

SPÉCIAL IMMOBILIER

Vous avez dit BBC ?

Label. Vous ne connaissez pas ces trois lettres ? Vous n'achèterez bientôt plus que cela.

PAR LAURENCE ALLARD

Cela reste encore l'exception, un certain luxe même, mais demain l'offre de logements économes en énergie – dits BBC (bâtiments basse consommation) – sera un standard. Les promoteurs n'ont guère le choix. La loi le leur impose à partir de 2013.

Mais le gouvernement les y incite déjà fortement. Le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt, dont bénéficient tous ceux qui achètent leur résidence principale, est majoré si le bien est BBC. Il est égal à 40 % des intérêts d'emprunt pendant sept ans dans la limite de 7 500 euros pour un couple (3 750 pour un célibataire), majoré de 500 euros par enfant à charge.

Avantages à tous les étages.

De même, le prêt à taux zéro dont bénéficient les personnes modestes n'est plus seulement doublé mais triplé. L'exonération de taxe foncière, de deux ans habituellement, est portée dans certaines communes à cinq ans. Enfin, à partir du 1^{er} janvier 2011, seuls les acquéreurs de logements BBC pourront bénéficier de la réduction d'impôt de 25 % sur le montant de leur investissement (plafonné à 300 000 euros). A défaut, cette dernière ne sera plus que de 20 % et, en 2012, de 15 %.

Mais qu'est-ce qu'un bâtiment BBC ? Un immeuble ou une maison dont la consommation énergétique ne dépasse pas en règle générale 50 kWh/m²/an, contre 85 actuellement. Avec des différences selon les régions. A Paris, c'est 65, à Marseille 40. Pour y arriver, tous les moyens sont bons : utilisation d'énergies renouvelables pour le chauffage, panneaux solaires ou photovoltaïques, surisolation des fenêtres et des murs, système de ventilation, double flux...

Acheter un bien BBC, c'est en principe avoir l'assurance que la consommation énergétique de son bien – et donc ses charges – sera plus faible ; mais attention, s'agissant des appartements, c'est l'immeuble qui est BBC, ce qui signifie

Performance. Les bâtiments respectant le label BBC consomment jusqu'à deux fois moins qu'une habitation classique (en haut, maison Les Gloriettes, en bas, immeuble [Pierre|Etoile](#)).

en énergie ! Heureusement, car le BBC a un prix. Un surcoût que les promoteurs évaluent entre 10 et 20 % du prix d'un logement, même s'ils reconnaissent qu'avec les progrès réalisés cette majoration a tendance à chuter. « Nous estimons ce surcoût à 120 euros hors taxes le m² habitable, contre 250 euros il y a deux ans », commente Jean-François Bourgade, président de Bouwfonds Marignan Immobilier.

Mais ce renchérissement des coûts justifie-t-il une hausse des prix ? Par rapport à ceux d'aujourd'hui, peut-être, par rapport à ceux de 2007, plus difficilement. Avec la crise, les coûts de construction ont chuté de l'ordre de 20 %. De quoi financer une partie des contraintes environnementales.

Acheter du BBC, c'est aussi accepter un autre type d'habitat en termes d'architecture, d'ouverture des fenêtres, d'aménagement intérieur... « Cela implique de modifier la conception des logements, de faire de plus petits immeubles », explique Alain Dinin, président de Nexity.

Promesses. L'offre de logements BBC est aujourd'hui faible : entre 5 % et 10 % des biens proposés à la commercialisation. Mais les promoteurs, qui ont craint pendant quelques mois que cette condition s'impose dès 2010 à leurs ventes aux investisseurs, annoncent que tous les programmes dont ils déposent aujourd'hui le permis de construire – et donc qu'ils commercialiseront l'an prochain – seront BBC.

En attendant, il faudra chercher. « Cela fait vendre mieux et plus vite », commente Jean-François Bourgade, qui

commercialise des programmes BBC à Lyon Confluence, à Annecy-le-Vieux... Certains promoteurs, comme Pierre Etoile, au Bourget, vont encore plus loin, et allient dans leur démarche environnementale le BBC, l'écoconstruction et l'écogestion, les trois exigences d'un « chantier vert » ■



que les 50 kWh/m²/an sont une moyenne. Un appartement en rez-de-chaussée pourra consommer moins que cette norme tandis qu'un autre, au dernier étage avec terrasse, consommera plus. La seule certitude de son propriétaire, c'est que, sans cette réglementation, il aurait été encore plus gourmand