

Dossier de presse

Réhabilitation
énergétique
des bâtiments publics
Brest ouvre la voie
avec les écoles

De quoi s'agit-il ?

La ville de Brest a lancé un chantier d'envergure pour la maîtrise de l'énergie dans les écoles publiques pour un montant de 20.9 millions d'euros TTC (14.5M€ HT).

La première phase du projet (2019-2022) concerne 5 groupes scolaires. Il s'agit pour la ville de Brest de participer activement à la lutte contre le réchauffement climatique tout en améliorant le confort des élèves et du personnel.

Compteurs d'énergie, amélioration de l'éclairage, travaux sur les installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire, changement des menuiseries, isolation, ventilation, toute la panoplie des travaux d'optimisation énergétique sera déployée pour atteindre une réduction de facture de 35%.

Pour parvenir à ce résultat, la ville de Brest, pionnière des ingénieries innovantes, a imaginé un portage innovant avec BMa SPL (société publique locale) via un marché de partenariat de performance énergétique. La SPL engage ensuite un contrat de prêt avec les partenaires bancaires et un marché global de performance avec un groupement d'entreprises.

Ce dispositif offre, en plus des perspectives d'économies d'énergie garanties contractuellement, une meilleure visibilité budgétaire sur l'investissement, des garanties de respect du calendrier de réalisation des travaux et une ingénierie pouvant se démultiplier dans le cadre de la solidarité territoriale.

L'actualité média

Bruno Filliard, chargé de mission rénovation énergétique à Brest métropole présentera le dispositif **aux Assises européennes de la transition énergétique** au palais des Congrès de Bordeaux **le 28 janvier** à 14h.

Sommaire

Réhabilitation énergétique des bâtiments : Brest à l'avant-garde pour ses écoles publiques	3
A l'origine, le bon sens à la bretoise.....	4
3 questions à François Cuillandre, Maire de Brest.....	5
Focus sur l'opérateur public de la performance énergétique.....	6
Focus sur les écoles concernées en 2020	8
La rénovation thermique des bâtiments à Brest prend de l'ampleur	11
Focus sur la rénovation thermique au sein du parc social.....	13
Repères.....	15
Contacts presse	16

Réhabilitation énergétique des bâtiments : Brest à l'avant-garde pour ses écoles publiques

La métropole brestoise présente, en avant-première, son concept innovant imaginé, dès 2017, pour assurer la rénovation énergétique de cinq écoles brestoises d'ici 3 ans pour un montant de 20.9 millions d'euros TTC (14,5M€ HT), à l'occasion des Assises européennes de la transition énergétique.

Alors que l'arrêté d'application du décret tertiaire ne sera publié que début 2020, la ville de Brest et Brest métropole cherchaient, dès 2017, dans le cadre de son plan climat, à résoudre la bonne équation : alléger la facture énergétique du patrimoine bâti, réaliser les travaux à court terme, avoir de la visibilité sur l'investissement, tout en concevant un outil de solidarité territoriale capable de se démultiplier.

Un marché de partenariat sur la performance énergétique des écoles a été établi entre la ville de Brest et BMa SPL (Société publique locale). La ville a confié à BMa le financement, la conception, la réalisation, l'exploitation et la maintenance de 5 écoles sur 20 ans. Ce contrat intègre des clauses de garantie de performance. Des travaux qui devraient notamment permettre des gains de l'ordre de 35% sur les factures d'énergie. Grâce à ce dispositif, les travaux des 5 écoles seront réalisés entre 2019 et 2022.

Ce nouvel opérateur public de la performance énergétique a également pour mission, une fois les travaux terminés, de sensibiliser aux éco-gestes et comportements responsables, de fournir une information annuelle et d'assurer une formation technique en fin de contrat.

L'essentiel des 14.5 millions d'euros HT du coût d'opération portent sur la diminution de la consommation énergétique du bâtiment et sur l'amélioration du confort et du fonctionnement du bâtiment : isolation par l'extérieur, isolation des combles, changement des fenêtres, installation de dispositifs occultants, optimisation de l'éclairage, amélioration du chauffage et de la ventilation, mise aux normes, réfection de toitures, de l'électricité, désamiantage, qualité de l'air... Dès la rentrée 2020, les élèves du groupe scolaire des Quatre Moulins et d'Aubrac déambuleront dans des bâtiments plus économes en énergie.

François Cuillandre, Maire de Brest et président de Brest métropole a déclaré qu'il s'agissait pour Brest « *de poursuivre le travail engagé pour lutter contre le réchauffement climatique tout en améliorant le confort des élèves et du personnel* ».

A l'origine, des innovations en termes de politiques publiques

Brest, le bon « mix »

Plan local d'urbanisme à 360°, extension du réseau de chaleur, rénovation thermique des habitations individuelles et des copropriétés, accompagnement d'initiatives propices aux bonnes pratiques climatiques, nouveau plan climat en janvier 2020... la métropole brestoise est pionnière pour la gestion durable et responsable de l'énergie avec son laboratoire de la transition et du mix énergétique initié en 2012.

L'historique du projet

Dès 2015, la collectivité souhaite aller plus loin et s'attaquer au patrimoine bâti. 800 bâtiments sont concernés dont 700 gérés en régie. Cela représente 800 000m² de gymnases, écoles publiques, de mairies de quartiers... Durant 2 ans, la collectivité étudiera les modalités pour créer un opérateur de la rénovation énergétique du patrimoine public.

Le 17 octobre 2017, les conseils municipaux et métropolitains prennent la décision de créer et de capitaliser BMa SPL à hauteur de 4.6M€ (2.4M€ pour la métropole et 2,2M€ pour la ville de Brest).

Dès lors, les analyses multicritères sont lancées pour définir les écoles prioritaires. Un an après, les conseils municipaux et métropolitains approuvent les évaluations préalables et autorisent sur le principe le recours à un marché de performance énergétique avec BMa SPL portant sur une première rénovation énergétique et patrimoniale de 5 groupes scolaires publics pour aboutir 6 mois après à son approbation définitive.

3 questions à François Cuillandre, Maire de Brest



QUELLES REPONSES APPORTEZ-VOUS FACE AUX ENJEUX DE TRANSITION ENERGETIQUE ?

Nous sommes engagés sur ce terrain depuis de nombreuses années par une approche raisonnée basée sur la diversification des sources d'énergie, la maîtrise de la consommation et le développement de partenariat local.

Dès 1988, le réseau de chaleur urbain alimenté par la valorisation énergétique des déchets a été initié, parallèlement à une politique active de tri et de réduction des déchets. Cela évite de consommer des énergies fossiles et contribue à limiter de l'effet de serre tant que nos sociétés produiront des déchets.

Depuis 2012, c'est l'ensemble de notre politique énergétique que nous avons structuré avec le plan climat. Tous les leviers d'actions ont été explorés y compris en matière de planification urbaine. Le Plan Local d'Urbanisme a été élaboré conjointement au plan Climat, ce qui a permis d'intégrer des éléments « énergie-climat » dans les orientations fixées pour l'habitat et le transport.

Par exemple, nous avons lancé le premier guichet unique de la rénovation de l'habitat et de nombreuses actions autour du compostage, du recyclage et du réemploi.

Nous nous apprêtons en janvier à adopter un nouveau plan climat air énergie. Il va nous permettre d'amplifier l'effort pour diminuer nos émissions de gaz à effet de serre notamment sur l'habitat, le transport et l'agriculture et d'entraîner le plus grand nombre dans la dynamique.

POURQUOI COMMENCER PAR LES ECOLES ?

L'éducation est notre priorité, c'est d'ailleurs le premier budget de la ville. Ce chantier d'ampleur va, bien sûr, faire baisser la facture, améliorer le confort des élèves et des personnels y travaillant et vise aussi à sensibiliser les générations futures aux éco-gestes.

« L'éducation est
notre priorité »

EN QUOI CE DISPOSITIF INCARNE-T-IL LA SOLIDARITE TERRITORIALE ?

En faisant appel à une société publique locale, les communes du territoire pourront s'appuyer sur cette ingénierie publique solide. Il s'agit de mutualiser les moyens et réaliser des économies de charges.

En 2012, lorsque nous avons créé la première SPL de France, Eau du Ponant, c'était justement pour avoir une plus grande maîtrise publique de la gestion de l'eau, pour piloter des missions d'intérêt général dans des conditions optimales de rapidité, de contrôle et de sécurité juridique.

Focus sur...

l'opérateur public de la performance énergétique



3 questions à
Claire
Guihéneuf,
Directrice de
la société

publique locale BMa

QUELS SONT LES OBJECTIFS DE LA SPL ?

La création de BMa SPL répond au besoin exprimé par Brest métropole et par la Ville de Brest d'un accompagnement vers la transition énergétique afin de remplir les objectifs du Plan climat énergie territorial et de réduire leurs dépenses énergétiques.

Il s'agit d'un domaine porteur pour les années à venir : le coût de l'énergie étant annoncé en progression, il va peser sur les budgets de fonctionnement qu'ils soient publics ou privés.

Le montage, via un marché de partenariat est original et permet, en externalisant le financement, d'accélérer la réalisation des travaux et donc des économies de fonctionnement.

Il peut intéresser d'autres collectivités, et notamment les communes, elles-mêmes propriétaires d'un patrimoine conséquent (mairie, écoles, centres socio-culturels...) sur lequel l'exigence de sobriété énergétique va se renforcer.

L'objectif de la SPL est ainsi de développer de nouvelles compétences d'ingénierie dans le domaine de la rénovation thermique des bâtiments et de les ancrer dans le tissu local.

COMMENT MARCHE LE TIERS-INVESTISSEUR ?

La SPL propose un schéma d'intervention innovant : un partenariat public-public de « tiers-investissement ».

La SPL porte les investissements en lieu et place de la collectivité et s'engage sur la performance énergétique à atteindre.

La collectivité lisse son investissement sur une durée conséquente, de 20 ans environ.

Si les objectifs d'économie d'énergie ne sont pas atteints, la SPL indemnise la collectivité du manque à gagner en acceptant le risque d'une pénalisation.

Un partenariat public-public de tiers-investissement

COMMENT LA SPL S'EST ADAPTEE

POUR RELEVER CETTE NOUVELLE MISSION ?

BMa est aujourd'hui à la fois une SEM et une SPL, mutualisant leurs moyens humains aussi bien que matériels et logistiques.

L'équipe a complété ses compétences et s'est spécialisée sur ce domaine de la rénovation thermique et de la maîtrise de l'énergie.

Elle s'appuie également sur un réseau de prestataires et de partenaires qui interviennent à différents moments clés que sont les diagnostics et l'élaboration des scénarios.

BMa SPL en quelques mots

BMa SPL est une société anonyme créée en 2017. Elle est régie par les dispositions du Code de commerce et du Code général des collectivités locales.

Elle présente les caractéristiques suivantes :

- Actionnariat détenu à 100% par les collectivités locales et leurs groupements ;
- Activité exclusivement au profit des actionnaires, pour leur compte et sur leur territoire ;
- Exercice par les collectivités actionnaires d'un contrôle analogue à celui exercé sur leurs propres services via notamment le conseil d'administration de la société.

Son champ d'intervention est large : aménagement et transport, construction et rénovation de bâtiments.

Trois actionnaires sont aujourd'hui entrés à son capital : les fondateurs, Brest métropole et la Ville de Brest, rejoints en 2019 par la Ville de Gouesnou.

Focus sur... les écoles concernées en 2020

Parmi les 69 écoles maternelles et élémentaires publiques que compte la ville de Brest, cinq d'entre elles (Aubrac, Quatre Moulins, Kerargaouyat, Langevin et Hauts de Penfeld) bénéficient ou vont bénéficier de vastes travaux de rénovation énergétique lors de la première phase de travaux (2019-2022).

Aubrac et Quatre Moulins ont ouvert le bal cet été, et seront opérationnelles à la rentrée 2020.

Une nouvelle jeunesse pour les Quatre Moulins

L'école des Quatre Moulins est rénovée en site occupé, les travaux de la maternelle ont été réalisés à l'été 2019 et le phasage des travaux de l'élémentaire permet d'intervenir, à chaque étape du chantier, les salles de classe dans l'une des trois ailes du bâtiment afin de garantir de bonnes conditions d'études.

Le programme des travaux est plutôt copieux : mise aux normes, travaux de pérennité et de maintien en l'état avec la réfection de la toiture en zinc de la maternelle, désamiantage, amélioration de la performance énergétique des systèmes d'éclairage, de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de la ventilation, gestion à distance, amélioration de la performance énergétique du bâti avec l'isolation par l'extérieur et l'isolation des combles ou en faux plafond, remplacement des menuiseries non performantes, installation d'occultants, réfection complète des installations électriques.

Ici, les perspectives extérieures du projet (crédit : Argouarch)



Rénovation en profondeur pour Aubrac



Ces travaux se déroulent en site inoccupé pour Aubrac, il a donc fallu préparer en 2019 le déménagement d'une école dans une autre, un sacré défi relevé par la ville de Brest.

Le programme des travaux concerne : la mise aux normes, des travaux de pérennité et de maintien en l'état avec la réfection de toute les toitures, le désamiantage, l'amélioration de la performance énergétique des systèmes d'éclairage, de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de la ventilation, de la gestion à distance, de l'amélioration de la performance énergétique du bâti avec l'isolation par l'extérieur et l'isolation des toits, le remplacement des menuiseries non performantes, l'installation d'occultants, la réfection complète des installations électriques et l'extension et la restructuration de la restauration.



Programmer les travaux : une année de travail pour les équipes de la ville de Brest

Déménager une école dans une autre, répertorier les besoins des équipes éducatives, des élèves, faire le lien avec les riverains... De nombreuses actions ont été menées par la ville de Brest pour préparer les chantiers en amont.

Durant une année, les équipes de la ville de Brest ont travaillé à [assurer les meilleures conditions d'accueil et d'apprentissage](#) pour les élèves et les familles concernés avec la création de navettes à la carte entre les sites d'Aubrac et Kérichen et une logistique repensée notamment en mutualisant les salles informatiques, les BCD et les activités périscolaires. Depuis les travaux, la ville de Brest s'attache à poursuivre ce travail de dialogue et d'informations.

Accompagner les travaux : la médiation

Durant le temps des travaux, un travail de médiation autour de l'énergie va s'engager avec les enfants, les enseignants et les personnels des équipements rénovés :

Des [actions de formation et de sensibilisation](#) sont prévues : la formation et la sensibilisation sont essentielles dans le processus de la transition énergétique. L'action de rénovation énergétique du patrimoine, doublée d'un engagement de performance sur les consommations, doit s'accompagner d'une action comportementale des usagers.

La rénovation thermique des bâtiments à Brest prend de l'ampleur

Depuis le lancement du premier guichet unique de la rénovation énergétique des logements en France en 2012, Tinergie a pris de l'ampleur dans l'accompagnement neutre et indépendant des particuliers. Lancé à l'époque du premier plan climat, le dispositif a fait la preuve de son efficacité, au point d'être récompensé par le grand prix des initiatives locales pour la rénovation énergétique du ministère de l'écologie, et a depuis fait des petits au niveau régional que national.

50 copropriétés engagées

2000 projets de rénovation de maisons individuelles ont été subventionnés depuis sa création pour un total de 9000 personnes conseillées. En 2016, la plateforme Tinergie s'est ouverte aux copropriétés avec des premiers résultats visibles. Trois copropriétés brestoises dans les quartiers de Bellevue et de Saint-Marc, représentant quelques 200 logements, ont ainsi franchi le pas de la rénovation énergétique, en votant pour des travaux qui les mèneront, à l'horizon 2021, au niveau Bâtiment Basse Consommation. Au-delà de l'accompagnement technique, les copropriétaires ont bénéficié d'un plan de financement optimisé entre 40 et 60% de subventions soit 1,8M€. Tinergie, dont une des grandes forces est de proposer un accompagnement individualisé et sécurisé en s'appuyant sur un réseau d'entreprises partenaires, a en outre vu plus de 1600

autres logements s'inscrire dans un diagnostic technique global, première marche vers un projet de rénovation complet, financé à hauteur de 50% par la collectivité.

[3 questions à Jacques Le Bec, responsable des interventions sur l'habitat privé à Brest métropole](#)

[En quoi consiste la plateforme Tinergie ?](#)

Le secteur du logement, premier émetteur de gaz à effet de serre, constitue un enjeu majeur d'intervention sur le champ de la transition énergétique. Au-delà de son impact écologique, il concerne au premier chef les propriétaires privés au travers des notions de confort, d'économie de charges et de confortement des valeurs immobilières. La rénovation énergétique est un sujet très complexe pour les particuliers - mêlant aspects technique, réglementaire, financier - pour lequel la plateforme Tinergie dispose d'un atout essentiel, sa capacité à dispenser des conseils neutres, indépendants et de proximité permettant ainsi aux ménages de faire les meilleurs choix écologiques et économiques.

Tinerjie,
bientôt à l'échelle
du pays de Brest

[Quelles actions ont été menées auprès du réseau d'entreprises partenaires ?](#)

Dès sa création en 2012, Brest métropole a associé le secteur du bâtiment à la construction du projet afin d'accompagner la montée en compétence du réseau des professionnels locaux. Tinergie dispose aujourd'hui d'une cinquantaine d'artisans

et d'entreprises partenaires engagés dans une charte qualité et mobilisables par les porteurs de projet au travers du site internet Tinergie.

Tinergie propose aussi à son réseau des formations et des ateliers d'échanges techniques. Elle vient d'engager en 2019 une filière d'excellence, en lien avec le réseau DOREMI, pour former des groupements d'entreprise à la rénovation énergétique à haute performance.

Quelles sont les prochaines actualités de Tinergie ?

La plateforme Tinergie, Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat, a

démontré en quelques années sa pertinence pour sensibiliser les particuliers et mettre en réseau les acteurs locaux de la transition énergétique. La plateforme continue aujourd'hui son développement sur le champ du parc immobilier en copropriétés dans le cadre d'un Programme d'Intérêt Général avec l'Anah.

Par ailleurs, le dispositif Tinergie est aujourd'hui en cours d'extension à l'échelle du Pays de Brest avec des conventions de coopération qui se dessinent avec plusieurs communautés de communes.

1400 logements en cours de rénovation au sein du parc social

Brest métropole habitat (Bmh) a lancé un plan ambitieux de programmation de réhabilitation de son patrimoine. Ce sont plus de 1400 logements qui sont en cours de réhabilitation actuellement pour plus de 50 millions d'euros. Les chantiers, démarrés en 2019, vont se poursuivre jusqu'en 2021.

Ces 1400 logements concernent plus de 11 opérations dans les grands quartiers d'habitat social de la métropole brestoise (Lambazellec, Saint-Pierre, Kermaria, Pen ar Creach, Kerbernard, Guilers, Guipavas, Recouvrance, Saint-Martin, centre-ville, etc.).

Améliorer la performance énergétique et le confort des logements

Les travaux consistent notamment à :

- Améliorer la performance énergétique des résidences pour lutter contre la précarité énergétique le réchauffement climatique (isolation par l'extérieur, remplacement des installations techniques pour la production de chauffage et d'ECS, etc.),
- Améliorer le confort des logements (travaux de réfection des pièces humides, remplacement des portes palières, etc.),
- Améliorer le confort d'usage des parties communes (sécurisation des parties communes, éclairage naturel, embellissement, etc.),
- Répondre aux attentes des locataires actuels et futurs,
- Changer l'image parfois stigmatisante du logement social

par des interventions architecturales qualitatives.

Pour cela, et tout en s'inscrivant dans les objectifs de la métropole brestoise, Bmh a souhaité répondre aux enjeux actuels des transitions :

Le « BIM » pour davantage de collaboration

- **Transition numérique et technologique** : intégration de la maquette BIM (Building Information Modeling) pour intégrer le processus collaboratif dans les phases de conception et de réalisation des travaux et préparer la future gestion numérique de notre patrimoine,
- **Transition écologique et énergétique** : lutter contre les gaz à effet de serre et la précarité énergétique par des travaux améliorant la performance énergétique des résidences
- **Transition sociétale : répondre aux nouvelles attentes de nos locataires et aux besoins de futurs locataires par la création d'une gamme de produit logement renouvelée et diversifiée**
Accessibilité PMR et AFR avec la création d'une trentaine de logements accessibles notamment aux personnes âgées (maintien à domicile), la question de la mutation d'un parc datant de la reconstruction (normes actuelles, confort d'usage des logements, tiers espaces, etc.), proposer une offre de stationnements vélos

sécurisés visant à faciliter l'usage des déplacements doux à travers la ville, etc.

Pour cela, l'Office a notamment lancé certaines de ces opérations en conception-réalisation permettant une sécurisation des budgets alloués, un respect des programmes complexes, et une optimisation des plannings de chantiers.

En parallèle, l'Office a poursuivi des expérimentations avec des innovations sociales et techniques, et par exemple :

- Maintenance prédictive (ascenseurs et caissons VMC),
 - Insertion favorisant le retour à l'emploi de publics fragilisés en partenariat avec l'association PRELUDE,
- La réalisation d'enquêtes avant et après réhabilitations auprès des locataires,
 - La réalisation de Cafés Energie avec ENERGENCE pour accompagner nos locataires vers une réelle maîtrise de leurs charges et prendre en compte une meilleure communication (maîtrise d'usage).

A l'étude : la requalification de 800 logements

L'Office participe activement avec la métropole brestoise à la programmation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Ainsi dans le contexte de l'ANRU 2, Bmh étudie actuellement la requalification et résidentialisation de plus de 800 logements sur les secteurs de Recouvrance et de Bellevue à l'horizon 2022/2023.

Repères

Brest métropole et ville de Brest

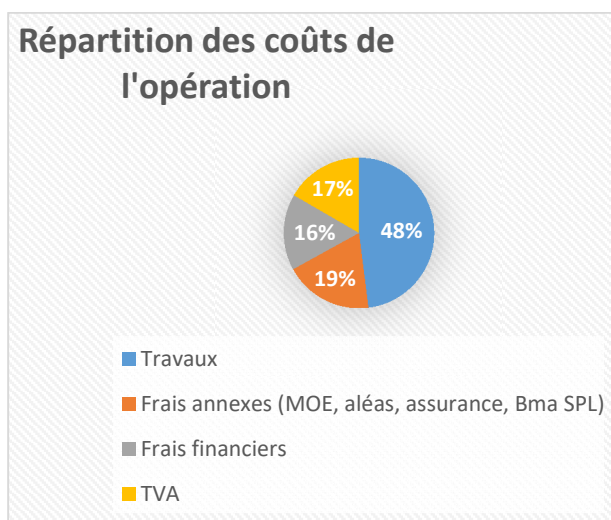
Métropole de 209722 habitants en 2017 composée de 8 communes dont la ville de Brest 140 064 habitants (Chiffres Insee – 31/12/2019)

Patrimoine immobilier

800 bâtiments dont 700 gérés en régie
800 000m² dont 600 000m² gérés en régie

Enjeux de la collectivité

Ambition pour le climat
Facture énergétique +4%/an en moyenne sur la période 2001-2019
Un patrimoine datant de la reconstruction
La facture d'électricité s'élève à 126 000 euros TTC chaque année pour les cinq premiers groupes scolaires concernés



A propos de BMa

Tramway, téléphérique, plateau des Capucins, port du Château à Brest, mais aussi petites opérations de renouvellement urbain à Plougastel ou Gouesnou, rénovation de crèches, d'écoles ou de logements, opérations d'habitat à Guilers, Bohars ou Plouzané, parcs d'activités

économiques à Brest ou Guipavas... l'action de BMa accompagne la réalisation technique des choix d'investissements des collectivités locales.

BMa se décline depuis 2017 en 2 Entreprises Publiques locales :

- une Société anonyme d'économie mixte (BMa SAEM) créée par décision du conseil communautaire de Brest métropole en 2006
- une Société publique locale (BMa SPL) créée par Brest métropole et la Ville de Brest en 2017.

Ces deux sociétés diffèrent par leur actionariat et leurs modalités d'action mais elles partagent les mêmes compétences, les mêmes valeurs et expertises ; elles œuvrent toutes deux à l'aménagement et à la réalisation de projets urbains pour le compte des collectivités et acteurs publics de la région brestoïse.

BMa est une entreprise en mouvement qui a fortement étendu ses compétences ; toujours centrée sur le développement et la rénovation urbaine, elle s'est dotée d'une compétence transports publics en 2016 et en 2017 d'une compétence en rénovation énergétique des bâtiments, complétant ainsi la palette des métiers classiques de l'aménagement et de la construction.

Par son actionariat à dominante publique, BMa cultive une éthique forte et une compréhension de l'intérêt général, le souci du développement durable et la maîtrise des modes opératoires de ses clients. En tant que Société Anonyme, BMa est au cœur de la réalité économique et doit maîtriser délais et coûts

Contacts presse

Unité relations presse de Brest métropole et de la ville de Brest

Laurent Bonnaterre

Marion Daouben

Aymery Bot

02 98 00 81 22

Prenom.nom@brest-metropole.fr

www.presse.brest.fr



Claude Pengam

02 98 43 21 50

claud@rivacom.fr

<https://www.brest-bma.fr/>