

Rénover et construire

pour le Pays de Brest
de demain

BREST, LE 26 NOVEMBRE 2022



Pour l'Insee, le Pays de Brest est un territoire à dominante rurale (Insee Flash Bretagne, n°72, avril 2021), avec 15% des communes considérées comme appartenant à un espace urbain (dense ou de densité intermédiaire). Pour autant, le dynamisme économique qui le caractérise depuis nombre d'années dans la plupart des secteurs d'activité économique le rend très attractif. Il doit donc composer avec une demande de logements qui ne fléchit guère : à côté des composantes habituelles des besoins en logement qui restent soutenues (décohabitation, arrivée de nouveaux ménages...), le développement économique du Pays s'accompagne de l'arrivée d'une population active nouvelle attirée par une indéniable qualité de vie, mais de plus en plus exigeante en matière d'habitat.

La publication des dernières projections démographiques régionales nous rappelle que la Bretagne sera une de ces quelques régions (avec la Corse, les Pays de la Loire et l'Occitanie) qui vont devoir compter avec une progression de sa population d'ici 2050. Le Finistère ne sera pas en reste, loin s'en faut. Comme les autres départements de la côte Atlantique, il pourra notamment s'appuyer sur le renforcement des mouvements migratoires. La croissance démographique du Pays de Brest à l'horizon 2050 va donc probablement être plus soutenue que celle qui découle du récent travail de l'Insee et sur laquelle les travaux de révision du SCoT vont s'appuyer. Il paraît donc nécessaire de pouvoir rénover et construire pour accueillir ces nouveaux habitants et répondre à la demande en tenant compte de la raréfaction du foncier disponible, véritable défi dans un territoire où la maison individuelle constitue la première attente de la population.

Comment répondre à la demande croissante de logement dans ces conditions ?

C'est la question que le Conseil de développement a souhaité poser à des représentants d'élus et des professionnels de différents secteurs en lien avec l'habitat et le logement

**TABLE
RONDE**

N° 1



Rénover énergétiquement pour améliorer la vie



Loïc CHAPEAUX

Directeur des Affaires Économiques,
Financières et Internationales, Fédération
Française du Bâtiment

Sébastien JEROME

Directeur Général de SOLIHA Bretagne

Yvon TANNE

Directeur des expertises et des financements,
Caisse Régionale Crédit Agricole
du Finistère



► Analyse de la situation de la rénovation énergétique du parc privé

Que ce soit du point de vue écologique ou économique, la rénovation énergétique constitue un enjeu fort pour les années à venir et le bâtiment et l'immobilier sont au cœur de cette problématique. La dynamique en matière de rénovation énergétique est enclenchée.

L'activité de rénovation énergétique des logements est très dynamique

La sensibilité globale au sujet s'est développée tant dans la population que parmi les élus, et les entreprises du bâtiment ont répondu et répondront à la demande. Néanmoins, il n'y a pas suffisamment de rénovations globales, performantes (moins de 70 000). Le constat plus local, plus axé sur les publics fragiles, est qu'en 2022, malgré l'intérêt croissant à propos des questions de rénovation énergétique et de maîtrise des charges, le taux de concrétisation a ralenti fortement. La problématique des ménages modestes se heurte bien évidemment à la question des coûts de travaux, de leur financement et du reste à charge.

Des financements complexes

La multiplication des dispositifs complexifie la mise en œuvre et limite l'efficacité des mesures d'accompagnement et d'incitation à la rénovation énergétique. C'est particulièrement vrai pour les publics les plus fragiles qui sont aussi les plus éloignés de l'accès au numérique, même s'il est indéniable que la dynamique est lancée, grâce notamment à « Ma prime rénov¹ ».

Le crash du marché des Certificats d'économie d'énergie a pénalisé la dynamique, une aide dans le volet entreprise a disparu, même si elle devrait réapparaître dans le projet de loi de finances 2023.

Enfin, selon une étude réalisée récemment par REXECODE, l'objectif de décarbonation à 2050 implique près de 35 Mds d'euros d'investissement supplémentaire par an jusqu'en 2050 ! Dans la région brestoise, on peut estimer que 25 000 logements devraient être aujourd'hui réhabilités. A raison de 50 000 € par logement pour une rénovation globale, cela fait un total de 1 500 000 €.

► Les freins à la mise en œuvre d'une stratégie de massification de la rénovation énergétique dans le Pays de Brest et ailleurs

Un frein financier

Le principal frein est d'ordre financier puisqu'une rénovation globale a un coût moyen de 50 000 € et si l'objectif est d'atteindre le niveau « BBC », qui correspond à la catégorie B du DPE, ce coût atteint 70 000 € selon les estimations officielles. Une expérimentation menée par la Fédération des offices HLM « Energiesprong2 » montre que le coût atteint en moyenne 100 000 € par logement pour parvenir à un classement en catégorie A.

Ainsi, une rénovation globale, 50 000 €, permet d'économiser environ 50 % de la facture énergétique, soit 950 € par an en moyenne. Cela signifie que la durée d'amortissement se

situe aux environs de 48 ans. Ce coût financier demeure très élevé, même si l'emprunteur bénéficie d'aides et notamment d'un prêt à taux 0 sur 15 ans, cet éco-prêt ne sera que de 13 000 €, il reste donc 37 000 € à financer.

Dans le cas où la rénovation est effectuée par un propriétaire bailleur, les économies d'énergie bénéficient au locataire. Ce qui rend l'investissement encore plus coûteux. Ainsi, concernant le parc locatif privé vis-à-vis duquel il y a des exigences et une réglementation qui s'imposent aux propriétaires bailleurs, l'État s'est désengagé dans sa politique de soutien à la rénovation du parc locatif privé. Or, ce parc joue un rôle essentiel dans le parcours résidentiel des ménages.

En termes de moyens financiers, les fonds dédiés à la rénovation énergétique se montent à 2,5 milliards d'euros, ce qui est peu au regard des dépenses qui sont nécessaires pour atteindre les objectifs prévus par la loi.

Des systèmes d'accompagnement souvent trop instables

Les critères techniques, les champs d'application sont modifiés tous les 2 ans. Même si des dispositifs existent, il est très difficile de se projeter. Cette difficulté est encore accrue en ce qui concerne les copropriétés. Ainsi, il existe bien une aide à la rénovation énergétique des copropriétés, mais elle s'éteint au 31 décembre 2022 et à la date d'aujourd'hui, le 26 novembre, son éventuelle prolongation n'est toujours pas annoncée.

1. Bâtiment basse consommation

2. Plan bâtiment durable

➤ Quelles réponses apporter ?

Un accompagnement à développer

Outre la difficulté du financement, il sera nécessaire que les projets de rénovation soient mieux accompagnés, qu'ils soient plus globalisés.

La rénovation globale des bâtiments ne pourra se faire que dans le temps et nécessitera la mise en œuvre d'une programmation des projets. Il sera également nécessaire de s'appuyer sur une expertise préalable. Celle-ci devra être indépendante et de qualité. Si l'on doit procéder à la rénovation globale, il est indispensable de développer cette expertise et les compétences nécessaires. Compte tenu de la structure de l'habitat dans le Pays de Brest, une majorité écrasante de maisons individuelles, il va être difficile de former autant de diagnostiqueurs que nécessaire. Une solution consisterait à s'appuyer sur les compétences de ceux qui irriguent le territoire telles que les entreprises du bâtiment dont un certain nombre ont développé et obtenu une certification, une qualification. Cette dernière peut inclure la capacité de réaliser le diagnostic préalable, évidemment sous conditions de ne pas réaliser les travaux.

Pour les ménages modestes, qui sont aussi les plus fragilisés, la rénovation ne peut se faire par un phasage du projet dans le temps, il faudra mettre en œuvre un processus d'accompagnement qui est très important. Cette question de l'accompagnement des ménages, du diagnostic énergétique, de l'audit RGE, fait partie du package et du rôle d'ensemblier que les banques peuvent jouer dans l'accompagnement d'un ménage. Cela permettrait de faciliter l'accès à l'intégralité des financements existants très divers, diffus et disparates. Il est nécessaire d'avoir une vision globale du logement, des besoins techniques, des capacités du ménage, des mobilisations de financement possibles. Ce n'est que par ce biais que l'on peut construire un projet efficace, performant et pérenne, élaboré dans le temps. L'une des questions qui se pose est celle de la coordination des acteurs, de l'ensemble des partenaires afin d'améliorer l'efficacité des dispositifs opérationnels et la fluidité du parcours des ménages.

Des moyens financiers à renforcer

Sur la question des moyens financiers effectivement mis en place aujourd'hui, notamment le bouclier tarifaire, on pourrait envisager qu'une part de celui-ci, même minime, soit réaffectée à l'investissement sur les économies à venir.

La situation des bailleurs privés qui, certes, disposent de revenus plus élevés mais qui, pour certains d'entre eux, remboursent déjà un crédit au titre de leur résidence principale est complexe. Dans ce cas, compte tenu des nouvelles normes régissant le recours au crédit, il leur est impossible d'obtenir un financement supplémentaire afin de rénover leur parc locatif, d'autant plus que ce ne sont pas eux qui vont

bénéficier des économies générées par la rénovation énergétique.

Dans le cadre du projet de loi de finances, il a été proposé de doubler le montant du déficit foncier en cas de rénovation énergétique. Cela constituerait un moyen d'accompagner les bailleurs privés.

Concernant les ménages propriétaires, lorsqu'ils peuvent bénéficier d'aides financières, ce sont parfois les entreprises qui assurent une part de la trésorerie du chantier dans l'attente du versement de ces aides, ce qui est difficilement admissible. Cela pose donc la question du préfinancement possible de ces aides.

Les travaux qui seront conduits dans le cadre de la révision du SCoT ne pourront pas faire l'impasse sur cette problématique de la rénovation énergétique globale, sur le rôle que les collectivités locales doivent y tenir à la fois sur le parc public et sur le parc privé.



**TABLE
RONDE**

N° 2



Gérer la contrainte du ZAN



Nadine KERSAUDY

Présidente de l'Association des Maires Ruraux du Finistère et vice-Présidente de l'Association des Maires Ruraux de France

Michel MANSON

Président du Pôle Habitat Finistère, FFB du Finistère



- **Quel est votre sentiment, votre diagnostic global sur le « Zéro artificialisation nette » : Une aubaine, une contrainte, un avantage, des perspectives ?**

Un besoin de clarification, de mode d'emploi

Aujourd'hui, la notion d'aubaine du ZAN est difficilement perceptible. Même si ce dispositif a été présenté il y a 2 ans, il n'est pas encore explicite tant pour les élus que pour les aménageurs, d'autant que les modalités de mise en œuvre ne sont pas encore définies.

Les professionnels, les aménageurs, se sont adaptés depuis plusieurs années aux contraintes liées à la densification, que ce soit en lotissement ou en diffus. Ils ont intégré la notion de densification et travaillent sur les « dents creuses ». Les questions qu'ils se posent sur le ZAN sont : quel cadre, quel périmètre ?

Au travers du ZAN, leurs préoccupations relèvent de l'équilibre et l'équité des territoires et d'une réponse aux attentes des jeunes et moins jeunes en matière de lieu de résidence et de travail. La majorité de la population souhaite rester vivre dans son territoire qui n'est pas forcément métropolitain. Une concentration de la population et des emplois dans les métropoles va engendrer des difficultés à la fois en matière d'accès au logement, dont les prix ont fortement crû, et en matière de mobilité et de temps de trajets.

Au niveau des élus, ce dispositif suscite beaucoup d'inquiétudes. L'objectif n'est évidemment pas de consommer l'espace agricole, mais ils s'interrogent sur la façon dont la Bretagne va pouvoir accueillir 450 000

personnes supplémentaires ? L'association des Intercommunalités de France a interrogé ses adhérents. 70 % des EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) sont inquiets et ne comprennent pas cette notion. Quant aux maires ruraux ils souhaitent un développement équilibré du territoire et considèrent que les communes rurales sont déjà au cœur de la sobriété foncière.

Comment pourrions nous répondre à la demande, aménager nos communes ? C'est une question légitime de la part des communes rurales de disposer d'une réserve foncière suffisante pour permettre à tous de se développer. Cet enjeu est d'autant plus important que le réchauffement climatique est désormais bien visible et qu'il faudra pouvoir développer des poumons verts dans les espaces très denses y compris dans les métropoles.

Par ailleurs, les communes doivent faire face à une ambiguïté qui est permanente : la confusion entre artificialisation et imperméabilisation. Dans la façon dont est présenté le ZAN, l'artificialisation concerne l'ensemble de la surface du terrain et non la seule emprise des bâtiments ce qui est difficilement compréhensible. Tout comme le fait que les voies vertes, les parcs... soient considérés comme de l'artificialisation.

Force est de constater qu'aujourd'hui les projets de construction sont très nombreux. Les élus pensent qu'il faut construire avant l'application de la loi de façon à ce que ces nouveaux espaces urbanisés soient pris en compte dans la période qui servira de référence au ZAN, soit les 10 dernières années. Ce sont par conséquent les territoires les plus vertueux qui seront pénalisés. C'est le risque d'un effet pervers de la loi, même si la partie réglementaire n'est toujours pas finalisée.

- **Quelles propositions pour mettre en œuvre le ZAN ?**

Instaurer un dialogue avec les EPCI

En préalable à la mise en œuvre du ZAN, les professionnels de la Fédération du bâtiment considèrent qu'il conviendrait d'instaurer un dialogue avec les EPCI et les maires afin de réfléchir ensemble aux solutions qui pourront répondre à la demande croissante et à l'attractivité du territoire. Réfléchir à l'échelle intercommunale serait plus intelligent afin de prendre en compte non seulement la consommation foncière mais aussi les équipements tels que les écoles, les équipements, les commerces...

Travailler sur les « dents creuses »

En matière de densification, la mise en œuvre d'une réflexion sur les « dents creuses » est à mener. Cela pourrait devenir une opportunité dès l'instant où les réflexions en matière d'aménagement seraient concertées avec l'ensemble des acteurs.

Faciliter le renouvellement urbain

Pour les élus, le ZAN pourrait être l'occasion de réfléchir à des solutions permettant de faciliter le renouvellement urbain. Ainsi, la mise en œuvre des procédures liées aux biens vacants et aux immeubles menaçant ruine sont aujourd'hui très lourdes. Dans la majorité des cas ces procédures durent au moins 3 ans. Il faudrait mettre en place des outils, des moyens financiers pour que les communes puissent acquérir ces biens abandonnés plus facilement, que ce soit au niveau national ou régional.

**TABLE
RONDE**

N° 3



Construire pour répondre à toutes les demandes



Marie PERON

Notaire et Chargée d'enseignement à
l'UBO, Chambre des Notaires du Finistère

Fabrice TREGUER

Directeur commercial,
Groupe TRECOBAT



➤ Comment qualifier la demande aujourd'hui ?

Dans un premier temps, il faut garder à l'esprit que la maison individuelle reste le premier désir des habitants et que la Bretagne reste une région d'habitat individuel, comme le montrent les chiffres. L'attrait de la Bretagne et de toutes les terres côtières est extrêmement fort quelle que soit l'origine des clients et beaucoup de retraités veulent revenir en région. La clientèle est composée à 80% de personnes qui sont en 2ème ou 3ème accession d'une maison en Bretagne. Cette demande complique aujourd'hui la situation des primo-accédants.

Concernant la demande de terrains à bâtir, la principale, et quasiment exclusive, exigence des acquéreurs réside dans un emplacement de qualité. Or les emplacements de qualité sont déjà occupés par du bâti préexistant. La rénovation constitue donc une réponse à cette demande forte. Pour autant, rénover coûte bien souvent plus cher que construire. L'alternative à la rénovation, c'est la construction. Le débat qui se pose aujourd'hui avec la loi climat et résilience, c'est effectivement le ZAN.

Récemment, on constate l'émergence d'une demande nouvelle de la part des jeunes. Contrairement à leurs parents, leur volonté de vivre seul sur son petit terrain dans une maison est moindre. Ils sont plus enclins à se tourner vers des solutions d'habitat partagé rendues possibles dans la loi ALUR au travers des sociétés d'autopromotion. Dans les faits, cette possibilité est encore mal maîtrisée. Néanmoins, l'intérêt de certains pour ce type d'acquisition est mis en évidence au travers de pratiques variées : achat de terrain et construction en

commun, colocations et partage intégral des pièces de vie, où comme la loi ALUR le prévoit, partage d'espaces communs tels que des laveries, des jardins partagés et des habitats individuels. Cela constitue une réelle appétence pour les plus jeunes.

➤ Comment y répondre dans un cadre de réduction du foncier disponible ?

La densification dans les lotissements des années 70

Dans ce domaine, la contrainte juridique réside dans le cahier des charges du lotissement qui est opposable et définit la réglementation en matière de construction. Or ce cahier des charges est un document contractuel et pour revoir le contrat il faut l'autorisation de l'intégralité des signataires (comme dans les règlements de copropriété).

La densification hors lotissement

En pratique, on voit se développer la même méthode de densification dans les terrains hors lotissement qui répond à la préoccupation des propriétaires d'optimiser leur terrain, non pas dans un souci d'économie du foncier mais dans un souci économique. C'est une pratique qui nous vient des pays anglo-saxons, qui est le Build In My BackYard (BIMBY), « je construis dans mon jardin ». Dans ces terrains, toutes les formes sont possibles sous couvert, néanmoins, d'un encadrement par le niais de servitudes. Le BIMBY est donc une des solutions pour densifier et construire de façon raisonnée, sous réserve des règles de lotissement.

C'est une pratique que l'on peut considérer comme vertueuse et qui présente des intérêts économiques.

La surélévation

Elle concerne des ménages aisés. Dans ce cas, on se heurte aux règles de copropriétés. Le droit de surélever appartient au syndicat des copropriétaires, il peut vendre ce droit de surélévation. Outre l'aspect financier, cela représente un avantage pour l'ensemble des copropriétaires : l'optimisation de la toiture, la réalisation de travaux au dernier étage et donc une meilleure isolation thermique. Le législateur a facilité le droit de surélévation en supprimant le droit de veto du propriétaire du dernier étage, même si on constate qu'en général c'est lui qui surélève.



Les réserves foncières des copropriétés

À Brest, il existe de très grosses copropriétés (Le Petit Paris, Saint Luc...) qui disposent de réserves foncières importantes. Pourquoi ne pas vendre le foncier des copropriétés pour densifier ? La décision revient au syndicat des copropriétaires, à charge pour lui de monnayer cette vente foncière. Cela se pratique beaucoup dans d'autres villes.

La production de logements pour les seniors

Le concept « Ty Cocon » de la société TRECOBAT propose une offre de locative de logement pour les seniors en centre-bourg. Il s'appuie sur une foncière qui rachète les logements et qui les met ensuite en location. Ce sont des logements neufs à très haute performance énergétique (maisons en ossature bois fabriquées à Lannilis). Cette typologie de logements répond à une vraie demande des anciens qui veulent rester chez eux, dans leur commune.

La rénovation dans les centres-bourgs.

Dans ce cadre, une réflexion est engagée pour la mise en place d'un contrat pour faciliter l'intervention de tous les acteurs de la rénovation de type CCMI comme aujourd'hui pour la construction d'une maison individuelle, avec des garanties, avec des responsabilités et un interlocuteur unique. Cela faciliterait les choses pour tout le monde et en premier lieu les clients.





Questions / commentaires

› Rénovation énergétique

- Étant donné le coût de rénovation énergétique, ne vaut-il pas mieux détruire et refaire du neuf ?
- Les propriétaires bailleurs n'ont pas tous les moyens financiers de rénover leur parc de logement. Cela provoque une grande inquiétude de leur part car à brève échéance, ils ne pourront plus les louer.
- La rénovation thermique des copropriétés rencontre également des difficultés, tant que la loi n'évolue pas, à la fois sur les règles de copropriété et sur le financement des travaux, on ne parviendra pas à rénover les copropriétés et à favoriser l'accès au logement collectif tant en qualité de propriétaire que de locataire.

› Gérer la contrainte du ZAN

- Les changements de destination de bâtiments agricoles, qui pourraient constituer une alternative à la consommation d'espace, sont parfois possibles en les identifiant dans les PLU au moyen de pastillages mais sont soumis à des contraintes importantes.
- Concernant la consommation foncière et le ZAN, il faut tout de même rappeler qu'en 10 ans la consommation foncière correspond à la surface moyenne d'un département français.
- Est-ce qu'il n'est pas nécessaire de réfléchir, certes à la répartition territoriale, mais aussi à la manière de revoir, plus ou moins régulièrement la répartition de cette dispersion territoriale ? Beaucoup de questions restent posées sur la méthode d'application du ZAN.

› Construire pour répondre à toutes les demandes

- Il pourrait y avoir une réponse simple à l'augmentation des coûts : le foncier solidaire. Le propriétaire est propriétaire des murs mais pas de son terrain.
- L'habitat réversible est possible et ne coûtera pas cher. C'est une solution pour loger des salariés qui vont être actifs dans le territoire. Là encore, l'action publique est nécessaire afin d'intégrer cette possibilité dans les PLU.
- Le foncier et la spéculation foncière posent problème. Le foncier solidaire est donc l'une des solutions, mais il va falloir en trouver d'autres également pour éviter le risque de pénurie de logements. Comment casser cette bulle foncière ? Certains logements prennent de la valeur du fait d'investissements, d'aménagements publics, quelle solution trouver pour pallier cette envolée des prix ? Que va-t-il se passer en matière d'évolution des valeurs foncières ? Comment ces valeurs sont-elles appropriées, réappropriées, transformées ?
- Ne faut-il pas mettre des conditions de revoyure dans les objectifs d'urbanisation, tous les 3 ou 4 ans, revoir les objectifs de construction par territoire, les modes d'intervention... ?
- En tant qu'élue, je reçois de plus en plus de demandes de logement collectif, notamment pour avoir un niveau de charges plus bas. Il y a donc également une demande de logements collectifs, le règne de la maison individuelle semble se réduire.





**Conseil de développement
de la Métropole et du Pays de Brest**

18 rue Jean Jaurès
BP 61321 - 29213 BREST CEDEX 1
02 98 33 51 79 • 07 83 34 21 74

maryse.larpent@conseil-developpement-brest.fr