



BANQUE des
TERRITOIRES



Construction verte dans le logement social : comment prendre le virage de la RE2020 ?

■ Livre blanc ■

OBJECTIF CLIMAT : PLACE À LA RE2020 !

Après une phase de tests avec l'expérimentation E+C-* et une grande concertation réunissant l'ensemble des acteurs de la construction, elle est là : la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs, ou RE2020, est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022 pour les maisons individuelles et les logements collectifs. Par conséquent, elle s'applique désormais aux projets de construction neuve du parc social.

Prévue par la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) de 2018, la RE2020 vient remplacer la RT2012, avec comme grande nouveauté la volonté d'introduire des exigences environnementales dans la réglementation, en plus des exigences énergétiques. Ses objectifs sont de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs, de diminuer leur empreinte carbone et de renforcer le confort d'été.

Afin de soutenir les bailleurs face à ces évolutions, la Banque des Territoires a lancé avec Action Logement, le 16 juin 2022, une solution de financement dédiée à la construction verte : une nouvelle offre de prêts haut de bilan pour accompagner la mise en application de la RE2020 dans le logement social.

* Expérimentation « Bâtiments à énergie positive et réduction carbone », initiée en 2017.

SOMMAIRE



La RE2020,
mode d'emploi

—



Les enjeux de la RE2020
pour le logement social

—



La Banque des Territoires
s'engage pour la
construction verte

—



Retours
d'expérience

—



Les points à retenir

—



Pour aller plus loin

—

LA RE2020, MODE D'EMPLOI

Alors que la RT2012 avait pour principal objectif de réduire la consommation énergétique des bâtiments, la RE2020 se veut plus ambitieuse pour lutter contre le changement climatique. Il s'agit de l'une des premières réglementations mondiales à introduire la performance environnementale dans la construction neuve.

LES EXIGENCES DE LA RE2020 : CE QU'IL FAUT RETENIR

1 Viser la sobriété énergétique et la décarbonation de l'énergie

Dans la lignée de la RT2012, la RE2020 renforce les exigences en termes d'amélioration de la performance énergétique et de réduction de la consommation des constructions neuves. En plus des cinq usages de la réglementation précédente (chauffage, refroidissement, éclairage, production d'eau chaude sanitaire, ventilation et auxiliaires), elle examine à la loupe la consommation d'énergie des parkings et des mobilités internes des occupants (ascenseurs, escalators...). Elle renforce également les exigences en termes de conception bioclimatique et d'isolation, tout en favorisant le recours aux énergies renouvelables.

2 Diminuer l'impact des bâtiments sur le climat

C'est une grande première : la RE2020 s'attaque à l'analyse des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment. Autrement dit, de sa construction (choix des matériaux, équipements, chantier...) à sa démolition, en passant par son occupation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage...).

3 Garantir le confort en cas de fortes chaleurs

Face à la nécessité de s'adapter aux conditions climatiques futures, la RE2020 améliore la prise en compte du confort d'été. Elle introduit notamment un nouvel indicateur qui permet de mesurer le niveau d'inconfort perçu par les habitants lors des épisodes caniculaires.

50 ans

C'est la période d'étude de référence (PER) pendant laquelle sont évaluées les émissions de gaz à effet de serre d'un bâtiment selon l'analyse du cycle de vie*

- 30%

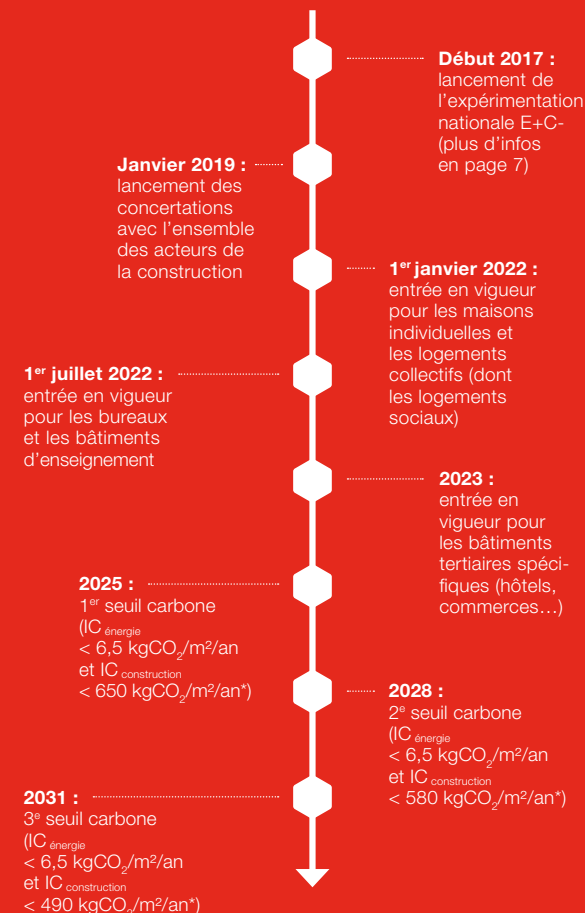
C'est, en moyenne, l'effort de réduction des besoins énergétiques demandé à un bâtiment conforme à la RE2020 par rapport aux exigences de la RT2012*

À noter :

pour savoir si la RE2020 s'applique à un projet de construction de logements sociaux, il faut se fier à la date de dépôt du permis de construire. Tous les dossiers déposés à partir du 1^{er} janvier 2022 sont concernés.

* Source : ministère de la Transition écologique et Cerema, [Guide RE2020](#).

LES ÉTAPES DE MISE EN APPLICATION DE LA RE2020



« La RE2020 va avancer par étapes. Certains seuils de performance énergétique et d'impact carbone vont se renforcer en cours de route. La version 2022 étant moins exigeante, par exemple, que la version 2025 ou 2028. »



THIERRY DEBERLE,

Responsable stratégie énergétique et environnementale chez CDC Habitat

* Seuils en logement collectif non raccordé à un réseau de chaleur urbain.

6 INDICATEURS À CONNAÎTRE

	Les indicateurs...		... pour évaluer
Performance énergétique	Bbio	Besoins bioclimatiques	Les besoins de chaud, de froid et d'éclairage du bâtiment
	Cep	Consommations d'énergie primaire totale (renouvelable et non renouvelable)	Les consommations d'énergie pour les 5 usages de la RT2012 + des parkings, des ascenseurs, des escalators et des circulations en collectif
	Cep,nr	Consommations d'énergie primaire non renouvelable	
Impact carbone	IC_{énergie}	Impact sur le changement climatique associé aux consommations d'énergie primaire	Les émissions de gaz à effet de serre des énergies consommées au cours des 50 ans de durée de vie du bâtiment
	IC_{construction}	Impact sur le changement climatique associé aux « composants » et au « chantier »	Les émissions de gaz à effet de serre des produits de construction, des équipements et de leur mise en œuvre
Confort d'été	DH	Degré-heure d'inconfort	Les écarts entre la température du bâtiment et la température de confort

LES ENJEUX DE LA RE2020 POUR LE LOGEMENT SOCIAL

À l'heure où le bâtiment consomme environ 49 % de l'énergie finale totale¹ et représente près de 19 % des émissions de gaz à effet de serre en France², la RE2020 fait partie des leviers pour atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050³. Dans ce contexte, de nouveaux enjeux se dessinent pour les acteurs du logement social qui lancent des projets de construction.

RESPECTER LES EXIGENCES DE LA RE2020, MAIS À QUEL PRIX ?

Le principal défi pour les organismes de logement social est de réussir à financer les constructions ambitieuses sur le plan environnemental, tout en renforçant la production de logements neufs et en maintenant des loyers accessibles pour les locataires. Construire de manière « verte » représente évidemment un surcoût initial important, en particulier sur les opérations en avance par rapport aux futurs seuils applicables de la RE2020 (solutions non encore éprouvées, référentiels en cours de construction...).

- 16%
D'ICI À 2028

C'est la baisse de la consommation d'énergie du secteur résidentiel prévue par la programmation pluriannuelle de l'énergie 2020 (PPE)

LES BÉNÉFICES DE LA CONSTRUCTION VERTE POUR LES LOCATAIRES

Un logement social conforme à la RE2020, c'est :

- une réduction de la consommation d'énergie, donc des charges en moins (sans compter le gain pour la planète)
- un plus grand confort en hiver grâce à une meilleure isolation, mais aussi en été dès que les températures grimpent

« La principale difficulté de la RE2020 réside dans la capacité de rendre compatible l'ambition de la réforme avec le coût induit par l'évolution des exigences. Un impact trop important sur le coût des opérations serait de nature à réduire la production de logements sociaux. »



ALBAN CHARRIER,

Adjoint au directeur maîtrise d'ouvrage et politiques patrimoniales en charge de l'activité réglementaire à l'USH

ACCOMPAGNER LE CHANGEMENT

Comme l'explique Alban Charrier, adjoint au directeur maîtrise d'ouvrage et politiques patrimoniales en charge de l'activité réglementaire à l'USH, « la mise en œuvre de la RE2020 réside également dans la capacité de la filière à intégrer les évolutions dans les délais impartis ». L'acte de construire repose en effet sur une chaîne d'acteurs dont chaque maillon participe à l'atteinte de l'enjeu collectif. Dans ce cadre, le rôle de MOA des bailleurs consiste à appréhender les caractéristiques des projets RE2020 et à favoriser la concertation pour challenger leurs partenaires. Cela représente certes un bouleversement pour les métiers concernés, mais il s'agit surtout d'un puissant vecteur d'apprentissage et d'innovation.

¹ Ministère de la Transition écologique, Service des données et études statistiques, « Chiffres clés de l'énergie, édition 2021 ».

² Ministère de la Transition écologique et Cerema, Guide RE2020.

³ Neutralité carbone réaffirmée par la loi énergie climat de 2019.

LA BANQUE DES TERRITOIRES S'ENGAGE POUR LA CONSTRUCTION VERTE

En tant que financeur historique du logement social, la Banque des Territoires est mobilisée aux côtés des bailleurs pour accompagner la mise en application de la RE2020. Alors que le coût représente un frein majeur au déploiement des constructions vertes, elle propose une offre de financement dédiée, en partenariat avec Action Logement.

UN APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT POUR LES CONSTRUCTIONS VERTES AMBITIEUSES

Du 16 juin au 30 décembre 2022, une enveloppe de prêts de haut de bilan d'environ 240 M€ est proposée aux organismes de logement social et aux organismes agréés à la maîtrise d'ouvrage d'insertion. Elle sera distribuée par le biais d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI).

Sont éligibles

Les opérations capables d'atteindre dès à présent les seuils de performance carbone fixés pour 2025 par la RE2020

Indicateurs utilisés

Niveaux 2025 de l'IC_{construction} et de l'IC_{énergie}

Quels montants ?

- 12 000 € par logement
- Bonus énergie de 4 000 € par logement pour les bâtiments présentant une meilleure efficacité énergétique (indicateur Bbio -15 %)

Conditions

Cette offre présente les mêmes conditions avantageuses que les 3 premières tranches du PHB 2.0 :

- taux 0 pendant 20 ans, avec différé total d'amortissement du capital
- puis taux du livret A + 0,60 % pendant 20 ans, avec amortissement constant



EN SAVOIR PLUS

ENVIRON
200 000

C'est le nombre de logements sociaux dont la production a été accompagnée par le PHB 2.0 depuis sa mise en place en 2018*

« Nous avons à cœur d'aider les bailleurs à produire des logements toujours plus attractifs et plus durables. Nous voulons encourager les organismes de logement social à investir dans des solutions techniques plus innovantes qui leur permettront d'améliorer l'empreinte écologique des logements produits. Nous favoriserons ainsi la massification de ces innovations (matériaux bas carbone, sortie des énergies fossiles, réduction des émissions de gaz à effet de serre du chantier) qui présentent un surcoût. »



OLIVIER SICHEL,
Directeur de la Banque
des Territoires

* Banque des Territoires et Action Logement, « Construction verte : la Banque des Territoires lance avec Action Logement un nouveau prêt bonifié », 2021.

RETOURS D'EXPÉRIENCE

DES PROJETS DE CONSTRUCTION VERTE ACCOMPAGNÉS PAR LA BANQUE DES TERRITOIRES

I L'expérimentation du label E+C-, à l'avant-garde de la RE2020

Lancé en 2017 par l'État, la Caisse des Dépôts et l'USH, l'appel à projets E+C- a permis aux bailleurs de tester la construction de logements sociaux à énergie positive et à faible empreinte carbone tout au long de leur cycle de vie. Les retours d'expérience ont contribué à calibrer les exigences de la RE2020, tout en accélérant les effets d'apprentissage du secteur.

DES RÉSULTATS TRÈS ENCOURAGEANTS

- **80** bailleurs sociaux impliqués dans l'initiative E+C-
- **114** projets de construction retenus, soit 3 567 logements sociaux
- **14 %** des projets ont visé le plus haut niveau de performance environnementale prévu par le label E+C-, alors que celui-ci ne faisait pas partie des objectifs initiaux
- **30 %** ont ciblé les plus hauts niveaux de performance énergétique, soit 2 fois l'objectif fixé
- **20 M€** d'aides financières ont été mis à disposition par la Caisse des Dépôts, sous forme de prêts bonifiés

I Lancement d'un projet ambitieux à Saint-Martin-du-Touch

Près de Toulouse, CDC Habitat mène un projet de construction de 43 logements sociaux visant les seuils énergétiques et carbone 2025 de la réglementation environnementale. Composée de deux bâtiments collectifs, la résidence intégrera une chaufferie bois avec un appoint gaz et les étages supérieurs permettront une double exposition pour tous les logements. Elle vise la certification NF Habitat HQE avec un label E+C-.

I Le Haut-Bois à Grenoble : une construction précurseur à base de bois

Initiée par le bailleur Actis, cette prouesse architecturale accueillant 56 logements sociaux est la première réalisation française de grande hauteur en structure bois, sur une zone aux fortes contraintes sismiques. Grâce aux matériaux biosourcés, aux propriétés isolantes du bois (12 fois plus isolant que le béton), à une ventilation double flux et à un système de récupération de chaleur sur les eaux grises, le bâtiment a obtenu une labellisation passive. Coût de l'opération : 10,9 M€, financés à hauteur de 5,13 M€ par des prêts PLUS, PLAI, Booster et PHB 2.0 de la Banque des Territoires.



EN SAVOIR PLUS
SUR LE HAUT-BOIS



© Iris Rodet pour Atelier 17C/ASP Architecture

LE HAUT-BOIS EN CHIFFRES

- **9** niveaux comprenant 56 logements sociaux
- **1 500 m³** de bois pour une structure inédite, couverture en zinc inaltérable
- **15 %** du bois provient de la filière locale (Alpes et Vosges)
- Bâtiment construit sur une zone sismique **4/5**
- **90 %** des déperditions d'air récupérées grâce à la ventilation
- **30 %** des besoins en eau chaude assurés par le système de récupération de chaleur
- **2 ans** de travaux et arrivée des locataires en février-mars 2022
- Budget de **10,9 M€**, dont 5,13 M€ financés par la Banque des Territoires

« Le projet du Haut-Bois est force d'innovation pour le plus grand nombre et je pense que le monde HLM a cette capacité, cette ambition à tester et à innover, à être laboratoire au profit de l'intérêt général. »



STÉPHANE DUPORT-ROSAND,
Directeur général d'Actis

LES POINTS À RETENIR

1

UNE NOUVELLE RÉGLEMENTATION AMBITIEUSE POUR LE CLIMAT

Depuis le 1^{er} janvier 2022, la RE2020 est entrée en vigueur pour les projets de construction de logements sociaux. Non seulement elle vise à améliorer la performance énergétique des bâtiments et à renforcer le confort d'été, mais elle introduit aussi, pour la première fois, l'analyse des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie des habitations.

2

DES DÉFIS ET DES OPPORTUNITÉS

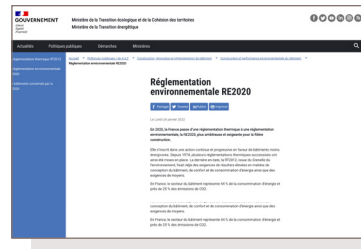
Certes, les projets de construction conformes à la RE2020 ont un coût plus important, et l'enjeu pour les bailleurs est de continuer à satisfaire la demande croissante de logements sociaux tout en maintenant des loyers accessibles. Toutefois, la mise en application de la RE2020 présente des avantages certains : elle doit contribuer à réduire la consommation d'énergie et l'empreinte carbone du parc social français, à diminuer les charges énergétiques des locataires et à améliorer leur confort en toute saison.

3

UNE OFFRE DE FINANCEMENT DÉDIÉE AUX CONSTRUCTIONS VERTES

Du 16 juin au 30 décembre 2022, la Banque des Territoires lance un appel à manifestation d'intérêt, en partenariat avec Action Logement. Le principe : une enveloppe de 240 M€ de PHB 2.0 est allouée au financement de projets de construction de logements sociaux ambitieux en termes de performance énergétique et environnementale. À terme, la Banque des Territoires pourrait se baser sur le retour d'expérience de ce prêt pour lancer une offre pérenne dédiée à la construction verte.

POUR ALLER PLUS LOIN



I Nos offres

Nos autres offres pour financer la construction de logements sociaux

Nos offres pour accélérer la rénovation de logements sociaux

I Projet accompagné par la Banque des Territoires

L'expérimentation du label E+C-

I Plus d'informations

Ministère de la Transition écologique : la réglementation environnementale RE2020

Guide Cerema RE2020 : éco-construire pour le confort de tous

Webinaire de Cerema : évolutions et nouveautés de la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs

Formation de l'Afpols, en partenariat avec l'USH : « RE 2020 : quelles obligations pour la conception de vos futurs bâtiments bas carbone ? »



Retrouvez toutes nos actualités concernant les acteurs de l'habitat social sur notre site



I Contact

Pour plus d'informations, identifiez votre contact régional sur notre site





banquedesterritoires.fr

