

FICHE ACTION : LOGEMENTS BAS CARBONE À FAIBLES NIVEAUX DE CHARGES

Concilier les exigences environnementales avec les réductions des charges pour l'habitant



Offre nouvelle

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : A004



ANNÉCY - LE PASIPHAÉ

Présentation générale de l'action :

La réglementation environnementale (RE 2020) devrait être applicable pour les opérations dont les permis de construire seront déposés à compter du 1^{er} janvier 2022. A compter de cette date, les maîtres d'ouvrages disposeront de quelques années pour anticiper l'application complète de cette nouvelle norme.

D'après les premiers éléments connus à ce jour, il s'agit d'un véritable changement de paradigme : la diminution de l'empreinte carbone conditionne tout le dispositif réglementaire et la performance énergétique n'est qu'un aspect qui en découle. Concrètement, les matériaux, les filières de production et les modes de construction vont pour la première fois être fortement impactés, l'utilisation de matériaux biosourcés va s'imposer et les énergies fossiles seront interdites à partir de 2024 pour le chauffage, le refroidissement et l'eau chaude sanitaire.

L'Union Sociale pour l'Habitat estime que la RE 2020 va entraîner un surcoût moyen de l'ordre de 10 à 15 % sur l'investissement. Il reste à évaluer quels pourraient en être les impacts sur les coûts d'exploitation et les charges. Est-il possible de concevoir des immeubles bas carbone qui soient économes en charge d'exploitation et qui génèrent de très faibles charges pour les habitants ?

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Il est probable que la Haute-Savoie, qui est en zone climatique peu favorable et où la taille des opérations est restreinte, subisse une hausse des coûts de construction très significative. L'équilibre des nouvelles opérations locatives sociales sera donc encore plus difficile à atteindre et nécessitera une mobilisation accrue des fonds propres des organismes et des aides publiques. Il ne faudrait pas que ce surcoût se transfère de façon indirecte vers les ménages à faibles ou à moyennes ressources, locataires ou accédants à la propriété.

Par expérience, on sait qu'il faut s'attacher à rechercher la performance d'abord dans la conception du bâtiment et de son enveloppe puis dans ses équipements techniques dont on maîtrise difficilement les coûts réels d'exploitation, d'entretien et de renouvellement. Haute-Savoie HABITAT propose à la collectivité de mener au sein d'un groupe de travail partenarial une ou plusieurs opérations avec pour objectif de pousser les études de conception le plus loin possible pour atteindre les meilleures performances environnementales de façon passive (orientation, isolation, ventilation naturelle, protection solaire, végétalisation, ...) et de limiter, au strict nécessaire, le recours à des éléments

techniques générateurs de charges. À l'issue de la construction, ces opérations seraient instrumentalisées pour évaluer sur plusieurs années leur niveau de consommation et de charge, leur comportement thermique et leur niveau de confort, le ressenti des habitants et leur niveau de satisfaction.

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

Cette action permet de répondre d'une part aux enjeux environnementaux liés au réchauffement climatique qui sont mis en avant dans le plan climat et les orientations politiques générales des collectivités locales et d'autre part aux enjeux sociaux relatifs à la mise en oeuvre d'un logement abordable et compatible avec le budget des ménages qui figurent dans les orientations des PLH. Il s'agit de faire coïncider le plus possible les intérêts et l'acceptation des citoyens à court terme et les intérêts à plus long terme de lutte contre le réchauffement climatique.

Autres points/remarques :

Il sera préférable de s'orienter vers des opérations locatives sociales réalisées en maîtrise d'ouvrage directes, en pleine propriété et gérées par Haute-Savoie HABITAT pour permettre un suivi technique et financier sur le court et le moyen terme et développer un lien étroit avec les habitants pour recueillir leur ressenti.