

Septembre 2024

RE 2020



RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE 2020

Quels impacts sur la maîtrise d'ouvrage sociale
après 2 années de mise en œuvre ?



Etude réalisée par les cabinets Habitat & Territoires Conseil (HTC) et CQFD.

WWW.URHLMNA-HABITAT.FR

SYNTHÈSE D'ÉTUDE

SOMMAIRE



01

Une étude au long cours pour tirer des leçons des premières opérations RE2020

p. 3

02

Les 5 opérations des bailleurs sociaux néo-aquitains

p. 4

03

La Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020), qu'est-ce que c'est ?

p. 5

04

Les principaux enseignements de l'étude

p. 6

1. Les différents seuils de la RE 2020
2. L'atteinte des indicateurs de la RE
3. Conception des opérations et maîtrise d'œuvre
4. Financement des opérations
5. Certification des opérations
6. Commande publique
7. Assurance des opérations
8. Maîtrise d'ouvrage
9. Environnement professionnel et partenarial

UNE ÉTUDE AU LONG COURS POUR TIRER DES LEÇONS DES PREMIÈRES OPÉRATIONS RE2020

Au dernier trimestre 2022, l'Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine a mandaté les cabinets Habitat & Territoires Conseil (HTC) et CQFD afin de réaliser une étude de suivi d'opérations de logement social réalisées par des organismes Hlm néo-aquitains.

La mission consistait à **observer sur plusieurs années 5 opérations de construction de logements sociaux** (locatif et/ou accession sociale) **réalisées dans le cadre de la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020)** en lien avec les maîtres d'ouvrage Hlm concernés.

Accompagné au sein du comité de pilotage par ses partenaires de l'USH et d'Odéys (Cluster éco-habitat de Nouvelle-Aquitaine), l'**URHlm poursuivait à travers cette étude plusieurs objectifs** :

- Évaluer les implications de la RE2020 sur l'acte de construire pour les organismes Hlm.
- Maîtriser et anticiper les surcoûts de construction et d'exploitation.
- Évaluer les écarts de ces opérations par rapport aux prochains seuils de la RE2020 (seuils 2025).
- Identifier les conditions de réussite des opérations RE2020 et émettre des recommandations auprès des maîtres d'ouvrage pour assurer la réussite des opérations et anticiper les prochaines étapes de la RE2020 (seuils 2025 et suivants).
- Acculturer les organismes et les partenaires aux spécificités de ces opérations.
- Alimenter la réflexion sur le modèle économique de la RE 2020 et les impacts en termes d'organisation des différentes filières de la construction.
- Contribuer aux réflexions nationales sur l'évolution de la RE 2020.

Le présent document constitue une synthèse des principales conclusions de l'étude dont le **rapport final est téléchargeable sur le site de l'URHlm : www.urhlmna-habitat.fr**

Près de 2 ans après le lancement de l'étude, ce document est à la fois un aboutissement, mais également un point de départ. Il doit servir de support pour tisser un dialogue constructif entre organismes Hlm et parties prenantes des opérations de logement social (maîtres d'œuvres, bureaux d'études techniques, entreprises du BTP, financeurs, législateur, filières de matériaux bas carbone...). Ceci afin de créer un environnement facilitant le développement de logements sociaux accessibles, vertueux, confortables, et conformes aux futures normes environnementales tout en restant économiquement compatibles avec le modèle économique des organismes Hlm.

L'URHlm s'associe aux rédacteurs de cette étude pour remercier particulièrement les organismes Hlm impliqués qui, souvent sollicités, ont répondu présent malgré les vicissitudes des opérations concernées.

LES 5 OPÉRATIONS DES BAILLEURS SOCIAUX NÉO-AQUITAINS

Ville (Département)	Organisme	Nom de l'opération	Présentation
La Rochelle (17)	OPH de La Rochelle	Résidence étudiants ARPHEJ	Résidence sociale de 190 chambres pour étudiants PLS et jeunes actifs PLAI/PLUS
Bordeaux (33)	CDC Habitat Social	Armagnac 8.19	168 logements dont 118 PLAI/PLUS/PLS, et une résidence sociale jeune actifs PLAI de 50 chambres
Bordeaux (33)	Domofrance	ZAC Bastide Niel B117	65 logements locatifs sociaux PLAI/PLUS
Saubrigues (40)	Le Col	Lo Cot de la Becade	16 logements dont 4 en locatifs PLAI/PLS et 11 en accession BRS
Le Palais-sur-Vienne (87)	Limoges Habitat	Le Chatenet	55 logements locatifs sociaux PLAI/PLUS

SEUILS VISÉS PAR LES 5 OPÉRATIONS



NB : L'étude comportait initialement une 6ème opération en Dordogne portée par Périgord Habitat. Témoignant des difficultés rencontrées par les organismes Hlm pour faire aboutir l'ensemble de leurs projets, cette opération a dû être retirée en cours d'étude et ne fait pas partie de l'analyse finale.

LA RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE 2020 (RE 2020), QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le secteur du bâtiment en France représente une part significative des défis environnementaux. La **Stratégie nationale bas carbone (SNBC)**, lancée en 2015, vise à améliorer l'efficacité énergétique et la qualité environnementale des bâtiments, pour **atteindre la neutralité carbone d'ici 2050**.

CHIFFRES CLÉS DU POIDS DU SECTEUR DU BÂTIMENT

45%

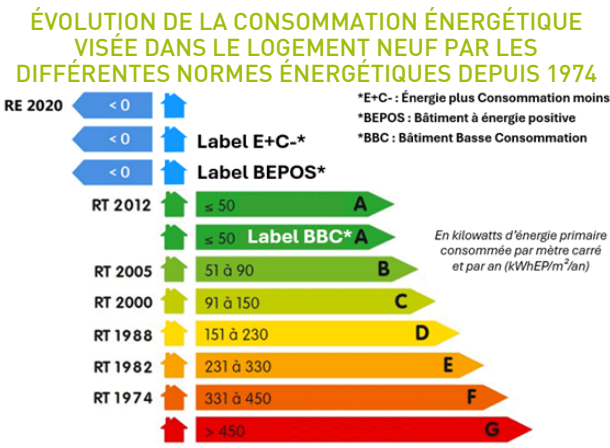
de la consommation énergétique nationale

19%

de l'émission de gaz à effet de serre

66 %

des déchets produits annuellement.



La **Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020)**, obligatoire depuis janvier 2022, remplace la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) et fixe **trois objectifs principaux** :

- réduire la consommation d'énergie et décarboner l'énergie,
- diminuer l'empreinte carbone,
- assurer le confort thermique en période de chaleur.

Elle innove en prenant en compte **l'ensemble du cycle de vie du bâtiment**, y compris les émissions de GES liées à la construction. Cette réglementation inclut désormais la mobilité interne au bâtiment (ascenseurs, escalators) et les consommations énergétiques des parties communes, en plus des cinq usages de la RT 2012 (chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation et auxiliaires).

LES SIX INDICATEURS DE LA RE 2020

Energie	Bbio (points)	Besoins climatiques	Evaluation des besoins de chaud, froid et éclairage.	Evolution par rapport à la RT 2012
	Cep (kWhEP/m2/an)	Consommation d'énergie primaire totale	Evaluation des consommations d'énergie des 5 usages de la RT 12 auxquels on ajoute : 1. Eclairage et/ou ventilation des parkings 2. Eclairage des circulations en collectif, 3. Electricité ascenseur et/ou escalators.	NOUVEAU
	Cep,nr (kWhEP/m2/an)	Consommation d'énergie non renouvelable		
	Ic énergie (kWhEP/m2/an)	Impact sur le changement climatique associé à la consom. d'énergie primaire	Introduction de la méthode d'Analyse du cycle de vie (ACV) pour l'évaluation des GES des énergies consommées pendant le fonctionnement du bâtiment sur 50 ans.	
Carbone	Ic construction (kWhEP/m2/an)	Impact sur le changement climatique associé aux composants et au chantier	Généralisation de la méthode d'Analyse du cycle de vie (ACV) pour l'évaluation des GES des produits de constructions et équipements et leur mise en œuvre.	NOUVEAU
Confort d'été	DH (°C.h)	Degré-heure d'inconfort perçu par les occupants sur l'ensemble de la saison chaude	Evaluation des écarts entre la température du bâtiment et celle de confort (temp. adaptée en fonction des températures de jours précédents)	

LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'ÉTUDE

LES DIFFÉRENTS SEUILS DE LA RE 2020 UNE DIFFICULTÉ D'ATTEINTE CROISSANTE À ANTICIPER

Seuils 2022

- Globalement, des **objectifs relativement atteignables mais bien plus chronophages et plus coûteux que la RT 2012.**
- Équilibre à trouver entre compacité, orientation des bâtiments et harmonie architecturale.
- Nécessite plus d'interactions et d'itérations entre les équipes de la maîtrise d'œuvre et de la maîtrise d'ouvrage.

Seuils 2025

- **Seuils difficiles à atteindre mais accessibles avec des matériaux coûteux (biosourcés, bas carbone, etc.).**
- Les solutions hybrides permettent de respecter les exigences de la RE 2020 pour le seuil 2025.
- Équilibre à trouver entre l'Ic Construction et les autres indicateurs (en cas d'ajout d'équipements de type MTA «Module Thermique d'Appartement», VMC plus performante, volets bioclimatiques, surface vitrée, etc...)
- Selon les maîtres d'œuvres, un certain nombre de projets ne passent pas le seuil 2025 de la RE 2020 à cause de l'équilibre financier.

Seuils 2028

- **Le seuil 2028 de la RE 2020 semble très difficile à atteindre, et nécessite le recours systématique à des matériaux biosourcés.**
- Requiert de verrouiller en phase conception des équipements et des matériaux très coûteux.

L'ATTEINTE DES INDICATEURS DE LA RE : DES IMPLICATIONS VARIABLES DANS LA CONCEPTION DES BÂTIMENTS

Energie	Bbio	<ul style="list-style-type: none"> • C'est un indicateur difficile à atteindre dans les projets analysés notamment dans les logements individuels moins compacts. • Il nécessite un travail accru sur la compacité et l'orientation des bâtiments, une réduction de la surface vitrée, des protections solaires et des logements favorisant la ventilation naturelle
	Cep	<ul style="list-style-type: none"> • Cet indicateur est souvent atteint plus facilement que le Cep,nr grâce à l'intégration des énergies renouvelables, mais reste un défi pour les projets avec une mauvaise orientation ou une faible compacité. • Il nécessite de travailler finement sur l'isolation et les consommations d'énergies liées aux parties communes (éclairage, ascenseurs, escalators, ventilations, ...).
	Cep,nr	<ul style="list-style-type: none"> • Complément direct du Cep,nr au sein duquel il s'insère, l'indicateur Cep,nr est le défi majeur pour atteindre les objectifs RE 2020. Dans les opérations étudiées, il se situe à proximité du plafond réglementaire, sauf pour les opérations en RCU alimenté par des énergies renouvelables, plaçant de facto ce mode d'alimentation comme un atout pour les futurs seuils de la RE 2020. • Certains équipements sont des leviers pour l'atteinte des seuils (PAC double service, ballons thermodynamiques, panneaux photovoltaïques, etc.).
	Ic énergie	<ul style="list-style-type: none"> • Cet indicateur ne présente pas de difficultés majeures. Les opérations étudiées se situent à des niveaux très inférieurs aux seuils maximums, même si les résultats sont moins bons dans les maisons individuelles. • Le raccordement au RCU et l'utilisation d'énergies renouvelables, ainsi que les systèmes de récupération d'énergie sont des éléments très favorables à cet indicateur. A l'inverse l'utilisation du gaz fossile seul ne permettra plus de valider cet indicateur à partir des seuils 2025.
Carbone	Ic construction	<ul style="list-style-type: none"> • L'Ic construction pose problème dans presque tous les projets. Il nécessite d'intégrer dès le départ des matériaux à faible impact carbone et/ou biosourcés pour les principales parties d'ouvrages (structure, façade-isolants, MEXT, revêtements...). • Il est très impacté par l'utilisation de systèmes ou d'équipements destinés à améliorer d'autres indicateurs (par exemple : MTA, VMC plus performante, volets bioclimatiques, panneaux photovoltaïques, etc.). • Un enjeu très important porte sur l'accès à des matériaux validés par des fiches FDES, faute de quoi les BET utilisent des fiches par défaut, plus prudentes.
Confort d'été	DH	<ul style="list-style-type: none"> • Cet indicateur ne pose pas de problème, surtout dans les immeubles collectifs, plus compacts. • L'orientation, la conception architecturale (présence de dispositifs d'ombrage ; casquettes d'avant-toit, masques, ...), utilisation de dispositifs de contrôle solaire (volets bioclimatiques,...) sont les facteurs importants de la performance du DH.



CONCEPTION DES OPÉRATIONS ET MAÎTRISE D'ŒUVRE

UN APPEL AU BON SENS ET À L'ANTICIPATION

La RE 2020 marque un retour d'une **conception de « bon sens »** alliant performances environnementales et qualité d'usage (compacité, orientation, ventilation naturelle et logements traversants, protection vis-à-vis du soleil, biodiversité, ...), même si cela génère, au moins pendant cette phase d'appropriation, une mobilisation plus importante sur les projets.

Les opérations analysées font apparaître un **travail itératif plus important entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre**. Il faut sans doute y voir l'effet de la découverte et de la qualification réciproque. La conception-réalisation sur deux opérations a limité cet impact.

Les maîtrises d'œuvre semblent s'acclimater aux changements de conception que représente la RE 2020. Les BET, notamment fluide, doivent intervenir très tôt dans le process de conception afin de valider les principes constructif et d'équipement qui seront incontournables pour atteindre les seuils des différents indicateurs de la RE 2020.

De ce fait, **les projets qui ont intégré des simulations ACV et des calculs d'indicateurs dès la phase d'esquisse ont rencontré moins de difficultés** en phase d'exécution.

Pour la sélection des équipes de maîtrise d'œuvre, une vigilance accrue est nécessaire dans la notation des offres concernant l'expérience des candidats en matière de RE2020, de conception biosourcée ou de mise en œuvre d'équipements techniques spécifiques (PAC, panneaux solaires...)



UTILISATION DE LA CONCEPTION-RÉALISATION PAR CDC HABITAT SOCIAL

Le bailleur a réalisé la conception de son immeuble dans le cadre d'une conception-réalisation remportée par Bouygues et le cabinet d'architecture HOB0. Malgré les aléas inévitables à tout projet et dans un contexte très contraint (OIN, fortes attentes environnementales de la ville), CDC Habitat constate que les délais et les coûts sont globalement respectés. En outre, l'opération a été réalisée en BIM, qui favorise la collaboration entre les intervenants cependant très impliquant et donc chronophage (cf page 9).



CDC Habitat - « Armagnac 8.19 » - Bordeaux (33)



GUIDE DE CONCEPTION À L'USAGE DES CONCEPTEURS PAR DOMOFRANCE

En janvier 2023, Domofrance a mis à jour son cahier des charges, en intégrant l'impact de la RE 2020 et la compatibilité avec les certifications NF Habitat HQE et la démarche interne ISO.

Il décrit notamment de manière détaillée l'impact et les points clefs de la RE 2020 aux différentes étapes de la conception



Domofrance - « ZAC Bastide Niel B117 » - Bordeaux (33)



RECOURS AU BIM PAR CDC HABITAT SOCIAL

L'utilisation du BIM ("Building information modeling", maquette numérique) sur l'opération très complexe Bordeaux Armagnac a favorisé un mode de travail collaboratif (espaces de travail partagés, maquette partagée, revue de projet hebdomadaire).

Le rendez-vous hebdomadaire a rendu très fluide toute la phase de conception, permettant d'anticiper ou traiter en temps réel les questions et problèmes. La maquette permet une immersion immédiate dans le projet. Limite : il faut se former (en l'occurrence formation Ecole des Ponts) et être un peu "geek" pour s'approprier ces outils.

La généralisation du BIM nécessitera la création de fonctions spécifiques de spécialistes de la revue sur maquette BIM (pour le moment CDC Habitat Social confie cette mission à des BET spécialisés).

A terme, la maquette BIM devrait permettre la production automatique des calculs nécessaires à la RE 2020, voire les études thermiques ou les CCTP.

EQUILIBRE ÉCONOMIQUE DES OPÉRATIONS

UN SURCÔÛ DIFFICILE À OBJECTIVER MAIS RÉEL, ET DES LEVIERS DE FINANCEMENTS COMPLÉMENTAIRES LIMITÉS

Même s'il est difficile à estimer en raison d'autres aspects contextuels (Covid, guerre en Ukraine) **l'impact financier de la RE 2020 est notable**, ne serait-ce que parce que cela nécessite l'utilisation de matériaux plus coûteux (bois...), en filières locales (biosourcé/géosourcé), parfois peu usités ou innovants (bardeau de châtaignier...).

Du côté des leviers de financement, on peut noter l'adaptation des marges locales dans le calcul des loyers, la mise en place d'une enveloppe de prêts dédiés par la Banque des territoires ou la création par les organismes certificateurs d'une attestation ad hoc permettant aux organismes Hlm de revendiquer une exonération complémentaire de TFPB de 5 ans. Toutefois, tous ces dispositifs sont conditionnés à l'anticipation des futurs seuils de la RE 2020 (2025) et non des seuils 2022.

Dès 2025, il faudra anticiper sur les seuils 2028 pour bénéficier de ces dispositifs, qui deviendront donc de plus en plus difficilement mobilisables.



DES MARGES LOCALES FAVORABLES DANS LA HAUTE-VIENNE POUR L'OPÉRATION DE LIMOGES HABITAT

La DDT a mis en place des marges locales entrant dans le cadre de l'Avis loyers 2023. Jusqu'en 2023 une marge de 8% était acquise avec l'obtention de la certification NF Habitat HQE. Désormais l'obtention d'une marge de 6% nécessite d'atteindre au moins l'un des seuils suivants : Bbio Cep et Cep nr 2022 -10% ou DH 2022 < 350. Sur une opération de plusieurs immeubles, la marge est acquise si chaque bâtiment respecte l'un de ces seuils. Par ailleurs, l'opération obtient 3% au titre du recours à une ENR pour le chauffage ou l'ECS, et/ou pour l'électricité en autoconsommation, et 3% pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle et/ou systèmes de récupération des eaux pluviales pour les besoins domestiques


















Limoges Habitat - « Le Chatenet » - Le Palais sur Vienne (87)

CERTIFICATION DES OPÉRATIONS

Les certifications et label environnementaux, qui poussent le maître d'ouvrage à aller plus loin que la réglementation en vigueur, **ne posent « globalement » pas de problème**, avec des nuances :

- Les certifications nationales NF Habitat HQE et E+C-, sans être neutres, sont peu contraignantes dans la mesure où elles ont pour principal effet d'anticiper les seuils futurs notamment 2025 (volonté affichée de certaines opérations). En outre, l'attestation « RE 2020 performance améliorée » délivrée en sus des certifications NF Habitat et NF Habitat HQE permet au MOA de demander l'exonération supplémentaire de 5 ans de TFPB,
- Les démarches et labels locaux (BFB, BDNA) ou nationaux avec un champ plus large que l'acte isolé de maîtrise d'ouvrage (Bâtiment Biosourcé, Biodiversity, ...) ont un impact sur l'environnement de l'opération et nécessitent un accompagnement spécifique des maîtres d'ouvrage concernés.

LES LABELS VISÉS PAR LES 5 OPÉRATIONS

	CDC Habitat	Domofrance	OPH de la Rochelle	Limoges Habitat	Le Col
Haute Qualité Environnementale (HQE) 	 9 étoiles				
Bâtiment Frugal Bordelais (BFB) 					
Bâtiment Biosourcé 					
E+C- 					
Bâtiments Durables Nouvelle-Aquitaine 					
Biodiversity 					

COMMANDE PUBLIQUE

UNE VIGILANCE ACCRUE SUR LES MATÉRIAUX POUR ATTEINDRE LES PERFORMANCES VISÉES

Le dispositif d'achat très ouvert du Code des marchés public nécessitera de **trouver des modalités permettant d'imposer aux entreprises l'utilisation des matériaux et équipements indispensables à l'atteinte des performances des opérations**. De même, il conviendra probablement de réévaluer le travail de l'équipe de MOE dans les pièces marché, notamment celui des BET.

La disponibilité des matériaux envisagés doit également être vérifiée, notamment dans le cas de matériaux biosourcés d'origine locale.



IMPOSITION DE CHOIX TECHNIQUES DANS LES PIÈCES MARCHÉS POUR LE COL

La Coopérative souhaiterait pouvoir intégrer une liste intangible de matériaux dans ses consultations (sur base des FDES). **Elle suggère la création d'une sorte de DPGF (Décomposition du Prix Global et Forfaitaire) environnemental dans lequel les entreprises fourniraient les références et performances des matériaux proposés** dans leur réponse à ses consultations.

Dans le CCTP commun à tous les lots, elle propose la mise en place d'un contrôle des matériaux avec la vérification des FDES associés par le MOE intégrant le BET fluide / thermique.



Le COL - « Lo Cot de la Becade » - Saubrigues (40)

LA « FICHE DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES ET SANITAIRES » (FDES), QU'EST-CE QUE C'EST ?

La FDES contient les données environnementales et sanitaires associées à un produit, sur son cycle de vie : caractéristique du produit, unité fonctionnelle du produit, durée de vie, indicateurs environnementaux calculés sur le cycle de vie du produit, contribution à la qualité sanitaire des espaces intérieurs et de l'eau, contribution à la qualité de vie dans le bâtiment (hygrothermique, acoustique, visuelle et olfactive).

Pour la partie environnementale, la FDES se base sur l'Analyse de Cycle de Vie (ACV).



RECOURS À UN MARCHÉ DE CONCEPTION- RÉALISATION ET VALIDATION DES FICHES FDES RÉELLES TRÈS EN AMONT POUR L'OPH DE LA ROCHELLE

Dans le cadre du groupement de conception réalisation mené par Bouygues Construction Sud-Ouest, le sous-traitant du lot façades FOB a été retenu très en amont, pour pouvoir participer aux phases de conception du projet. Ce travail collaboratif en amont a permis de « verrouiller » les composants de la façade et donc de calculer l'Ic construction avec les FDES réelles (flocage, isolant, panneaux, etc.).

Le calcul de RE 2020 réalisé au moment du DCE sera donc le même calcul que celui en phase d'exécution.



OPH de la Rochelle - « Résidence étudiante ARPHEJ » - La Rochelle (17)



ASSURANCE DES OPÉRATIONS

VIGILANCE SUR LES ATEX

Il n'est pas constaté d'impact pour le moment sur l'assurabilité des opérations, notamment via la dommage-ouvrage. Le passage en phase chantier puis la clôture des premières opérations modifieront peut-être les attentes des assureurs.

Deux bailleurs signalent cependant un **point de vigilance concernant les ATEX sur les matériaux ou techniques qu'ils s'approprient à utiliser**. L'un reconnaît avoir dû vérifier leur disponibilité dans le cadre des premiers contacts avec l'assureur DO. D'autres s'interrogent concernant le réemploi ou ont dû solliciter des ATEX obtenues sans difficulté pour les murs et façades à ossature bois (MOB et FOB).

« L'APPRÉCIATION TECHNIQUE D'EXPÉRIMENTATION » (ATEX), QU'EST-CE QUE C'EST ?

Créée à l'initiative du CSTB et des acteurs de la construction (notamment les contrôleurs techniques), l'ATEX est une procédure rapide d'évaluation technique formulée par un groupe d'experts sur tout produit ou procédé innovant, à partir de premiers retours d'expérience sur la mise en œuvre de produits ou procédés en préalable à un Avis Technique (Exemples : façades légères, verrières, planchers réversibles, étanchéités des toitures, renforcement des structures...)

MAÎTRISE D'OUVRAGE

ACCOMPAGNER LES ÉQUIPES FACE À DES PROJETS DE PLUS EN PLUS COMPLEXES, ANTICIPER LA PHASE D'EXPLOITATION

Les organisations des MOA ne sont pas pour le moment bouleversées par le déploiement de la RE 2020. Pour autant, sur 5 opérations analysées, 2 sont réalisées par des filiales de grands groupes HLM qui disposent de services d'appui conséquents qui ont été sollicités, et un autre MOA a recruté une personne chargée d'éco-conception.

La complexité technique accrue des bâtiments en RE2020, seuils 2022 et suivants nécessite une élévation de la compétence technique des équipes, avec les plans de formation adéquats, et/ou des moyens techniques d'appui importants.

Les maîtres d'ouvrage, conscients des enjeux d'entretien et de maintenance pour leurs équipes d'entretien ainsi que de la maîtrise des charges pour les locataires, sont **vigilants aux conséquences de l'intensification de l'usage de certains dispositifs et équipements qu'ils connaissent déjà** (RCU, PAC, panneaux photovoltaïques...). Certains préfèrent renoncer à expérimenter des dispositifs à propos desquels ils n'ont pas de retours (chaleurs fatales...).

La phase chantier démarre seulement pour la plupart des opérations dont les PC ont été obtenus depuis janvier 2023. Il faudra **veiller à la capacité des entreprises de construction à respecter les choix techniques, à ne pas varier les matériaux choisis, et à être capable de mettre en œuvre les nouvelles techniques constructibles et les nouveaux matériaux**. Comme les MOA et les MOE, elles vont devoir progresser dans leurs savoir-faire.

ENVIRONNEMENT PROFESSIONNEL ET PARTENARIAL

UN ÉCOSYSTÈME EN MATURATION

Presque toutes **les opérations s'inscrivent dans un contexte de collectivités locales mobilisées sur les enjeux environnementaux**, avec un niveau élevé d'exigence sur les maîtres d'ouvrage, qui se traduit soit par des exigences techniques allant parfois bien au-delà de la RE 2020, soit par des contraintes spécifiques de process (certification).

Ces demandes ont des impacts sur les opérations :

- Elles compliquent l'action des MOA qui sont encore en phase d'apprentissage et d'intégration de la RE 2020 dans leurs pratiques,
- Elles surenchérissent les coûts des opérations sans pour autant que les collectivités demandeuses accompagnent toujours les MOA à la hauteur des surcoût.

Au-delà, c'est tout « l'écosystème RE 2020 » qui est encore à finaliser :

- La production massive de matériaux et équipements adaptés reste un enjeu, ainsi que la finalisation de fiches FDES adaptées.
- Certains équipements ne sont pas encore performants, comme les PAC collectives.
- Les filières locales de production de matériaux performants restent anémiques.
- La capacité des entreprises à mettre en œuvre les matériaux et équipements est à développer.



LA « RAISON D'ÊTRE » DU COL

Dans le cadre de sa « Raison d'être », objectif du Col d'utiliser 80% de matériaux biosourcés d'ici 2030, et plusieurs travaux : développement de filières locales d'écoconstruction biosourcée (projet FILOHA), expérimentations (bois/paille, économie circulaire, gestion de l'eau (conception et parc existant), mutualisation systèmes d'énergies renouvelables.

GLOSSAIRE

- **ACV** : Analyse du Cycle de Vie.
- **AMO** : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.
- **ATEx** : Appréciation Technique d'Expérimentation.
- **BDNA** : Bâtiment Durable Nouvelle-Aquitaine.
- **BET** : Bureau d'Etude Technique.
- **BFB** : Bâtiment Frugal Bordelais.
- **BIM** : Building information modeling (maquette numérique)
- **BRS** : Bail Réel Solidaire.
- **CCTP** : Cahier des Clauses Techniques Particulières (proche d'un cahier des charges de l'opération).
- **CSTB** : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment.
- **DCE** : Dossier de Consultation des Entreprises.
- **DDT** : Direction Départementale des Territoires
- **DO** : Dommage d'Ouvrage
- **DPGF** : Décomposition du prix global et forfaitaire.
- **ECS** : Eau Chaude Sanitaire.
- **ENR** : Energie Renouvelable.
- **FDES** : Fiche de Déclaration Environnementale et Sanitaire.
- **FOB** : Façade Ossature Bois.
- **GES** : Gaz à Effet de Serre.
- **HQE** : Haute Qualité Environnementale.
- **ITE** : Isolation par l'Extérieur.
- **MOA** : Maîtrise d'Ouvrage.
- **MOB** : Mur Ossature Bois.
- **MOE** : Maîtrise d'Oeuvre.
- **PAC** : Pompe à Chaleur.
- **PC** : Permis de Construire.
- **PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration.
- **PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social.
- **PLS** : Prêt Locatif Social.
- **RCU** : Réseau de Chauffage Urbain.
- **RE** : Réglementation Environnementale.
- **RT** : Réglementation Thermique.
- **TFPB** : Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie.
- **USH** : Union Sociale pour l'Habitat.
- **ZAC** : Zone d'Aménagement Concertée.

1 union, 56 adhérents

L'Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine est une association loi 1901 qui fédère les 56 organismes sociaux pour l'habitat en Nouvelle-Aquitaine. Elle représente ses adhérents auprès des partenaires institutionnels du logement social (État, collectivités locales, fédérations professionnelles...) et les appuie professionnellement. Elle assure également une mission de centre de ressource sur le logement social néo-aquitain, et coordonne les groupements d'organismes Hlm aux échelons infra-régionaux, en favorisant des positionnements communs.



URHlm Nouvelle-Aquitaine
Direction régionale

98 avenue de la Libération
33110 LE BOUSCAT
05 56 69 47 90

Délégation territoriale de
Limoges

3 rue Montyon
87100 LIMOGES
05 55 79 97 48

Délégation territoriale de
Poitiers

62 avenue du Plateau des Glières
86000 POITIERS
05 49 88 71 80

urhlm.na@union-habitat.org

Remerciements pour leur contribution et leur disponibilité : Odeys, Rémy Vasseur (USH), les organismes Hlm ayant participé à l'étude : CDC Habitat, Domofrance, Le Col, Limoges Habitat, OPH CdA La Rochelle, Périgord Habitat.