



édito

Sogimm et Prioriterre bouclent la boucle

Le projet de loi de Finances 2011 a été présenté dans ses grandes lignes en Conseil des Ministres le 29 septembre dernier par le Ministre du Budget.

3 mesures phares intéressent la construction neuve : baisse de 10 % du taux de la réduction d'impôt pour la loi Scellier 2011, différentiel de 9 points entre investissement neuf locatif BBC et non BBC, réévaluation des plafonds de loyers par zones géographiques. Si les avantages fiscaux relatifs à la loi Scellier sont revus à la baisse, investir dans des logements neufs labellisés BBC reste plus que jamais d'actualité : des efforts sont en effet nécessaires pour respecter le calendrier et les exigences fixées par la RT2005 et le Grenelle de l'Environnement. Nous déposons ainsi tous nos permis de construire en BBC, en partenariat avec Prioriterre.

Déjà certificateur Minergie® pour la France (et pour nos constructions), Prioriterre a en effet lancé son propre label BBC. Nous souhaitons à l'équipe une bonne installation dans ses nouveaux locaux à Jardins République, bâtiment Minergie®... certifié par Prioriterre !

Grégory Monod,
 Directeur Général de SOGIMM,
 Administrateur de Prioriterre



UNISSONS
 NOS ÉNERGIES
 POUR ÉCRIRE
 UNE GRANDE
 HISTOIRE

Loi de Finances 2011 : Le BBC sur la sellette

Depuis le 1^{er} janvier 2009, la loi Scellier offre un avantage fiscal aux investissements immobiliers neufs destinés à la location. Le projet de loi de Finances 2011 prévoit de modifier ce dispositif en favorisant les constructions BBC.

Dans le cadre du rabet général de 10 % sur toutes les "niches fiscales", les taux de réduction d'impôt à partir du 1^{er} janvier 2011 devraient atteindre 22,5 % (au lieu de 25 %) pour un investissement BBC et 13,5 % (au lieu de 15 %) pour les logements non BBC. La loi de Finances 2011 devrait donc instaurer un différentiel de 9 points entre le taux dont bénéficiera l'investisseur lambda en loi Scellier et l'investisseur d'un programme éligible à l'option Scellier BBC.

Pour rappel, le principe des lois de défiscalisation immobilière (Robien, Borloo, Scellier) est de susciter la mise sur le marché de logements à loyers plafonnés afin de répondre à une demande locative grandissante du fait des évolutions démographiques et sociologiques de la société.

Mesure phare de cette loi de Finances 2011, la loi Scellier BBC constitue une incitation à l'investissement BBC. Si cette mesure revoit finalement à la baisse les taux de réduction d'impôt pour l'immobilier locatif neuf, elle reste néanmoins une manière d'accompagner les collectivités dans leurs choix d'aménagement du territoire, en faisant le choix de bâtiments moins gourmands en énergie pour les habitants et plus respectueux de leur environnement.

SOGIMM soutient la candidature Annecy 2018

Forte de son statut d'entreprise haut-savoyarde pure souche et constatant que le volet environnemental de cette candidature en est l'un des atouts, Sogimm, ne pouvait qu'être en adéquation avec ce projet en adhérant au **Club 2018**.

Il réunit, dans le cadre d'une association loi 1901, les entreprises issues du tissu économique de la région Rhône-Alpes afin de répondre à leur volonté forte de soutien et de mobilisation autour du projet Annecy 2018.

Adhérer au Club 2018, c'est soutenir efficacement la candidature d'Annecy 2018 en s'engageant dans un projet.



L'Abécédaire du BBC

Construire durable est devenu une nécessité. Maîtriser l'impact des bâtiments sur leur environnement lors de leur construction, mais aussi pendant toute leur durée de vie doit devenir pour les maîtres d'œuvre un réflexe. Dans cette optique, tous les permis Sogimm sont aujourd'hui déposés en BBC.

Le Grenelle de l'environnement a défini des objectifs bâtiment basse consommation. Il s'agit ainsi de systématiser les constructions neuves de niveau BBC 2005 dès fin 2010 pour les bâtiments tertiaires et publics et fin 2012 pour toutes les autres constructions neuves. Parallèlement, la réglementation thermique RT2005 fixe des objectifs de perméabilité à l'air de l'enveloppe du bâtiment et permet de valoriser une démarche qualité sur l'étanchéité à l'air.

Sur cette base, le label BBC définit un seuil maximal de consommations d'énergies mais n'impose pas de critères de construction spécifiques. En pratique, les principaux moyens sur lesquels jouent les maîtres d'œuvre sont les suivants :

- utilisation des énergies renouvelables, notamment pompe à chaleur ou solaire,
- perméabilité à l'air en maîtrisant et limitant les flux d'air,
- isolation renforcée afin d'obtenir une température intérieure de confort avec des dépenses énergétiques moindres.

MÉMENTO

La consommation énergétique maximale d'un bâtiment neuf BBC est limitée à 50 kWh/m² an, moyenne nationale (80 kWh/m² an en rénové).

Les objectifs de consommation varient en fonction de la zone climatique et de l'altitude (en Savoie et Haute-Savoie : 60 kWh/m² SHON).



Si le coût engendré par un bâtiment BBC se révèle un peu plus important à la construction et à l'achat, le label BBC donne cependant droit à une palette d'avantages : prêt à taux zéro renforcé, crédits d'impôts, réduction de taxe foncière, extension de COS, subventions pour la mise en place d'énergies renouvelables...

Conditionnés par l'utilisation de matériaux et équipements économes en énergie, les bâtiments BBC permettent d'alléger significativement le montant des factures, en divisant par 3 voire par 4 les dépenses de chauffage. Conséquence : les locataires s'intéressent de plus en plus à ce type de logements... dont les loyers sont plafonnés. Une équation gagnante !

Zoom sur le label BBC Prioriterre



Le premier référentiel BBC a été mis au point par l'association Effinergie, le label étant attribué par Cequami et Promotelec, des organismes certificateurs reconnus par l'État et accrédités par le COFRAC.

Délivré par Prestaterre, le label BBC Prioriterre répond au référentiel conçu par Prioriterre. Toutes les nouvelles opérations immobilières de Sogimm sont pensées dès le départ pour satisfaire aux exigences de ce label. Éléments de cadrage :

Quels logements ? Bâtiments collectifs ou individuels neufs en France métropolitaine.

Quelle démarche ? Le label de qualité élaboré par Prioriterre désigne et qualifie les biens conçus de manière globale dans le but de s'intégrer au mieux dans leur environnement, de réduire au maximum la consommation d'énergie tout en améliorant le confort des occupants.

Quels critères ? L'attribution du label est basée sur un système de points, pondéré par des bonus, non obligatoires, mais qui influent sur le résultat final. S'il n'y a pas d'obligation de résultat par pôle, 50% des exigences doivent être remplies hors bonus.

PÔLE	POINTS	POURCENTAGE EXIGÉ
Analyse du site	35	Pas d'exigence minimum par pôle
Conception du bâtiment	35	
Gestion de chantier	35	
Ressources "durables"	35	
Confort de l'occupant	30	
Gestion des déperditions énergétiques	30	
Dispositions spécifiques à l'électricité	35	
TOTAL HORS BONUS	235	50 %
Bonus	200	0 %



Jardins république, Bâtiment D.

INTERVIEW :
CHARLES MAGNIER,
Directeur de Prioriterre
et Prestaterre



Prioriterre délivre sur le territoire français le label Minergie®, par le biais de sa filiale Prestaterre. En Août 2009, Prioriterre a également construit son référentiel BBC. Le label BBC Prioriterre, lui aussi délivré par Prestaterre, est en cours d'agrément définitif auprès du COFRAC.

■ **Prestaterre est certificateur Minergie®.**
Pourquoi avoir développé également un label BBC ?

Minergie® n'est pas reconnu par l'État français. Concrètement, cela signifie qu'un bâtiment certifié Minergie® n'est pas éligible aux dispositifs d'aides, comme le prêt à taux zéro par exemple.

S'il n'y a pas d'obligation d'être certifié Minergie® pour obtenir le label BBC, cela aide néanmoins : nous considérons que les deux démarches partagent un même état d'esprit.

■ **Quelles sont les spécificités du label BBC Prioriterre par rapport aux autres labels BBC ?**

Tous les labels BBC fixent une même exigence en termes de performance thermique. Par rapport à un BBC "classique", nous nous plaçons dans une optique de "mieux disant environnemental" : l'objectif n'est pas la quantité mais la qualité du certificat. Ambitieux, notre référentiel vise à tirer vers le haut les projets immobiliers, puisque nous associons à la démarche des éléments de qualité environnementale : gestion du chantier, aménagement paysager, utilisation d'énergies renouvelables, performance de l'enveloppe...

À ce jour, il n'y a pas d'exigence minimale sur chacun des pôles. L'idée est de proposer une trousse à outils dans laquelle chaque porteur de projet pourra trouver ce qui lui correspond le mieux, en fonction de ses besoins, des handicaps éventuels de son terrain et de ses objectifs.

**Labels HPE, THPE, BBC...
quels niveaux de performance ?**

Le label Haute performance énergétique a été fixé par l'arrêté du 27 juillet 2006 (mis à jour dans l'arrêté du 3 mai 2007), dans le cadre de la politique d'économie d'énergie et de la protection de l'environnement définie par les pouvoirs publics. Ont ainsi été créées les mentions HPE Haute performance énergétique, THPE Très haute performance énergétique, HPE énergies renouvelables, THPE énergies renouvelables et BBC Bâtiment basse consommation.

CLASSE	CONSOMMATION (KWHEP/M²/AN)	RT 2005	HPE	THPE	BBC	MINERGIE® PASSIVHAUS
A	≤ 50					
B	51 à 90					
C	91 à 150					
D	151 à 230					
E	231 à 330					
F	331 à 450					
G	> 450					



La qualité de vie au programme

Très actif dans le foncier à la rentrée 2010, Sogimm a déposé en octobre près de 155 logements au permis, laissant entrevoir pour 2011 un volume de construction dense. Focus sur 3 opérations immobilières qui visent pour les futurs habitants à maîtriser les coûts et accroître le confort au quotidien.

À Annecy, le Michel-Ange

Où ? À 5 mn à pied de la porte Sainte-Claire, 10 mn de la gare, à proximité immédiate des écoles et commerces, le Michel-Ange verra le jour dans un nouveau quartier résidentiel, sur le coteau près du collège Saint-Michel.

Quoi ? Bâtiment BBC Prioriterre basé sur une solution solaire + gaz. 75 logements en orientation principale Ouest et Sud. Le projet constitue un chantier ambitieux : haut de 7 étages, long de 70 m, 2 ans de construction seront nécessaires. Implanté en terrain restreint, il nécessitera un travail de minage dans la roche. Conçue par Marc Lopez, l'architecture du bâtiment s'inspirera des vagues et roseaux du lac, un projet novateur sur Annecy.

Pour qui ? 54 logements en accession à la propriété, 21 logements en habitat locatif avec Haute-Savoie Habitat.

À Reignier, le Saint-Joseph

Où ? En centre-bourg.

Quoi ? Bâtiment BBC Prioriterre basé sur une solution solaire + gaz. 52 logements, dans 2 bâtiments de 3 étages. 300 m² de commerces en RDC.

Pour qui ? 40 logements en accession à la propriété et 12 en habitat locatif avec Haute-Savoie Habitat.



WWW.SOGIMM.COM

Conçu en partenariat avec Boost et Kokoons, le site de Sogimm fait peau neuve. Ergonomique, plus intuitif, interactif, il est une vitrine fidèle de l'activité immobilière de Sogimm.

Accessible en ligne, un portfolio présente l'intégralité des réalisations de Sogimm (descriptif technique, photos et plans) ainsi que l'essentiel de chaque nouveau programme en cours de réalisation et à la vente. Dans un souci de transparence, l'équipe a fait le choix d'indiquer en ligne les tarifs de chaque appartement disponible.

Outre les informations clés sur le rythme de production de Sogimm, des actus alimenteront régulièrement la "home" du site.



À Poisy

Où ? En centre-ville, à côté du nouveau collège, à proximité immédiate des écoles et des commerces. Les habitants de cette résidence pourront compter pour leurs déplacements quotidiens sur une desserte performante, avec plus de 70 bus par jour.

Quoi ? Bâtiment BBC Prioriterre basé sur une solution solaire + gaz.

Pour qui ? 27 logements en accession libre.