

ANNEXE 1.5

MIXITE ET MUTUALISATION DE SURFACES

Ce texte est issu du livrable de l'année 2 du GT Neutralité Carbone du projet CAP2030

La mixité d'usage et la mutualisation d'espace sont des composantes de l'intensification des usages d'un bâtiment.

La Mixité d'usage (ou hybridation) correspond à l'accueil de plusieurs usages au sein d'un même espace. On peut également parler de mixité fonctionnelle. Ex : salle de conférence qui sert aussi de salle de spectacle, école qui sert de centre de loisirs l'été, etc.

La Mutualisation d'espace correspond à l'utilisation d'un même espace au service de plusieurs usages, usagers.ères ou bâtiments. Ex : parking mutualisé entre un bureau et un logement, mutualisation d'espaces de coworking entre plusieurs bâtiments, restaurants inter-entreprises, etc.

1.1. Enjeux

1.1.1. Mixité d'usage

Dans la RE2020, comme chaque zone d'un bâtiment est associée à un usage unique, la mixité d'usage n'est pas modélisable.

Ici aussi, les composants supplémentaires pour assurer les différents usages sont à priori peu nombreux (cloisons modulables avec impacts carbone plus importantes que cloisons « classiques»). C'est sûrement l'aménagement (exclu du périmètre RE2020) qui est principalement modifié entre les usages.

L'enjeu est alors de mieux mettre en valeur cette pratique vertueuse (qui peut aller jusqu'à éviter la construction d'un bâtiment supplémentaire) non modélisée et donc non valorisable dans la RE2020.

1.1.2. Mutualisation d'espace ou de composant

Comme indiqué dans l'annexe 1.0, des règles d'allocation existent en RE2020 et permettent de répartir les impacts entre zones/bâtiments qui utiliseraient un même espace (ex : parc de stationnement) ou composant (ex : chaudière).

Cette pratique est donc déjà valorisable dans la RE2020, l'enjeu identifié par les membres du GT est de la rendre plus identifiable.

NB : la seule difficulté identifiée concerne les espaces dont la mutualisation entraîne un changement de « type de surface ». Ex : en logement collectif, la surface de la buanderie à l'intérieur d'un logement est compatibilisée dans la SHAB alors qu'une buanderie commune pour tout le bâtiment est exclue de la SHAB. Ce cas très particulier est pris en compte dans le sujet intensification spatiale via la valorisation des impacts par occupant. Quant à la RE2020, si la laverie est hors volume chauffé, ses composants ne sont pas à comptabiliser dans la contribution Composant.

1.2. Calcul de l'indicateur

Pour la mixité d'usage et la mutualisation d'espace, un indicateur pédagogique complémentaire est proposé :

- **T_surf_multi-usage** qui correspond au taux de surfaces mixtes et/ou mutualisées (en %)

Il correspond au ratio entre les surfaces accueillant plusieurs usages ou au service de plusieurs usages/bâtiments et la surface de référence du bâtiment : $S_{\text{multi-usage}}/S_{\text{ref}}$.

Pour les zones soumises à la RE2020, c'est la surface de référence de la zone qui est à utiliser (SHAB ou SU). Pour les zones non soumises à la RE2020, c'est la surface de plancher qui est à utiliser.

1.2.1. Cas particulier des parcs de stationnement

Comme les surfaces de parcs de stationnement peuvent être élevées, la comptabilisation de ces surfaces mutualisées doit se faire séparément :

- **T_surf_multi-usage_stationnement** qui correspond au taux de surfaces des parcs de stationnement mutualisées entre plusieurs usages/bâtiments (en %)

Il correspond au ratio entre les surfaces de parc de stationnement mutualisées entre plusieurs usages/bâtiments et les surfaces totales de parc de stationnement du ou des bâtiments : $S_{\text{multi-usage_stationnement}}/S_{\text{stationnement}}$. Les surfaces comprennent à la fois les places de stationnement et les circulations de véhicule.

Les surfaces de parc de stationnement sont considérées mutualisées si elles desservent plusieurs usages ou bâtiments avec une mutualisation du besoin (ex : nombre de places de parking < besoin logement + besoin commerce). Les places d'auto-partage sont considérées comme des surfaces mutualisées.

Le calcul doit se baser sur la convention ou le document justifiant l'organisation pratique qui formalise la mutualisation et qui doit être fourni aux services d'urbanisme.

1.3. Vigilance sur l'usage réel vs. Théorique

Comme les indicateurs calculés se basent sur des éléments décrits en programmation et/ou conception, la mise en pratique réelle des différentes actions d'intensification/mixité/mutualisation n'est pas garantie. On pourra prévoir de vérifier en exploitation les mesures annoncées au moment de la conception.