



Cette note de veille et d'information est destinée aux acteurs de terrain de l'immobilier et aux partenaires d'Optimisme23 soucieux d'avoir une information commentée et prospective sur les enjeux en cours du secteur.

Contributeurs : Louise Fouillet, Marie-Line Tassius.

Travaux

Réglementation.
RBR 2020

Immobilier

Politique du
logement

Chiffres & Perspective

Ce qui fait l'actualité du secteur du bâtiment s'inscrit souvent sur le long terme si bien que certains thèmes peuvent quelquefois passer au second plan. Le RBR 2020 [Réglementation Bâtiment Thermique] veut justement réfléchir sur le bâtiment de demain dans la durée.

La réforme territoriale a elle, été au centre des projecteurs mais elle est toujours en cours d'élaboration. Nous tenterons de mieux la comprendre à travers une suite d'articles en commençant par quelques clarifications sur le Grand Paris

Travaux :

Vers la future Réglementation Bâtiment Responsable [RBR] 2020

1. Un groupe de travail le « RBR 2020-2050 »

Derrière ce sigle un peu cryptique, il y a d'abord un groupe de travail dont la réflexion a commencé en 2011. Dans la lignée de la loi Grenelle de 2009, la « Réflexion sur le bâtiment responsable à l'horizon 2020-2050 » a l'ambition de penser la rénovation énergétique sur le long terme.

Créée par Philippe Pelletier (président du Plan Bâtiment Durable) et co-dirigée par Christian Cléret (Directeur de Poste Immo) et Alain Maugard (président de Qualibat), ce groupe indépendant réunit plus de trente professionnels. Le dernier des trois rapports qu'il a rendu date du 25 septembre 2014 et détaille une vision ambitieuse du bâtiment de demain. ([le rapport](#))

2. Une nouvelle réglementation initiée par le RBR 2020-2050

La pensée de ce groupe de travail a des effets concrets puisque la réglementation RT 2012 (réglementation thermique votée en 2010) doit être remplacée par la RBR 2020 (réglementation Bâtiment responsable 2020). La RT 2012, en vigueur depuis le 1er janvier 2013, impose à toute construction neuve une consommation d'énergie primaire inférieure à 50kW/ m²/an.

L'objectif de la RBR2020 serait de réduire cette consommation d'énergie à zéro grâce aux énergies renouvelables. Le BEPOS (bâtiment à énergie positive) pourrait même produire de l'énergie (on voit encore mal comment l'énergie supplémentaire pourrait s'intégrer au réseau de distribution).

L'aspect thermique (qui prend en compte l'isolation du bâtiment) ne devrait pas tellement évoluer. Pourtant, la RBR2020 dépasserait largement le cadre de la performance énergétique grâce à la notion de **performance environnementale**.

3. Au delà de la performance énergétique

Plusieurs pistes sont lancées pour mettre en avant – en plus des économies d'énergie – la santé (qualité de l'air, de l'eau, qualité acoustique), le confort (critère d'accessibilité aux personnes âgées), le bilan carbone (au moment de la construction et de la déconstruction) et l'interconnexion au tissu urbain (le bâtiment à énergie zéro ne serait pas obligatoire s'il fait partie d'un quartier à énergie positive).

Des critères obligatoires et d'autres critères facultatifs permettront au bâtiment d'obtenir un label. Sur plusieurs points, le projet apparaît particulièrement novateur.

Pour exemple, la dernière note du groupe de travail publié en avril 2015 met en avant la nécessité de prendre en compte le cycle de vie du bâtiment. Même s'il s'agit de trancher au cas par cas, la rénovation s'avèrera souvent plus économique que la construction en terme de bilan carbone.

Conclusion : l'impact du groupe de réflexion RBR 2020 sur la politique gouvernementale

Même si le dernier rapport du RBR 2020 date de septembre 2014, la dernière assemblée générale qui a eu lieu le 13 avril 2015 montre la volonté du RBR 2020 de prolonger ses réflexions. Pourtant, la réglementation RBR 2020 a déjà été évoquée il y a plus d'un an.

L'adoption des recommandations de ce groupe de travail reste tributaire de la volonté politique et des changements de postes ministériels ([voir notre article de Duflot à Pinel](#)).

Le Premier ministre a annoncé en novembre 2014 que les bâtiments collectifs obtenaient une dérogation jusqu'en 2018 pour l'application de la RT 2012. On voit mal la cohérence de cette décision avec une nouvelle réglementation à la pointe pour l'horizon 2020.

Nos services :

AUDIT ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ :

L'audit énergétique accompagné

De quoi s'agit-il ?

Innovation manageriale

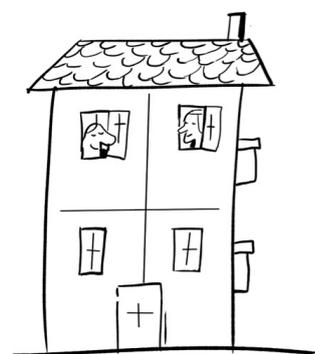
Il s'agit d'une démarche pluridisciplinaire d'audit énergétique pour les copropriétés. Notre équipe d'audit est composée d'un thermicien, d'un architecte et d'un spécialiste de la copropriété.

[Consultez notre site pour plus de précisions.](#)



MONTAGE D'OPÉRATION IMMOBILIER DURABLE : Méthodologie de recherche et de partenariat.

Optimisme|23 se positionne sur le montage d'opérations immobilières à fortes valeurs sociales et durables. La société propose un service personnalisé en cours de recherche foncière et d'acquisition. Nos clients bénéficient ainsi d'un conseil sur les enjeux environnementaux, techniques, leur permettant de mettre en place un montage immobilier complexe et sur mesure.



Pour une demande d'information et de devis :
contact@optimisme23.com

Immobilier :

Où en est on avec le Grand Paris ?

Au 1er janvier 2016, sera créée la Métropole du Grand Paris telle qu'elle a été envisagée dans la loi du 3 juin 2010, dans la loi Maptam du 27 janvier 2014 puis finalisée dans la loi NOTRe du 7 août 2015. Le périmètre du Grand Paris est resserré à 123 communes de la petite couronne et à Paris intra muros.

Si le volet transport est un des points importants de la loi (gares, extension des lignes de métro,

création du Paris express), d'autres compétences plus polémiques ont été débattues. C'est le cas pour les secteurs du logement et de l'environnement.

Les EPT : [Établissement Public Territoriaux] un échelon supplémentaire entre les communes et la métropole

Le logement et l'environnement seront gérés par les établissements publics territoriaux dotés d'une personnalité juridique et à fiscalité propre (EPT). Même si le statut des EPT est provisoire, il rajoute un échelon intermédiaire entre les communes et la métropole. Finalement, plutôt que d'affirmer un pouvoir politique de gestion, le Grand Paris viendra coordonner le travail des maires.

Le logement

Au niveau de la mise en œuvre, l'objectif affiché par la métropole du Grand Paris est celui de la construction de 70 000 logements par an pour faire face aux prévisions démographique de 13,8 millions d'habitants d'ici 2040.

Cet objectif apparaît particulièrement ambitieux, surtout au vue du problème de financement du Grand Paris (doté pour le moment de 15 millions d'euros). Néanmoins, le périmètre dégagé autour des 72 nouvelles gares permettrait déjà la création de 15 000 logements par an facilement accessibles.

L'attribution d'une compétence logement fait polémique parmi les élus locaux puisqu'elle se superpose à leurs prérogatives. Dans la lignée de la loi ALUR, les PLU sont désormais élaborés à l'échelon intercommunal même si la métropole doit donner un avis conforme afin d'assurer leur cohérence au niveau territorial.

Le principe des OIN multi-site [opération d'intérêts nationales] annoncées par Valls en avril 2015 permettraient au préfet de se substituer aux maires pour délivrer des permis de construire et délimiter des ZAC. Prévu au nombre de 43, l'opposition des élus locaux a fait revoir ces ambitions à la baisse.

Deux sites ont été annoncés (le Central Park du Grand Paris en Seine Saint Denis et le Grand Evry baptisé « Porte Sud du Grand Paris ») mais continuent à faire polémique. Dix « ateliers » qui regrouperaient chacun plusieurs sites potentiels ont réunis maire, préfets et président des conseils départementaux afin d'améliorer le dialogue.

Et l'écologie ?

L'écologie ne relève pas directement des compétences du Grand Paris (qui se verra attribuer, dans le domaine de l'énergie, la distribution de gaz, et des réseaux de chaleur et de froid mais pas l'électricité).

Cependant, l'environnement est un enjeu important dans le cadre des chantiers de construction que le Grand Paris entraînera. Très gourmand en énergie, ils produiront plus de 60 millions de tonnes de déblais entre 2015 et 2030 (dont 45% proviendront de la construction du Grand Paris Express).

Un livre blanc publié le 14 septembre 2015 lancé à l'initiative d'Anne Hidalgo défend l'économie circulaire à l'échelle du Grand Paris. Pour plusieurs des propositions avancées, il faudrait adopter de nouvelles dispositions législatives pour pouvoir.

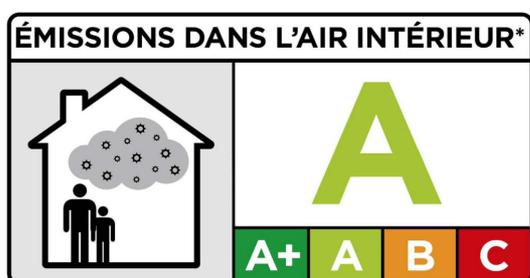
Conclusion.

Que donnera le Grand Paris ? Cette nouvelle organisation en métropole a pour ambition de changer le paysage urbain. Pour le moment, plusieurs de ses compétences se superposent avec celles de la région Ile de France et des collectivités locales. Aujourd'hui axé sur la coordination, il est prévu que ces compétences puissent évoluer à partir de 2018. La métropole répondra à de nombreux enjeux économiques mais sans pouvoir de gestion, elle

pourra avoir des effets difficiles à contrôler. Plusieurs élus prévoient un effet Londres : une extension du tissu urbain avec un temps de transport démesurée entre le domicile et le lieu de travail des riverains.

Les aides financières reconduites en 2016 | Le Guide

Chiffres & Perspectives :



Qualité de L'air dans les bâtiments performants en énergie

Selon une étude de l'Ineris et de l'association Atmo la qualité de l'air des bâtiments performants est globalement satisfaisant, malgré des défauts de fonctionnement des systèmes. L'étude pointe ainsi les besoins de pédagogie auprès des occupants.

source : Ineris- Atmo Picardie septembre 2015



Copyright © 2015 OPTIMISME 23, Tous droits réservés.
Testing...

Notre adresse :
OPTIMISME 23
La Chapelle
Paris 75018
France

[Add us to your address book](#)

[Se désabonner](#) [Modifier les préférences de l'abonnement](#)

MailChimp
