



15 septembre 2020

## Contribution de la FSIF à la concertation sur la RE 2020

*La FSIF représente les opérateurs immobiliers qui construisent, louent et gèrent au quotidien bureaux, commerces, logements et bien d'autres d'actifs immobiliers qui façonnent la ville.*

*Moteurs de l'économie française, les sociétés immobilières cotées détiennent aujourd'hui en France 100 milliards d'euros d'actifs représentant 20 millions de m<sup>2</sup> répartis sur tout le territoire, soit 40% du patrimoine immobilier détenu par des investisseurs institutionnels français. Elles totalisent 78 milliards d'euros de capitalisation boursière et ont prévu d'investir 13,5 milliards d'euros d'ici 2022, générant 200 000 emplois.*

*Maillon essentiel de l'économie et de la construction des villes, les sociétés immobilières se mobilisent pour la reprise d'activité dans les territoires. Elles souhaitent prendre part à la relance économique pour accélérer les opérations de construction, la transition énergétique des bâtiments ainsi que leur transformation pour répondre aux nouveaux usages, et rendre les villes toujours plus innovantes et durables.*

### Quel niveau d'ambition générale de la RE2020 ? Quels sujets prioriser ?

Les sujets à prioriser (conjointement) sont la sobriété énergie (notamment liée à l'enveloppe) et carbone des bâtiments.

Nous suggérons un niveau d'ambition carbone (et énergie) élevé pour cette réglementation, afin d'être conforme à la trajectoire 1,5°C inscrite dans la stratégie nationale bas carbone. Pour le secteur du bâtiment la trajectoire visée est de -49% d'émissions de carbone en 2030 vs 2015 et zéro émission nette en 2050.

### Quel niveau de soutenabilité pour la réglementation ? Quelle progressivité imaginer dans les exigences ?

Une progressivité serait souhaitable si et seulement si elle ne dégrade pas le niveau d'ambition de la phase initiale. La RE 2020 devra à terme être complétée d'un label ambitieux E+C- préfigurant la RE2025, compatible avec la trajectoire 1,5°C.

## Quelles sont vos recommandations pour cette réglementation ?

### • Énergie

Afin de s'assurer de la cohérence avec le décret tertiaire, de prendre en compte à la fois la performance énergétique inhérente à l'exploitation, et l'impact de l'énergie sur son cycle de vie, il nous paraît indispensable d'avoir 2 indicateurs, un en énergie finale et un en énergie primaire.

A minima, il conviendrait de prévoir un objectif de baisse quantifié (en%), en énergie finale (notamment pour le logement car non couvert par le décret tertiaire) et de réaliser une étude de cohérence entre RE 2020 et décret tertiaire pour valider l'alignement entre les objectifs de chacun sur des exemples que des adhérents de la FSIF pourraient fournir à la DHUP.

Il conviendrait d'intégrer dans le calcul les énergies produites localement et acheminées via des smart grids par exemple (cf. expérimentation E+C- Quartier).

La priorité est également à mettre sur une enveloppe (Bbio) la plus performante possible.

### • Carbone

Propositions pour les différents seuils proposés :

**1/ Seuil Egés PCE / Logements collectifs** : Nous suggérons d'opter pour le seuil de 400 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> selon la méthode RE 2020 (scénario 3 – tableau ci-dessous) qui nous semble économiquement et techniquement réaliste en se situant entre C1 et C2 dans le cadre du label expérimental E+C-. Il conviendrait également de s'interroger sur la prise en compte des fondations spéciales dans les calculs (au même titre que les VRD).

Point d'attention : la typologie bureaux n'est pas statistiquement représentative dans le panel présenté (pas assez d'opérations de grande taille).

Scénarios pour <b>les logements collectifs</b> NB: chiffres hors lot VRD et systèmes	Surcoût (investissement)	Commentaire
1 - Une exigence atteignable par tous les projets : 600 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	0	Encouragement à recourir à des FDES / PEP
2 - Une exigence qui contraint (une partie des projets) à faire un effort: usages de quelques produits de 2nd oeuvre moins impactants (FDES performante, produit biosourcé...) ou de béton bas carbone : 450 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	3 %	Différents leviers mobilisables : - Moins de données par défaut - Recours à des FDES performantes - Recours à des matériaux performants (bas-carbones, biosourcés...)
3 - Une exigence qui contraint la plupart des projets à optimiser le 2nd oeuvre ou à utiliser du béton bas carbone et certains à intégrer du bois dans leur structure: 400 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	5 %	Différents leviers mobilisables : - Moins de données par défaut - Recours à des FDES plus performantes - Recours à des matériaux performants (bas-carbones, biosourcés...)
4 - Une exigence qui contraint la plupart des projets à intégrer du bois dans leur structure: 300 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	10 à 15 % [ordre de grandeur à marché constant]	Nécessité d'une modulation de l'exigence en raison de contraintes incendie pour certaines typologies.

44

Source : RE2020 – CONCERTATION réunion du 20 juillet 2020 - Gouvernement

[http://www.batiment-energiecarbone.fr/IMG/pdf/20200720\\_reunion\\_de\\_concertation\\_no2\\_carbone.pdf](http://www.batiment-energiecarbone.fr/IMG/pdf/20200720_reunion_de_concertation_no2_carbone.pdf)

**2/ Seuil de taux bio-sourcé :** Nous suggérons d’opter pour le seuil de 5 kg / m<sup>2</sup> (scénario 3 – tableau ci-dessous) qui nous semble économiquement et techniquement réaliste. Nous suggérons d’intégrer dans ce calcul les matériaux issus du réemploi ou intégrant des matières premières secondaires (recyclés), et en ce cas augmenter le seuil à 10 kg / m<sup>2</sup>.

Scénarios pour <b>les logements collectifs</b>	Surcoût (investissement)	Commentaire
1 - Pas d'exigence en 2021. Indicateur informatif uniquement.	0	N'introduit pas d'obligation de recourir à un type de matériaux pour le moment. Donne une visibilité au sujet.
2 - Une exigence atteignable par tous les projets (portes en bois, plinthes en bois...): 0,5 kg/m <sup>2</sup>	0	Cet indicateur est rendu réglementaire, en vue d'un potentiel renforcement ultérieur.
3 - Une exigence qui contraint systématiquement à recourir à un minimum de produits biosourcés (parquet ou un peu d'isolation biosourcée...): 1 à 5 kg/m <sup>2</sup>	1 à 5 %	Ce niveau impose le recours à un certain type de matériau.
4 - Une exigence qui contraint systématiquement à construire en bois (au moins en partie): tout seuil supérieur à 10 kg/m <sup>2</sup> (jusqu'à 60)	10 à 15 % [ordre de grandeur à marché constant]	Nécessité d'une modulation de l'exigence en raison de contraintes incendie pour certaines typologies.

Source : RE2020 – CONCERTATION réunion du 20 juillet 2020 - Gouvernement

[http://www.batiment-energiecarbone.fr/IMG/pdf/20200720\\_re\\_union\\_de\\_concertation\\_no2\\_carbone.pdf](http://www.batiment-energiecarbone.fr/IMG/pdf/20200720_re_union_de_concertation_no2_carbone.pdf)

- **Réseaux urbains**

Pour l’ambition carbone, sachant que pour certains projets l’approvisionnement énergétique auprès des réseaux urbains est imposé par des collectivités locales, afin de ne pas pénaliser le maître d’ouvrage, la RE2020 devrait imposer aux réseaux urbains un garde-fou de performance minimale. Si cette performance n’est pas garantie, le maître d’ouvrage doit pouvoir choisir une autre solution.

- **Confort d’été**

Prendre en compte le réchauffement climatique à 2030 dans au moins un scénario.

Systématiser la construction bioclimatique dès la genèse du projet.

Le nombre de degré d’heures d’inconfort mériterait d’être affiné par région et par typologie d’actif.

- **Recommandations générales**

Harmonisation du déploiement des calculs : nous suggérons de définir un cahier des charges réglementaire type (garantissant une complétude satisfaisante des données), ainsi que des formations certifiantes pour s’assurer d’un déploiement harmonisé des méthodes de calcul.

Nous suggérons de créer un outil de type logigramme permettant de vulgariser toutes les études effectuées afin de mettre en avant les choix technologiques les plus performants, selon les cas de figure étudiés, en offrant une visualisation (type travaux du Hub des prescripteurs Bas Carbone) croisant le coût (€) en abscisse et l’impact CO<sub>2</sub> en ordonnée pour visualiser les solutions les plus viables d’un point de vue économique et environnemental.

- **Base INIES**

Nous suggérons de mettre en place des incitations afin de compléter la base plus rapidement et des campagnes d'information officielles venant de Bercy à l'attention des industriels. En effet ; de nombreux industriels (ascensoristes...) estiment l'empreinte environnementale de leurs produits mais ne les saisissent pas sur Inies, alors même qu'elles sont disponibles sur leurs sites internet.

Par ailleurs, nous recommandons de réaliser un retour d'expérience sur la performance réelle des bâtiments RT 2012 une fois en exploitation. Selon les clients qui l'occupent, un immeuble peut consommer jusqu'au deux fois plus une fois en exploitation que ce qui avait été estimé au moment de sa livraison (calcul RT).

### **De quelles réserves ou points d'attention souhaitez-vous nous faire part ?**

---

La compatibilité avec la Taxonomie européenne, qui s'appliquera aux nouveaux bâtiments construits dès 2021, ne semble pas prise en compte dans la réflexion RE 2020. La taxonomie est une classification des activités vertes issue de l'initiative Finance Durable de l'UE. Pour le secteur du bâtiment, 4 catégories sont considérées : Nouvelles constructions, Rénovations, Mesures d'efficacité énergétique/carbone individuelles, Acquisitions. Pour les nouvelles constructions, le critère à respecter est adossé à notion de NZEB moins 20% (*Nearly Zero Energy Building*) issu de la EPBD (*Energy Performance Buildings Directive*), applicable en 2021 dans les états européens.

Nous souhaitons un alignement de la RE 2020 avec cette notion de NZEB (ou NZEB-20%).

Il conviendrait de clarifier le détail de calcul du coefficient de conversion d'énergie finale en énergie primaire.

#### **Contacts FSIF :**

- Delphine Charles-Péronne, Déléguée générale  
[delphine.charles-peronne@fsif.fr](mailto:delphine.charles-peronne@fsif.fr)
- Julie Torossian, Secrétaire générale  
[julie.torossian@fsif.fr](mailto:julie.torossian@fsif.fr)