

SCOT de Gascogne

Rénovation, Réhabilitation : Enjeux et Opportunités

Mercredi 21 novembre 2023



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**

OCCITANIE

LES FREINS À LA RÉNOVATION ET LA RÉHABILITATION

CONTRAINTES FINANCIÈRES ET ÉCONOMIQUES - PARTICULIERS

- **Indice de coût de la construction de l'INSEE**
 - +22% de 2018 à 2022 (1 671€ vs 2 037€ /m²)
 - Le coût au m² de la construction de bâtiments industriels et commerciaux a augmenté de manière plus modéré que celui de la construction de logements
- **Taux d'intérêts en augmentation**
 - Des banques refusent de faire une simulation car dans un mois elle ne sera plus valable
- **Accès aux crédits bancaires**
 - Les conditions d'octroi des crédits se sont durcies
- **Taux d'endettement**
 - Depuis le 01/01/2022, les établissements bancaires ne peuvent plus octroyer un crédit aux particuliers au-delà de 35% de taux d'endettement pour une durée de prêt de 25 ans maximum
- **Baisse du revenu disponible brut et du pouvoir d'achat**

LES FREINS À LA RÉNOVATION ET LA RÉHABILITATION

CONTRAINTES RH

- **Pénurie de main d'œuvre**
- **Pénurie d'apprenants**
- **Technicité (micro)**

LES FREINS À LA RÉNOVATION ET LA RÉHABILITATION

CONTRAINTES TECHNIQUES ET D'EXPERTISES

- **Diagnostic des problèmes structurels**
 - Identifier les problèmes structurels d'un bâtiment existant peut être difficile
 - Il est crucial de comprendre l'état réel du bâtiment avant de commencer les travaux
- **Normes de sécurité et de conformité**
 - Les anciens bâtiments peuvent ne pas respecter les normes actuelles
 - Les mises à niveau nécessaires peuvent être complexes
- **Intégration des nouvelles technologies**
 - Intégrer des systèmes modernes tels que le chauffage, la ventilation et la climatisation (CVC) ou la connectivité Internet dans des structures anciennes peut nécessiter des modifications substantielles
- **Architecture et patrimoine**
 - Concevoir des solutions qui préservent le caractère historique ou architectural d'un bâtiment tout en intégrant des fonctionnalités modernes peut être délicat

LES FREINS À LA RÉNOVATION ET LA RÉHABILITATION

CONTRAINTES LOGISTIQUES ET GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

- **Matériaux en carence**
 - Délais en augmentation en raison de la demande accrue et de la difficulté à se procurer certains matériaux
- **Gestion des ressources naturelles**
 - L'utilisation de certains matériaux dans les anciens bâtiments est aujourd'hui illégale
 - Trouver des matériaux équivalents qui s'harmonisent avec le style existant peut être un défi
- **Gestion des déchets**
 - La rénovation peut générer des déchets importants
 - La gestion écologique des déchets et la conformité aux normes environnementales peuvent ajouter une couche de complexité
- **Durabilité**
 - Les ouvrages d'art sont prévus pour durer 120 ans, les autres constructions 50 ans

LES FREINS À LA RÉNOVATION ET LA RÉHABILITATION

CONTRAINTES COORDINATION ET COLLABORATION

- **Gestion des parties prenantes**
 - Les rénovations peuvent impliquer plusieurs parties prenantes, les propriétaires, les architectes, les entrepreneurs et parfois les autorités de préservation historique
- **Délais imprévus**
 - Des problèmes imprévus peuvent surgir lors de la rénovation, ce qui peut entraîner des retards dans le calendrier. Cela peut être dû à des découvertes inattendues, des problèmes techniques ou des retards dans l'approvisionnement en matériaux
- **Impacts sur l'exploitation quotidienne**
 - Si le bâtiment est occupé pendant les travaux, il peut y avoir des perturbations pour les occupants
 - Minimiser ces perturbations tout en effectuant des rénovations significatives peut être difficile

ETAT DES LIEUX DU GERS

AU 13/11/2023

- **2 901 établissements**
 - 1 435 micro (49%)
- **Taux de pérennité : 80%**
- **Taux de maturité : 58%**
- **Taux d'évolution à 1 an : 3%**
- **Taux d'évolution à 5 ans : 14%**
- **Potentiel de transmission : 30%**

- **219 RGE**