



Synthèse

Construction & développement durable en Bretagne

La rénovation des bâtiments tertiaires existants

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 d'études s'inscrit également dans le cadre du premier contrat de filière « Construction » signé le 17 décembre 2007 entre le Conseil régional de Bretagne, les organisations 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.

La présente étude, consacrée à la rénovation du parc tertiaire existant, constitue le dernier volet du travail engagé en 2007. Les objectifs sont de préciser le contexte politique et réglementaire s'appliquant à la rénovation des bâtiments tertiaires existants, de chiffrer le potentiel de rénovation du parc et d'établir un premier état des lieux du degré de maturité de la demande émanant des principaux maîtres d'ouvrage (publics et privés) bretons.

Rappelons que les études précédemment publiées concernent le logement neuf (novembre 2007), le non-résidentiel neuf (octobre 2008) et le parc de logements existants (mai 2009). Parallèlement à ces travaux, une étude spécifique a été réalisée sur la problématique de la formation professionnelle liée à la construction durable (juillet 2009).

■ Le tertiaire face aux enjeux de la rénovation durable

Si les termes varient (rénovation durable, éco-rénovation, qualité environnementale...), ils se rejoignent autour d'une nouvelle approche de la rénovation cherchant à concilier l'efficacité économique, la limitation des impacts sur l'environnement, le confort d'usage et la prévention des risques de santé.

La définition de la rénovation durable retenue dans cette étude est celle de travaux de rénovation intégrant une démarche de développement durable, c'est à dire "impliquant l'utilisation de techniques et/ou de matériaux pour rendre un bâtiment plus respectueux de l'environnement, plus économe en énergie et en ressources et plus sain pour la santé".

En rénovation, la priorité est donnée à la performance énergétique et à la mise aux normes de sécurité et d'accessibilité du bâti tandis que les objectifs de qualité environnementale et sanitaire restent encore diversement intégrés. La dimension sociale n'est que peu abordée dans l'étude.

⇒ L'objectif prioritaire de performance énergétique

La France s'est engagée avec l'Union

Européenne à atteindre le "Facteur 4" (division par 4 des émissions de GES d'ici 2050). Le Grenelle de l'environnement, dont le bâtiment constitue le principal chantier, prévoit un véritable programme de rupture dans le neuf et surtout un important chantier de rénovation énergétique des bâtiments existants. L'objectif est de réduire de 38 % les consommations d'énergie d'ici 2020.

En ce qui concerne les bâtiments publics,

la loi Grenelle 1 précise que les bâtiments de l'Etat et ses établissements publics doivent, suite aux audits techniques (qui devaient être effectués avant 2010), réaliser leur rénovation d'ici à 2012 avec traitement de leurs surfaces les plus énergivores. L'objectif est de réduire d'au moins 40 % les consommations d'énergie et d'au moins 50 % les émissions de GES dans un délai de 8 ans pour l'ensemble du parc existant de l'Etat. Par ailleurs, l'Etat incitera les collectivités territoriales à engager un programme de rénovation de leurs bâtiments en matière d'économies d'énergie dans des conditions et calendrier similaires.

En ce qui concerne les bâtiments du secteur privé, l'État va mettre en place des actions spécifiques visant à encourager la réalisation des travaux d'économies d'énergie par le biais d'accords avec les secteurs bancaires et assurances et la possibilité pour les propriétaires de surfaces importantes affectées aux activités tertiaires d'être assujettis au dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE).

Le MEEDDM a annoncé en janvier 2009 la mise en place d'un **Comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle** qui est chargé de piloter pendant une période de deux ans (reconductible) le programme de réduction des consommations et des émissions de GES des bâtiments. Le comité stratégique a lancé différents "chantiers" pouvant concerner le parc non-résidentiel existant (le parc tertiaire privé, les bâtiments des collectivités territoriales, les bâtiments publics de l'Etat, les copropriétés...). D'autres chantiers concernent la formation des architectes, des maîtres d'oeuvre et de l'ingénierie ou les clusters bâtiments.

Le projet de loi Grenelle 2, qui doit être examiné en séance plénière fin avril-début mai 2010, prévoit diverses mesures, dont l'amélioration de l'évaluation de la performance énergétique des bâtiments non résidentiels existants, l'obligation d'engager des travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments tertiaires existants dans un délai de 8 ans à compter du 1er janvier 2012, la modification de la législations applicable aux copropriétés pour faciliter les travaux de rénovation thermique, y compris dans les parties privatives.

→ L'obligation d'accessibilité du bâti existant

En ce qui concerne l'accessibilité du cadre bâti, la loi précise que les établissements recevant du public (ERP) doivent répondre aux critères d'accessibilité fixés par décret. Le diagnostic doit être effectué avant le 1er janvier 2010 ou 2011, selon les différentes catégories d'ERP. Dans tous les cas, la mise en conformité doit être réalisée avant le 1er janvier 2015.

→ Les aspects liés à la santé et à la qualité environnementale

Les impacts de la construction sur l'environnement et la santé ont commencé à être réellement considérés dans les années 90. Une attention particulière

Le coût de la mise en accessibilité des ERP des collectivités locales			
Niveau national	Répartition des établissements (en %)	Coût moyen unitaire (en € HT par bâtiment hors maîtrise d'oeuvre)	Répartition du coût total (en %)
Type de bâtiments			
ERP communaux	91,5%	66 594	84,8%
ERP des conseils généraux	7,5%	115 230	12,1%
<i>dont bâtiments administratifs</i>		70 000	
<i>dont bâtiments sociaux</i>		60 000	
<i>dont bâtiments culturels</i>		96 000	
<i>dont collèges</i>		166 000	
ERP des conseils régionaux	1,0%	238 181	3,2%
<i>dont bâtiments administratifs</i>		70 000	
<i>dont lycées</i>		255 000	
TOTAL	100,0%	71 896	100,0%

Source : APAJH, Dexia, FFB, Accesmétrie - janvier 2008

est portée à la qualité de l'air intérieur. Si des mesures contraignantes ont été prises pour limiter certains risques (plomb, amiante, radon, composés organiques volatils), la politique menée en matière de santé reste plutôt incitative (création des fiches de déclarations environnementales et sanitaires des produits en 2004).

Différentes labels de performance énergétique ou de qualité environnementale se développent en rénovation de bâtiments non résidentiels dont le label haute performance énergétique rénovation (HPER), le label BBC-Effinergie Rénovation ou la certification NF Bâtiments Tertiaires en exploitation - démarche HQE®.

■ Les consommations énergétiques du tertiaire en Bretagne

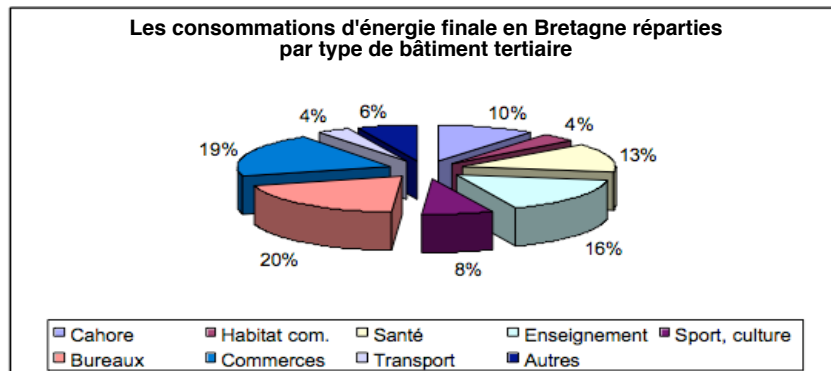
Si l'habitat représente l'essentiel des gisements potentiels d'économies d'énergie, le parc tertiaire existant (12 % du total des consommations d'énergie et 9 % des émissions de gaz à effet de serre) constitue toutefois un levier sur lequel il est nécessaire d'agir.

Le rapport Plan Energie pour la Bretagne estime la consommation d'énergie du secteur tertiaire à environ 790 ktep (soit 4 % de la consommation nationale du secteur tertiaire). Les principales énergies utilisées dans le secteur d'activité tertiaire sont l'électricité (48 % au niveau régional contre 39 % au niveau national), le gaz (28 % contre 31%) et les produits pétroliers (20 % contre 22 %) qui devancent très nettement le charbon, le chauffage urbain ou le bois.

Sur les huit branches d'activités que le Centre d'Etudes et de Recherches Economiques sur l'Energie (CEREN) prend en compte dans la définition du

secteur d'activité tertiaire, quatre branches concentrent à elles seules près de 70 % des consommations d'énergie du secteur tertiaire en Bretagne : les bureaux (20 %), les commerces (19 %), les bâtiments d'enseignement (16 %) ainsi que les bâtiments de santé (13 %). L'analyse des consommations par usage montre le poids impor-

tant du chauffage (52 %) et de l'électricité spécifique (32 %) dans les consommations avec toutefois d'importantes variations selon les branches d'activité. La part du chauffage atteint 80 % dans les bâtiments d'enseignement alors que l'électricité spécifique est plus importante dans les commerces (47 %) et les bureaux (41 %).



■ L'estimation du potentiel de rénovation énergétique du parc tertiaire breton

Selon la méthode développée par le réseau des Cellules Economiques Régionales de la Construction à partir de différentes sources statistiques, l'estimation de la surface totale du parc tertiaire breton serait de 47 millions de m² en 2007.

En se basant sur l'hypothèse que les diverses réglementations thermiques depuis la RT 2000 ont permis la construction d'un parc ne nécessitant pas d'interventions majeures au niveau des consommations énergétiques, on estime que **le parc tertiaire breton à rénover serait ainsi de 39 millions de m²** (12 millions pour le parc public et 27 millions pour le secteur privé).

En ce qui concerne les coûts de réhabilitation thermique du parc tertiaire, les montants sont estimés à partir de deux variantes de coûts (source DAEI) :

- variante 1 : 200 €/m² de 1980 à 1998 et 400 €/m² avant 1980,
- variante 2 : 400 €/m² pour l'ensemble du parc jusqu'en 1998.

Selon ces hypothèses, **le coût plafond de la réhabilitation thermique de l'ensemble du parc tertiaire breton oscillerait entre 13,1 Mds d'euros** (variante 1) **et 15,4 Mds d'euros** (variante 2).

Estimation du parc tertiaire breton à rénover

	Estimation du parc tertiaire en 1998	dont parc public	dont parc privé
	en millions de m ²	en millions de m ²	en millions de m ²
Commerce	9,3	0,2	9,2
Bureaux Administration	7,1	0,9	6,2
Enseignement recherche	7,5	5,7	1,8
Santé Action Sociale	7,4	3,2	4,2
Autres activités	7,8	2,3	5,5
TOTAL	38,5	11,6	27,0

Sources : Siroco, Siclone, Sitadel, note SES mai 2001, INSEE, note DAEI février 2008 - Traitement : CEB

⇒ Le parc tertiaire public

Le parc tertiaire public breton à rénover représente **près de 30 % du parc tertiaire total, soit près de 12 millions de m²**. Selon les estimations, 8 millions de m² de bâtiments publics ont été construits avant 1980 (soit 70 % du parc tertiaire) et 3,5 millions de m² entre 1980 et 1999.

Les coûts de réhabilitation du parc public breton sont estimés entre 3,9 Mds d'euros (variante 1) et 4,6 Mds d'euros (variante 2).

⇒ Le parc tertiaire privé

La rénovation du parc tertiaire privé concentre l'essentiel des enjeux. Il représente **70 % du parc tertiaire total, soit près de 27 millions de m²**.

Selon les estimations, **près de 19 millions de m² de bâtiments privés ont été construits avant 1980** et 8 millions de m² entre 1980 et 1999. Les coûts de réhabilitation du parc privé breton sont estimés entre 9,2 Mds d'euros (variante 1) et 10,8 Mds d'euros (variante 2).

Coût de la réhabilitation du parc tertiaire breton selon les deux variantes de coût

VARIANTE 1 :

400 €/m² avant 1980 et 200 €/m² après 1980

en millions d'euros	Coût réhabilitation parc public	Coût réhabilitation parc privé	Coût réhabilitation parc total
Commerce	63,2	3 094,6	3 157,7
Bureaux Administration	296,9	1 987,2	2 284,1
Enseignement recherche	2 035,9	642,9	2 678,9
Santé Action Sociale	1 143,0	1 515,1	2 658,1
Autres activités	686,1	1 601,0	2 287,1
TOTAL	3 927,3	9 163,6	13 090,9

VARIANTE 2 :

400 €/m² avant 1980 et 400 €/m² après 1980

en millions d'euros	Coût réhabilitation parc public	Coût réhabilitation parc privé	Coût réhabilitation parc total
Commerce	74,7	3 662,2	3 736,9
Bureaux Administration	371,2	2 484,0	2 855,1
Enseignement recherche	2 274,8	718,4	2 993,2
Santé Action Sociale	1 270,0	1 683,45	2 953,4
Autres activités	933,5	2 178,2	3 111,8
TOTAL	4 620,3	10 780,7	15 401,0

Sources : Siroco, Siclone, Sitadel, note SES mai 2001, INSEE, note DAEI février 2008 - Traitement : CEB

■ Le degré de maturité de la demande émanant des principaux maîtres d'ouvrage bretons

→ Le devoir d'exemplarité des bâtiments publics

Dans le secteur des bâtiments publics (bâtiments de l'Etat et des collectivités territoriales), d'importants travaux de mise aux normes ont été entrepris depuis de nombreuses années, mais il reste encore beaucoup à faire. La dynamique est toutefois bien engagée et les marchés du secteur public apparaissent comme les plus porteurs des années à venir du fait notamment des contraintes réglementaires liées à la performance énergétique des bâtiments publics ou d'accessibilité qui s'imposent désormais à eux. De plus, au delà de ce socle commun d'obligations relatif aux bâtiments publics, les différents types d'établissements sont concernés par des mesures ou des

plans spécifiques : intégration de critères de développement durable dans le Plan "Hôpital 2012", plan campus vert pour la rénovation des campus universitaires, éco-référentiel pour les lycées bretons, critères de développement durable pour les collèges, éco-conditionnalité des aides publiques...

→ L'enjeu majeur de rénovation du parc tertiaire privé

Le chantier de rénovation énergétique reste inégalement mis en oeuvre selon les maîtres d'ouvrage, qui devront pourtant, selon le projet de loi Grenelle 2, engager des travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments tertiaires existants dans un délai de 8 ans à compter du 1er janvier 2012. Les bâtiments de bureaux font

face à une demande croissante en termes d'intégration du développement durable et à l'offre récente intégrant les nouveaux standards de performance énergétique des bâtiments. Les groupes de distribution ont pris en compte le développement durable dans leurs stratégies de développement, mais les réalisations concernent encore plutôt la construction neuve ; les travaux de rénovation des magasins existants se font généralement à l'occasion d'une extension. Le secteur hôtelier s'est emparé de ces problématiques et les projets de rénovation se mettent en place notamment pour concurrencer la nouvelle offre hôtelière et répondre aux attentes de la clientèle.

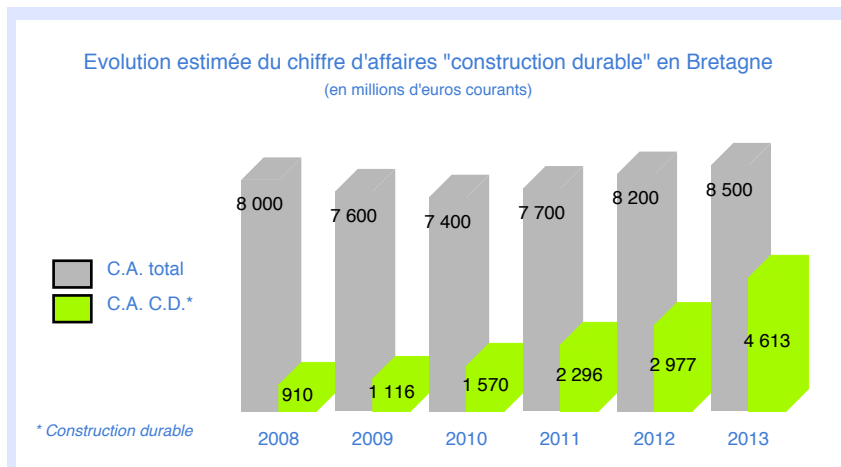
■ Une estimation du chiffre d'affaires rénovation durable des bâtiments non résidentiels

L'enquête auprès des professionnels du bâtiment a permis, par extrapolation, d'estimer le chiffre d'affaires de la rénovation durable non résidentielle à 40 millions d'euros en 2008, soit 3 % du chiffre d'affaires total "ré-

novation des bâtiments non résidentiels", et moins de 1% du chiffre d'affaires total Bâtiment en Bretagne. Le nombre d'emplois induit par ce chiffre d'affaires est évalué à 500 emplois ou équivalents temps plein, soit moins

de 1 % des emplois Bâtiment en Bretagne.

Selon les perspectives de développement des marchés de la construction durable en Bretagne (cf. encadré ci-contre), **le chiffre d'affaires lié à la rénovation durable du bâti non résidentiel devrait passer de 40 M€ en 2008 à 150 M€ en 2013**, soit presque quadrupler au cours de cette période.



Dans un contexte de tassement d'activité, les informations exploitées montrent une progression des marchés de la construction durable en Bretagne. Au regard des objectifs à atteindre et de l'échéancier réglementaire prévu, **le chiffre d'affaires lié à l'ensemble des marchés de la construction durable** (construction neuve et rénovation) **devrait passer de 910 M€ en 2008** (soit 11 % du chiffre d'affaires total bâtiment) **à 4 613 M€ à l'horizon 2013** (soit 54 % du chiffre d'affaires total bâtiment). Cette estimation table sur un développement progressif du volume de travaux avec une accélération probable dès 2011.

Dans cette hypothèse, **le nombre d'emplois nécessaires serait de l'ordre de 46 700, représentant 55 % sur un total de 85 000 actifs estimés à l'horizon 2013**. C'est une hypothèse haute, dont la réalisation dépendra, d'une part, des maîtres d'ouvrage qui, associés à la maîtrise d'oeuvre, auront à bien définir les réalisations à venir, et, d'autre part, des capacités de mise en oeuvre réelles de l'appareil de production.

■ A suivre...

La Cellule Economique de Bretagne doit réaliser, en collaboration avec le bureau d'études Energies Demain et à partir du modèle ENERTER[®], un travail complémentaire sur le parc tertiaire existant. Ce travail permettra de qualifier de façon précise les caractéristiques du parc tertiaire breton (typologies de bâtiments, consommations énergétiques associées...) et de quantifier les gisements potentiels d'économies d'énergie (identification des gestes de rénovation énergétique adaptés à chaque typologie de bâtiments, définition de bouquets de travaux et application des simulations sur le parc tertiaire breton). ■