

ANNEE 2013-2014

COLLECTION "LES MEMOIRES DE L'ESPI"

L'évolution des réglementations thermiques induit-elle nécessairement une hausse des prix de l'immobilier neuf, hors foncier ?

Antoine BONIN

Cycle Gestionnaire d'Affaires Immobilières
Enseignant correcteur: Mme Carole POHU



www.edilivre.com

Edilivre Éditions APARIS (Collection Tremplin)
175, boulevard Anatole France – 93200 Saint-Denis
Tél. : 01 41 62 14 40 – Fax : 01 41 62 14 50 – mail : client@edilivre.com

Tous droits de reproduction, d'adaptation et de traduction,
intégrale ou partielle réservés pour tous pays.

ISBN papier : 978-2-332-84284-8
ISBN pdf : 978-2-332-84288-5
ISBN epub : 978-2-332-84283-1
Dépôt légal : octobre 2014

© Edilivre Éditions APARIS, 2014



Année universitaire 2013-2014
Cycle GESAI 3 PRO
BONIN Antoine

Enseignant correcteur : POHU Carole

L'évolution des réglementations thermiques induit-elle nécessairement une hausse des prix de l'immobilier neuf, hors foncier ?

EXTRAIT

L'évolution des réglementations thermiques induit-elle nécessairement une hausse des prix de l'immobilier neuf, hors foncier ?

J'adresse mes sincères remerciements à toutes les personnes qui ont contribué à l'aboutissement de ce mémoire.

Je remercie particulièrement Carole POHU, professeur d'architecture et de technologie du bâtiment à l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières de Nantes, pour son avis éclairé et les contacts qu'elle m'a présentés.

Je remercie Frédéric PASTIER, Chef de projet senior chez GDF Suez, qui m'a orienté dans mes recherches et m'a permis de rencontrer des professionnels de l'énergie.

EXTRAIT

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
I. LES REGLEMENTATIONS THERMIQUES	8
a) L'évolution des objectifs	8
b) Les exigences de la RT 2012	13
II. APPLICATION PRATIQUE	17
a) Les leviers d'actions techniques	17
b) Le constat des professionnels de la construction	29
CONCLUSION	34

Introduction

« Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs¹. »

En 1987, le Rapport Brundtland, aussi nommé « Our Common Future » (Notre avenir à tous), a démocratisé la notion de développement durable. Il s'agit de concilier un équilibre et une cohérence à long terme entre l'économie, l'environnement et la société, autour d'un cercle vertueux. Appliqué au secteur de la construction, il s'exprime à différentes échelles.

Au niveau planétaire, c'est à dire l'impact que peut avoir la réalisation d'un ouvrage sur l'environnement. Au niveau des autorités publiques, dans chaque zone économique. Mais aussi les entreprises, qui ont une responsabilité relative au développement durable.

La publication du Rapport Brundtland par la Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement de l'Organisation des Nations Unies, découle de plusieurs constats :

- La prise de conscience de la part de toutes les sociétés de l'épuisement des ressources naturelles (matières premières et énergies fossiles).
- La déforestation, qui est liée à l'épuisement des ressources naturelles.
- L'impact environnemental à l'échelle planétaire, engendré par le changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre.
- La place de l'homme dans la nature. Ce qui induit la nécessité de porter un regard particulier sur la pollution due aux activités humaines (comme le secteur de la construction).

Publiée le 18 juin 2010 au journal officiel de l'Union Européenne, la directive européenne relative à la performance énergétique des bâtiments (DPEB) a pour but d'aider l'ensemble de l'Union à tenir ses engagements pour 2020 (diminution de 20% des émissions de gaz à effet de serre par rapport au niveau de 1990). Cette directive oblige chaque état membre à établir sa propre réglementation en vue de parvenir à un résultat commun. Au niveau national, la Direction de l'habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) rattachée au ministre de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement impose des réglementations thermiques.

Dans un contexte économique et environnemental, où les enjeux principaux sont de : diminuer les dépenses des ménages, limiter l'impact environnemental des projets de construction et donner un nouveau souffle au secteur de l'immobilier, les lois et règlements en matière d'environnement ne cessent d'évoluer. Ainsi, en 1974 les RT (réglementations thermiques) sont entrées en vigueur. D'abord appliquées aux bâtiments neufs d'habitation, puis aux bâtiments neufs résidentiels et non résidentiels, les RT sont aujourd'hui au cœur de tous les projets de construction.

¹ Définition du développement durable : Rapport Brundtland (1987).

Il n'est pas anodin que le secteur du BTP (bâtiments et travaux publics) soit concerné par les enjeux environnementaux établis par le Grenelle de l'Environnement. En effet, de l'ensemble des secteurs économiques, celui du BTP est le plus énergivore. En France, on comptabilise quarante quatre pourcent de l'énergie finale totale réalisée par ce secteur et plus de vingt pourcent des émissions de gaz à effet de serre. Il a donc paru nécessaire d'accorder une importance particulière à la diminution de la consommation des bâtiments neufs.

Bien souvent, les nouvelles normes et réglementations en matière d'environnement découlent de la généralisation d'anciens labels. C'est dans cette même logique que le centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) a généralisé la notion de label bâtiments basse consommation (BBC), où la consommation énergétique des bâtiments doit être inférieure à 50 kWh/an/m².

Partant du constat établi suite à la mise en place des réglementations thermiques, le Grenelle de l'environnement a imposé par la RT 2012 à concevoir et à construire des bâtiments BBC. Pour arriver à ces performances, trois angles d'attaque sont à analyser :

- Les BESOINS du bâtiment (efficacité énergétique du bâtiment) : indice $B_{bio_{max}}$.
- La CONSOMMATION énergétique du bâtiment : indice $C_{ep_{max}}$.
- Le CONFORT D'ETE : indice T_{ic}

(Ces exigences de résultat seront développées dans la première partie).

La question du prix de l'immobilier neuf fait débat entre les politiques et les professionnels de la construction. En effet, les professionnels de l'immobilier souhaitent une simplification des normes et en déduire une liste de freins.

« Si les élus veulent produire massivement des logements intermédiaires, il faudra bien qu'ils mettent tout en œuvre pour que l'Etat accepte enfin de vendre ses terrains à bas prix¹. », selon Bruno Corinti, président de Nexity résidentiel, le prix du foncier serait un des axes à prendre en compte en vue de réduire le coût des logements neufs.

Cependant, d'autres axes sont à étudier : atténuer les études d'impact et les mesures multiples, les contraintes et les formalités administratives, les attestations, les contraintes et les prescriptions d'urbanisme et d'aménagement.

Cette simplification des normes concerne aussi le coût engendré par les réglementations thermiques et leurs évolutions successives.

La question se pose de savoir si l'évolution des réglementations thermiques induit nécessairement une hausse des prix de l'immobilier neuf hors foncier ?

Car les progrès techniques du secteur du BTP et les fortes exigences environnementales introduites par les réglementations thermiques, laissent à penser que les prix du neuf devraient croître suite à l'entrée en vigueur de la RT 2012. Existe-t-il déjà des constats de son impact sur le prix des constructions neuves ? Quels sont les principaux leviers à analyser pour parvenir à une réduction, voire une stabilisation du prix du neuf ?

¹ « Les professionnels souhaitent un allègement des normes de construction »
Le Monde – Mardi 11 Mars 2014.

A travers un développement, autour d'une étude comparative de l'évolution des exigences des réglementations thermiques, ainsi que grâce à la participation de certains professionnels et leurs points de vue sur le sujet, nous essaierons de répondre à l'ensemble de ces questions.

Dans un premier temps nous verrons en détail les exigences de résultat et de moyen de la RT 2012, qui seront confrontées à celles des RT antérieures. Deuxièmement nous ferons une analyse des leviers d'actions techniques de la RT 2012, c'est à dire les différents moyens pour parvenir à réduire l'impact environnemental des projets de construction tout en limitant leur coût final.

Ensuite, nous aborderons la vision des secteurs d'activités impactés par la RT 2012: énergétique, constructeur de maisons individuelles, BET¹ énergie et économiste de la construction.

¹ BET : Bureau d'études techniques