 83% de ces logements en renouvellement entre 2005 et 2019.

# LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS PRODUITS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

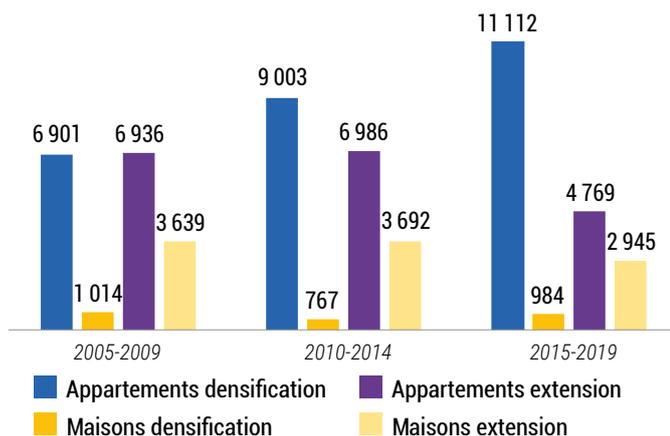
## Des logements collectifs de plus en plus majoritaires en renouvellement urbain

Sur 29 781 logements construits entre 2005 et 2019 sur Rennes Métropole la part de collectif est très majoritaire en densification : 27 016 appartements, soit 91 % du total, pour 2 765 maisons, soit 9 % du total.

Le marché du logement collectif est de plus en plus porté par le renouvellement urbain. On observe une évolution progressive de production d'appartements. Alors que la production de logements collectifs se faisait pour moitié en renouvellement et en extension dans la période 2005-2009. Elle passe à plus de 70 % en renouvellement urbain entre 2015 et 2019. La production de maison individuelle ne constitue qu'une faible part de la production. Elle s'est parallèlement affaiblie passant de 13% entre 2005-2009 à 8% entre 2015 et 2019. Mais il faut rapporter cela à la diminution globale de production de maison individuelle (-16% entre la période 2005-2009 et la période 2015-2019).

Si la part des logements collectifs est prégnante dans les projets de renouvellement urbain dans les communes du cœur de métropole et des pôles, ce n'est pas le cas dans les communes les plus éloignées du cœur de métropole.

## PRODUCTION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION ET EXTENSION SUR RENNES MÉTROPOLE ENTRE 2009 ET 2019 PAR TYPE

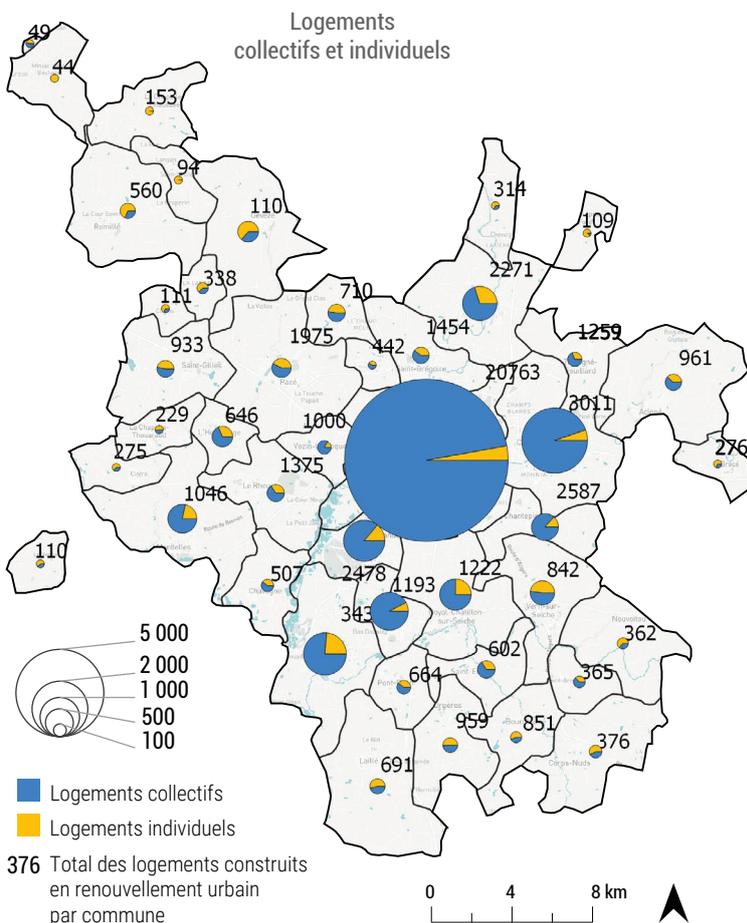


Sources : DGFIP - Audiar.

### Clé de lecture

29 781 logements construits en densification entre 2005 et 2019 sur Rennes Métropole dont 27 016 en appartements, soit 91 % du total et 2 765 en maisons, soit 9 % du total.

## PRODUCTION DE LOGEMENTS EN RENOUVELLEMENT URBAIN SUR RENNES MÉTROPOLE ENTRE 2005 ET 2019



\* Sont analysés ici tous les types de renouvellement urbain : RU de type PLH, densification de la zone urbaine (dent creuse, division parcellaire...), densification de hameau.

Source : DGFIP - Audiar - Traitement et réalisation : Audiar - octobre 2022.

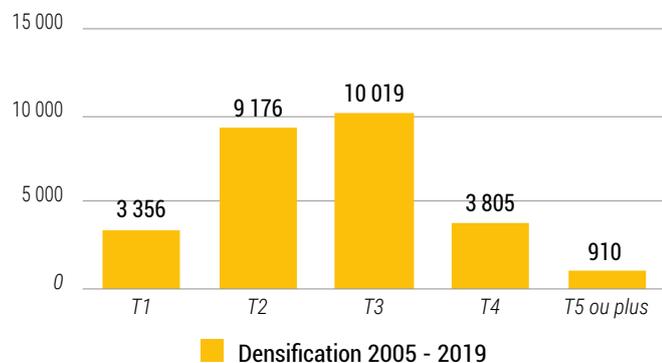
Les secteurs d'extensions analysés sur la période de 2005 à 2019 intègrent une partie des projets de ZAC et des lotissements qui se sont développés dans les communes. Ces opérations d'aménagement proposent souvent une part non négligeable de logements individuels. Il s'agit de terrains à bâtir ou d'habitat groupé vendu en VEFA, soit sur le marché libre, soit en accession sociale s'adressant à de jeunes ménages et des primo-accédants.

## Une majorité de T2/T3 construits en renouvellement urbain

Sur l'ensemble de la production entre 2005 et 2019, il ressort de manière évidente une production majoritaire des T2 et T3. Ils représentent 71% de la production en densification et 75% en extension. Ainsi, quel que soit le contexte, la diminution de la taille des ménages s'est accompagnée d'une production de logements plus petits. En revanche, les différences entre les logements produits en densification et ceux produits en extension font apparaître une plus grande part des appartements les plus petits en densification. La part des T1 est plus importante en densification, soit 12% contre 3% en extension. Le poids de la production rennaise est important dans ce cas. Et en extension, ce sont les T4 qui ont une part plus importante, 19% contre 14% en extension. Cela trouve en partie explication dans le fait que les logements produits en extension se font majoritairement en ZAC avec un contrôle accru de la programmation et de la typologie des logements. Cela trouve aussi son explication dans la nature des produits réalisés en ZAC. Les logements réalisés pour l'accession et le locatif social sont en général plus grands que les « produits investisseurs » destinés à la location pour le marché privé.

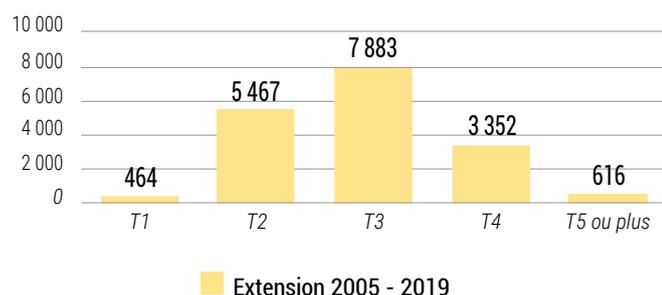
Les **T2 et T3** représentent **71 %** de la production en densification et **75 %** en extension entre 2005 et 2019. Les **T4** en nombre et en part restent cependant non négligeables dans la production soit **14%** en densification et **19%** en extension.

### PRODUCTION D'APPARTEMENTS EN DENSIFICATION SELON LA TAILLE SUR RENNES MÉTROPOLE ENTRE 2005 ET 2019



Sources : DGFIP - Audiar.

### PRODUCTION D'APPARTEMENTS EN EXTENSION SELON LA TAILLE SUR RENNES MÉTROPOLE ENTRE 2005 ET 2019



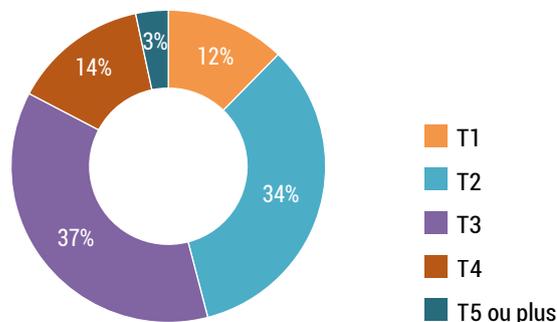
Sources : DGFIP - Audiar.

À partir de 2015, l'achat de logements neufs via l'investissement locatif Pinel a nettement « irrigué » les métropoles notamment les plus attractives. Dans Rennes Métropole et en particulier à Rennes, le dispositif a généré de forts volumes de ventes dans un contexte de taux d'intérêt bas et d'allongement de la durée moyenne des prêts. Celui-ci a également profité d'un regain d'intérêt que constitue la valeur « refuge » de la pierre. Il semble même qu'au-delà des particuliers bretons qui investissent habituellement dans la capitale régionale, des investisseurs qui résident dans d'autres régions françaises aient aussi concrétisé des acquisitions en Pinel notamment par le biais de réseaux de prescripteurs davantage intéressés par Rennes qu'auparavant (aux époques du Scellier ou du Duflot).

**63 %** des appartements produits en densification sont situés en dehors des ZAC

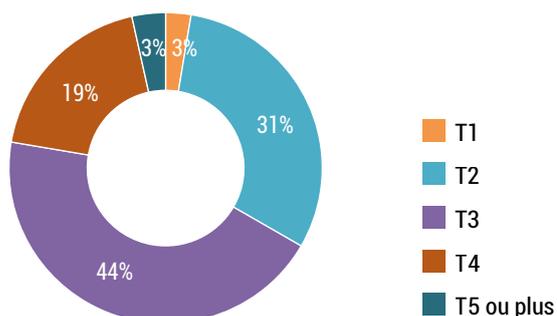
Sources : DGFIP - Audiar.

### TAILLE DES APPARTEMENTS CONSTRUITS EN DENSIFICATION ENTRE 2005 ET 2019



Sources : DGFIP - Audiar.

### TAILLE DES APPARTEMENTS CONSTRUITS EN EXTENSION ENTRE 2005 ET 2019



Sources : DGFIP - Audiar.

## VILLE DE RENNES

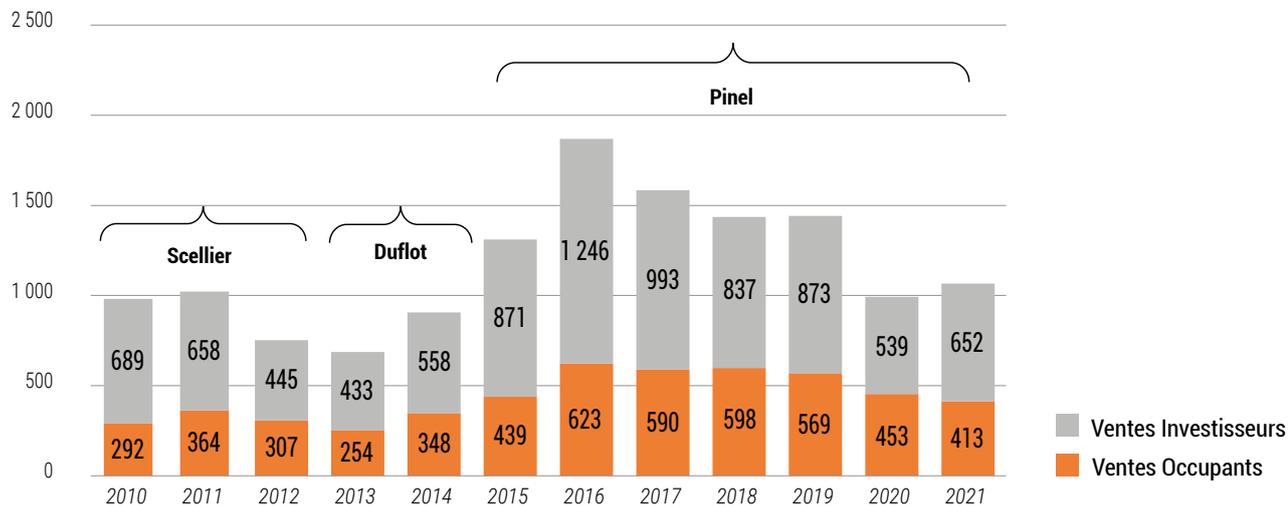
Bilan 2021 : 61 % d'investisseurs pour 652 ventes

**+ 21 % de ventes à investisseurs entre 2020 et 2021**

**- 9 % de ventes à occupants**

- Période 2010-2014 : 64% d'investisseurs soit 557 ventes en moyenne/an
- Période 2015-2021 : 59% d'investisseurs soit 859 ventes en moyenne/an

### VILLE DE RENNES : VENTILATION DES VENTES PAR CATÉGORIES D'ACHETEURS



Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar.

## RENNES MÉTROPOLE HORS RENNES\*

Bilan 2021 : 52 % d'investisseurs pour 633 ventes

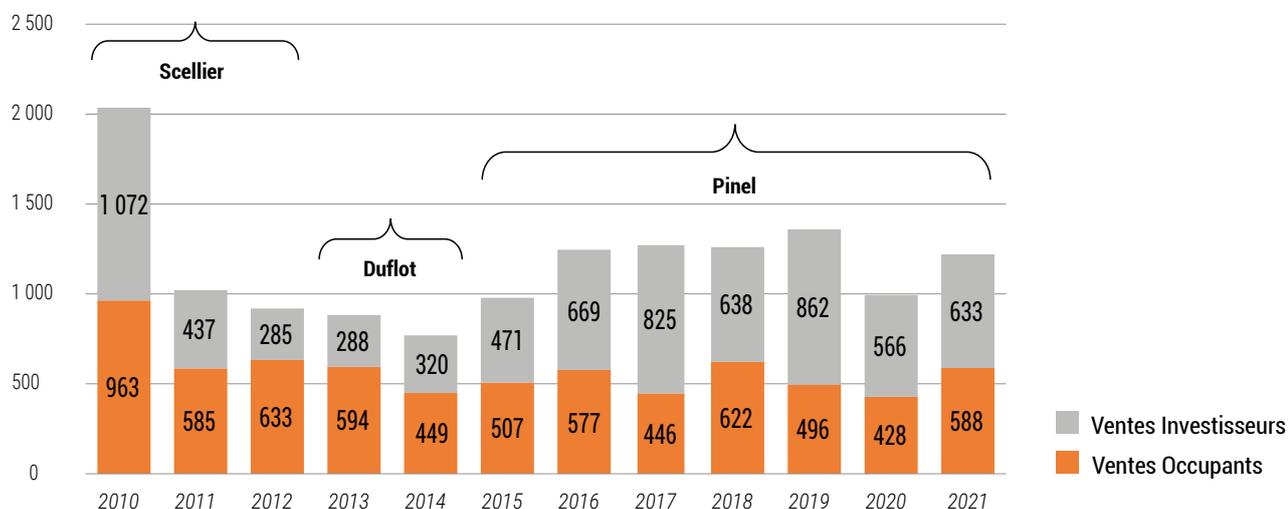
**+ 12 % de ventes à investisseurs entre 2020 et 2021**

**+ 37 % de ventes à occupants**

- Période 2010-2014 : 40% d'investisseurs, soit 480 ventes en moyenne /an
- Période 2015-2021 : 56% d'investisseurs, soit 666 ventes en moyenne/an

\* en dehors de Rennes, selon les dispositifs successifs de défiscalisation (Scellier, Duflot ou Pinel), des zonages d'éligibilité s'appliquent ou non aux communes de la métropole.

### RENNES MÉTROPOLE HORS RENNES : VENTILATION DES VENTES PAR CATÉGORIES D'ACHETEURS



Source : OREAL Bretagne - Adéquation / traitements Audiar.

# PART DU PARC PRIVÉ ET DU PARC SOCIAL EN LOGEMENT COLLECTIF



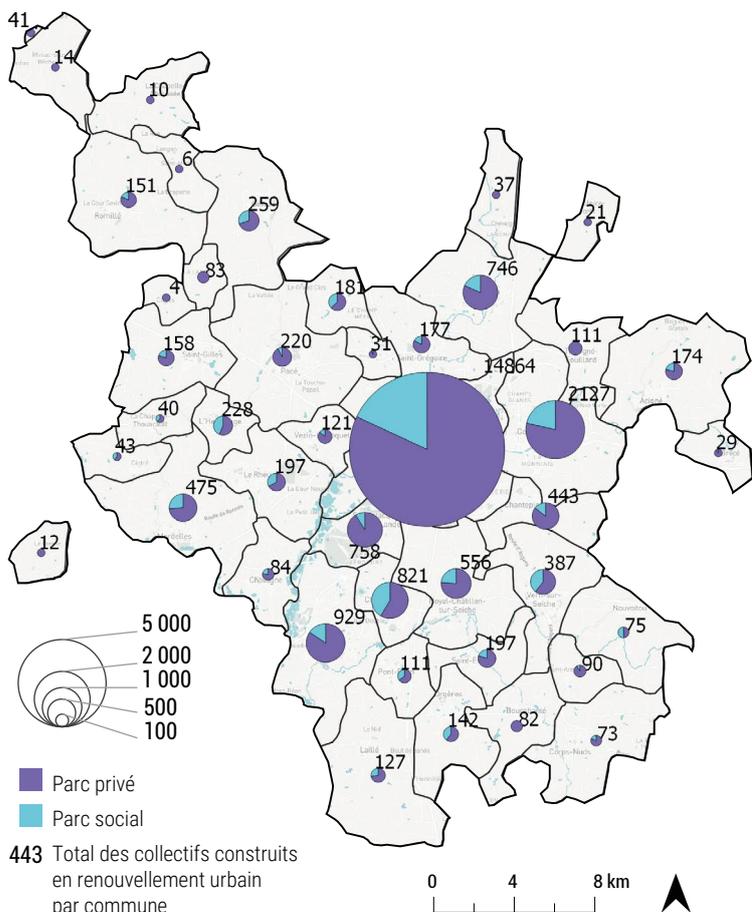
## Un parc privé très majoritaire en densification et en forte évolution

Si on regarde la proportion de logements construits dans le parc privé et dans le parc social de manière globale en densification et en extension, le parc privé représente 77% de la production et le parc social 23%. La tendance générale se traduit aussi bien en renouvellement urbain que dans les projets en extension, avec une plus forte part du parc privé en densification\*, soit 80% de la production (20 383) pour 73% en extension (18 693). Le parc social est largement plus faible en densification soit 20% de la production (5 052) pour 27% en extension (6 944). Le parc privé a fortement augmenté sur la dernière période produisant près de 2 300 logements de plus que sur les périodes précédentes. Parallèlement, la production du parc social a baissé.

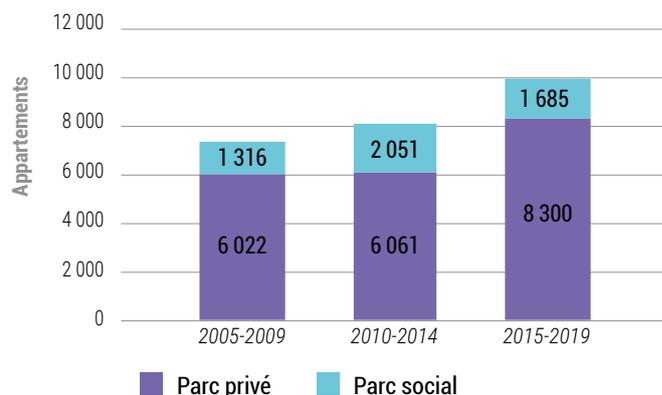
Les coûts d'acquisition du foncier étant élevés en densification, cela pèse sur l'économie de l'opération. Ainsi, les équilibres d'opérations des programmes de logements sociaux sont plus difficiles à atteindre que pour des opérations en promotion libre pour lesquels les « prix de sortie » à la vente ne sont pas encadrés. Pour ces opérations privées, bien souvent la situation géographique du programme (en ville, avec des aménités urbaines, des transports en commun performants) explique des prix élevés.

### PRODUCTION DE LOGEMENTS EN RENOUVELLEMENT URBAIN\* ENTRE 2005 ET 2019 SUR RENNES MÉTROPOLE

Logements collectifs en parc privé et social



### PRODUCTION D'APPARTEMENTS EN DENSIFICATION SUR RENNES MÉTROPOLE PARC PRIVÉ / PARC SOCIAL



Sources : DGFIP - Audiar.

#### Clé de lecture

L'analyse comparative entre le parc privé et le parc social porte sur environ 25 000 logements construits en densification entre 2005 et 2019 à l'échelle de Rennes Métropole.  
Source : Atlas du parc social Audiar 2021 (LLS).

\* Sont analysés ici tous les types de renouvellement urbain : RU de type PLH, densification de la zone urbaine (dent creuse, division parcellaire...), densification de hameau.

Source : DGFIP - Audiar - Traitement et réalisation : Audiar - octobre 2022.

# LE RENOUVELLEMENT URBAIN SE TRADUIT PAR UNE MAJORITÉ DE PROJETS EN DIFFUS

## Une répartition équilibrée en ZAC et en diffus pour l'ensemble de la production d'appartements

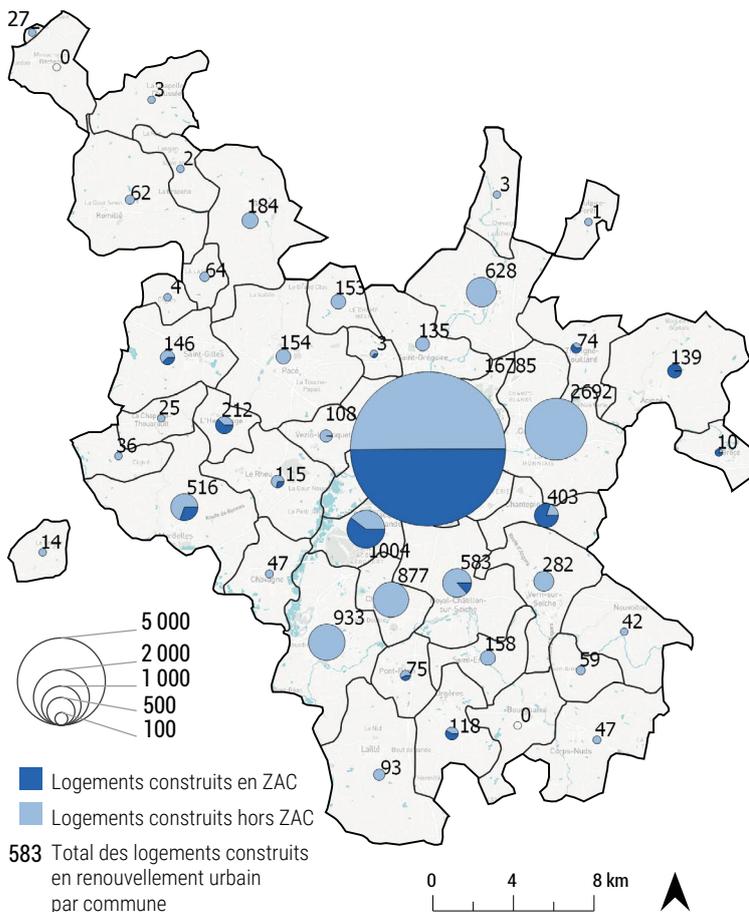
Si l'on prend l'ensemble de la production de logements collectifs réalisés en extension et en densification entre 2005 et 2019 (45 700 logements), 55% l'ont été en ZAC (25 350) et 45% en dehors des ZAC (20 360).

Si on se concentre sur ceux construits en densification (27 016) une majorité l'ont été en dehors des zones d'aménagement concerté, soit 63% (16 964) et 37 % ont été produits en ZAC (10 022). A Rennes, cette part s'équilibre à 50% et cela représente environ 8 400 logements collectifs réalisés en ZAC sur 17 327 produits au total en renouvellement urbain.

À l'inverse, les projets en extension de la métropole ont été réalisés en grande partie dans le cadre de procédure de ZAC. Ainsi, dans le cœur de métropole comme dans les communes pôles, les logements produits en densification l'ont été en majorité en dehors de procédures de ZAC. Le cœur de métropole a réalisé 78% de logements collectifs en densification en dehors de ZAC. À l'inverse, 85% des logements produits en extension ont été produits en dehors de procédures de ZAC.

Les communes pôles ont réalisé 95% de leurs logements collectifs en densification en dehors des ZAC. À l'inverse, en extension, 80 % des logements collectifs ont été réalisés en ZAC. Il est à noter que 26 communes ont réalisé la totalité de leurs appartements en renouvellement urbain en dehors d'une procédure de ZAC.

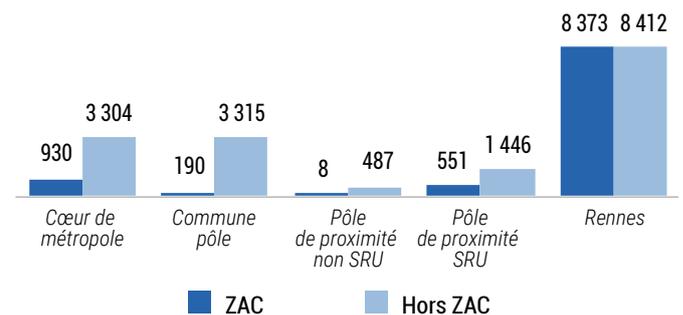
**PRODUCTION DE LOGEMENTS EN RENOUVELLEMENT URBAIN \* ENTRE 2005 ET 2019 SUR RENNES MÉTROPOLE**  
Appartements construits en ZAC ou hors ZAC



\* Sont analysés ici tous les types de renouvellement urbain : RU de type PLH, densification de la zone urbaine (dent creuse, division parcellaire...), densification de hameau.

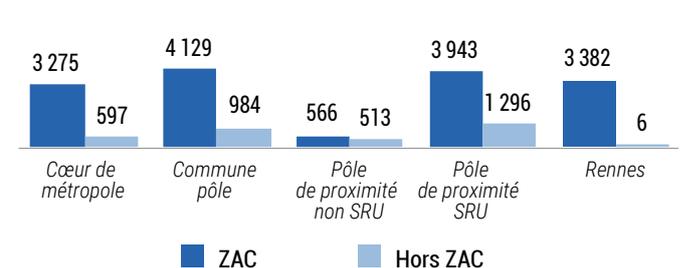
Source : DGFIP - Audiar - Traitement et réalisation : Audiar - octobre 2022.

**PRODUCTION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION EN ZAC ET HORS ZAC SELON L'ARMATURE URBAINE ENTRE 2005 ET 2019**



Sources : DGFIP - Audiar.

**PRODUCTION DE LOGEMENTS EN EXTENSION EN ZAC ET HORS ZAC SELON L'ARMATURE URBAINE ENTRE 2005 ET 2019**



Sources : DGFIP - Audiar.

D'autres procédures d'aménagements sont utilisées par les communes pour encadrer leurs projets d'ensemble et, notamment, leur programmation (lotissements communaux, PUP, permis groupés, OAP...). Les périmètres de ces projets n'ont cependant pas pu être intégrés à la méthode de calcul.

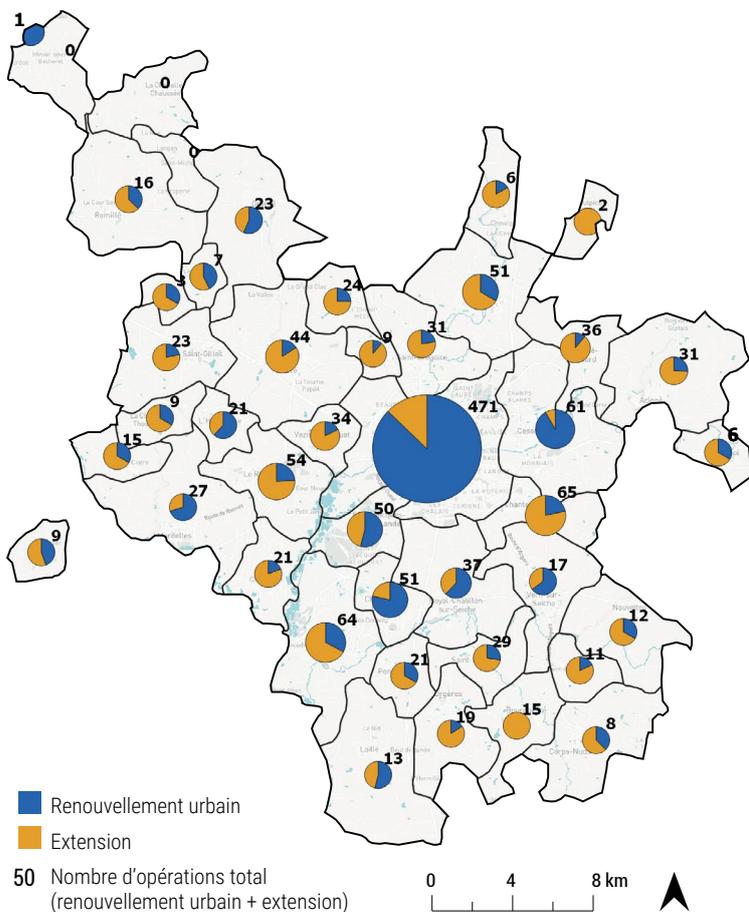
# LA MIXITÉ DES FONCTIONS AU SEIN DES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS COLLECTIFS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

## Environ un tiers des opérations en renouvellement urbain intègre différentes fonctions

Si l'on compare les projets au regard du contexte urbain, **34%** des projets réalisés **en renouvellement urbain** sont des programmes mixtes intégrant au moins un local d'activité ou un équipement. Ils sont seulement **9% dans les secteurs d'extension**. Plus particulièrement à Rennes, 58% des opérations en renouvellement urbain ont intégré à leur programme au moins un local commercial ou un équipement depuis 2005. Cette part a augmenté progressivement sur les trois périodes et plus fortement entre 2015 et 2019

### NOMBRE D'OPÉRATIONS PAR COMMUNE ENTRE 2005 ET 2019 SUR RENNES MÉTROPOLE

Localisation des opérations à la commune



\* Sont analysés ici tous les types de renouvellement urbain : RU de type PLH, densification de la zone urbaine (dent creuse, division parcellaire...), densification de hameau.

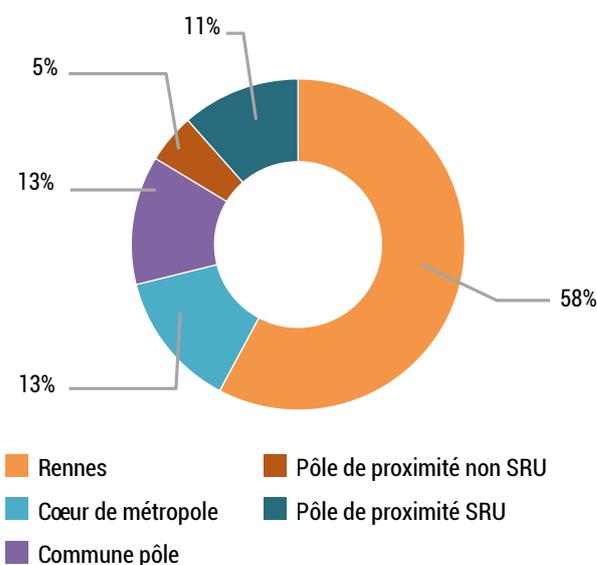
Source : DGFIP - Audiar - Traitement et réalisation : Audiar - octobre 2022.

## Les opérations d'aménagement

Les analyses réalisées sur les « opérations d'aménagement » comptabilisent le nombre de projets ayant une même assiette de terrain. Ainsi pour les analyses de mixité des fonctions, de la taille des opérations et de hauteur moyenne des constructions, environ 1 500 opérations ont été étudiées. Elles représentent environ 800 logements en renouvellement urbain et 669 en extension. Les cas particuliers ont été exclus de l'analyse comme, par exemple, les logements de fonction.

Dans les autres territoires, on observe en moyenne 11% à 13% d'opérations mixtes sur le cœur de métropole, les communes pôles et les pôles de proximité SRU. En termes d'évolutions, les tendances sont variables. Dans les communes pôles la part d'opérations mixtes a progressé alors que cette part a diminué dans les autres territoires. En comparaison, la part des opérations mixtes dans les projets en extension a baissé sur l'ensemble des territoires.

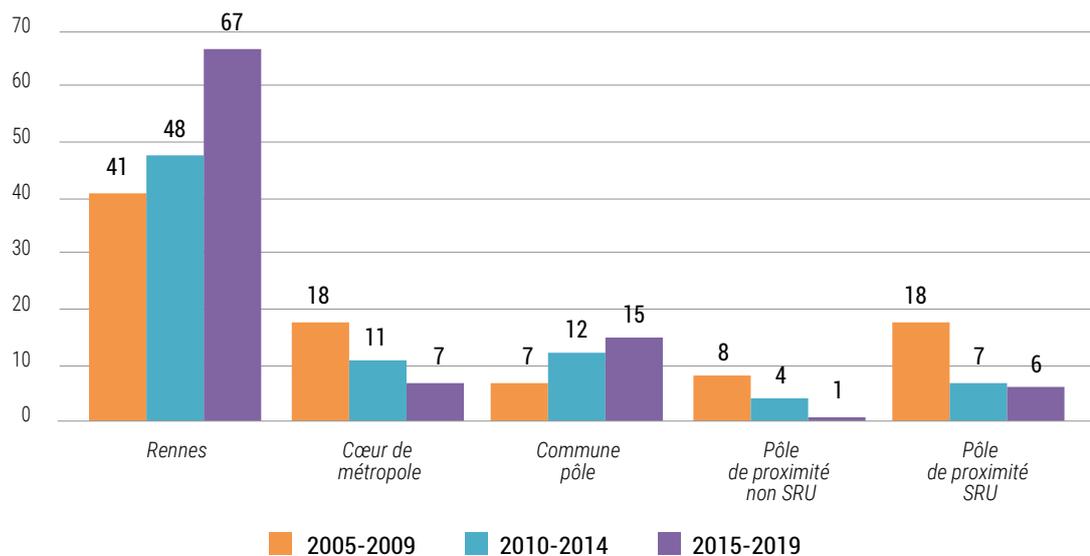
### PART DES OPÉRATIONS COLLECTIVES \* RÉALISÉES EN DENSIFICATION INTÉGRANT AU MOINS UN LOCAL D'ACTIVITÉ ENTRE 2005 ET 2019



\* Opérations collectives comprenant au moins 1 local d'activité.

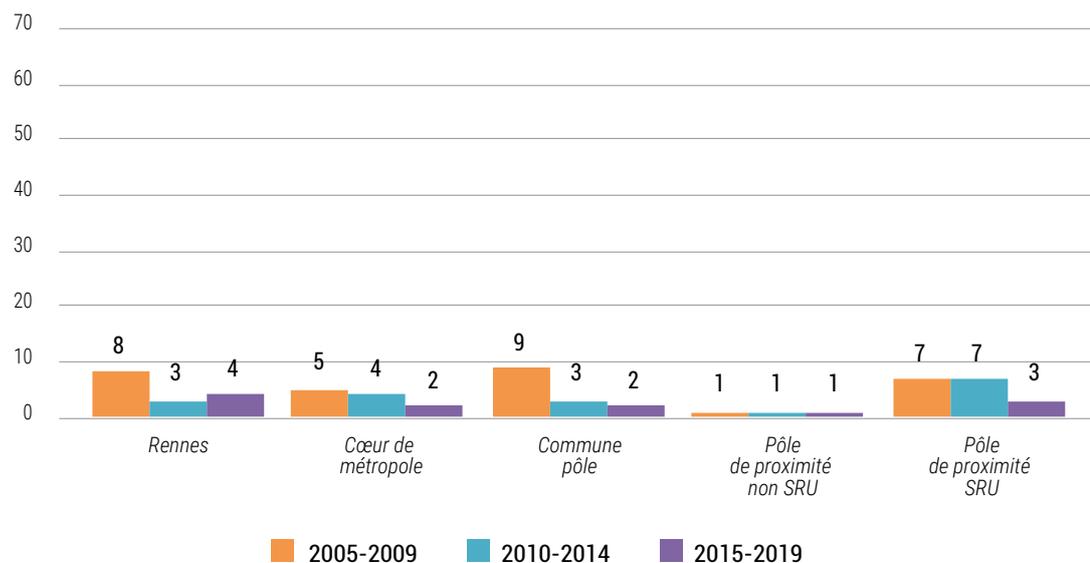
Sources : DGFIP - Audiar.

## PART DES OPÉRATIONS COLLECTIVES RÉALISÉES EN DENSIFICATION INTÉGRANT AU MOINS UN LOCAL COMMERCIAL



Sources : DGFIP - Audiar.

## PART DES OPÉRATIONS COLLECTIVES PAR PÉRIODE EN EXTENSION INTÉGRANT AU MOINS UN LOCAL COMMERCIAL



Sources : DGFIP - Audiar.



# TAILLE MOYENNE DES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS COLLECTIFS

## Les opérations de 10 à 39 logements sont globalement majoritaires

Répartition des tailles d'opérations sur l'ensemble de la métropole rennaise en densification parmi les 800 étudiées.

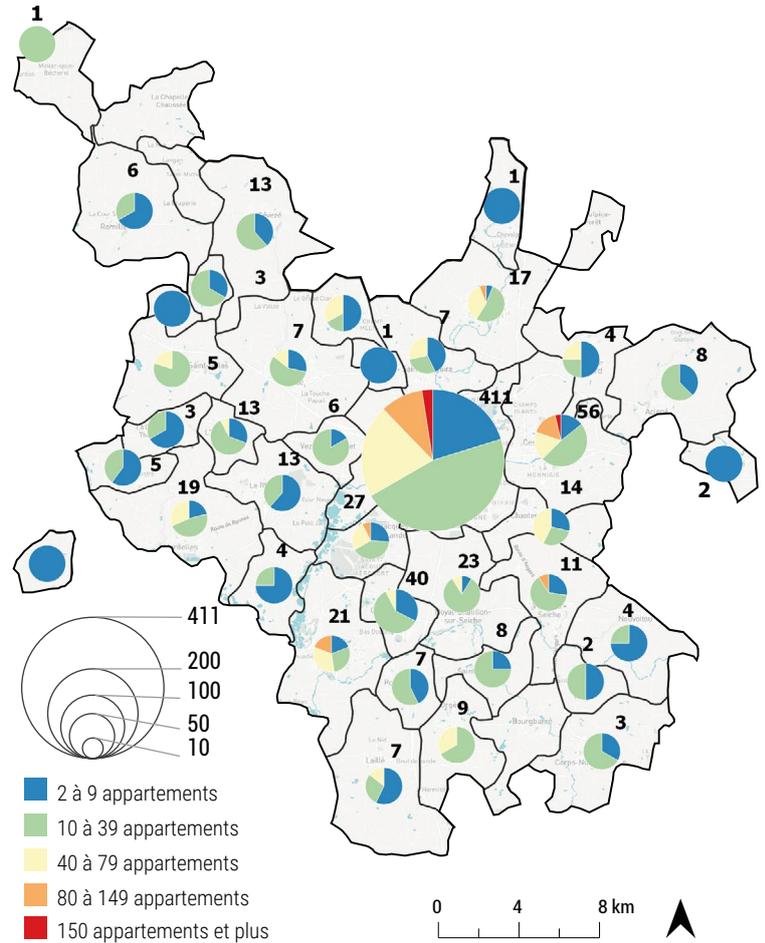
- 25% de 2 à 9 logements (196)
- 48% de 10 à 39 logements (377)
- 18% de 40 à 79 logements (144)
- 7% de 80 à 149 logements (57)
- 2% supérieures ou égales à 150 logements (12)

Hormis dans les pôles de proximité non SRU, les tailles des opérations collectives majoritaires sont celles qui comportent entre 10 et 39 logements et cette tendance s'est accentuée sur l'ensemble du territoire de la métropole au fil des 15 années étudiées.



## PRODUCTION DE LOGEMENT EN RENOUVELLEMENT URBAIN \* ENTRE 2005 ET 2019 SUR RENNES MÉTROPOLE

Nombre d'appartements par opération

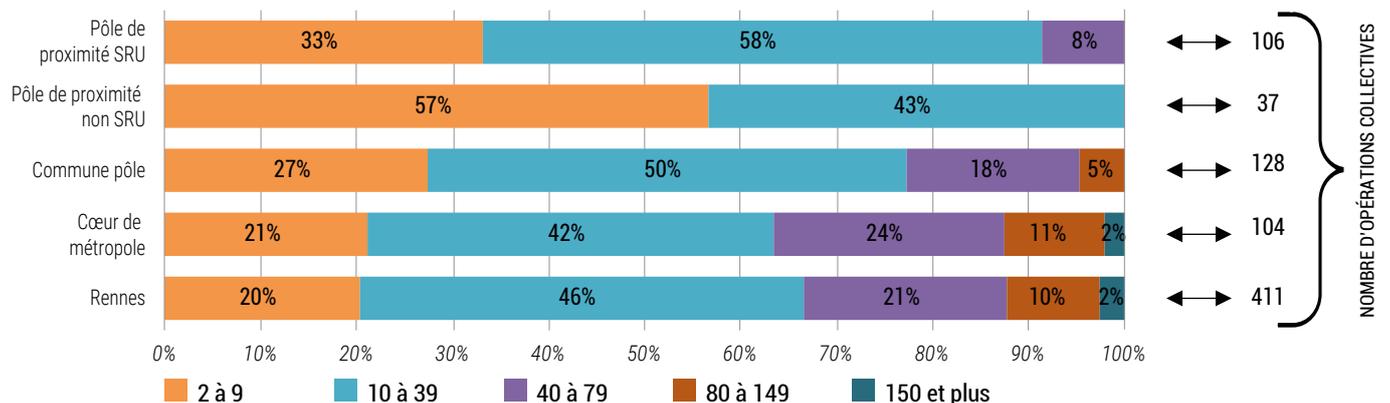


\* Sont analysés ici tous les types de renouvellement urbain : RU de type PLH, densification de la zone urbaine (dent creuse, division parcellaire...), densification de hameau.

Source : DGFIP - Audiar - Traitement et réalisation : Audiar - octobre 2022.

## TAILLE MOYENNE DES OPÉRATIONS EN DENSIFICATION

En nombre de logements par opération



Sources : DGFIP - Audiar.

## Les tailles d'opérations de 2005 à 2019

Sur la ville de Rennes, la part des opérations de 10 à 39 logements et celle de 40 à 79 ont doublé entre la première et la deuxième période étudiée. Les opérations de plus de 80 logements ont été plus nombreuses également au fil des 15 années étudiées. Globalement sur l'ensemble de la métropole, les opérations de moins de 10 logements ont fortement baissé au profit des opérations de 10 à 39 logements. Et les opérations de plus de 40 logements ont progressé sur les communes pôles et le cœur de métropole.



### TAILLE MOYENNE DES OPÉRATIONS EN DENSIFICATION

Répartition du nombre d'opération par périmètre en évolution

Commune	2 à 9	10 à 39	40 à 79	80 à 149	150 et plus	Total général
Rennes	22	41	23	9	2	97
Coeur de métropole	12	15	7	2	1	37
Commune pôle	20	17	8			45
Pôle de proximité non SRU	12	10				22
Pôle de proximité SRU	20	20	3			43
<b>Total</b>	<b>86</b>	<b>103</b>	<b>41</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>244</b>

2005 à 2009

Commune	2 à 9	10 à 39	40 à 79	80 à 149	150 et plus	Total général
Rennes	33	70	24	19	2	148
Coeur de métropole	5	16	13	4	1	39
Commune pôle	8	16	4	2		30
Pôle de proximité non SRU	7	1				8
Pôle de proximité SRU	10	18	5			33
<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>121</b>	<b>46</b>	<b>25</b>	<b>3</b>	<b>258</b>

2009 à 2014

Commune	2 à 9	10 à 39	40 à 79	80 à 149	150 et plus	Total général
Rennes	28	80	40	12	6	166
Coeur de métropole	5	13	5	5		28
Commune pôle	7	31	11	4		53
Pôle de proximité non SRU	2	5				7
Pôle de proximité SRU	5	24	1			30
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>153</b>	<b>57</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>284</b>

2015 à 2019

Sources : DGFIP - Audiar.

# HAUTEURS MOYENNES DES OPÉRATIONS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

## Une hausse globale de la hauteur moyenne des constructions portée principalement par la ville de Rennes

En densification, la hauteur moyenne des opérations a augmenté d'environ 1,30 m. Elle est ainsi passée de 12,1 m (4 niveaux et demi soit un R+3 et un demi-niveau) à 13,4 m (5 niveaux pleins soit un R+4). Si on observe les données par territoire on s'aperçoit que les hauteurs des constructions ont augmenté sur la ville centre en densification comme en extension, par contre elles ont globalement baissé sur les autres territoires en densification et aussi en extension.

En extension, la hauteur moyenne des opérations a baissé d'environ 0,9 m. Elle est passée de 10,7 m (4 niveaux soit R+3) à 9,8 m en moyenne (3 niveaux et demi soit un R+2 et un demi-niveau).



### ÉVOLUTION DE LA HAUTEUR MOYENNE DES CONSTRUCTIONS DANS LES OPÉRATIONS COLLECTIVES EN DENSIFICATION

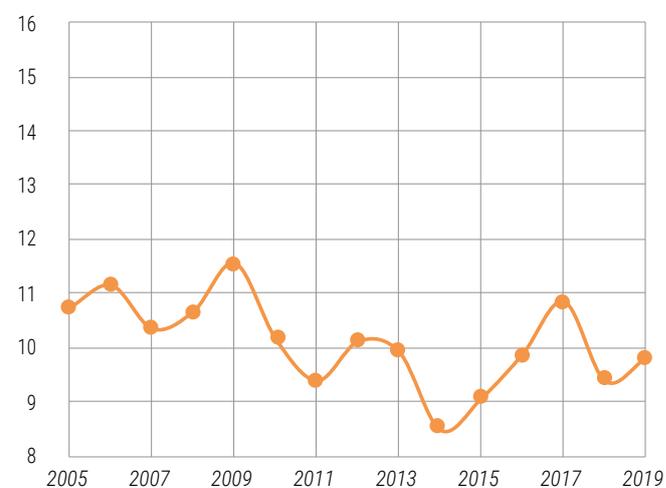
Sur Rennes Métropole



Sources : DGFIP - Audiar.

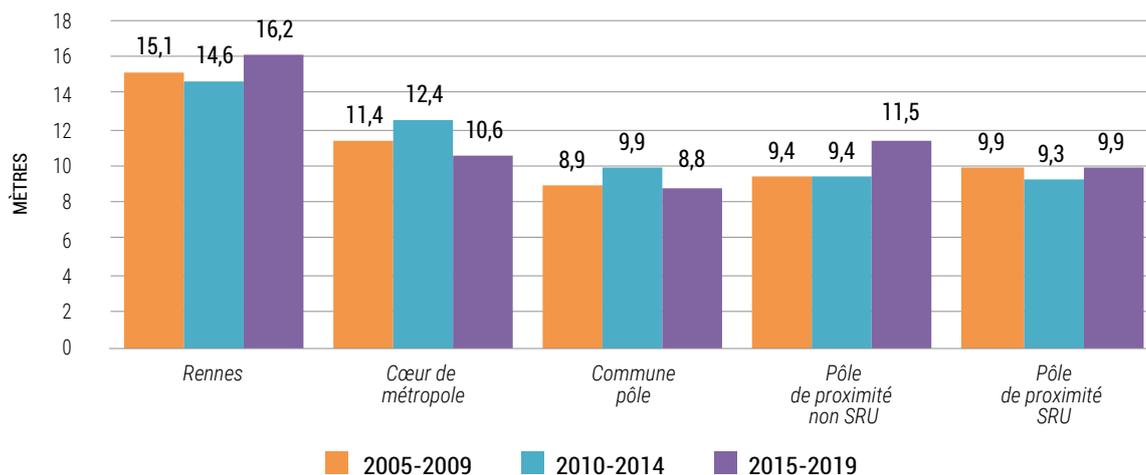
### ÉVOLUTION DE LA HAUTEUR MOYENNE DES CONSTRUCTIONS DANS LES OPÉRATIONS COLLECTIVES EN EXTENSION

Sur Rennes Métropole



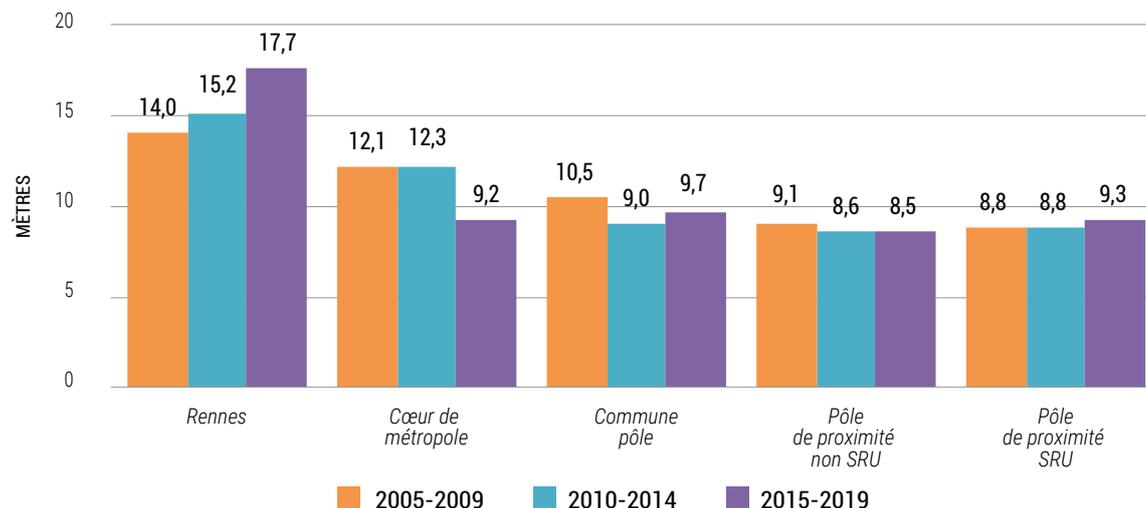
Sources : DGFIP - Audiar.

## ÉVOLUTION DE LA HAUTEUR MOYENNE DES CONSTRUCTIONS DANS LES OPÉRATIONS COLLECTIVES EN DENSIFICATION Sur Rennes Métropole



Sources : DGFIP - Audiar.

## ÉVOLUTION DE LA HAUTEUR MOYENNE DES CONSTRUCTIONS DANS LES OPÉRATIONS COLLECTIVES EN EXTENSION Sur Rennes Métropole



Sources : DGFIP - Audiar.



## Objet de l'étude et méthodologie

L'objectif de cette étude est d'analyser la production de logement en renouvellement urbain sur le territoire de la métropole rennaise sur une période de 15 années, entre 2005 et 2019. Ce travail nous permet de comprendre les tendances qui sont à l'œuvre et de dégager des informations synthétiques tant sur les volumes construits, les typologies, la programmation et les formes urbaines.

Dans le contexte d'un objectif de réduction de la consommation foncière, ces éléments sont essentiels pour aider les élus et techniciens à mettre en œuvre une politique foncière adaptée aux objectifs assignés au PLU et PLH.

Pour mesurer les spécificités des logements produits en renouvellement urbain, les données ont été comparées avec les projets réalisés en extension. Pour cela, nous avons étudié les caractéristiques des logements neufs produits sur cette période, c'est-à-dire les parts des logements individuels ou collectifs, les tailles et les typologies des logements. Le cadre réglementaire a également été pris en compte afin de mieux comprendre ce qui a été produit en renou-

vement urbain dans les ZAC et en dehors des ZAC.

Dans un deuxième temps, les caractéristiques programmatiques et morphologiques des opérations de logements collectifs ont été examinées. Nous avons pu analyser le nombre moyen de logements par opération ainsi que la présence de commerces ou de services dans les programmes. Les densités, les hauteurs et les volumes moyens ont été calculés sur la base des assiettes d'opération afin d'observer les évolutions en cours sur les différents types de territoires.

Nous avons analysé les évolutions sur trois périodes de 5 ans, en fonction des niveaux de l'armature urbaine. Les données portent majoritairement sur les logements collectifs soit environ 27 000 logements. La production de logements individuels (environ 3000 logements sur 15 ans) a été prise en compte pour certaines analyses.

## Méthode d'analyse et données sources

**VOCABULAIRE.** Dans cette étude, les termes renouvellement urbain et densification sont utilisés pour désigner le même phénomène, c'est-à-dire, l'augmentation du nombre de logements entre deux dates (2005-2019) sur une enveloppe urbaine préalablement définie (territoire, assiette d'opération, parcelle). Dans le détail, cela concerne la production de nouveaux logements entre 2005 et 2019 à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de 2005.

Cette enveloppe urbaine correspond aux parcelles réellement urbanisées et inscrites comme telles dans le MOS (Mode d'Occupation du Sol) en 2005, celle-ci est différente de la Tache Urbaine du SCoT. Les hameaux sont compris dans cette analyse. La maille d'analyse est la parcelle cadastrale.

Pour la production de logements, il faut qu'il y ait une augmentation du nombre de logements au sein d'une parcelle donnée (source : base de données DGFIP) pendant les 15 années étudiées. Lors d'une destruction/reconstruction de bâtiment(s) par exemple, il faut que le nombre de logements de

la parcelle, après construction, soit supérieur à celui d'avant démolition. Ainsi, une destruction/reconstruction d'une maison individuelle n'est pas prise en compte dans l'analyse.

Les parts de logements produits en densification sont analysées au regard de la production totale lorsque les données disponibles sont comparables. L'armature urbaine du PLH est la grille de lecture territoriale.

*Sources utilisées : Fichiers fonciers Cerema 2005 et 2020, Atlas du parc social Audiar 2021, Tache urbaine Audiar 2020, MOS Audiar 2022, TH 2021.*





RÉDACTION

**Anne LE THIEC**

DIRECTION DE LA PUBLICATION

**Alain BÉNESTEAU**

---

**CONTACT** —————

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](http://www.audiar.org)  
[communication@audiar.org](mailto:communication@audiar.org)



*Suivez toute l'actualité de l'agence  
en vous abonnant à la Lettre d'information !*