néotoa

EMBELLIT LA VILLE ET LA VIE

Dossier de presse

RECYCLAGE FONCIER ET IMMOBILIER : FAIRE LA VILLE AUTREMENT POUR LOGER A PRIX ET LOYER MODERES









Édito

« Pendant longtemps, produire du logement signifiait avant tout construire. Cette ambition demeure essentielle.
Mais, aujourd'hui, elle ne suffit plus.

La crise du logement, la raréfaction du foncier, les exigences de sobriété environnementale, le vieillissement de la population ou encore l'évolution des parcours de vie nous obligent à repenser notre manière d'agir. Notre responsabilité est désormais double : continuer à produire des logements tout en valorisant ce qui existe déjà et qui fait la richesse de nos territoires.

Un bâtiment vacant, une friche, un patrimoine devenu inadapté ou un quartier à réinventer ne sont pas des espaces figés. Ils constituent autant d'opportunités pour créer de nouveaux logements, diversifier l'offre résidentielle, préserver la mixité sociale et intergénérationnelle et renforcer l'attractivité des territoires sans artificialiser davantage les sols.

C'est tout le sens de la stratégie de recyclage foncier et immobilier portée par Néotoa. Construire autrement, c'est conjuguer sobriété, utilité sociale, proximité avec les territoires et vision à long terme. Chaque projet est pensé en fonction des besoins locaux, des habitants et des usages de demain, afin de proposer des logements accessibles, adaptés aux différentes étapes de la vie et pleinement intégrés à leur environnement.

Grâce au recyclage urbain, le logement de demain sera triplement vertueux : sobriété des matériaux utilisés, sobriété du foncier artificialisé et sobriété des prix grâce à des loyers modérés. C'est cette conviction qui guide aujourd'hui l'action de Néotoa. ».



Sophie Donzel - Directrice Générale Néotoa



Le Recyclage Immobilier chez Néotoa, quelques repères :

14 opérations en cours

7 sites urbains et **7** sites ruraux

2 200 logements concernés :
> 1 500 logements locatifs sociaux réhabilités ou neufs
> 700 logements en accession sociale ou coopérative
dont **20 %** de logements inclusifs

25 cellules d'activité économique ou commerciale

LA MÉTHODE NÉOTOA : UNE INGÉNIERIE DE LA TRANSFORMATION

Transformer un bâtiment ou un quartier ne consiste pas à remplacer l'existant par un projet neuf. Chaque opération commence par une question simple : de quoi les habitants de ce territoire auront-ils besoin demain ?

Le recyclage foncier et immobilier mené par Néotoa est un exercice d'équilibre. Il suppose de concilier les attentes des habitants, les ambitions des collectivités, les caractéristiques du patrimoine existant, les contraintes techniques, les enjeux environnementaux et les réalités économiques. Derrière chaque projet se construit ainsi une réponse spécifique, pensée à l'échelle du quartier, du bourg ou du village..

Recyclage foncier ou recyclage immobilier ?

Le recyclage foncier consiste à réutiliser un terrain déjà urbanisé pour créer un nouveau projet **sans consommer de nouveaux espaces.**

Le recyclage immobilier consiste à transformer, réhabiliter, reconvertir ou surélever un bâtiment existant pour lui donner une **nouvelle vie** et **créer de nouveaux logements ou usages.**

Pour piloter ces opérations complexes, Néotoa a structuré, dès 2022, une équipe dédiée, renforcée en 2025. Elle réunit l'ensemble des expertises de l'office : stratégie patrimoniale, maîtrise d'ouvrage, gestion locative, accompagnement social, accession, concertation, ingénierie financière et partenariats avec les collectivités.

« Le recyclage urbain est un véritable travail d'orfèvre. Il faut savoir lire un territoire, comprendre son histoire, anticiper ses besoins, dialoguer avec ses acteurs et mobiliser toutes les expertises de Néotoa. C'est précisément cette capacité à faire le lien entre stratégie patrimoniale, utilité sociale et projet territorial qui fait notre différence. » Frédéric Lecannuet, Responsable pôle Recyclage Urbain Néotoa.



Cette démarche sur mesure est co-construite avec les territoires et les habitants, pour faire évoluer l'existant et créer de nouveaux lieux de vie durables et inclusifs :



RÉINVENTER L'ÉXISTANT : PLUSIEURS LEVIERS, UNE MÊME AMBITION POUR NÉOTOA

Le recyclage foncier et immobilier ne repose pas sur une solution unique. Selon les caractéristiques d'un bâtiment, d'un quartier ou d'un terrain, Néotoa mobilise différents leviers. Tous poursuivent une même ambition : produire des logements de qualité, sans consommer davantage d'espaces, en réponse aux besoins des territoires et de leurs habitants.



À **Guipry-Messac**, l'obsolescence de 24 logements locatifs sociaux devient une opportunité saisie par Néotoa pour reconstruire 54 logements locatifs sociaux dont 3 collectifs de 15 logements chacun et 12 pavillons individuels, remise à ciel ouvert d'un ruisseau (passage d'un ruisseau busé souterrain à une ruisseau aérien paysager).

À **Saint-Méen-le-Grand**, Néotoa transforme une friche foncière et immobilière en 1 pôle santé (MOA communale) ; 39 logements locatifs sociaux (collectifs, intermédiaires et individuels) et 8 lots en accession libre.









NÉOTOA TRANSFORME UN QUARTIER AVEC SES HABITANTS

Accompagner la transformation, c'est aussi accompagner les habitants

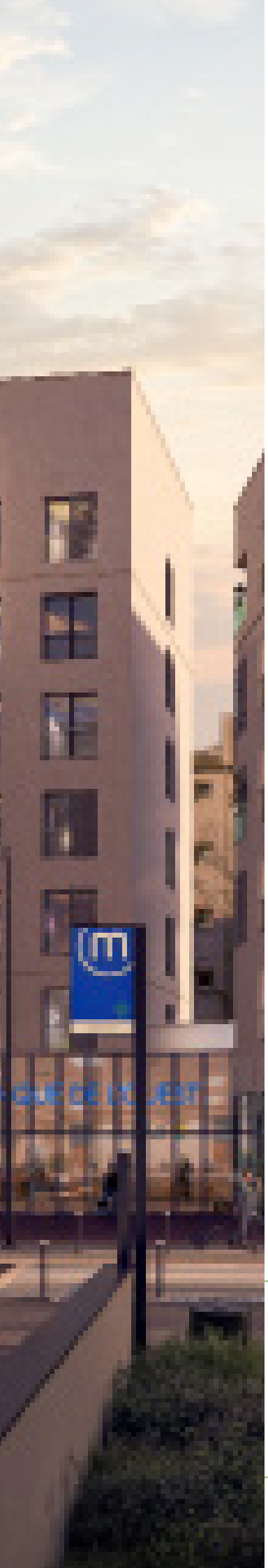
Mener une opération de relogement selon Néotoa, c'est proposer aux habitants :

> Un dialogue continu avec les habitants
> Un accompagnement individualisé
> Des interlocuteurs dédiés tout au long du projet
> Une analyse des besoins et des souhaits de chaque ménage
> Une simulation financière avant toute attribution
> Une prise en charge du déménagement selon les modalités définies



La considération est une condition de la transformation.

Recycler la ville ne consiste pas uniquement à réinventer le patrimoine. C'est aussi accompagner les femmes et les hommes qui y vivent. Chez Néotoa, chaque projet de renouvellement urbain est conçu comme un projet humain avant d'être un projet immobilier. Équipe dédiée au relogement, accompagnement individualisé, dialogue permanent avec les habitants, processus transparent et recherche de solutions adaptées : cette exigence de considération garantit que la transformation d'un quartier se construit avec ses habitants, et non à leur place. Parce que la performance d'un projet se mesure autant à son impact urbain qu'à la qualité du parcours résidentiel qu'il propose.



« *Un projet de recyclage urbain n'est jamais uniquement un projet de bâti. C'est un projet de territoire et de vies. À Cleunay, notre responsabilité est de transformer le patrimoine tout en préservant ce qui fait la richesse du quartier : sa diversité, ses habitants et la mixité des parcours de vie. C'est en conciliant renouvellement urbain, accompagnement humain et diversité de l'offre de logements que nous construisons des quartiers durables.* », Sophie Donzel, Directrice Générale Néotoa.

Dans le quartier de Cleunay à Rennes, Néotoa illustre une approche du recyclage urbain qui conjugue transformation patrimoniale, diversification de l'offre de logements, maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle, accompagnement des habitants et création de nouveaux usages au service du quartier.

Avant

> Un patrimoine vieillissant, souvent sans ascenseur, qui ne répond plus à tous les besoins
> Une offre de logements peu diversifiée.
> Peu de services et d'activités en rez-de-chaussée.
> Des espaces publics à requalifier en partenariat avec la Ville de Rennes et Rennes Métropole.

Après

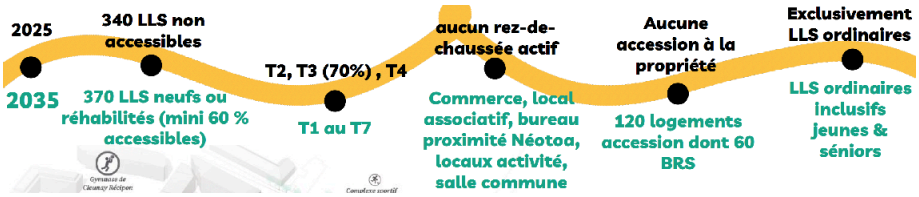
>Autant de logements sociaux qu'avant mais une offre mieux adaptée à toutes les étapes de la vie, à des loyers toujours modérés
>La création d'une offre supplémentaire de logements en accession aidée à prix plafonnés
>Des logements sociaux ordinaires, inclusifs, des résidences jeunes, de l'habitat senior et de l'accession sociale.
>Des commerces, locaux associatifs en partenariat avec la Ville de Rennes et Rennes Métropole et services de proximité en pied d'immeuble.
>Des espaces publics plus agréables et plus végétalisés en partenariat avec la Ville de Rennes et Rennes Métropole.
>Une mixité sociale et intergénérationnelle renforcée.

Un quartier plus diversifié, plus ouvert, plus vivant

À terme, Cleunay accueillera une offre résidentielle répondant à toutes les étapes de la vie : logements locatifs sociaux, habitat inclusif, résidence jeunes, habitat senior, accession sociale et Bail Réel Solidaire. Le projet de Néotoa intégrera également des commerces, des locaux associatifs, des bureaux, des rez-de-chaussée actifs ainsi que des espaces publics repensés par la collectivité pour favoriser les rencontres et les usages du quotidien. En combinant réhabilitation, restructuration et reconstruction, Néotoa fait évoluer le quartier sans rompre son histoire, tout en améliorant durablement la qualité d'usage, la performance énergétique et le cadre de vie.

Sur Cleunay, la concertation au coeur de l'action Néotoa

Néotoa a accompagné les habitants : une première journée portes ouvertes avec présentation du projet au démarrage puis une seconde un an après ; 17 permanences en 2025 et 14 en 2026 avec des horaires adaptés aux personnes qui travaillent ; des courriers spécifiques à chaque foyer et des supports crées pour présenter le projet dont un motion design en cours de développement, la présentation du projet dans des instances et évènements de quartier, auprès des professionnels, acteurs du lien social.



SAINT-MALO : QUAND LE LOGEMENT DE DEMAIN SE CONSTRUIT AUSSI DANS LES BÂTIMENTS D'HIER.

À Saint-Malo, l'ancienne sous-préfecture, inoccupée depuis plus de quinze ans, s'apprête à retrouver une nouvelle vie. Néotoa y crée une résidence de 12 logements destinée à des jeunes actifs et à des personnes en situation de handicap. Un projet qui illustre la vision portée par Néotoa : bâtir la solidarité, avec audace.

Transformer un bâtiment vacant en réponse aux besoins des habitants du territoire

Face à la raréfaction du foncier et aux besoins croissants en logements, Néotoa fait du recyclage urbain un levier majeur de production de logements à loyer modéré. À Saint-Malo, cette stratégie prend corps au cœur d'Intra-Muros avec la requalification de l'ancienne sous-préfecture, propriété du Département d'Ille-et-Vilaine. Grâce à un bail emphytéotique de 99 ans accordé par le Département, Néotoa redonne vie à un bâtiment inoccupé depuis le départ des services de l'État en 2010.

Construit en 1955 sur les plans de l'architecte Louis Arretche, le bâtiment occupe une place singulière dans le paysage malouin. Le projet préserve son identité architecturale tout en l'adaptant à ses nouveaux usages. Les façades et les principaux éléments architecturaux sont conservés, tandis que le bâtiment fait l'objet d'une transformation en profondeur afin d'améliorer son confort et de créer des espaces partagés pour les futurs résidents.

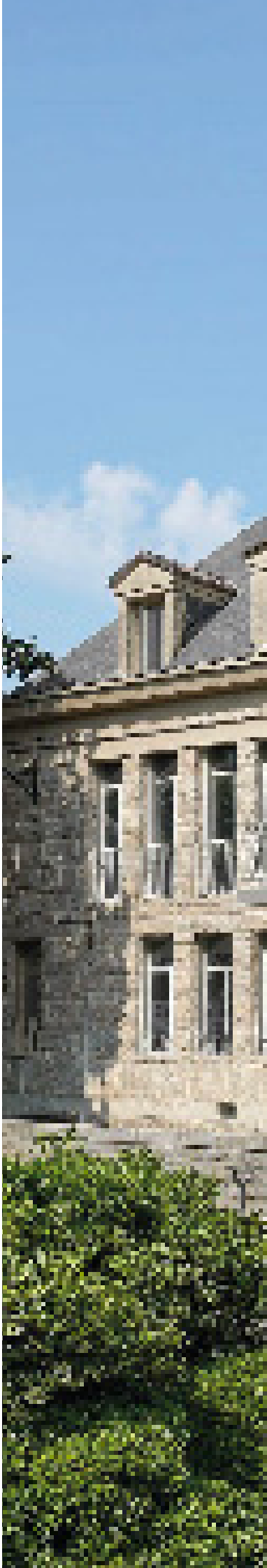
« *Répondre aux besoins en logements à loyers et prix modérés est une nécessité absolue pour les habitants de nos territoires attractifs. Le recyclage urbain est aujourd'hui un levier majeur de notre stratégie pour produire des logements autrement, en valorisant le patrimoine existant et en conciliant sobriété du foncier et des matériaux, qualité d'usage et préservation de l'identité des lieux. L'objectif est de créer des lieux de vie qui répondent aux besoins d'aujourd'hui et s'adaptent aux parcours de chacun. C'est tout le sens de ce projet à Saint-Malo.* », Sophie Donzel, Directrice générale Néotoa.

Bien plus que des logements : un lieu de vie ouvert sur la cité corsaire

La future résidence accueillera 12 logements. Cinq logements seront dédiés à un habitat inclusif accompagné par l'Adapei 35 pour des personnes en situation de handicap. Cinq autres logements seront destinés à de jeunes actifs ou en formation accompagnés par Al Ty Levenez, tandis que deux logements familiaux destinés à la colocation de jeunes actifs complèteront l'ensemble. Des espaces partagés favoriseront les échanges entre habitants, faisant de cette ancienne sous-préfecture un lieu de vie ouvert, solidaire et ancré dans la ville.

Quelques repères :

• Patrimoine appartenant au Département d'Ille-et-Vilaine
• Ancienne sous-préfecture de Saint-Malo (Intra-Muros)
• Bâtiment construit en 1955
• Bail de 99 ans avec le Département d'Ille-et-Vilaine
• 12 logements créés et adaptés aux parcours de vie
• Partenaires : Département d'Ille-et-Vilaine, Adapei 35, Al Ty Levenez



CHEZ NÉOTOA, RECYCLER, C'EST AUSSI REFAIRE COMMUN

Au-delà du bâti, préserver ce qui fait un quartier. Le recyclage urbain, c'est aussi : préserver les parcours résidentiels ; maintenir la diversité sociale et générationnelle ; accompagner les habitants dans le changement ; conserver une mémoire collective grâce aux témoignages et aux archives ; recréer des lieux de rencontre et de convivialité ; renforcer l'identité du quartier pour les générations futures.

« *La mémoire des lieux compte. Quand nous transformons un quartier, nous ne partons jamais d'une page blanche. Il y a des histoires, des habitudes, des attachements, parfois des inquiétudes. Notre responsabilité est de construire l'avenir sans effacer ce qui a fait l'identité du lieu. Car recycler la ville, c'est aussi préserver ce qui fait qu'un quartier reste un quartier.* », Frédéric Lecannuet.

Saint-Aubin-du-Cormier
Réinventer un cœur de bourg sans perdre son identité

À Saint-Aubin-du-Cormier, le recyclage urbain prend une autre forme. L'opération combine réhabilitation du patrimoine existant, construction de logements neufs, accession à la propriété, création d'une salle communale associative et aménagement d'espaces extérieurs pensés pour favoriser les échanges.

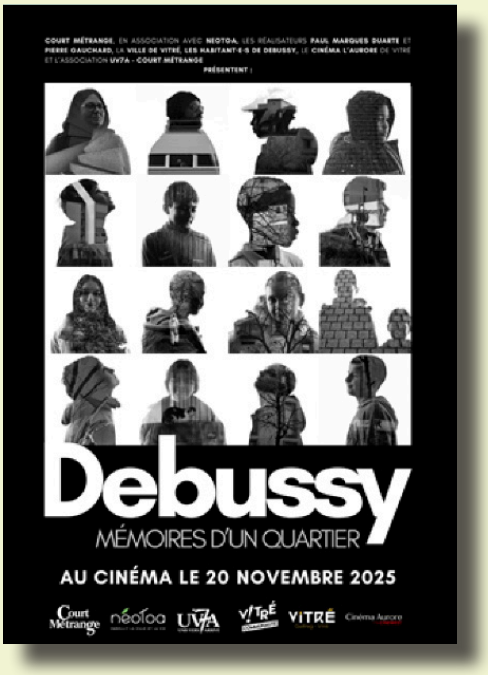
En s'appuyant sur un site déjà urbanisé, Néotoa démontre qu'il est possible de renforcer l'attractivité en centre-ville tout en limitant la consommation foncière et en développant de nouveaux services pour les habitants.

Vitré — Debussy
Révéler le potentiel d'un quartier sans rompre le fil de son histoire

Longtemps perçu comme enclavé malgré sa situation en cœur de ville, le quartier Debussy fait aujourd'hui l'objet d'une transformation progressive conduite en plusieurs phases. L'objectif ne consiste pas seulement à moderniser le patrimoine existant, mais à faire émerger un quartier plus ouvert, plus mixte et davantage connecté aux besoins actuels.

À terme, Debussy accueillera une offre résidentielle plus diversifiée mêlant logements locatifs sociaux, résidence pour jeunes actifs, foyer de jeunes travailleurs, accession sociale et coopérative. La création d'une maison de quartier, de locaux d'activité et d'espaces extérieurs favorisant les rencontres accompagnera cette évolution pour renforcer la vie collective.

Cette requalification s'appuie également sur un travail de mémoire. À travers un film et des témoignages d'habitants, Néotoa recueille les récits de celles et ceux qui ont fait vivre le quartier afin que son histoire accompagne son avenir.



SOBRIETE, UTILITÉ SOCIALE, PÉRÉNNITÉ : LES TROIS PROMESSES DU RECYCLAGE SELON NÉOTOA

Recycler la ville, ce n'est pas seulement transformer le bâti.
C'est agir simultanément pour l'environnement, les habitants et l'avenir des territoires.

Préserver les ressources - Une conviction écologique

Le recyclage urbain permet de produire des logements sans étendre la ville sur de nouveaux espaces. Il favorise la sobriété foncière, limite l'artificialisation des sols, réemploie le patrimoine existant lorsque cela est possible, améliore les performances environnementales des bâtiments et redonne davantage de place à la nature en ville.

Sobriété foncière
Réduction de l'artificialisation
Réemploi et transformation de l'existant
Désimperméabilisation
Végétalisation

Répondre aux besoins d'aujourd'hui - Une conviction sociale

Recycler la ville, c'est aussi adapter les logements aux évolutions de la société. Les projets développent une offre plus diversifiée afin d'accompagner les parcours résidentiels des jeunes, des familles, des séniors ou des personnes en situation de handicap, tout en renforçant la mixité sociale et intergénérationnelle.

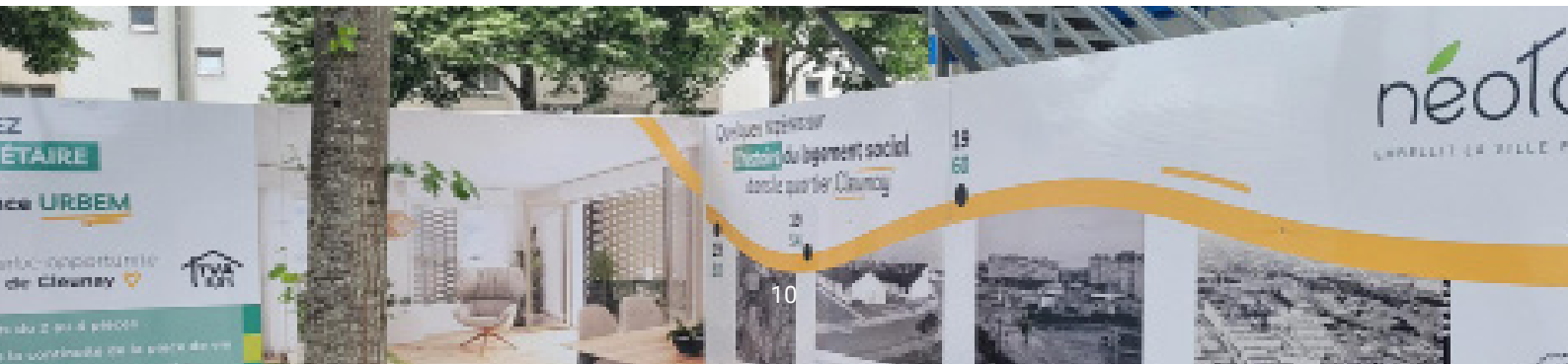
Diversification des typologies
Habitat inclusif
Résidences jeunes
Habitat sénior
Accessibilité
Mixité sociale

Et préparer ceux de demain - Une conviction patrimoniale et économique

Le recyclage urbain valorise durablement le patrimoine existant et contribue à maintenir une offre de logements abordables. En articulant logement locatif social, accession sociale et réhabilitation, Néotoa construit un modèle économiquement soutenable tout en garantissant des loyers et des prix modérés pour soutenir le pouvoir d'achat des habitants.

Valorisation du patrimoine
Accession sociale
Équilibre économique
Offre abordable durable
Vision à long terme

« *La force du recyclage foncier et immobilier est de réconcilier des enjeux que l'on oppose encore trop souvent : l'écologie, le social et l'économie. Pour Néotoa, ces trois dimensions sont indissociables. Un projet n'a de sens que s'il est sobre dans son impact, utile aux habitants et durable pour le territoire.* », Sophie Donzel, Directrice générale Néotoa.



RÉINVENTER LA VILLE SUR ELLE-MEME : UNE NOUVELLE RESPONSABILITÉ POUR NÉOTOA

Pendant des décennies, répondre aux besoins en logement signifiait principalement ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation. Aujourd'hui, les attentes des habitants, les impératifs environnementaux et la raréfaction du foncier invitent à changer de regard.

Le recyclage foncier et immobilier ouvre une nouvelle voie. Surélévation, restructuration lourde, reconversion de bâtiments, requalification de quartiers ou transformation de friches : autant de leviers qui permettent de produire des logements là où les territoires disposent déjà d'équipements, de transports, de services et d'une véritable vie locale.

Cette démarche demande du temps. Elle suppose d'écouter, de concerter, d'accompagner les habitants et d'imaginer des réponses adaptées à chaque territoire. Plus exigeante que la construction classique, elle est aussi plus attentive aux usages, aux ressources et à l'histoire des lieux.

Pour Néotoa, cette approche est appelée à prendre une place croissante dans les années à venir. Non pour remplacer la construction neuve, qui demeure indispensable, mais pour enrichir la manière de produire la ville et répondre durablement aux transitions écologique, démographique et sociale.

Depuis plus d'un siècle, Néotoa construit des logements. Aujourd'hui, son ambition est aussi de révéler le potentiel des territoires déjà bâtis.

« *Notre métier évolue. Nous continuerons à construire, bien sûr. Mais nous devons aussi apprendre à transformer davantage, à densifier avec justesse, à préserver ce qui mérite de l'être et à adapter ce qui ne répond plus aux usages d'aujourd'hui. C'est une responsabilité majeure pour un acteur comme Néotoa : contribuer à la ville de demain en prenant soin de la ville qui existe déjà et avant tout de ceux qui l'habitent.* », Sophie Donzel, Directrice générale Néotoa.

Construire, c'est savoir regarder autrement
ce qui existe déjà pour répondre aux besoins actuels.

Contact presse Néotoa :
Charlotte Cloarec - Agence Arène
06 40 65 04 01 - charlotte.cloarec@agence-arene.fr