

Rénovation énergétique des bâtiments en Bretagne

PROPOSITIONS POUR UN ACCOMPAGNEMENT
ET UN FINANCEMENT DES TRAVAUX



En 2014, le Conseil régional de Bretagne a adopté le Plan bâtiment durable breton, un plan d'action partenarial répondant à deux grandes ambitions : assurer à tous les bretons un habitat sain et économe, et soutenir l'activité de la filière du bâtiment.

Ce plan reprend l'objectif partagé avec l'État de rénover 45 000 logements par an d'ici 2020.

Les enjeux sont de taille. La Bretagne connaît une forte croissance démographique (25 000 nouveaux habitants par an), tandis que c'est dans le bâtiment que se trouvent les principaux gisements d'économie d'énergie.

Pour faire monter en puissance le marché de la rénovation, l'accès au financement a été identifié comme un levier essentiel. Dans ce cadre, le Conseil régional de Bretagne et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bretagne ont souhaité conduire une étude commune visant à faciliter la prise de décision des propriétaires de logements ou de bâtiments d'activité et à les accompagner dans leur projet de rénovation.

D'ores et déjà, les acteurs des territoires se sont mobilisés pour concevoir des dispositifs d'accompagnement financier à la rénovation. L'étude s'appuie sur cette expertise et sur les besoins des territoires, pour préconiser des outils d'accompagnement de dimension locale et régionale. Alors que le projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte est en cours de discussion, elle analyse en particulier la faisabilité et l'opportunité d'une structure de tiers financement.

De cette étude très riche, nous vous proposons une synthèse retraçant les principaux enjeux de chaque segment de bâti, ainsi que des préconisations en matière d'accompagnement et de financement. Collectivités, banques, professionnels du bâtiment, acteurs sociaux, nous avons besoin de l'engagement de chacun pour atteindre nos objectifs !



Pierrick Massiot
PRÉSIDENT DU
CONSEIL RÉGIONAL
DE BRETAGNE

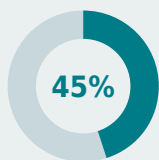


Alain Daher
PRÉSIDENT
DE LA CCI BRETAGNE

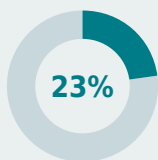
Assurer
à tous
les bretons
un habitat
sain et
économe,
et soutenir
l'activité
de la filière
du bâtiment

Chiffres clés bretons

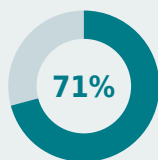
Enjeux climat-énergie du bâtiment



des consommations énergétiques en région proviennent du bâtiment

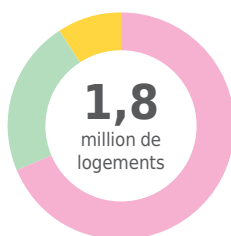


des émissions de gaz à effet de serre en Bretagne proviennent du bâtiment



des consommations d'énergie sont liées au chauffage

Le logement

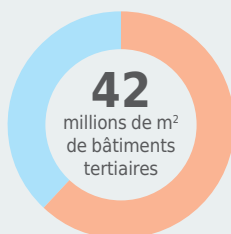


 **1,24 million**
de maisons individuelles

 **400 000**
logements
en copropriété privée

 **164 200**
logements sociaux

Le tertiaire



 **26 millions**
de m² de bâtiments tertiaires privés

 **16 millions**
de m² de bâtiments tertiaires publics

Objectifs du Plan Bâtiment Durable Breton

45 000
logements rénovés par an d'ici 2020

15 000
emplois dédiés à ces rénovations
annuelles (45 000 logements / an)

Objectifs de la Bretagne*

-38%
de consommations énergétiques pour le secteur résidentiel

-27%
de consommations énergétiques pour le secteur tertiaire

Potentiel de réhabilitation énergétique

1,1 million
de logements
de **14 à 39 milliards**
d'euros de chiffre d'affaires
estimé d'ici 2050

Potentiel de réhabilitation énergétique

40 millions
de m²
de **10 à 13 milliards**
d'euros de chiffre d'affaires
estimé d'ici 2050

68 454
emplois en Bretagne concernant
la construction et la rénovation

* Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Sources : Tableau de bord de la construction durable en Bretagne, Cellule économique de Bretagne, Bilan 2013

Caractéristiques des 5 cibles du bâtiment

Des problématiques spécifiques



Les maisons individuelles

Constat

- Prépondérance de l'habitat individuel dans le parc résidentiel breton (72%)

Enjeux

- Taux de précarité énergétique élevé chez les propriétaires occupants
- Phénomènes de déqualification de quartiers ou de lotissements
- Dévitalisation de centre-bourgs au profit de choix d'acquisition en neuf en périphérie menant à des formes d'étalement urbain



Les copropriétés privées

Constat

- Répartition hétérogène des copropriétés sur le territoire régional
- Grande diversité des situations et des profils de copropriétés
- Dimension collective des décisions

Enjeux

- Concentration de précarité sociale et énergétique notamment en milieu urbain dégradé

Besoins majeurs

Une cible dispersée nécessitant un accompagnement de proximité

Une nécessaire approche collective des projets

Des besoins communs

Les acteurs de l'habitat et de l'énergie repèrent clairement un ensemble de facteurs clés pour le déploiement des chantiers :

- Cohérence à construire entre politiques locales de l'énergie et de l'habitat
- Amélioration de la confiance des propriétaires vis-à-vis des auditeurs et des professionnels du bâtiment

- Mise en œuvre d'une communication partagée et portée par tous les acteurs aux niveaux régional et local sur les dispositifs
- Harmonisation et mutualisation des outils (documents partagés par les guichets uniques/référents, dossier unique...)

Informer Sensibiliser

- Permanence
- Visibilité
- Neutralité

1



Les bâtiments tertiaires privés

Constat

- Contraintes réglementaires
- Dévalorisation du patrimoine immobilier
- Phénomènes de friches tertiaires

Enjeux

- Recherche de compétitivité
- Exigence de confort pour les occupants
- Enjeux d'image et de responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE)



Les bâtiments tertiaires publics

Constat

- Des réglementations se combinant avec des exigences visant l'exemplarité
- Contraintes budgétaires imposant de réduire le poste « Énergie »

Enjeux

- Maîtrise des coûts du parc immobilier



Les logements sociaux

Constat

- Capacités de financement réduites par la hausse des coûts de la rénovation énergétique
- Sources de financement diverses à pérenniser

Enjeux

- Massification des travaux de rénovation énergétique
- Garantie de la réduction des consommations énergétiques et des charges locatives des ménages

Une demande à faire émerger au regard du volume potentiel de cette cible

Un accompagnement technico-financier sécurisé à créer

Un équilibre économique à trouver

Parcours de rénovation idéal

Concevoir Étudier

- Audit
- Programme de travaux
- Planification

2

Aider au choix des entreprises

- Cahier des charges type
- Identification
- Proposition
- Analyses des devis

3

Aider au financement

- Plan de financement (prêts, subventions)
- Aide au montage des dossiers
- Créer produits financiers & assurances complémentaires

4

Suivre les travaux

- Suivi
- Réception

5

Suivre les performances post travaux

- Écogestes
- Suivi consommation
- Contrats de maintenance

6

Des premières préconisations concrètes



Accompagnement

Un accompagnement de proximité pour chaque cible organisé à l'échelle régionale



Les maisons individuelles

Action de proximité
Les PLRH¹, ou guichets uniques d'accompagnement de la rénovation, constitueront la forme la plus adaptée de « tiers de confiance » pour la cible des maisons individuelles qui nécessite de la proximité. Pour les territoires moins structurés, les EIE² proposeront de compléter le maillage territorial jusqu'à validation technique et montage du dossier pour les banques.

Action régionale
Un espace ressource régional doit assurer la cohérence du dispositif (dossier unique) en lien avec les collectivités et les partenaires régionaux (Région, CCI³, ADEME⁴, DREAL⁵, organisations professionnelles...).



Les copropriétés privées

Action de proximité
Soutien aux initiatives locales d'actions de sensibilisation des copropriétaires.

Action régionale
Les missions de l'« espace ressource » régional proposées pour les maisons individuelles devront intégrer la dimension « copropriétés ». La création d'un tiers de confiance régional permettant d'accompagner des copropriétés en zone urbaine et rurale sur l'ensemble du parcours de rénovation dans la perspective d'une évolution en tiers financeur.



Les bâtiments tertiaires privés

Action de proximité
Mise en œuvre d'une offre de service dédiée aux entreprises tertiaires. Les CCIT⁶ doivent pouvoir jouer le rôle de tiers de confiance tout au long du parcours de rénovation énergétique sans se substituer aux professionnels. Elles consolident ainsi la demande et contribuent au déploiement de l'offre.

Action régionale
La compétence en matière d'ingénierie financière doit s'imaginer au niveau régional en appui aux intervenants territoriaux en lien étroit et de confiance avec le monde bancaire et les investisseurs.



Les bâtiments tertiaires publics

Action régionale et de proximité
Création d'un outil mutualisé pour et par les collectivités locales petites et moyennes du type SPL⁷. Uniquement constituée d'actionnaires publics, la SPL intègre la fonction de tiers-financeur, l'objet social consistant à « effectuer des travaux de rénovation énergétique sur les bâtiments de ses actionnaires en proposant une intervention technique et financière ».



Financement

Des outils financiers plus adaptés à la rénovation énergétique



Les maisons individuelles + Les copropriétés privées

Une offre de prêts négociée à l'échelle régionale

Il s'agit de proposer une offre de prêts négociée à l'échelle régionale, destinée aux travaux de rénovation énergétique des logements, plus adaptée aux besoins des propriétaires et en articulation étroite avec les tiers de confiance (taux adapté, durée longue).

L'offre bancaire bretonne doit comporter une offre de base aux particuliers et une offre « copropriété » sur la base d'un cahier des charges.

Un micro-crédit « élargi »

Il s'agit, en s'appuyant sur l'expérience du Parcours Confiance, et/ou en élargissant à d'autres structures et banques pour la Région Bretagne :

- de pérenniser le dispositif actuel
- d'étudier l'opportunité de l'élargir à d'autres ménages modestes dépassant les seuils de l'ANAH*



Les copropriétés privées

Un fonds de garantie dédié aux copropriétés

Il semble opportun pour la Région Bretagne d'approfondir la modélisation des scénarios suivants :

- fonds de garantie sur prêt collectif
- fonds de garantie sur tiers-financement, selon évolution des textes
- avances remboursables pour les ménages les plus modestes

1. Plateforme locale de rénovation de l'habitat

2. Espace info énergie

3. Chambre de commerce et d'industrie de Bretagne

4. Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

5. Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

6. Chambres de commerce et d'industrie territoriales

7. Société publique locale

8. Agence nationale de l'habitat



Dans l'esprit de l'élaboration et du déploiement du Plan Bâtiment Durable Breton (PBDB), les enjeux et dispositifs mis en place devront être portés collectivement et valorisés dans une communication partagée pour donner sens et puissance aux actions et moyens déployés.

Ce plan d'actions s'inscrit dans la durée et connaît des évolutions induites par les dynamiques d'acteurs eux-mêmes, qu'ils soient maîtres d'ouvrage, opérateurs tiers de confiance, ou encore entreprises intervenant sur la chaîne de valeur.

Le Conseil régional de Bretagne et la CCI Bretagne s'engagent ensemble dans la transition énergétique et souhaitent poursuivre conjointement leurs actions.

Consultez le rapport complet

www.bretagne.cci.fr



www.bretagne.cci.fr

www.bretagne.bzh