

ANNEXE 1.7

QUALITE D'USAGE

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

1.1. Enjeux

Les sujets de densification, d'intensification, de mixité ou de mutualisation ne doivent pas se faire au détriment de la qualité d'usage du bâtiment. L'indicateur proposé pour mesurer cette qualité d'usage, est une première approche pédagogique.

1.2. Calcul de l'indicateur

Pour éclairer la qualité d'usage des projets, il est proposé l'indicateur pédagogique est :

- **S_accessible_occ** qui correspond à la surface accessible moyenne par occupant, celle dont il peut bénéficier (en m²).

Ex : si un espace partagé est disponible dans un logement collectif (buanderie, salle de coworking...), la surface accessible pour un occupant correspondra à la surface de son logement ajoutée à la surface de ces espaces partagés

Les surfaces extérieures (balcons, jardin partagée, toiture accessible...) sont à considérer dans le calcul.

Le calcul est le suivant :

$$S_accessible_occ = (S_privative_int + S_privative_ext) / Nocc + S_partagée_int + S_partagée_ext$$

- S_privative_int : surface intérieure attribuée exclusivement à l'occupant (logement, bureau individuel, chambre en résidence, etc.).
- S_privative_ext : surface extérieure attribuée exclusivement à l'occupant (balcons/terrasses/ jardins privés ...)
- S_partagée_int : surface des espaces partagés intérieurs (ex : buanderie, coworking, cuisine commune, halls accessibles, circulations collectives larges conçues comme espaces de vie...). Les circulations techniques, commerces et parking ne sont pas comptabilisés
- S_partagée_ext : surface extérieure accessible aux occupants (ex : balcon, terrasse, toiture végétalisée accessibles, jardin partagé).

Tous les espaces doivent être accessibles sans restriction d'usage pour être comptabilisés. Si certaines surfaces sont réservées à un groupe spécifique (ex : salle de travail dédiée aux étudiants), on les ventile uniquement sur ces occupants.

L'indicateur est calculé à l'échelle de du projet. 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.

NB 1 : D'autres précautions associées à la notion de confort (qualité de l'air, acoustique...) sont à prendre en compte pour assurer la qualité d'usage du bâtiment

NB 2 : Cet indicateur assez simple à calculer demanderait des travaux pour affiner la proposition (ex : différenciation entre pièces de vie et chambres privatives au sein d'un logement)

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.