



## Lettre d'information N°56 – Janvier 2018

### Plan bâtiment durable 2020-2050



Le ministère de la transition énergétique et solidaire est l'initiateur et le pilote du Plan Bâtiment Durable. Lancé en janvier 2009, ce Plan fédère un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune : favoriser la mise en œuvre des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale.

Parmi ceux-ci, le groupe de travail « Réflexion Bâtiment Responsable 2020-2050 » a publié en Novembre dernier une nouvelle note thématique autour des usages et confort dans les bâtiments performants de demain. L'occasion de faire le point sur les retours d'expérience de la RT 2012 et de plaider pour une prise en compte de scénarii de confort et d'usages dans la future réglementation.

À l'issue d'une phase de consultation de plusieurs semaines et après avoir reçu plus de quatre-vingts contributions, le groupe de travail RBR 2020-2050 du Plan Bâtiment Durable publie la version finale de sa note (*lire en note 1*) intitulée :

### **Bâtiments responsables, usages et confort : quelles lignes directrices pour demain ?**

Le secteur de la construction est aujourd'hui animé par la préparation de la future réglementation au travers du déploiement de l'expérimentation **E+C-** (*lire en note 2*) et du développement du label associé.

Après l'étape de la RT 2012 qui a permis un saut de performance énergétique sans précédent, la nouvelle période qui s'ouvre vise à préfigurer une nouvelle réglementation, à portée beaucoup plus large. En intégrant la prise en compte du carbone tout au long du cycle de vie, elle tend à la création d'une réglementation environnementale et sanitaire. A terme, ces considérations concerneront le sujet de la rénovation du parc immobilier, secteur aux enjeux autrement plus conséquents et impactants que ceux de la construction.

Le propos de la note du Plan Bâtiment Durable est d'ouvrir le débat sur les enseignements qu'apporte le retour d'expérience de la RT 2012. Elle concerne essentiellement le logement sans toutefois exclure le tertiaire.

Il apparaît en effet que la performance du bâtiment dépend en premier lieu des usages qui en sont faits. Voilà qui retient naturellement l'attention des experts du coût global d'usage que sont ceux de notre cabinet.

En effet comme en témoigne aussi bien les retours d'expérience techniques que ceux issus des études sociologiques, ces usages sont extrêmement variés. N'est-il pas temps de reconnaître que les bâtiments sont faits pour leurs habitants ou leurs utilisateurs et que la réglementation doit respecter cela, en prenant en compte l'extrême variété des modes de vie et d'utilisation ? Ne faut-il pas respecter



cette variété, et même, pourquoi pas, en faire un point de départ des raisonnements des experts ? Dans une société de liberté qu'est la société française, le mode de vie de chacun, et même sa recherche de flexibilité, d'agrément et de plaisir dans le mode d'habiter s'ils sont pris en compte, peuvent constituer des facteurs d'adhésion puissants du grand public aux changements qu'implique la transition énergétique et écologique.

## Prise en compte des usages : quels enseignements des réglementations en vigueur ?

2

Alors qu'une expérimentation est en cours pour préfigurer la future réglementation en matière de construction, il convient de s'interroger sur les retours d'expérience des précédentes réglementations afin d'en tirer les leçons nécessaires. La note citée ci-avant (*lire en note 1*) explore ces retours d'expériences sous l'angle de la prise en compte des usages et du confort des occupants en replaçant leurs préoccupations au centre de l'analyse.

Si les sources de surconsommation constatées dans certains bâtiments BBC sont multiples, elles ne proviennent pas nécessairement d'aspects purement techniques. En effet, le rôle des occupants et l'usage qu'ils font et feront du bâtiment sont tout aussi importants qu'une bonne conception /réalisation/maintenance pour assurer un bon niveau de performance du bâtiment.

L'usage effectif peut ne pas correspondre au mode d'occupation prévu par les concepteurs et rendre ainsi un bâtiment moins performant que prévu. De plus, il apparaît qu'une « prise en main » du bâtiment est nécessaire pour qu'il soit très performant, et cela afin que l'utilisation et la maintenance des équipements soient la plus efficace possible : les enjeux de la pédagogie que tous les acteurs de l'acte de gérer doivent - et devront longtemps - déployer auprès des occupants sont réels et essentiels.

De ces retours d'expériences, la note dégage deux aspects à prendre en compte en vue des futures réglementations : la multiplicité des modes de vie et des usages qui peuvent être faits d'un même bâtiment par différents occupants et la nécessaire pédagogie vis-à-vis de ces mêmes occupants afin de favoriser une utilisation performante du bâtiment.

## Le confort dans un bâtiment, une notion complexe à appréhender : vers une remise en cause du seuil chauffage des 19 °C

Au-delà de la prise en compte des différentes possibilités d'usages, la note s'interroge sur la manière dont le bâtiment peut devenir un espace confortable et source de bien-être pour ses occupants. Cela suppose de s'intéresser aux différentes dimensions du confort : thermique, acoustique, qualité de l'air, lumière, bruit, biophilie (*lire en note 3*).

Même en adoptant une approche spécifique à chaque dimension, il apparaît encore difficile d'intégrer le confort dans la réglementation tant il est personnel et lié à ses propres culture, histoire et ressenti.

Les auteurs de la note constatent par exemple le lien étroit entre l'absence de contrainte ressentie par l'occupant et le sentiment qu'il a de son bien-être et de son confort. Si ce constat est appliqué à la dimension thermique du confort, cela revient à s'interroger sur la consigne du 19 °C fixée par la RT 2012. Le degré de satisfaction des occupants dépend de la liberté qui leur est laissée de régler le



chauffage, de pouvoir ouvrir les fenêtres, etc. ; cette liberté est alors peu compatible avec le seuil des 19 °C.

Cette idée ouvre la porte à une évolution réglementaire de taille pour les bâtiments neufs : la possibilité pour l'utilisateur de disposer d'une certaine liberté dans la fixation de la température ambiante de confort hivernal qu'il souhaite. En tenant compte du niveau élevé de performance atteint par les bâtiments sur les cinq usages réglementaires, le coût environnemental de l'abandon de la température de référence de 19 °C serait limité, voire négligeable. Cet abandon, ou tout du moins, la variabilité de ce seuil, serait un facteur important de satisfaction et donc de confort pour l'occupant.

## Des scénarii de confort et d'usages à prendre en compte dans le processus de conception

Aujourd'hui, la réglementation fixe un unique scénario conventionnel, souvent éloigné de la réalité d'usage du bâtiment. Cet unique scénario, bien que compréhensible, peut pousser à concevoir des bâtiments n'offrant aucune souplesse d'utilisation et pour lesquels un usage non conforme pourra avoir des conséquences négatives importantes, tant en termes de performance du bâtiment que de confort pour ses occupants.

Pour construire des bâtiments qui soient source de confort et de bien-être pour chacun de leurs occupants, il serait souhaitable de pouvoir apprécier la souplesse d'adaptation de chaque projet dès sa conception, c'est-à-dire sa capacité à s'adapter à des usages variés tout en atteignant les niveaux de performance souhaités sans remettre en cause sa valeur et son modèle économique (*lire en note 4*).

A part pour quelques bâtiments dont l'usage est figé pour très longtemps (ex : prison, hôpital, théâtre, etc.) ces aspects peuvent être explorés via l'évaluation de différents scénarii en phase de conception. Ceux-ci pourraient intégrer différents usages ultérieurs mais également tester la souplesse de chaque paramètre vis-à-vis d'un objectif de performance fixé. Comme, par exemple, la possibilité de faire varier la température de quelques degrés tout en restant au niveau BBC.

Cette démarche de scénarisation des usages nécessite d'être appréhendée très en amont et peut impacter le temps concentré aux études. Mais c'est certainement indispensable pour construire des bâtiments non seulement sobres et robustes, mais également adaptables dans l'avenir à ces usages prédéterminés tout en étant désirables pour ceux qui les occupent ou ceux qui y résident, notamment lorsqu'il s'agit de logements.

## Mutabilité, adaptabilité, évolutivité : vers des bâtiments réversibles ?

« L'idée d'anticiper les changements d'usages dès la conception d'un édifice n'est pas neuve dans l'histoire de la ville », écrit l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Ile-de-France (Orie). Tout en notant que « le risque existe de se retrouver avec des bâtiments qui permettraient d'accueillir toutes les fonctions sans en satisfaire aucune séparément ». Quoiqu'il en soit, rien qu'en Ile-de-France, il nous faut rappeler que plus de 3,6 millions de mètres carrés de bureaux sont vacants (chiffre au 1<sup>er</sup> trimestre 2017), alors que le manque de logements est toujours aussi criant.

La multiplication des normes réglementaires a sans doute rendu difficile et a considérablement renchéri les opérations de transformation de bureaux en logements. Lors de son discours au récent 100<sup>ème</sup> congrès des maires, le Président de la République a dit vouloir lutter contre cette multiplication : « Je



*pense aussi lorsqu'on évoque les sujets financiers à la profusion des normes [...] il y a un coût caché comme un transfert non-dit, c'est celui que l'Etat crée lorsqu'il augmente les normes [...] En juillet dernier, une circulaire a été prise par le Premier ministre, toute simple, qui impose pour chaque norme créée la suppression de deux normes existantes ».*

Si cette circulaire est suivie des faits et appliquée au secteur du bâtiment, voilà que pourrait se dessiner un volume d'affaires conséquent et une excellente raison pour que les FMeurs (Facilities Managers – lire en note 5) et les gestionnaires de parcs immobiliers (Properties Managers – lire en note 6) soient (enfin !) impliqués le plus en amont possible dans les projets à venir, que ce soit en neuf, en réhabilitation ou en mutation des usages.

*Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre entreprise ou de votre organisation, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable.*

*Cordiales salutations.*

**Denis CHAMBRIER**  
Gérant & Consultant Senior  
[denis.chambrier@dcr-consultants.fr](mailto:denis.chambrier@dcr-consultants.fr)  
Mob : 06.7777.1883

Note 1 : [Télécharger la note "Bâtiments responsables, usages et confort : quelles lignes directrices pour demain ?"](#)

Note 2 : <http://www.batiment-energiecarbone.fr>

Note 3 : la **Biophilie** désigne l'attrance forte de l'être humain à entrer en contact avec la Nature. Elle vise à créer une nouvelle esthétique et à générer de nouvelles sensations au sein d'espaces urbains et de projets immobiliers, qui agissent sur sa santé physique **et** mentale y compris sur sa façon de travailler.

Note 4 : [http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/note\\_thematique\\_rbr2020\\_immobilier\\_et\\_batiment\\_-\\_cinq\\_questions\\_de\\_prospective\\_sur\\_valeur\\_et\\_economie.pdf](http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/note_thematique_rbr2020_immobilier_et_batiment_-_cinq_questions_de_prospective_sur_valeur_et_economie.pdf)

Note 5 : <http://sypemi.com/wp-content/uploads/2016/05/Guide-pilotage-energetique.pdf>

Note 6 : <https://www.adi-france.fr/la-reversibilite-des-immeubles-conception-durable-et-flexible-pour-des-usages-multiples/>