

## Synthèse

### Construction et développement durable en Bretagne - Le non-résidentiel neuf

Le bâtiment constitue un enjeu majeur dans la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques. Cette prise de conscience, qui s'est opérée au niveau mondial, se traduit en France par l'obligation en particulier de respecter la réglementation thermique. Des objectifs de qualité environnementale et sanitaire dans la construction émergent également dans le cadre légal.

Sollicitée notamment par la Direction Régionale de l'Équipement, la Cellule Economique de Bretagne a engagé en 2007 une série d'études sur le thème « Construction & développement durable en Bretagne » afin de mieux appréhender la façon dont le secteur du Bâtiment intègre ces enjeux au niveau régional. Ce programme de travail s'inscrit également dans le cadre du premier contrat de filière « Construction » signé le 17 décembre 2007 entre le Conseil régional de Bretagne, les fédérations professionnelles du Bâtiment et des Carrières et Matériaux (FFB, CAPEB, SCOP BTP, UNICEM) et la Cellule Economique de Bretagne, en sa qualité d'animateur de ce contrat.

Une première étude, consacrée au logement neuf, a été publiée en novembre 2007. L'étude relative au non-résidentiel neuf, dont le présent article en est la synthèse, constitue la suite du travail engagé. Il sera complété, dans les mois à venir, par deux autres études portant cette fois sur le bâti existant (sur le logement puis sur le non-résidentiel). Parallèlement à ces travaux, une étude spécifique est engagée sur les aspects de formation liés à la construction durable.

#### ■ Le bâtiment face aux enjeux du développement durable

Le développement durable concilie les dimensions d'efficacité économique, de respect de l'environnement et d'équité sociale (cette dernière dimension n'est pas traitée dans l'étude).

Si les termes varient (construction durable, éco-construction, qualité environnementale...), ils se rejoignent autour d'une nouvelle approche de la construction cherchant à concilier :

- efficacité économique (par la maîtrise énergétique notamment),
- limitation des impacts sur l'environnement,
- confort d'usage et prévention des risques de santé.

Deux approches de la construction durable co-existent : la construction conventionnelle intégrant des éléments de construction durable et l'éco-construction qui met davantage l'accent sur la santé et l'environnement, à travers le choix des matériaux, notamment.

Dans le secteur de la construction, la priorité est donnée à la performance énergétique tandis que les objectifs de qualité environnementale et sanitaire restent encore diversement intégrés.

#### ⇒ L'objectif prioritaire de performance énergétique

Le bâtiment est le premier secteur consommateur d'énergie et émetteur de gaz à effet de serre en Bretagne. Si

l'habitat représente l'enjeu essentiel en termes d'économies d'énergie potentielles, le tertiaire constitue également un levier d'actions.

La France s'est engagée avec l'Union Européenne à atteindre le "Facteur 4" et a mis en place pour cela un cadre réglementaire (contraintes et incitations) :

#### au titre des contraintes, dans le neuf :

- une réglementation thermique plus contraignante tous les cinq ans avec une politique de labels,
- le choix d'un système d'approvisionnement en énergie et la réalisation d'une étude de faisabilité technique et économique préalablement au dépôt du permis de construire (bâtiments > 1 000 m<sup>2</sup> de SHON),
- le diagnostic de performance énergétique des bâtiments...

#### au titre des incitations :

- un soutien financier des collectivités publiques aux constructions durables, voire aux opérations pilotes,
- des subventions ou des bonifications de subvention attribuées aux maîtres d'ouvrage en fonction de critères de performance énergétique et/ou de qualité environnementale (aides régionales, départementales...),
- un dépassement de COS pour les constructions neuves et extensions respectant l'objectif de limitation des consommations énergétiques.
- la réglementation de l'urbanisme qui

fournit des outils incitatifs en faveur de la construction durable...

**Le projet de loi Grenelle**, actuellement en débat à l'Assemblée nationale, prévoit un **véritable programme de rupture dans le neuf** avec l'application de la norme BBC (bâtiment basse consommation) à toutes les constructions neuves à compter de fin 2012 (et, par anticipation, aux bâtiments publics et tertiaires, à compter de fin 2010) et l'application de la norme BEPOS (bâtiment à énergie positive) à compter de fin 2020.

#### ⇒ La relation entre le bâtiment et la santé, un objectif secondaire

Des mesures contraignantes ont été prises pour limiter certains risques (plomb, amiante, radon, composés organiques volatils). La politique menée en matière de santé est plutôt incitative (création des fiches de déclarations environnementales et sanitaires des produits en 2004).

Des référentiels de construction sont également proposés, qui incluent notamment des objectifs de qualité environnementale et sanitaire, comme la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) et ses 14 cibles.

La certification "NF Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE®", qui couvrirait dans un premier temps les bâtiments à usage principal de bureaux et/ou d'enseignement, est désormais ouverte

aux bâtiments de santé et sera progressivement étendue à d'autres bâtiments : commerce, hôtellerie, logistique, exploitation, équipements sportifs...

**■ Des maîtres d'ouvrage freinés par le surcoût et qui manquent encore d'information**

**Les bâtiments non résidentiels du secteur public**

→ **Les bâtiments sous maîtrise d'ouvrage publique** (Etat, Région, Départements) sont désormais examinés selon le **principe d'éco-responsabilité**. Les aides allouées par ces maîtres d'ouvrage sont également soumises au principe de conditionnalité en termes de qualité environnementale..

→ **Une enquête** menée auprès des **communes et structures intercommunales bretonnes** montre que la sensibilité des élus à la qualité environnementale des projets, la recherche de performances énergétiques et la recherche d'économies ultérieures en fonctionnement sont les trois raisons principales qui les poussent à intégrer des éléments de construction durable dans leurs bâtiments. Actuellement, seulement 13 % des communes de moins de 10 000 habitants et 36 % des communautés de communes ayant répondu à l'enquête ont déjà réalisé des bâtiments "durables" en construction neuve. C'est une pratique qui reste donc peu

développée dans la majorité de ces collectivités locales, soit parce que la réflexion n'a pas encore été engagée à l'échelle du territoire, soit parce qu'elles redoutent la perspective d'un surcoût trop important, ou encore par manque d'informations disponibles.

Les principaux freins identifiés sont effectivement le surcoût, mais aussi la difficulté à trouver des entreprises maîtrisant ces techniques et le manque d'informations disponibles.

Les collectivités locales qui ont déjà réalisé des "bâtiments durables" font remonter ces premières expériences à moins de trois ans le plus souvent (plus des 2/3 des communes et les 3/4 des communautés de communes).

Par ailleurs, 5 % des communes et 27 % des communautés de communes déclarent avoir déjà réalisé des bâtiments non résidentiels selon la démarche HQE.

A noter que 25 % des communes de moins de 10 000 habitants et 52 % des communautés de communes ont, en revanche, des projets de "bâtiments durables" dont la réalisation devrait s'échelonner entre 2009 (pour les plus avancés) et 2014.

Les résultats de l'enquête montrent par ailleurs une pénétration toute relative des approches de construction durable en amont des projets :

- approche en termes de coût global (31 % des communes et 52 % des communautés de communes)
- recours à un AMO (13 % des communes et 30 % des communautés de communes),

- intégration de clauses environnementales (13 % des communes et 33 % des communautés de communes).

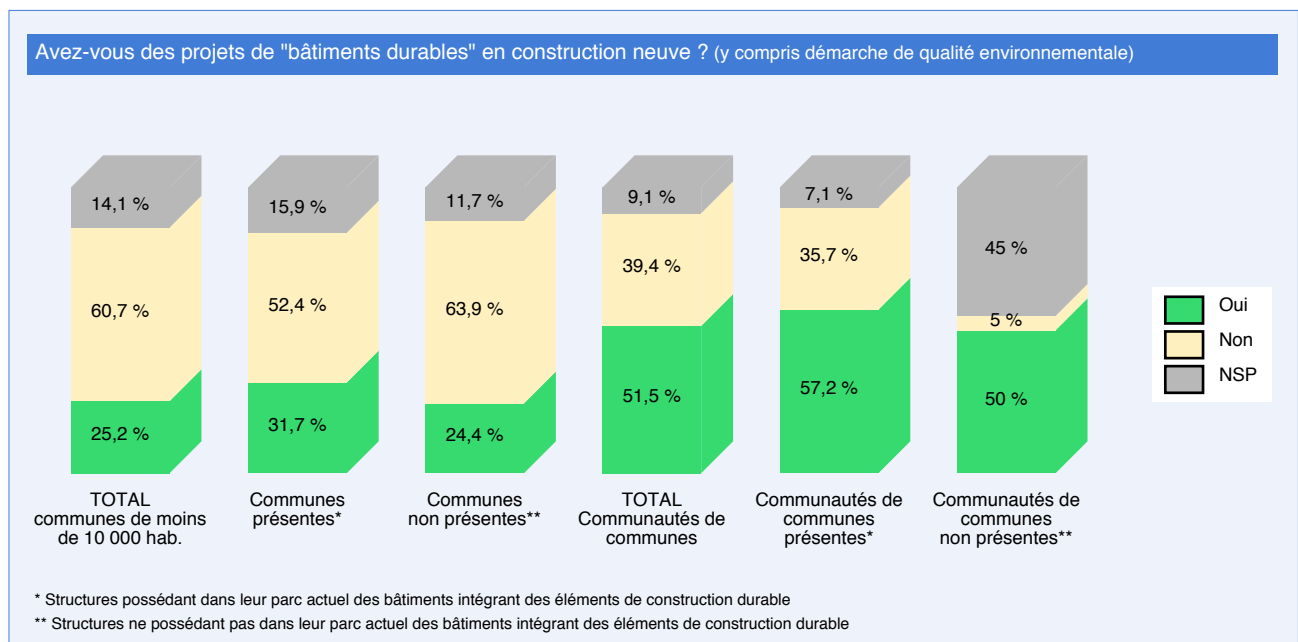
Les pratiques plus globales en termes de développement durable et d'urbanisme durable se développent avec essentiellement :

- pour les communes de moins de 10 000 habitants : le recours aux énergies renouvelables (20 %) et la mise en place d'une démarche AEU (12 %),
- pour les communautés de communes : le développement de zones d'activités Bretagne Qualiparc (73 %), le recours aux énergies renouvelables (39 %) et des incitations à l'accueil d'activités éco-responsables sur leurs territoires (24 %) ou d'entreprises d'éco-construction (18 %).

**Les bâtiments non résidentiels du secteur privé**

→ **Une enquête** menée auprès de **maîtres d'ouvrage privés** ayant obtenu un permis de construire en 2007 révèle que :

- 70 % des projets sous maîtrise d'ouvrage privée n'intègrent pas d'éléments de construction durable. Les raisons les plus souvent avancées par les maîtres d'ouvrage sont le surcoût engendré (62 %), le fait de ne pas y avoir réfléchi (34 %) et le manque d'informations sur ces techniques et/ou matériaux (31 %). En revanche 40 % d'entre eux envisagent de construire des "bâtiments durables" dans les cinq ans à venir.
- l'intégration d'éléments de construc-



tion durable ne concerne que 30 % des projets ; elle est plus fréquente lorsqu'il s'agit de bureaux (50 %) que de bâtiments industriels (29 %) ou commerciaux (28 %) ; elle est rare lorsqu'il s'agit de bâtiments de stockage (7 %).

Les éléments de construction durable les plus cités sont le recours aux énergies renouvelables (principalement solaire et géothermie), la conception bioclimatique, les protections solaires (notion de confort d'été), l'installation de récupérateurs d'eau, le recours à des éco-matériaux ou matériaux de construction durable (bois et brique alvéolée essentiellement).

Ces maîtres d'ouvrage estiment que l'intégration de la construction durable a entraîné un coût supplémentaire, ce qui est d'ailleurs la principale difficulté rencontrée.

37 % des maîtres d'ouvrage ayant un

projet de "bâtiment durable" (11 % de l'ensemble des maîtres d'ouvrage privés) indiquent que le bâtiment pour lequel ils viennent d'obtenir un permis s'inscrit dans une démarche HQE.

Les perspectives à cinq ans apparaissent plutôt prometteuses puisque 44 % des maîtres d'ouvrage privés enquêtés envisagent de construire un bâtiment durable au cours de cette période.

⇒ **Le secteur de la promotion immobilière.** Les initiatives en matière de construction durable sont moins fréquentes dans le tertiaire privé que public, même si elles se développent. Les promoteurs sont incités en ce sens par les collectivités de plus en plus nombreuses à poser des "éco-conditions" à la construction dans les ZAC ou à la cession de terrains municipaux. Le frein lié au surcoût demeure, sachant que la construction durable ne constitue pas encore véritablement un argument de vente.

#### ■ Une offre qui doit se développer pour répondre à la demande en matière de construction durable

L'intégration du développement durable dans la construction doit se développer au niveau des concepteurs des bâtiments mais aussi des professionnels du bâtiment.

Afin d'améliorer leur performance (énergétique notamment), les bâtiments peuvent intégrer une conception bioclimatique (meilleure prise en compte du site, nouvelles formes architecturales), de nouvelles techniques constructives en relais du système actuel (isolation par l'extérieur, isolation répartie, ossature bois...) ou des technologies nouvelles (ventilation, vitrages, équipements produisant de l'énergie...).

⇒ **Les architectes** préconisent l'intégration de la construction durable le plus en amont possible avec une conception des bâtiments alliant :

- l'intégration architecturale au site, qualité d'usage et impact sur l'environnement,
- la pérennité et modularité
- l'intégration des standards de construction de demain.

Les principaux freins rencon-

trés sont la difficile maîtrise des coûts, la période de transition dans laquelle se trouvent les entreprises et les équipes de maîtrise d'oeuvre qui intègrent progressivement ces procédés, les mentalités qui tardent à évoluer en termes d'écriture architecturale ou d'usage de matériaux... L'obligation de formation continue et l'intégration progressive du développement durable dans les cursus de formation marquent une prise de conscience collective de ces nouveaux enjeux.

#### ⇒ Une enquête réalisée auprès de 290 entreprises bretonnes de plus de 20 salariés montre que :

- 51% de ces entreprises ne sont pas présentes sur ce marché. Les entreprises les moins présentes sont les entreprises de revêtements de sols & murs, de vitrerie-peinture, de métallerie. Les deux principales raisons de leur absence sur ce marché sont : le manque de demande des clients et le fait de penser que leur activité n'est pas concernée par la construction durable.

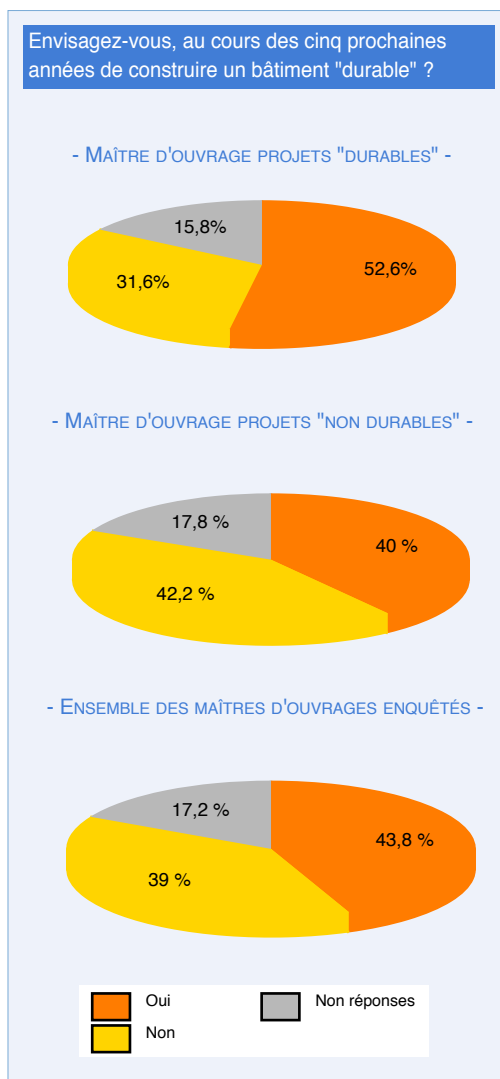
- 49 % des entreprises enquêtées sont déjà présentes sur le marché de la construction durable. Globalement, les plus présentes sur le marché de la construction durable sont les entreprises de plomberie-chauffage, puis les entreprises de charpente bois, plâtrerie, électricité, couverture-étanchéité, menuiserie. Les PME de 50 salariés ainsi que les entreprises dont le dirigeant a moins de 45 ans sont également plus présentes.

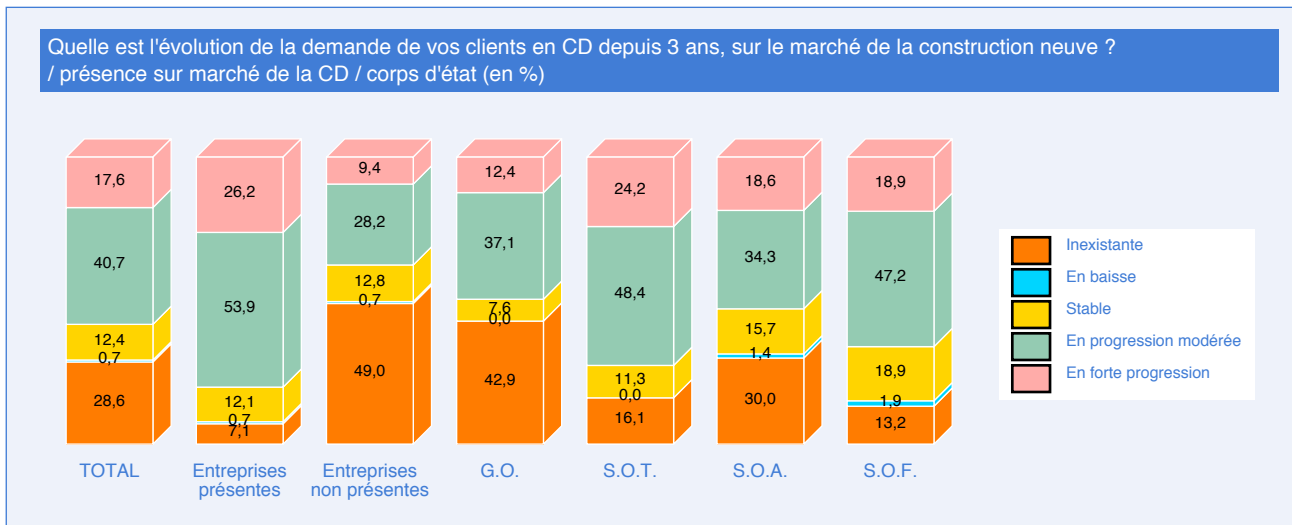
La moitié des entreprises sont présentes depuis au moins trois ans sur ce marché ; plus d'un tiers le sont depuis 1 à 3 ans et 14 % depuis moins d'un an.

Les raisons principales qui ont amené les entreprises à intégrer ce marché sont la demande des clients, la sensibilité personnelle du dirigeant à la construction durable et la perception d'un marché porteur.

Le non-résidentiel neuf "durable" reste toutefois encore un marché étroit. Ce type de réalisation représente encore une faible part des chantiers en construction neuve (moins de 10 % pour 56 % des entreprises présentes sur ce marché). La demande, cependant, progresse pour 58 % des entreprises (dont 18 % fortement).

La participation des entreprises à des chantiers en démarche HQE progresse également ; cela concerne un bon tiers des entreprises présentes sur le marché de la construction durable (mais seulement 18 % du total des entrepri-





ses enquêtées). Cependant, leur part reste faible (moins de 10 %) même si elle augmente, selon 71% des entreprises enquêtées. Le niveau de participation à la réalisation d'un BBC ou d'un BEPOS est aussi très faible.

Les freins au développement du marché de la construction durable identifiés par les entreprises sont d'abord le surcoût final pour le client (raison citée par 79 % des entreprises) puis, loin derrière, le manque d'informations disponibles (6 %) et le manque de main d'oeuvre formée à ces techniques (4 %).

Pour développer le marché de la construction durable, les actions prioritaires à engager sont d'abord de baisser les coûts des produits, techniques et matériaux et améliorer la connaissance du marché.

L'enquête met en lumière des perspectives de développement sur le marché de la construction durable ; elles sont envisagées par la quasi-totalité des entreprises déjà présentes (90 %) sur ce marché et par 45 % des entreprises non présentes aujourd'hui.

Les entreprises les plus déterminées à développer leur activité sur le marché de la construction durable sont les entreprises de second oeuvre technique et de gros oeuvre (surtout les entreprises de charpente bois). Les plus frileuses sont les entreprises de second oeuvre finitions, en particulier les entreprises de revêtements de sols et murs. Par ailleurs, plus de la moitié des entreprises souhaitant se développer sur ce marché estiment qu'il sera créateur d'emplois.

Les besoins exprimés de formation portent en premier lieu sur les techniques et produits d'isolation, les énergies re-

nouvelables et la pose de panneaux photovoltaïques.

#### ■ Quelques perspectives et enjeux pour la construction durable dans le non-résidentiel neuf

##### ⇒ L'enjeu de l'approche en coût global

Le principal frein identifié est le surcoût (ou plus justement le surinvestissement). C'est pourquoi le raisonnement en termes de coût global de la construction doit se généraliser auprès des maîtres d'ouvrage ; c'est à dire que le volet économique ou financier doit intégrer les dépenses d'investissement ainsi que les dépenses de fonctionnement. Par ailleurs, le coût global doit être élargi aux coûts "externes" (coûts sanitaires, environnementaux et sociaux et incidences sur les activités hébergées).

##### ⇒ L'urbanisme durable

En amont de la construction d'un bâtiment, des enjeux importants portent sur l'urbanisme durable :

- Il existe différentes façons d'intégrer une démarche environnementale en urbanisme : dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU), dans le cadre d'opérations d'aménagement (la collectivité peut initier une démarche environnementale dans le cadre de ZAC, d'éco-quartiers...) ou dans les marchés publics pour la réalisation d'une opération d'aménagement (clauses environnementales, critères d'éco-conditionnalité dans les cahiers des charges des marchés publics de travaux...).
- Outre les dispositifs d'accompagnement techniques ou financiers (ADEME, Eco-FAUR...), des méthodes per-

#### Une première estimation du chiffre d'affaires construction durable de bâtiments non résidentiels neufs

L'enquête auprès des entreprises a permis, par extrapolation, d'estimer le chiffre d'affaires actuel de la construction durable dans le non-résidentiel neuf à 224 millions d'euros (fourchette haute), soit 15 % du chiffre d'affaires en non-résidentiel neuf, et à peine 3 % du chiffre d'affaires total Bâtiment en Bretagne. Le nombre d'emplois correspondant est évalué à 2 000, soit environ 2 % des emplois Bâtiment en Bretagne.

Le chiffre d'affaires total de la construction durable (résidentiel et non-résidentiel) en Bretagne représente un peu plus de 600 M€ de chiffre d'affaires et environ 7 000 emplois.

mettant d'intégrer l'environnement aux documents d'urbanisme se développent, à l'exemple de l'Approche environnementale de l'urbanisme (AEU).

##### ⇒ La structuration de la filière par le biais de :

- la mise en place de démarches qualité (qualifications, appellations...)
- regroupements plus ou moins formels de professionnels (réseaux, groupes de construction, GIE...).

##### ⇒ L'information et la formation

Il s'agit de poursuivre les actions de sensibilisation et d'information et de renforcer les actions de formation de l'ensemble des acteurs de la filière. ■