

KERFEUNTEUN : EXPÉRIMENTER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE CITOYENNE À L'ÉCHELLE D'UN QUARTIER

Dans un contexte de transition énergétique, une expérimentation de rénovation énergétique collective est menée à l'échelle du quartier de Kerfeunteun à Quimper, afin de mobiliser les habitants autour d'une démarche commune d'amélioration de la performance énergétique des logements et de réalisation d'économies d'échelle. L'initiative vise également à tester une méthodologie citoyenne, opérationnelle et reproductible. Quimper Cornouaille Développement (QCD) au travers de son service Réseau TYNEO a été mandaté pour en assurer le pilotage et l'animation. Lancée au deuxième trimestre 2024, elle est cofinancée par la Région Bretagne, dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « expérimentation de solutions innovantes », et par Quimper Bretagne Occidentale (QBO). Après un an et demi de mise en œuvre, cette publication propose un retour d'expérience présentant les principales étapes du projet, les enseignements tirés et les conditions de reproductibilité de la démarche.

L'ORIGINE DU PROJET

LE CONSTAT DES MEMBRES DU CONSEIL DE QUARTIER

Les membres du conseil de quartier de Kerfeunteun partagent le constat que, malgré une sensibilisation globale aux enjeux climatiques, la rénovation énergétique reste peu engagée. Les craintes de malfaçons, d'arnaques et la complexité des démarches constituent des freins persistants, en dépit des dispositifs publics existants. Ils ont émis l'hypothèse qu'une démarche collective et citoyenne

pourrait lever une partie de ces obstacles, en offrant un cadre rassurant et un accompagnement partagé. L'homogénéité du bâti à l'échelle du quartier renforce également la pertinence de cette approche.

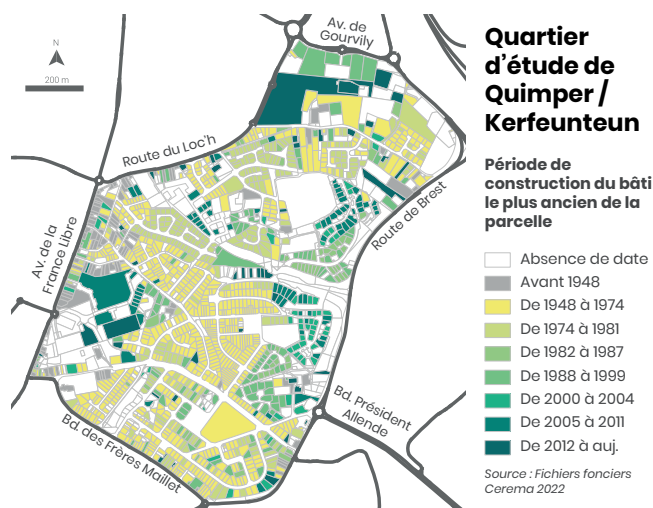
UNE POPULATION VIEILLISSANTE ET DES LOGEMENTS SOUS-PEUPLÉS

Le quartier de Kerfeunteun se caractérise par une forte proportion de ménages d'une seule personne (48 %) et une taille moyenne des ménages de 1,9 personne en 2019. La population vieillit progressivement : la part des personnes de 60 ans et plus est passée de 21 % en 1990 à 29,1 % en 2019. Le croisement de ces deux indicateurs montre que parmi les personnes seules de 60 ans et plus, 56,3 % ont plus de 80 ans. Selon l'INSEE, 70,6 % des ménages du quartier sont en situation de sous-peuplement¹.

LA CONSTITUTION D'UN COLLECTIF

À l'issue de la réunion de lancement de juin 2024, 23 ménages propriétaires occupants du quartier de Kerfeunteun ont manifesté leur intérêt pour l'expérimentation. Majoritairement composés d'une ou deux personnes, ils se sont engagés volontairement et constituent le collectif.

1. Un logement est sous-peuplé ou sous-occupé s'il comporte plus de pièces que le nombre de pièces théoriquement nécessaire au ménage qui l'occupe (définition INSEE)



LES CARACTÉRISTIQUES DES MAISONS VISITÉES

UNE HOMOGENÉITÉ DU BÂTI RELATIVE

Vingt-trois logements ont fait l'objet d'une évaluation énergétique réalisée par Réseau TYNEO. Les résultats mettent en évidence de fortes similitudes entre les logements, tout en révélant une certaine hétérogénéité du bâti.

Bien que la majorité des bâtiments soient des maisons mitoyennes sur sous-sol, représentatives du tissu pavillonnaire du quartier, certains logements présentaient des caractéristiques différentes : logements sur vide sanitaire, absence de mitoyenneté, combles partiellement aménagés, etc.

DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES PROCHES

Malgré ces disparités, les principaux postes de déperdition sont similaires. Pour 22 des 23 logements, les murs et la ventilation constituent un poste principal de déperdition. De plus, 90 % des logements sont chauffés au fioul ou au gaz, recourant ainsi majoritairement à des énergies fossiles. Des problèmes d'humidité, principalement localisés dans les parties basses des logements (remontées capillaires), ont également été identifiés.

Concernant les performances énergétiques : 43 % des logements sont classés en étiquette E, 38 % en D et seulement 10 % constituent des passoires énergétiques (classés F ou G).

Enfin, dans 62 % des cas, il est possible de réaliser des travaux permettant un saut d'au moins deux classes énergétiques, condition nécessaire pour déposer un dossier *MaPrimeRénov – Parcours Accompagné*.

DES RÈGLES D'URBANISME IMPACTANTES

Bien que le quartier ne soit pas situé en secteur sauvegardé, des contraintes réglementaires s'appliquent.

De nombreux logements du quartier sont frappés d'alignement, ce qui implique que toute isolation par l'extérieur doit être réalisée simultanément par l'ensemble des logements d'une même bande. Seule la finition enduite est acceptée, avec un choix de couleur étudié au cas par cas. L'isolation sur l'espace public n'est autorisée qu'au-dessus d'une « hauteur d'homme ».

LE COLLECTIF HABITANT

LES TROIS PROFILS IDENTIFIÉS

Au sein du collectif, trois profils de participants se dégagent :

- Le « **Curieux** » : il n'a pas forcément d'objectif précis, mais considère que participer à la démarche est avant tout une expérience.

- Le « **Volontaire** » : il trouve la démarche intéressante et souhaite obtenir davantage d'informations avant de s'investir pleinement. Il a confiance dans le collectif et s'engage pour le bien commun, tout en cherchant à améliorer le confort de son logement et à réaliser son projet de rénovation.

- Le « **Pragmatique** » : il est motivé par des gains financiers et ne consacre du temps à la démarche que si cela lui est profitable. Il souhaite avant tout mener à bien son projet de rénovation et connaît déjà les dispositifs d'aide nationaux.

Dans le cadre de la démarche de Kerfeunteun, chacun de ces profils était représenté de manière relativement équilibrée, avec une légère majorité de « Curieux ». La plupart des participants sont retraités et disposent de ressources qualifiées de « supérieures » par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

LE FONCTIONNEMENT DU COLLECTIF

Durant l'expérimentation, une place importante a été laissée à la démarche citoyenne : les habitants ont été régulièrement consultés pour faire évoluer le projet selon leurs besoins et attentes.

Parallèlement, un projet tutoré mené par trois étudiants de l'Institut de Géoarchitecture de Brest, d'octobre 2024 à mars 2025, a mis en évidence l'absence d'un cadre permettant au collectif de valider ses choix. Il a été proposé aux habitants de coconstruire une charte de fonctionnement, définissant les objectifs du collectif, les moyens mis en œuvre, les modalités de décision, le calendrier et les règles de communication entre membres.

Cette charte a pour vocation à se substituer partiellement à la création d'une entité juridique. Elle constitue un cadre pour formaliser les avancées futures du collectif.

LES APPORTS TECHNIQUES ET MUTUALISATION D'UNE MAÎTRISE D'ŒUVRE

Trois groupes thématiques ont été constitués : un groupe autour de l'isolation des murs par l'extérieur, un autour de l'isolation par l'intérieur (toitures, murs et planchers bas) et un autour des équipements (ventilation et système de chauffage). À travers la constitution de ces groupes, l'objectif était double : partager un socle technique commun et envisager une mutualisation des interventions en phase travaux.

Lors de ces ateliers techniques, la question du recours à une maîtrise d'œuvre mutualisée a été soulevée. Pour apporter des éléments de réponse aux habitants et les aider à se positionner, un atelier participatif a été coconstruit par Réseau TYNEO et le CAUE 29.

En décembre 2025, une grande partie des habitants a quitté le collectif. Seuls six ménages envisagent de réaliser des travaux à court terme. Les raisons invoquées sont multiples : temporalité incompatible

avec les prises de décision collectives menant à la réalisation de travaux à titre individuel, absence de financements stables, retour sur investissement jugé trop long au regard de l'âge des propriétaires, etc.

Le projet se poursuit en 2026 avec un effectif réduit de six ménages, pour lesquels l'expérimentation de la mutualisation des travaux promet d'apporter des enseignements précieux.

LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

DES ENSEIGNEMENTS POSITIFS

Plusieurs points positifs se sont dégagés de cette expérimentation :

- Une meilleure connaissance du bâti du quartier et des règles d'urbanisme en vigueur.
- Une bonne compréhension des profils sociologiques des habitants grâce au diagnostic plus approfondi du quartier mené par les étudiants dans le cadre du projet tutoré.
- Une visibilité accrue des services proposés par Réseau TYNEO avec une reconnaissance claire par les habitants des compétences techniques des conseillers,
- Le renforcement des liens entre les partenaires impliqués dans la rénovation, notamment le CAUE 29, le service urbanisme de Quimper Bretagne Occidentale et Réseau TYNEO.

DES PISTES D'AMÉLIORATION

Certains points restent toutefois à améliorer :

- Structuration du collectif : les habitants n'ont pas réussi à s'appuyer sur un noyau moteur pérenne. L'ensemble des échanges reposait sur une seule personne avec les limites que cela implique : charge de travail importante, absence de relais et une prise de décision moins équilibrée.
- Gouvernance et planification : l'absence d'une feuille de route clairement définie a été relevée. Si la participation citoyenne a été appréciée, un cadre temporel plus structuré ainsi qu'une implication financière plus affirmée de la collectivité *via* une aide aux travaux auraient pu faciliter la dynamique.
- Implication des partenaires : les échanges avec les structures partenaires (CAUE 29, service urbanisme, etc.) ainsi que la mise en place de la charte de fonctionnement sont intervenus tardivement dans la démarche. Une mobilisation plus précoce aurait permis d'accélérer certaines étapes.
- Hétérogénéité du bâti : la zone d'étude n'a pas permis de disposer d'un bâti totalement homogène, nécessitant la réalisation d'une évaluation énergétique par logement, limitant la possibilité de tester un principe d'échantillonnage.



Juin 2024 Communication à destination des habitants

Porte à porte réalisé par les membres du conseil de quartier et stand lors de la fête de quartier

25 juin 2024 Réunion de lancement du projet

Présentation du projet et de Réseau TYNEO suivi d'une session de questions / réponses



Sept. à oct. 2024 Définition des profils des participants

Diffusion d'un questionnaire individuel sur les besoins et les attentes des ménages et présentation des résultats

Nov. 2024 Fresque de la rénovation énergétique

Compréhension des étapes d'un projet de rénovation et sensibilisation aux enjeux. Echanges entre les habitants sur des problématiques communes



Nov. 2024 à mai 2025 Évaluations énergétiques des logements

Collecte des données sur les logements, identification des faiblesses du bâti sur le plan énergétique et repérage des similitudes entre les logements. Evaluation de la maturité des projets

Janv. à mars 2025 Dimension sociologique

Enquête sociologique et entretiens en "focus group". Restitution de l'enquête aux habitants et aux élus



Avril à mai 2025 Charte commune de fonctionnement

Synthèse des évaluations énergétiques et élaboration de la charte commune de fonctionnement

Juil. 2025 Réunions d'informations et manœuvres communes

Réunions d'information par groupe de travaux et Définition des actions suivantes



Sept. à oct. 2025 Mutualisation de la maîtrise d'œuvre

Interrogation sur le recours à une maîtrise d'œuvre commune. Réflexion autour de trois parcours de rénovation "type" avec l'appui du CAUE 29

Nov. à déc. 2025 Vers une réalisation des travaux

Abandon de la mutualisation de la maîtrise d'œuvre. Réflexion sur la mutualisation des artisans



LES CLÉS DE REPRODUCTIBILITÉ

Pour assurer la reproductibilité de cette expérimentation, un protocole d'intervention a été élaboré. Il repose sur trois niveaux de stratégie – opportuniste, accompagnatrice et renforcée – permettant à l'équipe de pilotage d'impliquer les services de la collectivité de manière plus ou moins intensive.

La stratégie renforcée, la plus ambitieuse des trois, suppose un engagement fort de la collectivité, qui se traduit notamment par :

- L'identification d'un quartier au bâti strictement homogène ;

- La définition d'un minimum de travaux requis pour intégrer le collectif ;
- Le recrutement par la collectivité d'un maître d'œuvre ;
- Le recours à un *Accompagnateur Rénov'* unique pour l'ensemble du collectif ;
- La mise en place d'une aide incitative aux travaux.

Parallèlement, afin de démultiplier des projets similaires, il apparaît opportun de développer le concept de zone de rénovation concertée (ZRC), susceptible d'être intégré aux politiques publiques de l'habitat, notamment aux programmes locaux de l'habitat (PLH).

Stratégie renforcée

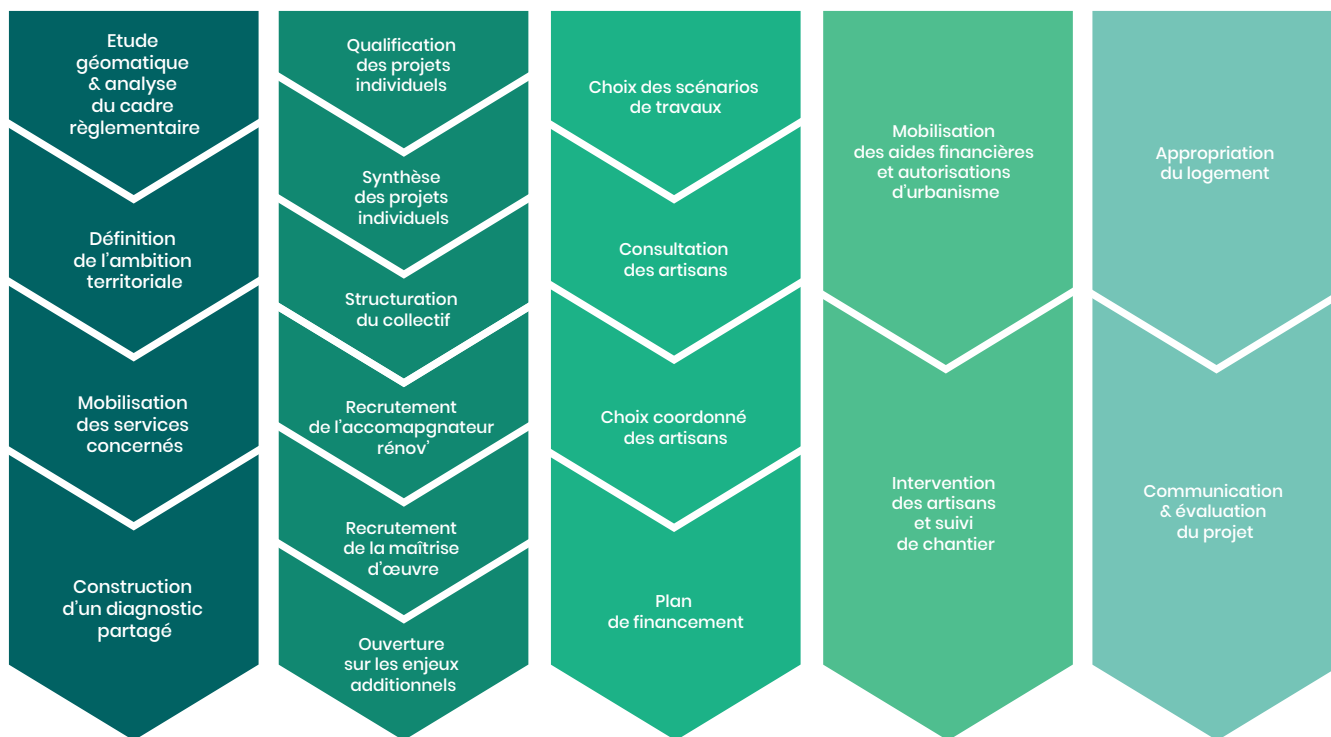
Étape n°1
Diagnostiquer,
identifier, qualifier

Étape n°2
Accompagner et
synthétiser

Étape n°3
Déployer et
mutualiser

Étape n°4
Mettre en oeuvre
les travaux

Étape n°5
Suivre, adapter,
dupliquer



Retrouvez toutes les informations
et les ressources mobilisées dans le
cadre de cette expérimentation en
scannant ce QR-code



Quimper Cornouaille Développement
Agence d'urbanisme et de développement de Cornouaille

24 route de Cuzon – CS 40002 – 29018 Quimper Cedex – Tél. 02 98 10 34 00 – contact@qcd.bzh – www.qcd.bzh