

Fiche d'application : Calcul de la valeur d'un bâtiment

Date	Modification	Version
31 mars 2011		1
23 mai 2013	Précision sur le calcul pour un bâtiment mixte tertiaire - logement	1.2
04 janvier 2021	Rajout des valeurs du bâtiment pour l'année 2021	1.10
14 janvier 2022	Rajout des valeurs du bâtiment pour l'année 2022	1.11
1 ^{er} janvier 2023	Rajout des valeurs du bâtiment pour l'année 2023	1.12
1 ^{er} janvier 2024	Rajout des valeurs du bâtiment pour l'année 2024	1.13
1 ^{er} janvier 2025	Rajout des valeurs du bâtiment pour l'année 2025	1.14
1 ^{er} janvier 2026	Rajout des valeurs du bâtiment pour l'année 2026	1.15

Préambule

Pour déterminer quel volet de la réglementation thermique des bâtiments existants s'applique à une opération de rénovation, il convient de déterminer **quelle part représentent les travaux de réhabilitation réalisés** (les travaux pris en compte sont définis par l'article 4 de l'arrêté du 13 juin 2008) par rapport à **la valeur du bâtiment**.

Cette fiche d'application précise les modalités de calcul de la valeur d'un bâtiment telle que définie à l'article 3 de l'arrêté du 13 juin 2008 et conformément à l'arrêté du 20 décembre 2007.

Elle présente d'une part les modalités d'actualisation de la valeur d'un bâtiment et d'autre part le calcul de cette valeur pour les bâtiments multi-usages.

Rappel des textes applicables

Arrêté du 13 juin 2008 – Article 1^{er}

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent lorsque sont entrepris des travaux de réhabilitation portant sur l'enveloppe, les installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation, d'éclairage ou les équipements utilisant les énergies renouvelables d'un bâtiment, pour un coût total supérieur à 25 % de la valeur du bâtiment concerné.

Arrêté du 13 juin 2008 – Article 3

La valeur du bâtiment concerné est déterminée selon son usage et sa surface hors œuvre nette conformément aux dispositions de l'arrêté du 20 décembre 2007 relatif au coût de construction pris en compte pour déterminer la valeur du bâtiment, mentionné à l'article R. 131-26 du code de la construction et de l'habitation.

Arrêté du 20 décembre 2007 – Article 1^{er}

Le coût de construction mentionné au deuxième alinéa de l'article R. 131-26 du code de la construction et de l'habitation est de 1 287 euros hors taxe par mètre carré de surface hors œuvre nette pour les bâtiments à usage principal d'habitation et de 1 100 euros hors taxe par mètre carré de surface hors œuvre nette pour les autres bâtiments.

Ce coût est révisé chaque année le 1^{er} janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction appréciée entre la valeur du deuxième trimestre de l'année N-2 et la valeur du deuxième trimestre de l'année N-1.

Règlementation Thermique des Bâtiments Existants



1) Modalités d'actualisation de la valeur conventionnelle d'un bâtiment

Comme indiqué dans l'article 3 de l'arrêté du 13 juin 2008, la **valeur conventionnelle du bâtiment** concerné est déterminée selon son **usage** et sa surface hors œuvre nette (**SHON**) par rapport à un coût de construction fixé par arrêté.

L'arrêté du 20 décembre 2007 définit, dans son article 1er, ce coût de construction au **1^{er} janvier 2007** selon le type de bâtiment. Ces coûts sont les suivants :

- **1 287 euros hors taxe par mètre carré** de surface hors œuvre nette pour les bâtiments à **usage principal d'habitation**
- **1 100 euros hors taxe par mètre carré** de surface hors œuvre nette pour les **autres bâtiments**

Ces valeurs, **valables au 1^{er} janvier 2007**, sont utilisables pour les opérations de rénovation thermique dont le permis de construire, ou la déclaration préalable de travaux ou, si les travaux ne sont pas soumis à ce permis ni à cette déclaration, la date d'acceptation des devis ou la date de passation des marchés relatifs à ces travaux **a été déposé en 2007**.

Pour des opérations de rénovation **postérieures à 2007**, il convient de **réactualiser ces valeurs**. On utilisera alors la valeur du bâtiment de l'année durant laquelle est déposé le PC ou la déclaration préalable de travaux ou, si les travaux ne sont pas soumis à ce permis ni à cette déclaration, l'année de la date d'acceptation des devis ou l'année de la date de passation des marchés relatifs à ces travaux

Procédure de réactualisation de la valeur du bâtiment :

Conformément à ce qui est indiqué dans l'arrêté du 20 décembre 2007, la valeur du bâtiment est actualisée chaque année le 1^{er} janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction (ICC) appréciée entre la valeur du **deuxième trimestre de l'année N-2** et la valeur **du deuxième trimestre de l'année N-1**.

La valeur conventionnelle du bâtiment est calculée de manière itérative à partir des valeurs pour l'année 2007 définies dans l'arrête du 20 décembre 2007.

La formule générique pour le calcul de la valeur conventionnelle du bâtiment pour une année N donnée est donc :

$$Valeur_{dubâtimentAnnéeN} = \frac{ICC_{AnnéeN-1}}{ICC_{AnnéeN-2}} \cdot Valeur_{dubâtimentAnnéeN-1}$$

Règlementation Thermique des Bâtiments Existants



L'indice du coût de la construction est disponible par trimestre au lien suivant :

<https://www.anil.org/outils/indices-et-plafonds/indice-insee-du-cout-de-la-construction/>

Exemple d'application :

Nous souhaitons déterminer la valeur conventionnelle du bâtiment actualisé au 1^{er} janvier 2009. Nous connaissons, par l'arrêté, cette valeur au 1^{er} janvier 2007, nous devons donc d'abord calculer cette valeur au 1^{er} janvier 2008. Les données nécessaires sont donc les suivantes :

- Valeur de l'indice du coût de la construction pour le deuxième trimestre de l'année 2006 : 1 366
- Valeur de l'indice du coût de la construction pour le deuxième trimestre de l'année 2007 : 1 435
- Valeur de l'indice du coût de la construction pour le deuxième trimestre de l'année 2008 : 1 562

a) Valeur actualisée au 1^{er} janvier 2008

Valeur Actualisée au 1/1/2008 = $(\text{ICC 2007} / \text{ICC 2006}) * \text{Valeur Arrêté 20 décembre 2007}$

D'où une valeur de **1 352 euros HT/m² SHON** = $(1435/1366)*1287$ pour les bâtiments d'habitation

La nouvelle valeur du coût de construction doit être une valeur entière, arrondie à l'entier le plus proche.

b) Valeur actualisée au 1^{er} janvier 2009 :

Valeur Actualisée au 1/1/2009 = $(\text{ICC 2008} / \text{ICC 2007}) * \text{Valeur Actualisée au 1/1/2008}$

D'où une valeur de **1 472 euros HT/m² SHON** = $(1562/1435)*1352$ pour les bâtiments d'habitation.

Règlementation Thermique des Bâtiments Existants



On trouvera ci-dessous un tableau récapitulatif des coûts de construction applicables pour les années 2007 à 2024.

Valeur au	Bâtiment à usage principal d'habitation (€HT/m ² SHON)	Autres bâtiments (€ HT/m ² SHON)	Pour information, valeurs de ICC utilisées
1 ^{er} Janvier 2007	1 287	1 100	-
1 ^{er} Janvier 2008	1 352	1 156	2 ^{ème} trimestre 2006 : 1366 2 ^{ème} trimestre 2007 : 1435
1 ^{er} Janvier 2009	1 472	1 258	2 ^{ème} trimestre 2007 : 1435 2 ^{ème} trimestre 2008 : 1562
1 ^{er} Janvier 2010	1 412	1 206	2 ^{ème} trimestre 2008 : 1562 2 ^{ème} trimestre 2009 : 1498
1 ^{er} Janvier 2011	1 430	1 221	2 ^{ème} trimestre 2009 : 1498 2 ^{ème} trimestre 2010 : 1517
1 ^{er} Janvier 2012	1 502	1 282	2 ^{ème} trimestre 2010 : 1517 2 ^{ème} trimestre 2011 : 1593
1 ^{er} Janvier 2013	1 571	1 341	2 ^{ème} trimestre 2011 : 1593 2 ^{ème} trimestre 2012 : 1666
1 ^{er} janvier 2014	1 544	1 318	2 ^{ème} trimestre 2012 : 1666 2 ^{ème} trimestre 2013 : 1637
1 ^{er} janvier 2015	1 529	1 305	2 ^{ème} trimestre 2013 : 1637 2 ^{ème} trimestre 2014 : 1621
1 ^{er} janvier 2016	1 522	1 299	2 ^{ème} trimestre 2014 : 1 621 2 ^{ème} trimestre 2015 : 1 614
1 ^{er} janvier 2017	1 530	1 305	2 ^{ème} trimestre 2015 : 1614 2 ^{ème} trimestre 2016 : 1622
1 ^{er} janvier 2018	1 570	1 339	2 ^{ème} trimestre 2016 : 1622 2 ^{ème} trimestre 2017 : 1664
1 ^{er} janvier 2019	1 603	1 367	2 ^{ème} trimestre 2017 : 1664 2 ^{ème} trimestre 2018 : 1699
1 ^{er} janvier 2020	1 647	1 405	2 ^{ème} trimestre 2018 : 1699 2 ^{ème} trimestre 2019 : 1746
1 ^{er} janvier 2021	1 654	1 411	2 ^{ème} trimestre 2019 : 1746 2 ^{ème} trimestre 2020 : 1753

Règlementation Thermique des Bâtiments Existants



Valeur au	Bâtiment à usage principal d'habitation (€HT/m ² SHON)	Autres bâtiments (€ HT/m ² SHON)	Pour information, valeurs de ICC utilisées
1 ^{er} janvier 2022	1 718	1 466	2 ^{ème} trimestre 2020 : 1753 2 ^{ème} trimestre 2021 : 1821
1 ^{er} janvier 2023	1 855	1 583	2 ^{ème} trimestre 2021 : 1821 2 ^{ème} trimestre 2022 : 1966
1 ^{er} janvier 2024	2 003	1 709	2 ^{ème} trimestre 2022 : 1966 2 ^{ème} trimestre 2023 : 2123
1 ^{er} janvier 2025	2 080	1 775	2 ^{ème} trimestre 2023 : 2123 2 ^{ème} trimestre 2024 : 2205
1 ^{er} janvier 2026	1 968	1 679	2 ^{ème} trimestre 2024 : 2205 2 ^{ème} trimestre 2025 : 2086

Règlementation Thermique des Bâtiments Existants



B) Application aux bâtiments multi-usages

On parle ici de bâtiments existants présentant des parties de bâtiment à usages différents au sens de la méthode Th-C-Eex.

Comme l'indique l'article 1er de l'arrêté du 20 décembre 2007, même si un bâtiment présente des parties de bâtiments à usage résidentiel et des parties de bâtiment de bâtiments à usage autre que résidentiel, la valeur du bâtiment à utiliser dépend de l'usage principal de ce bâtiment.

Définition d'un bâtiment à usage principal d'habitation

Si la somme des surfaces habitables des zones à usage d'habitation est **égale ou supérieure à 90 % de la surface totale, habitable et utile**, de l'ensemble des zones, alors le bâtiment est à **usage principal d'habitation**.

Dans ce cas, le calcul de la valeur du bâtiment est basé sur le coût hors taxe par mètre carré de surface hors œuvre nette défini pour les bâtiments à usage principal d'habitation dans l'arrêté du 20 décembre 2007 et réactualisé au besoin.

Si la somme des surfaces habitables des zones à usage d'habitation est **inférieure à 10% de la surface totale, habitable et utile**, de l'ensemble des zones, alors le bâtiment est à **usage principal autre que d'habitation**.

Dans ce cas, le calcul de la valeur du bâtiment est basé sur le coût hors taxe par mètre carré de surface hors œuvre nette défini pour les autres bâtiments dans l'arrêté du 20 décembre 2007 et réactualisé au besoin.

Pour les autres cas, on doit procéder de la manière suivante :

- la valeur du bâtiment doit être calculée au prorata des surfaces de chaque usage (usage d'habitation et autres usages) à laquelle on affecte le coût hors taxe par mètre de surface hors œuvre nette défini pour chacun de ces usages dans l'arrêté du 20 décembre 2007 et réactualisé au besoin

Pour rappel, les zones à usage d'habitation au sens de la réglementation thermique sont les zones à usage de :

- Maison individuelle
- Logements collectifs