



Actu

N°31 • nov. 2010

Les actualités du résidentiel

BASTIDE BONDOUX se met à la page !

Pour vous accompagner plus largement, le « CONTACT CMI » devient le « BB ACTU » afin de traduire l'ensemble des informations relatives à nos métiers de la construction résidentielle, essentiellement centrées sur la performance énergétique, l'environnement et les métiers connexes à nos savoir-faire.

2010 est une année qui se termine sur les chapeaux de roue, mais c'est avant tout une année marquée de changements majeurs et nombreux dans nos métiers : développement des constructions BBC et des labels, rédaction et publication de la RT2012, évolutions des aides fiscales...

Nos métiers sont par définition ancrés dans la durée et nous devons les appréhender et les anticiper ensemble sans attendre.

En phase avec ces mutations, ce numéro est chargé d'informations variées et précises, à retrouver sur notre site Internet :

www.bastide-bondoux.fr

Bonne lecture !

AVANT-PREMIERE

Pour apporter plus de souplesse, gagner en réactivité dans les échanges d'informations entre vous et nous et progresser vers le « tout numérique », BASTIDE BONDOUX va, très prochainement, vous présenter et mettre à disposition deux nouveaux outils !

1. Pour favoriser la vente de projets BBC et mieux appréhender la conception et vos chiffrages, nous vous proposerons, avant la fin de l'année, un **outil d'évaluation du niveau BBC** d'un projet, sur notre site Internet :

- interface simplifiée,
- paramètres prédéfinis (sur la base de maisons type ou maisons catalogue),
- calculs justes et précis à partir du moteur de calcul RT2005 du CSTB et de notre logiciel en phase finale d'évaluation par le CSTB,
- édition d'une synthèse des éléments pris en compte et des résultats,
- espace personnalisé et sécurisé.

2. Afin de gagner du temps et de limiter les échanges de papier et de mail, **un espace peut vous être dédié** sur notre site Internet. Vous pourrez :

- stocker les documents d'un projet (plans, courriers, notices,...),
- renseigner rapidement et directement les informations relatives à un projet (fiche navette).

Le « PTZ+ » (Prêt à Taux Zéro Plus), appelé aussi « PTZ renforcé », **devrait** être le nouveau dispositif d'aide gouvernemental mis en place à partir du 1^{er} janvier 2011 **en remplacement** :

- des PTZ 2010 et PTZ vert (majoration jusqu'à 20 000 € pour les logements BBC ≥ 4 pers),
- du Crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt,
- du Pass foncier.

Ce qui ne change pas par rapport au PTZ 2010 :

- le PTZ+ est réservé au **primo-accédants**,
- le montant du PTZ+ ne doit pas dépasser le montant total des autres prêts finançant l'opération.

Ce qui change par rapport au PTZ 2010 :

- le PTZ+ est réservé aux primo-accédants **sans conditions de ressources**,
- le montant de l'aide est **modulé en fonction de la zone géographique** (4 zones: A, B1, B2, C) **et des performances énergétiques du logement** (BBC ou non dans le neuf et étiquette énergie A, B, C ou D dans l'existant),
- les durées de remboursement de 5 ans (pour les plus aisés) à 30 ans (pour les plus modestes).

Les plafonds d'application (barème au 14/09/2010 : Conditions du PTZ+ pour les offres émises à compter du 01/01/2011) :

- le montant de l'opération :

Montant maximum retenu pour l'opération								
Nombre de personnes	Logement neuf				Logement ancien			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	156 000 €	117 000 €	86 000 €	79 000 €	124 000 €	93 000 €	86 000 €	79 000 €
2	218 000 €	164 000 €	120 000 €	111 000 €	174 000 €	130 000 €	120 000 €	111 000 €
3	265 000 €	199 000 €	146 000 €	134 000 €	211 000 €	158 000 €	146 000 €	134 000 €
4	312 000 €	234 000 €	172 000 €	158 000 €	248 000 €	186 000 €	172 000 €	158 000 €
5 et plus	359 000 €	269 000 €	198 000 €	182 000 €	285 000 €	214 000 €	198 000 €	182 000 €

- le montant du PTZ+ :

Montant du prêt à taux zéro (% du montant de l'opération)				
Zone géographique	Logement neuf		Logement ancien	
	Logement BBC	Logement non BBC	Performance énergétique ¹	Hors performance énergétique ¹
Zone A	40%	30%	20% (25% si vente HLM)	10% (15% si vente HLM)
Zone B1	35%	25%		
Zone B2	30%	20%		
Zone C	20%	15%		

¹ La performance énergétique est retenue lorsque le logement bénéficie d'une « étiquette énergie » A, B, C ou D.

Les enseignements à tirer d'une telle disposition :

- priorité donnée au développement des grandes villes et des centre-bourgs,
- priorité au logement vert.

Ces éléments restent à confirmer dans la Loi de Finances pour 2011.

Le Cahier des Prescriptions Techniques du Label Performance de PROMOTELEC a évolué, sur plusieurs aspects, dans sa version de mai 2010 et quelques précisions ont été apportées depuis. Voici les points majeurs à retenir.

Chauffage électrique (effet-joule) - Programmation et délestage :

- . A minima pour les **parties jour de plus de 9m²** :
 - panneaux rayonnants NF électricité performance catégorie C (thermostats 6 ordres),
 - OU accumulateur NF électricité performance catégorie 3 (thermostats 6 ordres),
 - OU plancher rayonnant électrique (PRE) et plafond rayonnant plâtre (PRP) sous Avis Technique (thermostats 6 ordres).
- . **Le reste** peut être équipé de convecteur NF électricité performance catégorie C.
Exemple : une cuisine de 8,5 m² pourra être équipée d'un convecteur
- . Programmation hebdomadaire avec boîtier de commande et visualisation en ambiance.
- . Délesteur 3 voies de chauffage obligatoire dès que la puissance de chauffage à effet Joule installée dépasse 3 kW.

Pompes à chaleur :

- . Les Pompes à chaleur doivent être NF PAC, EU, EHPA ou ECOLABEL EUROPEEN PAC.
- . Les performances à respecter sont :
 - pour les PAC Air/Air : COP +7/+20 > 3,3 + Appoint salle de bains et cuisine fermée,
 - pour les PAC Air/Eau sur Plancher Chauffant : COP +7/+35 ≥ 3,4,
 - pour les PAC Air/Eau sur Radiateurs : COP +7/+45 ≥ 2,7.

Ventilation :

- . Les VMC Hygro-réglables doivent avoir un Avis Technique du CSTB,
- . Les VMC Double-Flux doivent avoir un marquage NF VMC (liste CERTITA) ou avoir une efficacité ≥ 85% justifiée par un PV d'essai réalisé par un laboratoire indépendant selon la norme NF EN 13141-7.

Eau Chaude Sanitaire :

- . Chauffe-eau électrique :
 - NF électricité performance catégorie C,
 - dispositif asservissement Heures Creuses / Heures Pleines,
 - pour un modèle vertical, il doit respecter 215 litres pour un T4 et 260 litres pour un T5.
- . Chauffe-eau Thermodynamique :
 - capacité ≥ 190 litres,
 - COP > 2.2 avec PV d'essai réalisé par un laboratoire indépendant selon NF EN 255-3,
 - marquage NF Electricité Performance Chauffe-eau Thermodynamique à accumulation ou Avis Techniques recommandés.
- . Production au gaz :
 - surface Habitable < 90 m² : débit EN625 ≥ 12 l/min,
 - surface Habitable ≥ 90 m² avec 1 salle de bains : débit EN625 ≥ 13 l/min,
 - surface Habitable ≥ 90 m² avec 2 salle de bains : débit EN625 ≥ 16 l/min.
- . Chauffe-eau Electro-solaire :
 - systèmes bénéficiant du marquage O-SOLAIRE BLEU CIEL (liste des produits sur le site Internet <http://www.o-solaire.fr/index.php?page=23>).
- . Chauffe-eau solaire avec appoint par la chaudière ou sans appoint :
 - systèmes bénéficiant du marquage O-SOLAIRE (liste des produits sur le site Internet <http://www.o-solaire.fr/index.php?page=21>).

Installation électrique :

- le matériel et l'appareillage doivent être NF ou HAR USE,
- le disjoncteur divisionnaire doit être NF.

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 a précisé le domaine d'application de la bonification de COS (modification de l'article L 128-1).

La bonification de COS ne peut plus être appliquée dans les zones suivantes :

- une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,
- un périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
- un site inscrit ou classé,
- à l'intérieur du cœur d'un parc national,
- si entraînant une dérogation à des servitudes d'utilité publique.

Il en est de même pour les travaux d'extension, également éligibles aux bonifications de COS.

Avant de réaliser les démarches pour une demande de bonification de COS, il faut s'assurer que :

- la collectivité a voté la bonification, à quel taux (maintenant **disponible jusqu'à 30%**) et sous quels critères de performance,
- la zone de la construction autorise la bonification de COS (ne concernant pas une zone citée ci-dessus).

ErDF a changé ses conditions d'accès au réseau électrique.

Désormais, le raccordement peut s'effectuer en **monophasé jusqu'à 12 kW inclus** et en **triphasé à partir de 15 kW**.

Conséquences :

- le prix de l'abonnement, à puissance équivalente, est le même,
- certains matériels, dans le tableau électrique, peuvent engendrer des plus-values,
- si le chauffage est fourni par une pompe à chaleur, il faut veiller à ce que le modèle sélectionné existe en 230 V ou 400 V selon le cas.

Remarque :

Ne pas confondre puissance de raccordement chez ErDF (décrite ci-dessus) et puissance souscrite auprès d'un fournisseur d'électricité (qui conditionne notamment le prix de l'abonnement).

Pour rappel, la norme NF C 14-100 (version février 2008, paragraphe 9.3) précise que le disjoncteur de branchement d'une installation électrique, en maison individuelle, doit être placé sur une paroi présentant une épaisseur minimale fonction du matériau :

- | | |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| - béton armé 5 cm, | - brique pleine 11 cm, |
| - parpaing plein 10 cm, | - brique creuse 15 cm montée au mortier de ciment, |
| - parpaing creux (2 alvéoles) 10 cm avec enduit 1 cm, | - carreau de plâtre plein de 10 cm. |
| - béton cellulaire 10 cm, | |

La mise en place sur une cloison en plaques de plâtre est donc interdite.

PROCHAIN NUMÉRO : SPÉCIAL RT2012 !