

## Le recyclage du bâti dans la métropole rennaise



Image de référence – Surélévation Hôtel-Dieu, Rennes  
© Linkcity

# Le recyclage du bâti dans la métropole rennaise

---

## Les enjeux et objectifs

- Diversifier les modes de **renouvellement urbain** pour répondre aux objectifs de production de logements, sans artificialiser
  - Le PLH 2023-2028 fixe 10% de production de logement en recyclage bâti
- Accompagner la réhabilitation du **bâti existant**: rénovation énergétique, mise en accessibilité des immeubles
- Répondre aux enjeux **d'économie circulaire** et de préservation du patrimoine...
  - Définir les leviers à mobiliser

*Comment favoriser les projets de recyclage bâti des acteurs privés: logements, tertiaire, activités?*

# Le recyclage du bâti dans la métropole rennaise

## Les défis de l'évolution du bâti existant

- Transformation des anciens équipements obsolètes: l'exemple des équipements du 19<sup>ème</sup>
- Adaptation aux modes de vie d'aujourd'hui : l'exemple des requalifications ANRU
- Changement d'usage: bureaux/logements, activités/services, extension/surélévation, etc.



Image de référence – Hôtel Pasteur – Rennes  
© Rennes Métropole



Image de référence – Tours Mounier – Rennes  
© Archipel Habitat



Image de référence – Tours Mounier – Rennes  
© Archipel Habitat



Image de référence  
Les Halles en Commun – La Courrouze, Rennes  
© Territoires

# Étude du potentiel de surélévation sur l'ensemble de la métropole



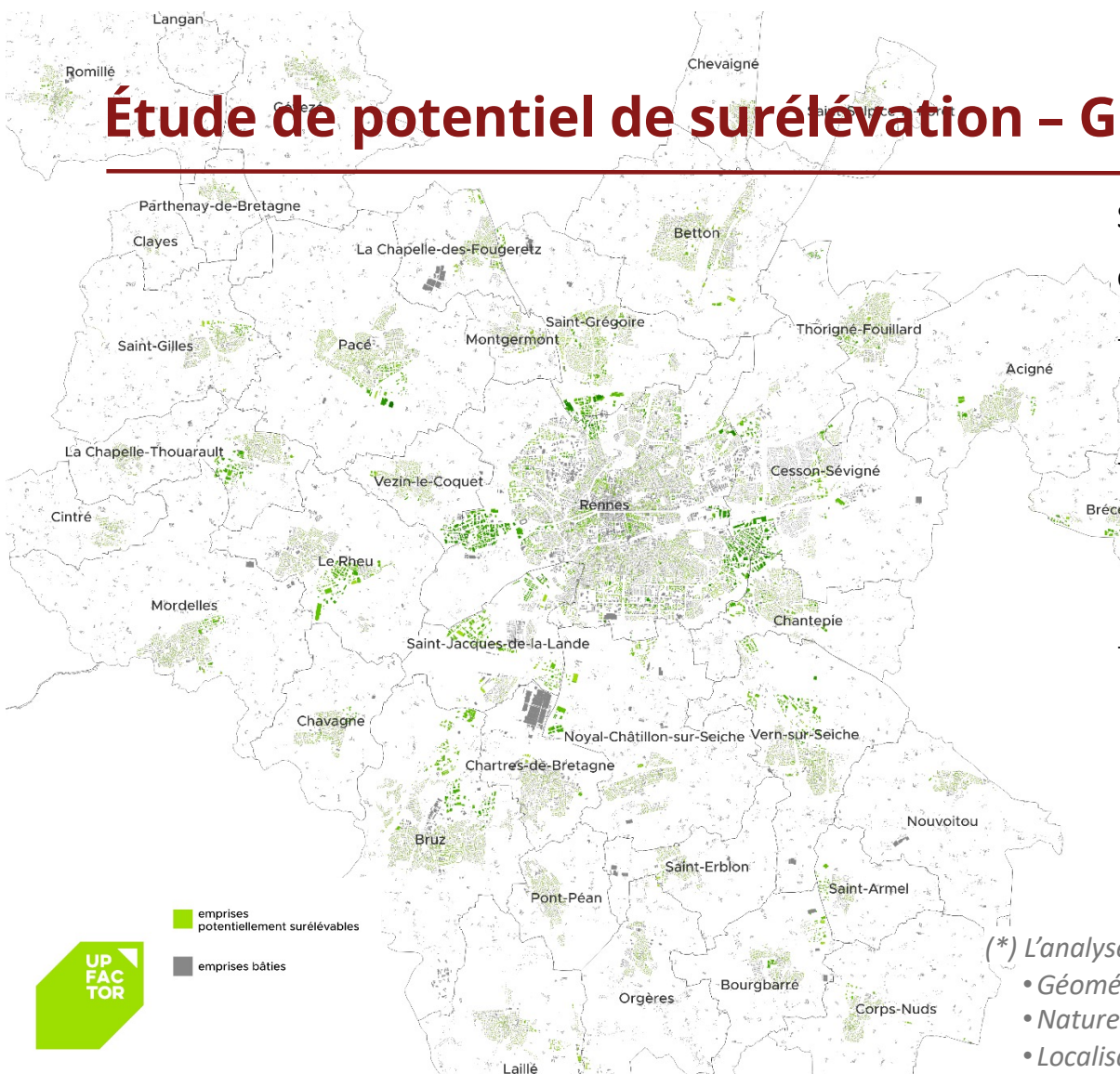
Étude réalisée en 2024 par Upfactor

## Exemple de visualisation

En limitant à 3 niveaux max. et à 10% des niveaux potentiels



# Étude de potentiel de surélévation – Gisement général



Sur 150 000 bâtiments sur le territoire de Rennes Métropole (43 communes), 100 000 bâtiments ont été analysés\*

→ **50 000 présentent un potentiel de surélévation > 20m<sup>2</sup>** soit une surface de **20 000 000 m<sup>2</sup>**.

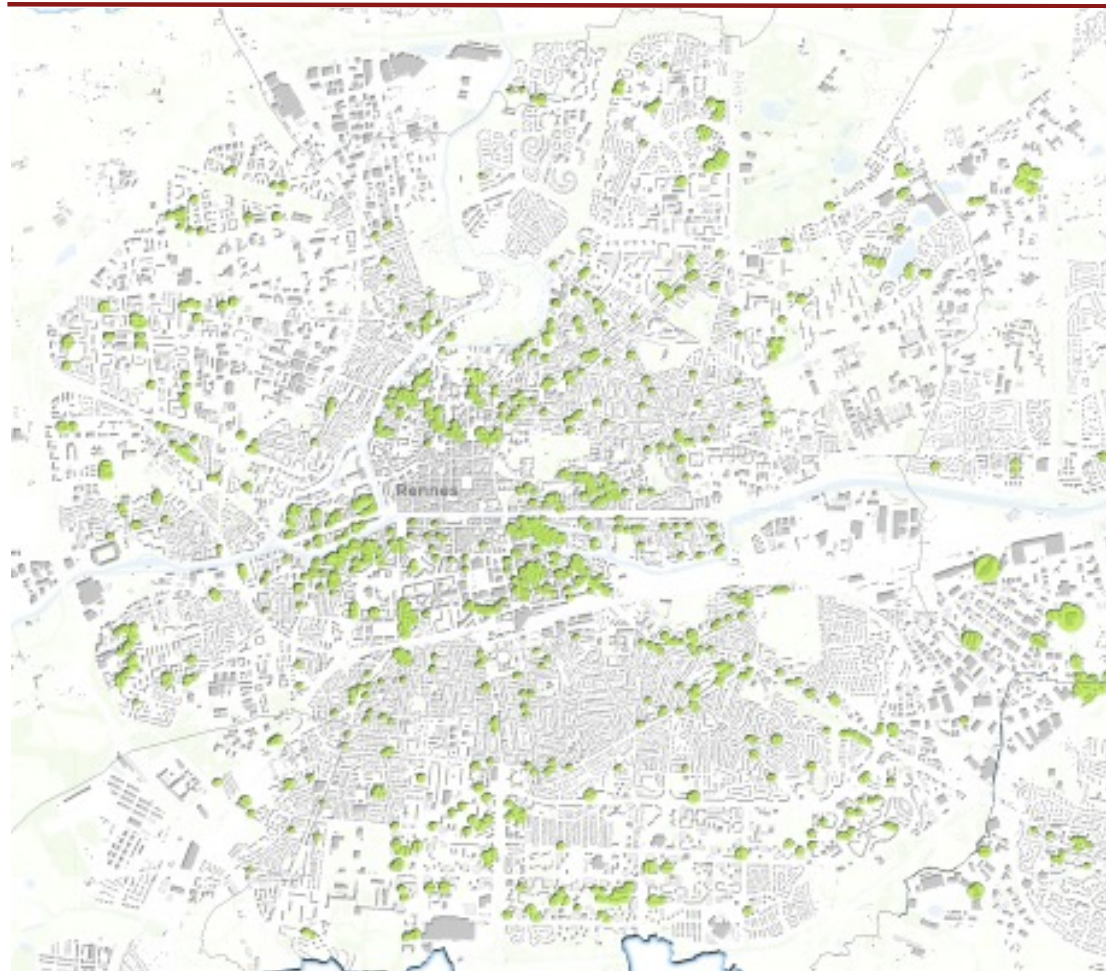
→ Si on exploitait tout ce potentiel uniquement pour du logement (impossible et non souhaitable) cela donnerait environ 300 000 logements.

→ **Si 1% de ce potentiel sort en logement, les 3000 logements en recyclage bâti du PLH 2023- 2028 sont atteints**

(\* ) L'analyse de potentiel a été faite pour les emprises répondant aux critères suivants :

- Géométrie des emprises : Surfaces > 50m<sup>2</sup> et Hauteur > 6m et Profondeur > 4m
- Nature : hors construction légère/église/château/monuments historiques
- Localisation : zones U et 1AU, hors secteur PSMV

# Potentiel de surélévation: l'enjeu des copropriétés



- Sur 3 505 bâtiments en copropriété analysés,  
→ **1 264 présentent un potentiel de surélévation.**  
→ Dont 225 avec un usage résidentiel ont un potentiel de surélévation > 600m<sup>2</sup> sur les deux premiers niveaux  
→ Dont 42 avec des étiquettes énergétiques « E, F ou G »



# Potentiel de surélévation: les bailleurs sociaux en avant-garde

---

Sur **1248** bâtiments du parc social avec potentiels, **223** correspondent aux critères suivants:

→ une hauteur de façade de l'existant inférieure à 12m. (R+4 possiblement sans ascenseur)

→ un potentiel de surélévation > 600m<sup>2</sup> sur les deux premiers niveaux

Les 4 bailleurs (Archipel, Aiguillon, Espacil et Néotoa) ont déjà commencé à étudier, développer

# Modification des Règles – Approbation en septembre 2025

---

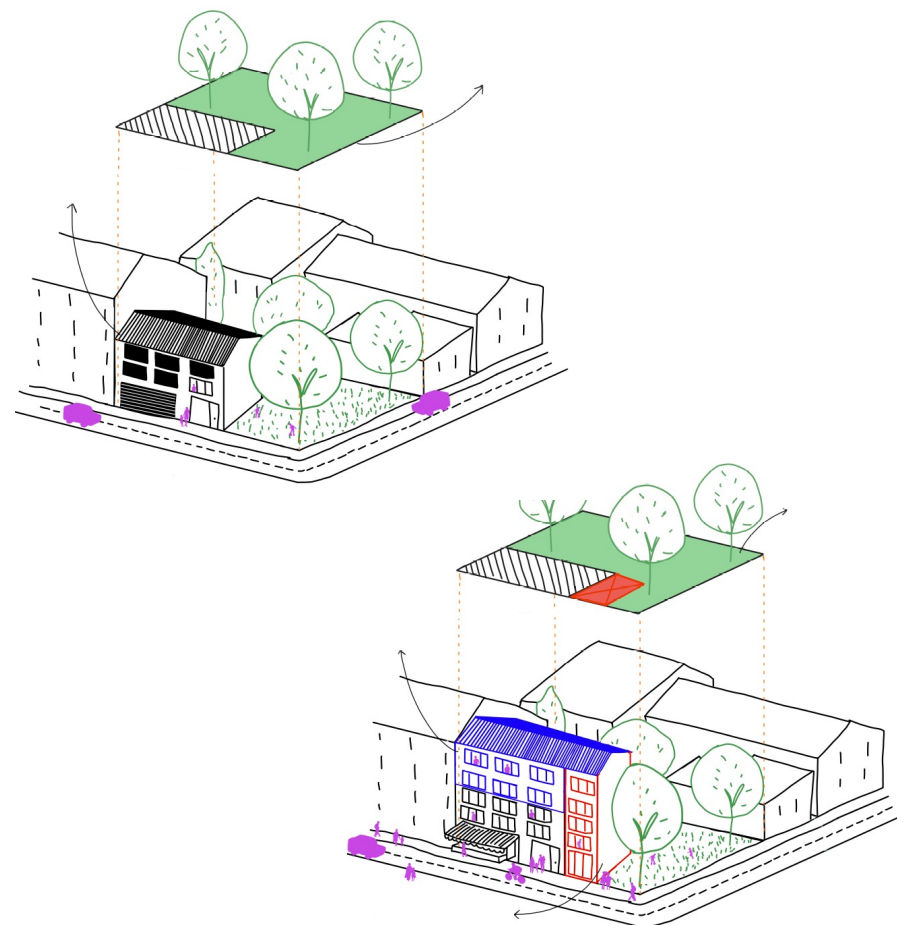
## 4 possibilités de dérogation par « règle alternative »

- Implantation des constructions par rapport aux voies
- Limites séparatives
- Hauteur des constructions
- Végétalisation

## 1 dérogation de droit pour le stationnement :

pour une construction existante, les règles de stationnement ne s'appliquent pas lorsque les travaux de surélévation, de réhabilitation ou de restructuration :

- améliorent les **performances énergétiques** globale de la construction
- et/ou participent de la **mise en accessibilité** de la construction
- et/ou participent de la **mise en valeur patrimoniale** de l'ensemble de la construction



# Les objectifs de l'AMI

## F.A.M.E. « Faire Avec et Mieux Ensemble ! »



Accompagner la transformation du bâti existant en logements

- > Surélévation
- > Transformation de bureaux en logements
- > Remise sur le marché de logements vacants
- > Rénovation lourde



Sélection de **10 projets** innovants et reproductibles

- > Démontrer le potentiel de recyclage immobilier
- > Constituer une dynamique collective



Retours d'expérience

- > Faire monter en compétences l'ensemble des parties prenantes

# Les principes de l'AMI

- ✓ Localisation : **Rennes Métropole**
- ✓ Création de **logements** (social / BRS / libre)
- ✓ Candidatures **portées par le propriétaire** (copropriété, public, investisseur, particulier, ...)
- ✓ Présentation d'une certaine **complexité** : technique, économique, méthodologique, ...
- ✓ Intérêt en termes de **reproductibilité**




Image de référence – Place Hoche à Rennes

# Accompagnement & mise en réseau

---

## Un accompagnement sur-mesure de Territoires

- ✓ « **Aller-vers** » les porteurs de projets
  - ✓ Pilotage des études financées dans le cadre de l'AMI
  - ✓ **Accompagnement** des porteurs de projets
  - ✓ **Retours d'expérience**
-  Territoires  
RENNES
- ✓ Une **prise en charges d'études spécifiques complémentaires** pour fiabiliser la faisabilité de l'opération, comprise entre 25k€ et 40k€ par projet.

## Un réseau de partenaires



- ✓ **Programme R&D** « Les foncières de surélévation »



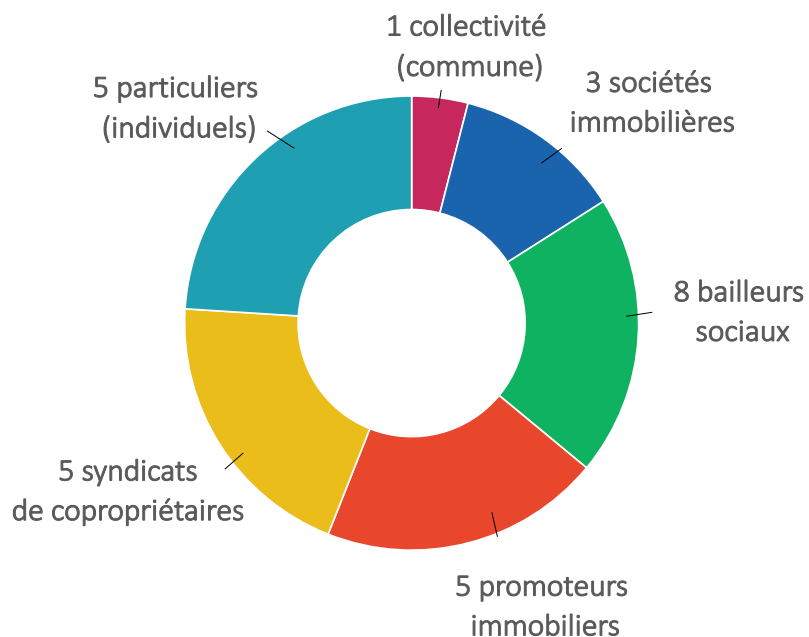
# Point sur les candidatures reçues

Lancement et diffusion de l'AMI fin octobre 2025 : de bons retours sur les 4 premiers mois

Une bonne répartition des types de candidats

27

Candidatures reçues



Une majorité de projets dans Rennes

21

projets à Rennes

7

projets sur d'autres communes :

Betton, Laillé, La Chapelle-Chaussée, Pacé, Vern-sur-Seiche, Mordelles, Cesson-Sévigné

Elargissement de la démarche : valorisation de projets



Modélisation de la surélévation d'une copropriété – Étude UpFactor

# Un événement de communication en septembre 2026

## Organisation d'un événement « Recyclage Immobilier » en septembre 2026

- Présentation des projets accompagnés et valorisés dans le cadre de la démarche FAME
- Table-ronde sur les opportunités du recyclage immobilier à Rennes Métropole
- Exposition des projets accompagnés et référencés dans le cadre de l'AMI

