



# Plan Stratégique de Patrimoine

## Point d'avancement

CA DU 19/06/2024


# Morbihan Habitat actualise le Plan Stratégique de Patrimoine



# Le patrimoine actuel et les besoins d'intervention



# Chiffres clés du patrimoine de Morbihan Habitat


 **29 381** Logements, soit **1 360** groupes, pour **55 533** personnes logées.

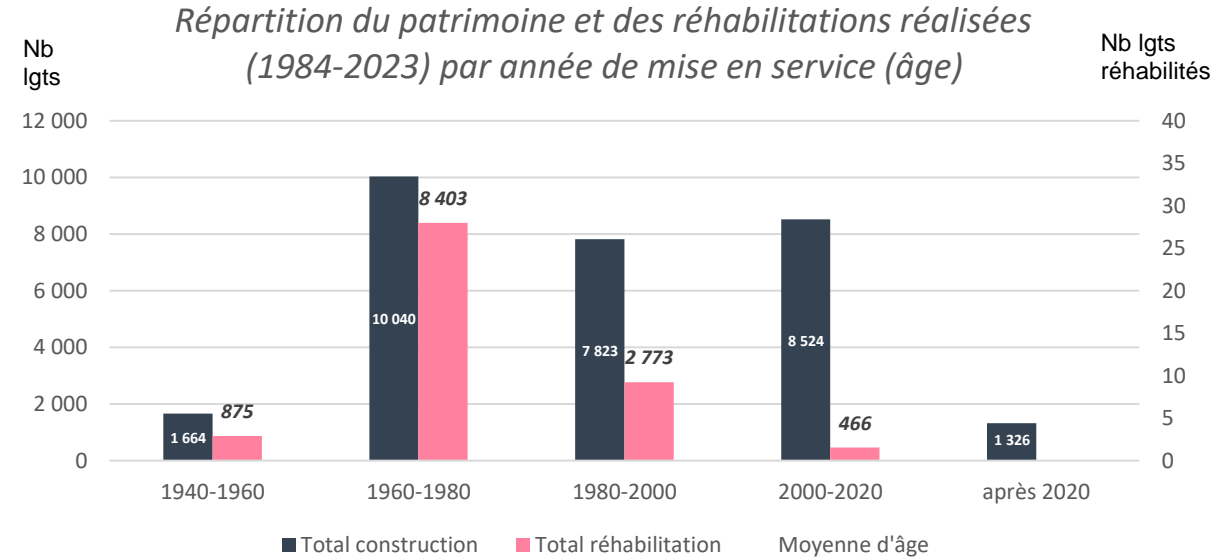
**83%** des logements se trouvent dans des immeubles collectifs

**22%** des logements présentent des enjeux énergétiques et carbone majeurs (DPE, logements embarqués)

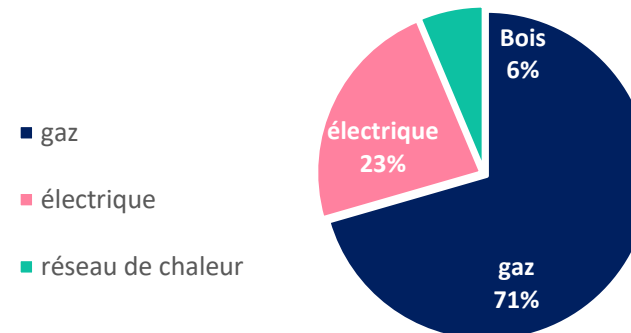
**38** ans d'âge moyen pour le patrimoine avec de nombreuses réhabilitations réalisées sur les logements construits avant les années 80.

 **684** livraisons en 2022-2023

 **27%** de hausse des demandes sur les années 2022-2023



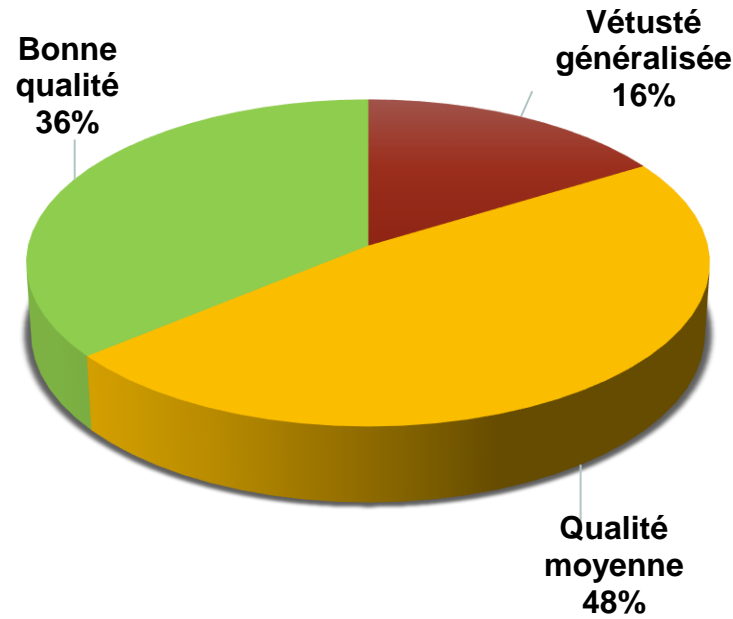
Proportion de type de chauffage



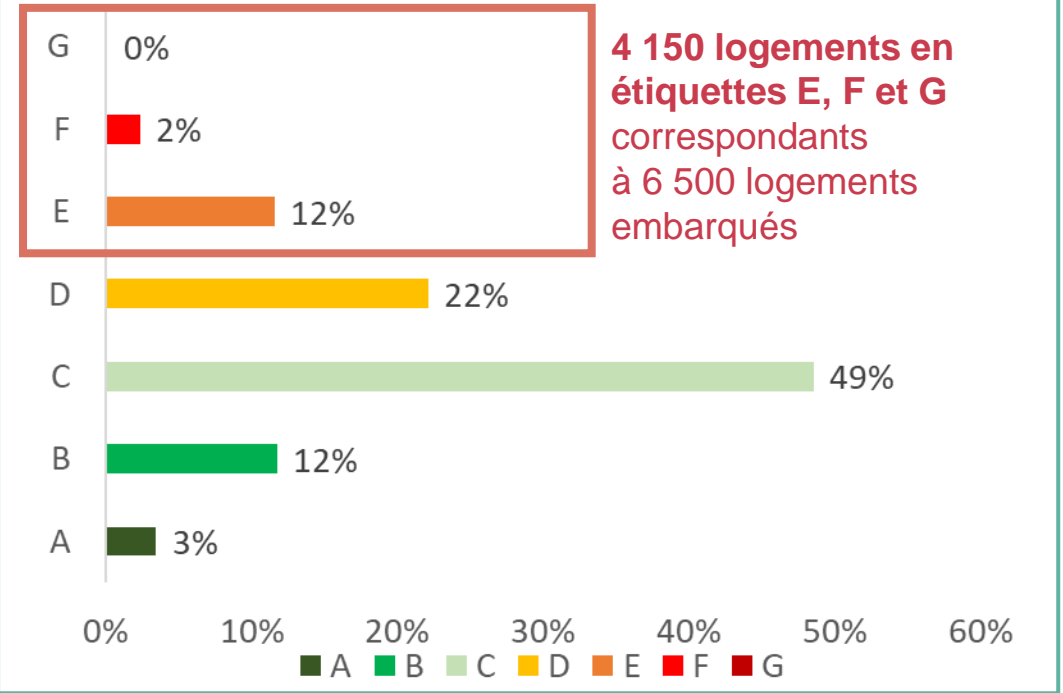
# Une bonne qualité technique globale du parc

## Une priorisation des interventions sur les éléments réglementaires et climatiques

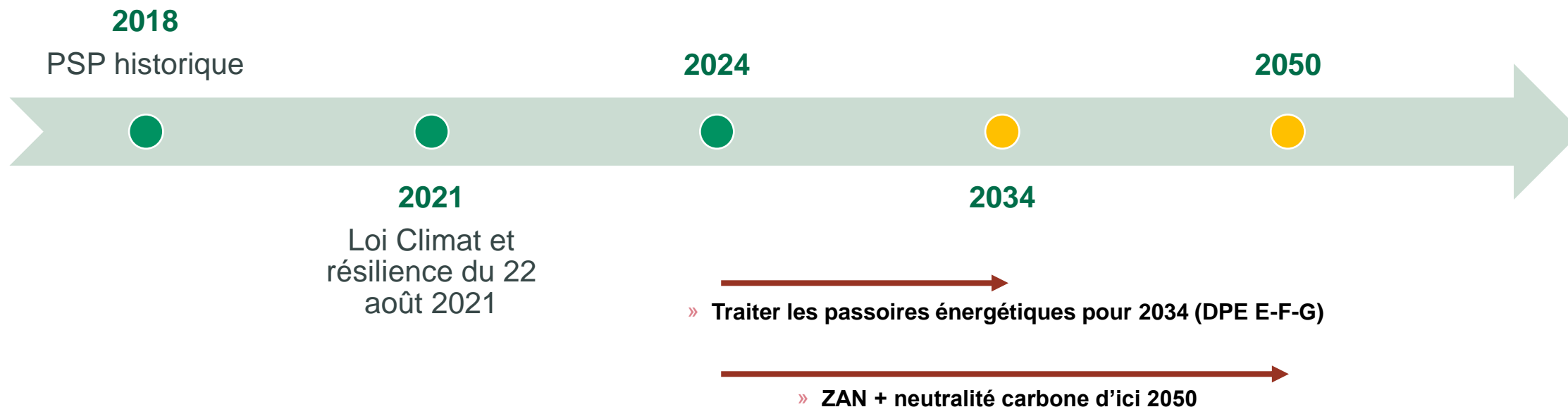
Segmentation du patrimoine au regard de la qualité technique



Classe énergétique (CEP)



## Impact du contexte réglementaire



## Conséquences pour Morbihan Habitat

- » **1/3 du Patrimoine concerné** par des enjeux techniques dans les dix prochaines années soit 50 % par rapport au PSP initial
- » **2/3 du Patrimoine concerné** par des enjeux carbone jusqu'en 2050

# Les principes proposés pour la stratégie patrimoniale

## 4 PRINCIPES DE REFLEXION MACRO

- 2 échelles de temps : 2033 et 2050
- Une lecture géographique des enjeux
- Raisonner par les obligations réglementaires et travailler les capacités financières
- Identifier des solutions types par grands ensembles d'enjeux et de patrimoines pour permettre l'intensification des réhabilitations (massification)

## LA LOGIQUE PROPOSÉE POUR LA PRIORISATION DES ENJEUX

1. Les enjeux validés

2. Les programmes ANRU

3. Les enjeux techniques de vétusté du patrimoine

4. Les enjeux énergétiques et de décarbonation  
DPE E, F, G pour 2034, puis D à horizon 2050

5. Les autres priorités stratégiques au regard des capacités financières

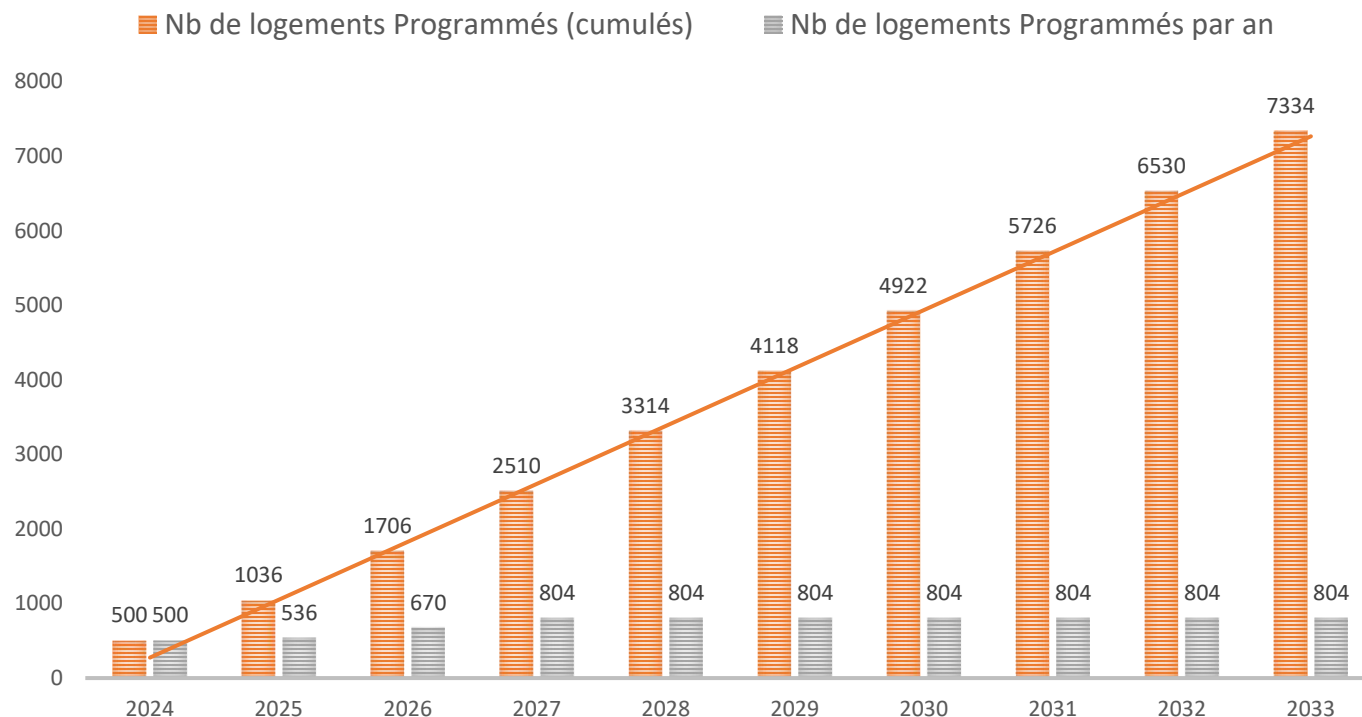
# Volumes d'enjeux projetés



## Vue globale – travaux de réhabilitations

### Des besoins techniques 50% au-dessus du volume de réhabilitations actuel

#### NOMBRE DE LOGEMENTS PROGRAMMÉS EN RÉHABILITATION



- » Plus de 7000 logements à réhabiliter sur 10 ans, pour un montant de 570 M€ (hors GERC et démolitions)
- » **Changement de typologie** de réhabilitation pour répondre aux enjeux de performance énergétique  
Réhabilitations légères > Réhabilitations moyennes ou lourdes
- » Coût de revient moyen plus élevé: 75 k€ TTC contre 55 k€ TTC suivant ancien PSP

## Exemple de résidences concernées par les enjeux techniques

### » Enjeu Vétusté

- » Quai de Rohan  
LORIENT
- » 499 logements
- » 31 M€ TTC



### » Enjeu Energétique

- » La Croix Courte  
PLUVIGNER
- » 30 logements
- » 3,5 M€ TTC



### » Enjeu Renouvellement Urbain

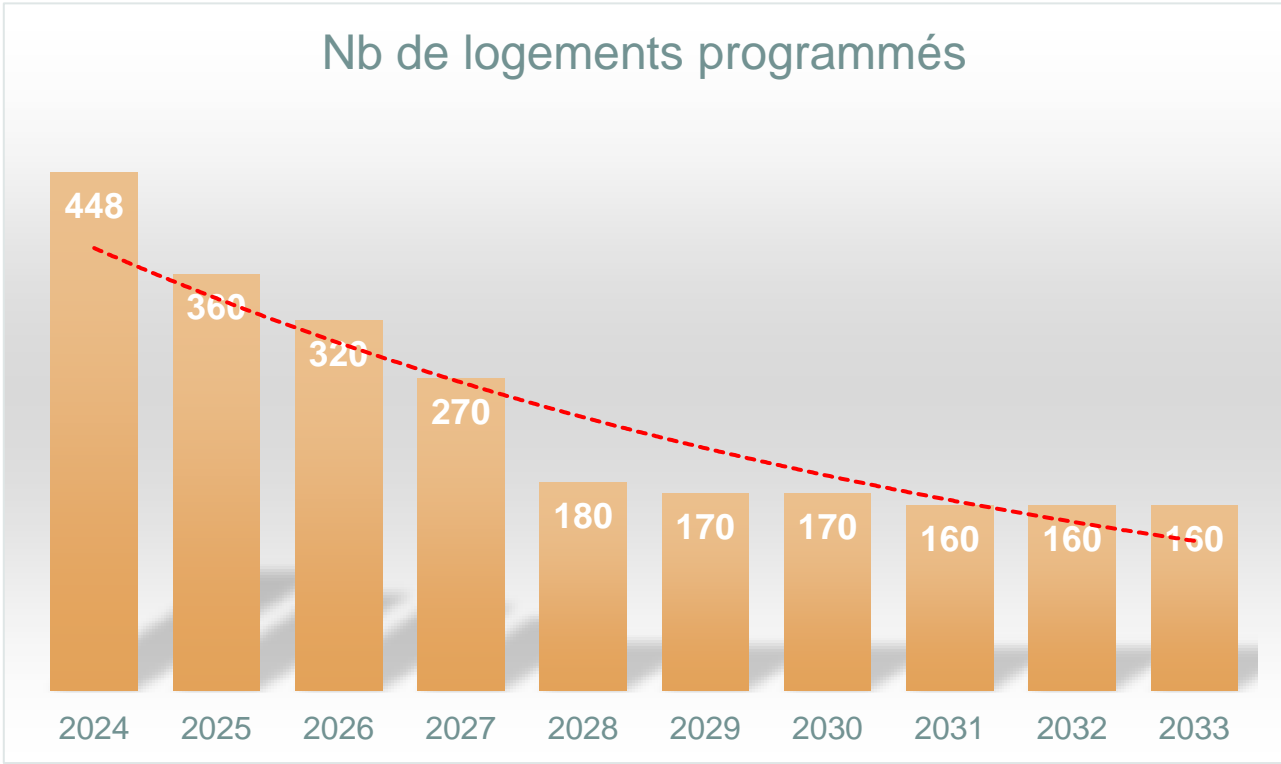
- » Kercado  
VANNES
- » 1130 logements
- » 100 M€ TTC



## Vue globale – Démolitions

2 400 démolitions prévues en 10 ans pour un montant de 59 M€

Recettes prévisionnelles issues du Renouvellement Urbain estimées à 28 M€



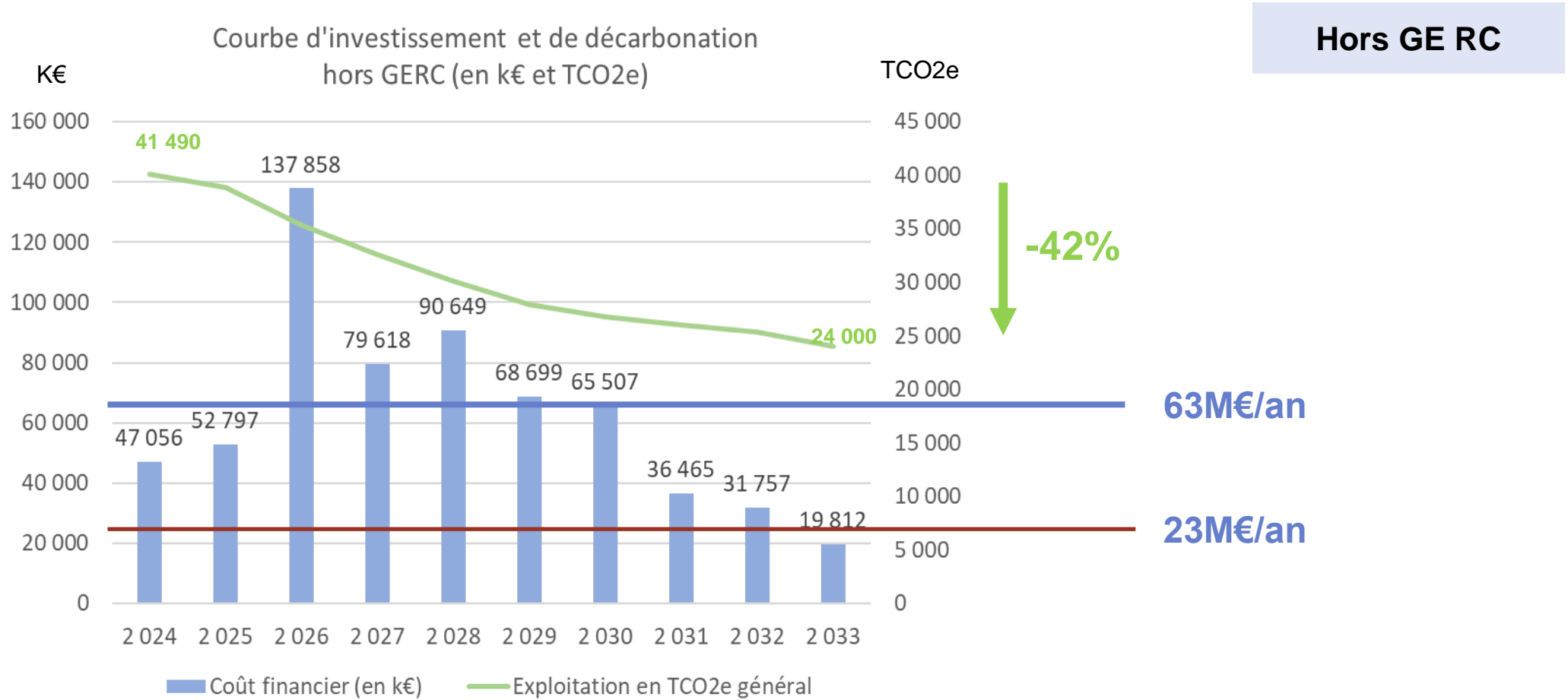
Dont :

- » 50% sont des projets validés et prévus dans les 3 prochaines années
- » 50% sont à valider, dans le cadre de renouvellements urbains
  
- » Les démolitions représentent un budget moyen de 6M€/ an sur la période.

- Un enjeu de renouvellement et de reconstitution du parc
- Un décalage à prévoir de certaines démolitions
- Des recettes attendues grâce à la valorisation foncière

# Synthèse de l'impact des enjeux du PSP sur les priorités

## Réduction de 42% des émissions de GES liées à la conso énergétique



## LES ENJEUX

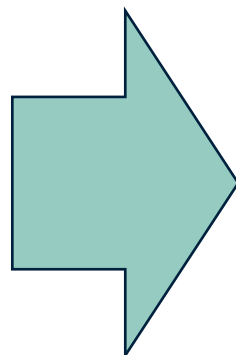


» Précarité Energétique

» Réduction des Gaz à Effet de Serre

» Renouvellement Urbain

» Vétusté induite par l'âge moyen du Patrimoine



» Massification/Industrialisation de la Rénovation Energétique et de la construction

» Innovation Technologique

» Changement de paradigme

- Densification foncière
- Réemploi
- Accompagnement social et technique
- Biosourcé et énergies renouvelables

# Annexes

## Enjeux de Morbihan Habitat

### Enjeux passés (avant 2023)

	2018		2019		2020		2021		2022		2023		EC	Total	
	Pré	Réalisé	Pré	Réalisé	Pré	Réalisé	Pré	Réalisé	Pré	Réalisé	Pré	Réalisé	Réalisé	Pré	Réalisé
Niveau 1	295	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 969	295	4 969
Niveau 2	340	63	642	13	555	75	542	288	238	129	315	254		2 632	822
Niveau 3	24	0	47	0	245	23	17	0	218	15	19	0		570	38
Niveau 4	74	0	67	0	347	330	268	48	104	86	411	72		1 271	536
Niveau 5	0	0	0	0	38	38	0	0	59	59	0	0		97	97
Démolition	38	0	36	36	73	0	214	32	326	50	190	431		877	549
Vente	0	0	35	7	365	171	113	56	139	64	78	40		730	338
Stratégie carbone	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
<b>Total</b>	<b>771</b>	<b>63</b>	<b>827</b>	<b>56</b>	<b>1 623</b>	<b>637</b>	<b>1 154</b>	<b>424</b>	<b>1 084</b>	<b>403</b>	<b>1 013</b>	<b>797</b>		<b>4 969</b>	<b>6 472</b>

Dates retenues : selon les dates de réalisation (et non de lancement)

## Enjeux de Morbihan Habitat

### Enjeux passés (2018- 2023)

Niveau 1 : Entretien courant (MES>2008)

Niveau 2 : GERC (agréger RC et RC+ et PRE10) + RESID

Niveau 3 : Réhabilitations légères (zones extérieures principalement) + PRE20 – 15 à 25 k€/ logement

Niveau 4 : PRE40 + Réhabilitations moyennes – entre 25k€ et 55k€/ logement

Niveau 5 : Réhabilitation lourdes – 60 à 100k€/ logement

Niveau 6 : Seconde vie ou Energie Sprong > 100k€/ logement

**31%** des enjeux de niveau 2  
ont été réalisés sur la période

**6%** des enjeux de niveau 3  
ont été réalisés sur la période

**42%** des enjeux de niveau 4  
ont été réalisés sur la période

**100%** des enjeux de niveau 5  
ont été réalisés sur la période

**62%** des démolitions  
ont été réalisés sur la période

**46%** des ventes  
ont été réalisés sur la période



**Au global** sur la période 2018 – 2023

- **6 472 logements avec des enjeux prévisionnels**

- **7 349 enjeux réalisés**

- dont 4 969 logements pour de l'entretien courant.

- soit 2 380 enjeux réalisés hors EC, soit environ **400 enjeux par an**



# Un travail d'harmonisation des typologies d'intervention sur le patrimoine

Pour chaque niveau d'enjeu, définition d'un coût de revient moyen et d'un gain énergétique / carbone escompté, pour permettre les projections carbone et financières.

		Coût de revient k€TTC / Igt	
GERC	Niveau 1	1	Entretien courant
	Niveau 2	3	GERC : Gros entretien et remplacement de composants (RC, RC+, PRE10 et travaux de résidentialisation)
	Niveau 2+	9	PRE 20, réhabilitation énergétique légère, comprise dans le budget de RC
	Niveau 3	35	Réhabilitations légères (enveloppe principalement)
	Niveau 4	63	Réhabilitations moyennes, PRE 40
	Niveau 5	97	Réhabilitations lourdes
	Niveau 6	139	Seconde vie ou Energie Sprong
	Autres enjeux	25	Démolition, Vente
			Renouvellement urbain
			Stratégie bas carbone & rénovation énergétique



» Des coûts de revient des réhabilitations en hausse

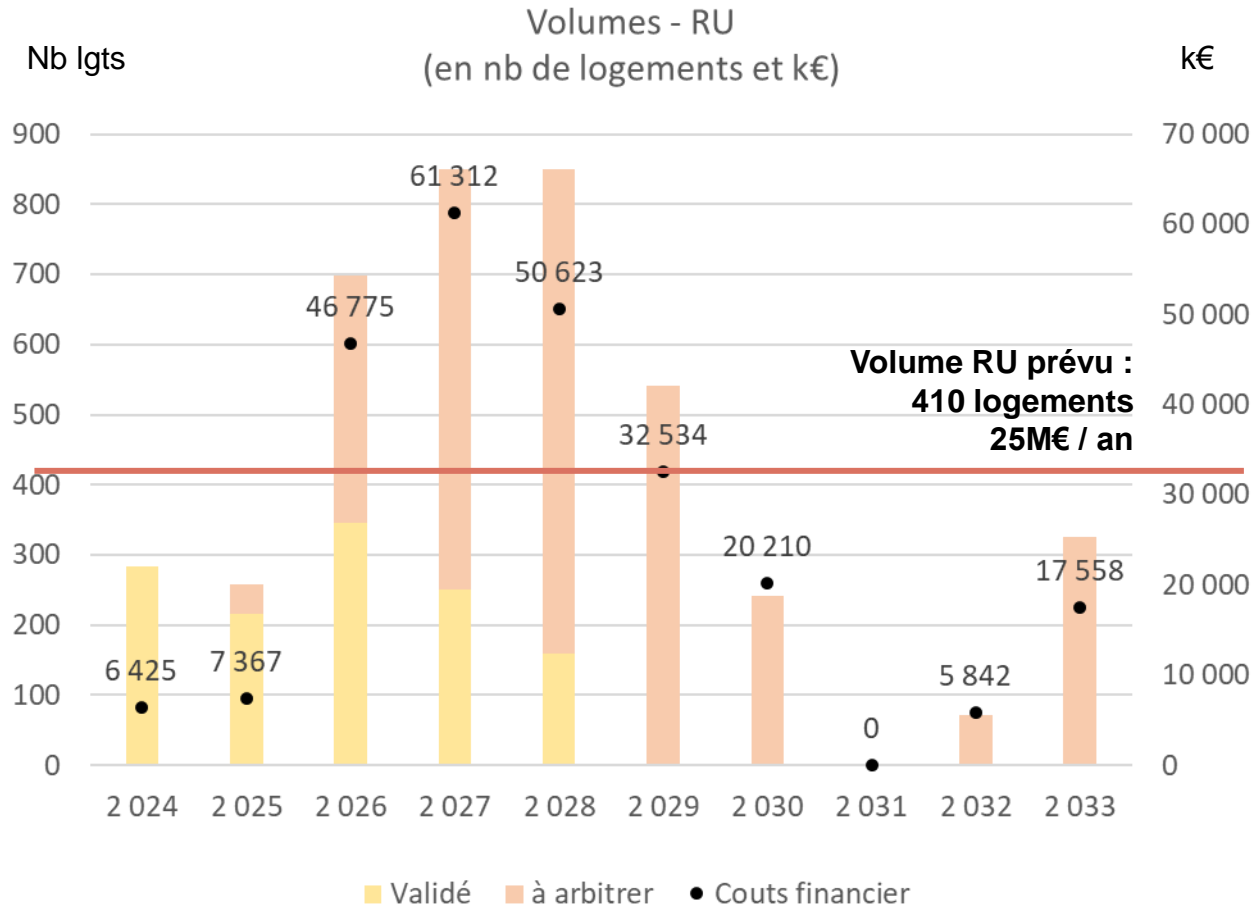
» Une intensification des réhabilitations projetées (réhabilitations lourdes, seconde vie...)

## Hypothèses financières et de décarbonation du parc par niveau d'enjeu

	Description	Eléments financiers		Eléments carbone		
		Investissement (coûts de travaux)  k€	Facteur multiplicateur pour coût de revient	Gain énergétique  % conso initiale	Gain émissions GES <i>Si chauffage initial Gaz</i>  % empreinte init.	Coût invest. carbone  % CN
Niveau 1	GE	1	1,1	aucun	N/A	N/A
Niveau 2	RC : RC, RC+, PRE10, RESID	3	1,1	10%	N/A	N/A
Niveau 2+	PRE 20 (dans le budget RC)	8	1,1	20%	N/A	N/A
Niveau 3	Réha légère : extérieur principalement	25	1,391	20%	40%	25%
Niveau 4	Réha moyenne + PRE40	45	1,391	40%	65%	40%
Niveau 5	Réhabilitation lourde ou énergie sprong compatible	70	1,391	BBC Réno : 80 kWh/m <sup>2</sup>	85%	50%
Niveau 6	Seconde vie ou énergie sprong	100	1,391	35 kWh/m <sup>2</sup>	95%	70%
Démolition		25	(inclus)	-	N/A	N/A

# ZOOM sur les programmes de renouvellement urbain

**4 120 logements en RU, dont 70% à arbitrer, traitent +50% des logements vétustes**



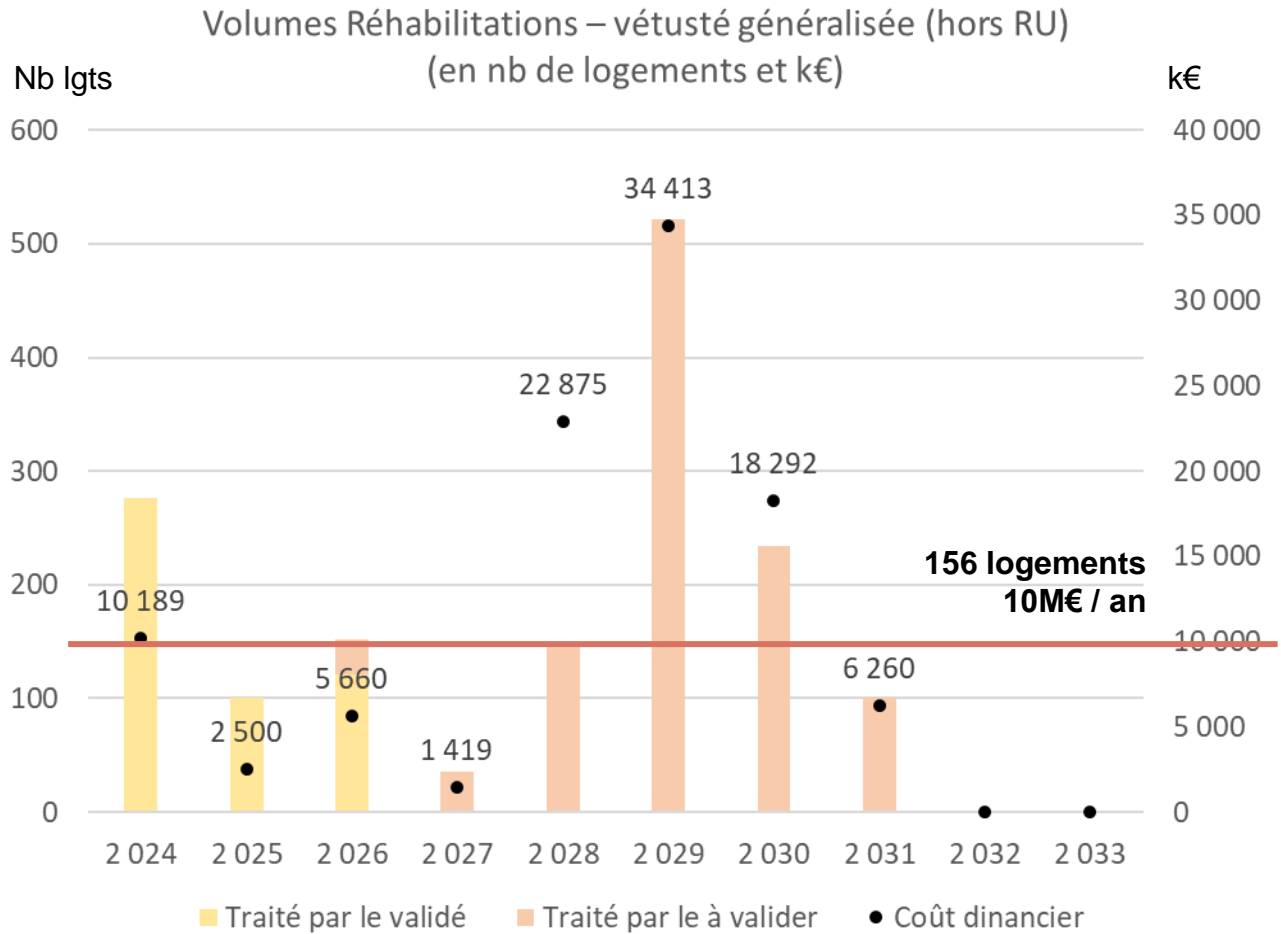
» Cela représente un investissement de **250M€** sur la période, soit une moyenne de 25M€ par an

- » Dont :
  - › 51% réhabilitations
  - › 8% seconde vie
  - › 41% démolition / vente

- » Cela permet de traiter
  - › **53% des logements « vétustes »** (2300 lgts)
  - › **4% des étiquettes E, F et G** (164 lgts)

# ZOOM sur le traitement des enjeux de vétusté – Hors RU

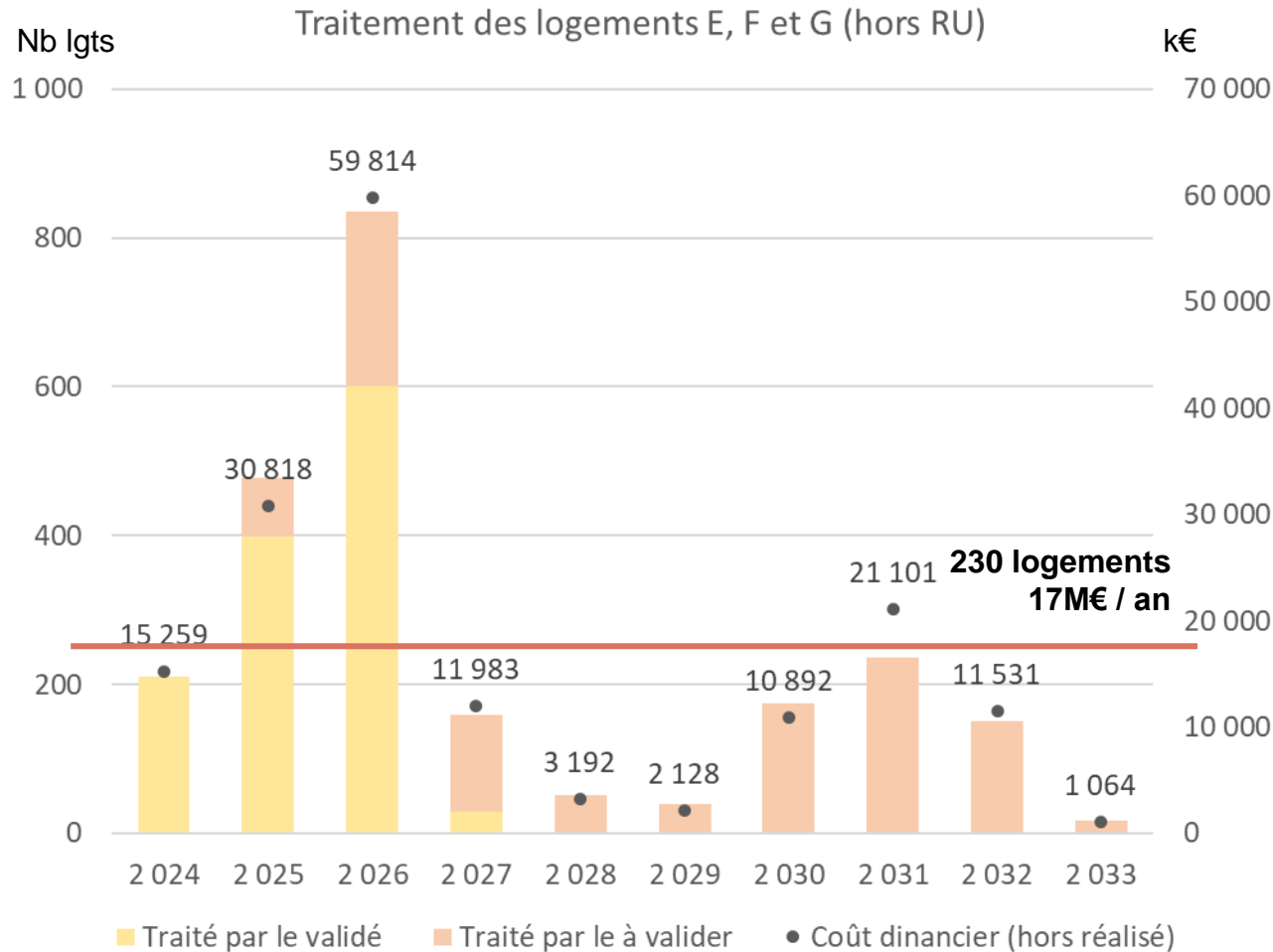
## 1 560 logements vétustes réhabilités dans les 8 prochaines années, dont 25% validés



- » **4 325 logements** avec une **priorité de vétusté généralisée** (note technique inférieure ou égale à 2 et réhabilitation de plus de 25 ans)
  - › Dont 2 300 lgts traités par le RU
  - › Dont 210 lgts traités par démolition (hors RU)
  
- » En complément, **1560 réhabilitations** prévues pour un montant de **102M€**, dont 35% validés.
  
- » **Pour les 1070 lgts à valider**
  - › 70% en réha moyennes, 23% en réha lourdes et 4% en seconde vie
  - › Pour un montant moyen de 72k€/ lgt

## ZOOM sur le traitement des DPE E, F et G – Hors RU

**+1 000 logements E, F et G réhabilités, soit 2 350 logements embarqués et 19M€/an**



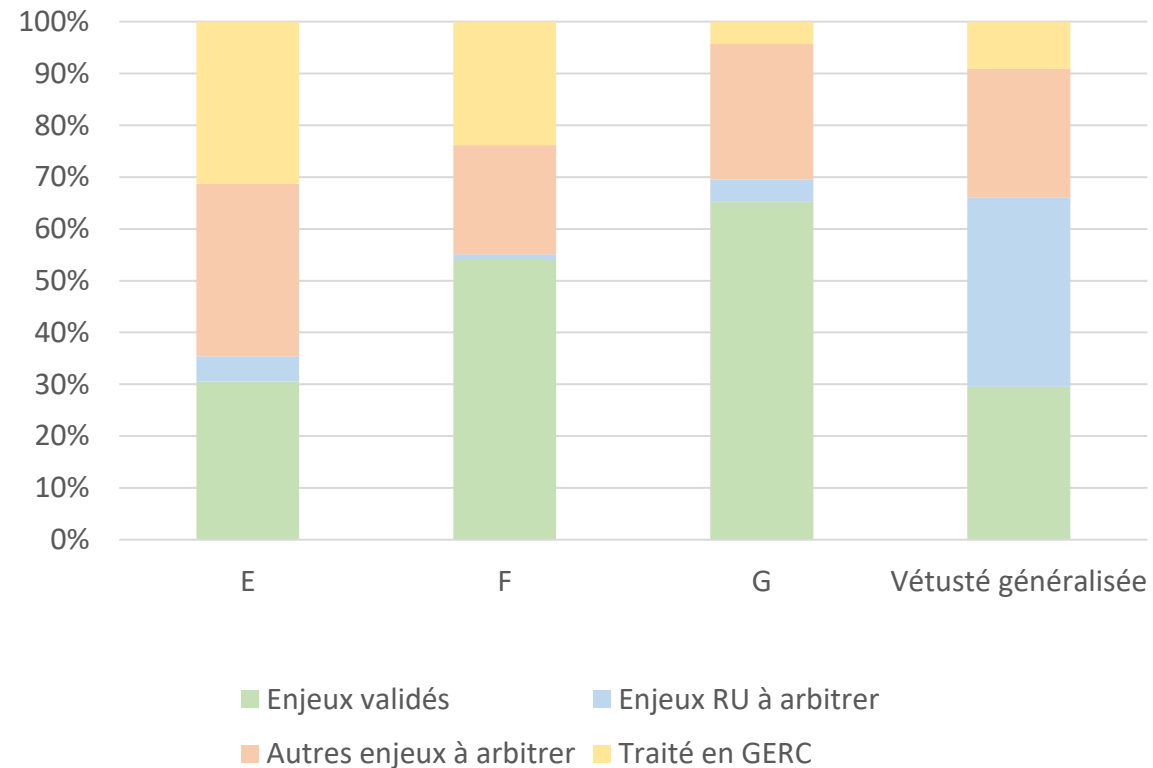
- » **4 150 logements avec un DPE E, F ou G**, soit 6 500 logements embarqués
  - › Dont 655 lgts traités 2018-2023 (lgts bruts)
  - › Dont 155 lgts traités par le RU (lgts bruts)
  
- » Pour les logements E, F, et G restants :
  - › 50% traités par les réhabilitations
  - › 5% traités par la démolition
  - › 45% traités par le RC
  
- » **Soit 2 350 logements (embarqués) réhabilités** dans le cadre du traitement des DPE E, F et G
  
- » Pour un investissement total de **168M€**

## Synthèse de l'impact des enjeux du PSP

Les réhabilitations traitent 70% des DPE E, F et G et 90% de la vétusté

Le reste traité par le GERC

Bilan des traitements des priorités patrimoniales



## Vue globale – le gros entretien et remplacement de composants

**Un budget annuel de 17M€ par an pour le GERC, permettant d'adresser 85% du parc sur la période**

- » Le GERC comprend : RC, RC+, PRE10, travaux de résidentialisation et PRE20
- » Le GERC concerne **25 000 logements** dans le plan de travaux, dont :
  - › 40 % en GE
  - › 60% en RC dont 35% pour les travaux énergétiques
- » Ce volume de travaux représente un montant de **85M€ sur la période**
- » **Le GERC est arbitré de manière annuelle, selon une enveloppe budgétaire définie (17M€/ an dont 8M€ de GE)**

### ZOOM sur les DPE GES

**2 500 logements** en DPE énergie C ou D actuellement, ont un **DPE GES E, F ou G.**

**Ces logements devront être traités d'ici 2034 par un changement de vecteur énergétique, pour sortir du chauffage au gaz.**