



Nous sommes maintenant disponibles sur Facebook n'hésitez pas à nous suivre afin de ne pas manquer les nouvelles de nos activités et de notre entreprise.

Scannez ici pour accéder à notre page Facebook



## EDITO Par Laurent DELAYRE

Dans ce nouveau numéro d'actualité, nous présenterons les conclusions de l'étude de l'Agence nationale de contrôle du logement social qui précisent que 300 000 logements sociaux sont des passoires énergétiques.

Nous traiterons aussi de l'arrêté qui fixe les objectifs de réduction de consommation de certains bâtiments tertiaires et de la nouvelle directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments.

Ensuite, nous étudierons la transformation, par un architecte, d'un cagibi de 6,8m<sup>2</sup> en pied-à-terre parisien et l'harmonisation des audits énergétique au 1<sup>er</sup> avril 2024.

Nous aborderons enfin les taux d'intérêt du mois de Décembre 2023.

Merci encore pour votre confiance. Bonne lecture.

## DECEMBRE 2023

### Dans ce numéro

Édito	1
ENVIRON 300 000 LOGEMENTS SOCIAUX SONT DES PASSOIRES ENERGETIQUES	1
UN ARRÊTÉ FIXE LES OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE CONSOMMATION DE CERTAINS BÂTIMENTS TERTIAIRES	2
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS : VERS UNE NOUVELLE DIRECTIVE EUROPÉENNE	3
IL RELEVÉ LE DEFI DE TRANSFORMER CE CAGIBI DE 6,8M <sup>2</sup> EN PIED-A-TERRE PARISIEN	3
L'HARMONISATION DES AUDITS ÉNERGÉTIQUES REPORTÉE AU 1 <sup>ER</sup> AVRIL 2024	4
Taux d'intérêt Décembre 2023	4

## ENVIRON 300 000 LOGEMENTS SOCIAUX SONT DES PASSOIRES ENERGETIQUES



Plus des deux tiers du parc sont étiquetés C (33 %) ou D (38 %), tandis que les classes énergétiques les plus performantes sont très sous-représentées. © Crédit photo : Illustration AFP

**Au 1er janvier 2022, 6 % du parc social avaient une étiquette énergétique F ou G, selon une étude de l'Agence nationale de contrôle du logement social**

Quelque 300 000 logements sociaux, soit 6 % du parc social, avaient au 1er janvier 2022 une étiquette énergétique F ou G, correspondant aux passoires thermiques, selon une étude de l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols).

Selon cette étude, 1 % du parc social, soit 50 000 logements environ, correspondait à l'étiquette G, la moins performante, et 5 % à l'étiquette F.

Les bailleurs sociaux n'échappent pas au calendrier fixé par la loi climat et résilience de 2021, qui prévoit d'interdire la mise ou remise en location des logements les plus énergivores : ceux étiquetés G à partir de 2025, puis les F en 2028 et les E en 2034.

L'étiquette E représente quant à elle 15 % du parc social, composé d'environ cinq millions de logements, selon cette étude.

Plus des deux tiers du parc sont étiquetés C (33 %) ou D (38 %), tandis que les classes énergétiques les plus performantes sont très sous-représentées, avec respectivement 1 % de logements A et 5 % de B, en grande majorité construits après 2010. La rénovation énergétique des logements est capitale pour atteindre les objectifs d'émissions de gaz à effet de serre de la France, permettant au passage de substantielles économies d'énergie.

### Des disparités régionales

Les petits logements sociaux sont plus nombreux à être des passoires thermiques (8 % des T1 classés F ou G), la méthode de calcul des diagnostics de performance énergétique pénalisant les petites surfaces. Les logements individuels, peu courants dans le parc social, sont aussi plus concernés (11 %), note l'Ancols.

Les passoires thermiques sont nettement plus rares dans les départements du sud et de l'ouest de la France. Une des causes est que les logements sociaux sont en moyenne plus récents dans ces territoires, mais cela ne suffit pas à expliquer toute la différence, remarque l'Ancols, sans détailler de possibles causes supplémentaires.

## UN ARRÊTÉ FIXE LES OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE CONSOMMATION DE CERTAINS BÂTIMENTS TERTIAIRES



Un arrêté, paru au Journal officiel du 10 décembre 2023, précise les modalités d'application de l'obligation d'actions de réduction des consommations d'énergie dans certains bâtiments à usage tertiaire.

L'arrêté du 28 novembre 2023 apporte des précisions et des compléments à l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS : VERS UNE NOUVELLE DIRECTIVE EUROPÉENNE



Dans un communiqué de presse diffusé le 7 décembre 2023, la Commission européenne annonce qu'un accord provisoire a été conclu entre le Parlement européen et le Conseil de l'Europe en vue de réduire les émissions et la consommation d'énergie des bâtiments dans l'ensemble de l'Union européenne. Une nouvelle directive sur la performance énergétique des bâtiments (PEB) va ainsi voir le jour afin d'augmenter le taux de rénovation des bâtiments et de décarboner le parc immobilier. Avec probablement des incidences sur le DPE.

### Accélérer la rénovation des bâtiments

La Commission européenne a diffusé un communiqué de presse le 7 décembre 2023 dans lequel elle se félicite de l'accord politique sur de nouvelles règles visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments dans l'ensemble de l'UE. Le Parlement européen et le Conseil se sont en effet entendus sur les objectifs de réduction des émissions et de la consommation d'énergie des bâtiments dans l'ensemble de l'UE qui seront traduits dans une version révisée de la directive sur la performance énergétique des bâtiments (PEB).

Chaque État membre aura pour objectifs de :

- réduire la consommation moyenne d'énergie primaire des bâtiments résidentiels de 16 % d'ici à 2030 et de 20 à 22 % d'ici à 2035,
- garantir qu'au moins 55 % de la diminution de la consommation moyenne d'énergie primaire soit due à la rénovation des bâtiments les moins performants,
- améliorer progressivement le parc immobilier non résidentiel au moyen de normes minimales de performance énergétique qui devront permettre de rénover 16% des bâtiments les moins performants d'ici 2030 et 26% des bâtiments les moins performants d'ici 2033,
- mettre en place des mesures de financement afin d'encourager les rénovations, notamment dans l'optique de lutter contre la précarité énergétique,

Il procède notamment à la définition des objectifs exprimés en valeurs absolues pour la première décennie (horizon 2030) de plusieurs catégories d'activités (hôtellerie, résidences de tourisme et villages ou clubs de vacances, restauration, salles serveurs et centres d'exploitation informatique).

Les dispositions du présent arrêté sont applicables dès le lendemain du jour de sa publication, excepté les dispositions concernant l'ajout du gazole non routier (articles 7 et 10), qui entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> février 2024.

*Arrêté du 28 novembre 2023 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire*

- interdire les chaudières à combustibles fossiles en cessant leur subvention à partir de 2025 et en programmant leur disparition d'ici 2040,
- stimuler les mobilités durables (points de recharge pour les véhicules, emplacements de stationnement de vélos),
- faire des bâtiments à émissions nulles la nouvelle référence pour les bâtiments neufs (les émissions sur site provenant de l'utilisation de combustibles fossiles de tous les nouveaux bâtiments résidentiels et non résidentiels devront être nulles en 2028 pour les bâtiments publics et en 2030 pour tous les autres bâtiments neufs),
- prévoir que les bâtiments neufs puissent s'adapter au solaire en veillant à ce que leur toiture puisse accueillir des installations photovoltaïques.

### Des outils et des stratégies à déployer

La directive PEB révisée comportera un certain nombre de mesures visant à améliorer la planification stratégique des rénovations, notamment avec l'établissement de plans nationaux de rénovation des bâtiments exposant la stratégie nationale de décarbonation du parc immobilier, mais aussi à lever les obstacles qui subsistent en matière de financement ou de formation des acteurs.

La directive PEB devrait aussi conduire à ce que les États membres se dotent d'outils pour la mise en œuvre des rénovations : passeport de rénovation des bâtiments, guichets uniques pour accompagner les rénovations, etc. Il est également prévu « d'améliorer les certificats de performance énergétique (CPE), qui devront respecter un modèle comportant des indicateurs communs à toute l'UE, afin de mieux informer les citoyens et de faciliter les décisions de financement dans l'ensemble de l'Union ». Il est donc probable que la révision de la directive PEB entraîne des ajustements du DPE.

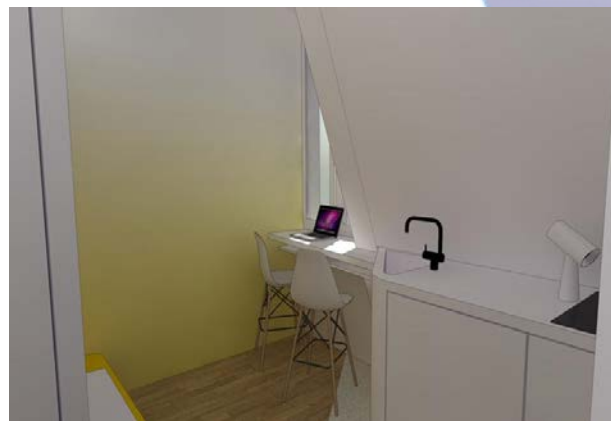
### Et la suite ?

L'accord provisoire conclu doit maintenant être formellement adopté par le Parlement européen et le Conseil. Une fois ce processus achevé, la nouvelle législation devra être publiée au Journal officiel de l'Union européenne pour entrer en vigueur.



## IL RELEVÉ LE DEFI DE TRANSFORMER CE CAGIBI DE 6,8M<sup>2</sup> EN PIED-A-TERRE PARISIEN

**Cet architecte montpelliérain spécialisé dans l'optimisation des petites surfaces repousse ses limites pour les besoins d'un client venant souvent dans la capitale pour ses affaires.**



L'optimisation des studios parisiens, c'est un sujet que Cyril Rheims connaît bien. Cet architecte montpelliérain en a même fait sa spécialité. Mais là, lorsque son client lui réclame de transformer une chambre de bonne de 6,8 m<sup>2</sup> abandonnée depuis 40 ans, il se pose quelques questions. « Vu les prix de l'immobilier parisien, tirer le meilleur parti des surfaces est passionnant, explique-t-il. Mais là, on arrive aux limites de l'exercice. Heureusement, j'ai compris rapidement que cette micro-surface n'avait vocation qu'à servir de pied-à-terre pour mon client et pas à loger durablement quelqu'un. »

Il faut dire que ce cagibi du 17<sup>e</sup> arrondissement de Paris cumule les inconvénients : micro-surface impropre à la location, 7<sup>e</sup> étage sans ascenseur, largement mansardée... « Ce client qui habite en province et vient souvent à Paris pour affaire disposait de cette chambre de bonne. Son objectif était ce que l'on attend généralement d'un studio : pouvoir y manger, travailler, dormir à deux, disposer d'une cuisine, d'une douche et de rangements. Ce qui me sauve, c'est que les toilettes sont sur le palier, car créer une pièce fermée dans cet espace aurait vraiment compliqué la donne. » C'est ainsi que Cyril Rheims a pu se lancer dans l'aventure sur ce chantier actuellement en cours.

### Un lit ajusté à 1 cm près

« Sur un espace aussi contraint, je pars en général du plus gros élément, en l'occurrence le canapé-lit, précise l'architecte. Il était impératif qu'il ne dépasse pas 1,4 m de large et qu'une fois déployé il ne soit pas plus long que 1,9 m. Quand il est ouvert, l'angle du lit n'est qu'à 1 cm de la cuisine !

C'est vraiment un ajustement très serré. » Une fois le modèle de canapé trouvé et approuvé par le client, l'espace peut s'organiser autour. « Le plus compliqué a ensuite été de ménager un emplacement pour la douche vu la pente des murs, explique-t-il. Si j'ai installé une assise dans la cabine, ce n'est pas pour des questions de confort, mais il n'est juste pas possible de s'y doucher debout. »

Il a ensuite fallu intégrer un chauffe-eau de 80l derrière la porte, des rangements, un espace de travail, un four à micro-ondes ou encore un évier triangulaire. « Avec la soupente, il était difficile d'intégrer une hotte, c'est pourquoi j'ai trouvé cette micro-hotte qui se pose sur le côté des plaques de cuisson et qui avait d'assez bon avis d'utilisateurs », détaille-t-il. Coût d'un tel chantier ? Autour de 30.000 euros de travaux auxquels s'ajoutent les honoraires d'architectes, autour de 8000 euros HT pour de très petites surfaces. Des tarifs pour ces micro-surfaces et ces petits chantiers qui ont connu une énorme inflation, bien supérieure à celle des plus grosses réalisations, déplore l'architecte.

Au final, cela représente un budget conséquent, surtout lorsqu'on le rapporte à la surface (autour de 4500 €/m<sup>2</sup> pour les travaux) mais c'est aussi une belle utilisation d'un espace sans fonction depuis des décennies. Sur cette lancée d'optimisation d'une micro-chambre, Cyril Rheims se verrait bien travailler sur des concepts de chambre d'hôtel optimisée pour peu que ce genre de demande arrive jusqu'à lui.

# L'HARMONISATION DES AUDITS ÉNERGÉTIQUES REPORTÉE AU 1ER AVRIL 2024



**Dans un communiqué de presse, l'Anah annonce le report de l'entrée en vigueur de l'harmonisation des audits énergétiques réglementaires et incitatifs. Une information confirmée par la DHUP.**

Prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2024 par l'arrêté du 27 septembre 2023, l'harmonisation des audits énergétiques réglementaires et incitatifs ne devrait finalement être effective qu'au 1<sup>er</sup> avril 2024. L'Agence nationale de l'habitat (Anah) a annoncé ce report dans un communiqué de presse diffusé le 7 décembre, report confirmé ensuite par la DHUP.

Le délai de mise en œuvre de cette harmonisation aurait été jugé trop court d'autant plus que le projet d'arrêté modifiant le contenu de l'audit énergétique, actuellement en consultation publique, ne doit entrer en vigueur qu'au 1<sup>er</sup> avril prochain. Les audits incitatifs pourront donc encore être réalisés selon la méthode actuelle jusqu'à cette date et utilisé pour une demande d'aide jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2024.

Par ailleurs, l'Anah confirme, dans son communiqué de presse, l'obligation de présentation d'un DPE pour bénéficiaire des aides Ma Prime Rénov' (MPR) par geste à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024. Enfin, au 1<sup>er</sup> juillet 2024, les propriétaires de maisons classées F et G ne pourront plus bénéficier de MPR pour un changement de système de chauffage et seront obligatoirement orientés vers une rénovation globale dans le cadre d'un parcours accompagné.

## Tableau comparatif des meilleurs taux de prêts immobiliers en DECEMBRE 2023

Mis à jour le 02/12/2023	Durée du prêt immobilier					
	15 Ans		20 Ans		25 Ans	
Profil emprunteur						
<b>Excellent</b>	3,86%	↑	3,94%	↑	4,07%	↑
<b>Moyen</b>	4,22%	↑	4,30%	↑	4,46%	↑

Taux donnés à titre indicatif calculés sur une moyenne des meilleurs taux constatés auprès des principaux courtiers en crédit immobilier  
 ↑ Taux en hausse par rapport au mois précédent ↓ Taux en baisse par rapport au mois précédent  
 = Taux égal par rapport au mois précédent