



Marc Gédoux,
ingénieur ETP (B82),
CHEC (83), ICH
préside Pierre Etoile
depuis 2005. Il était
auparavant Directeur
Général de Franco
Suisse. Il exerce dans
les domaines de la
maîtrise d'ouvrage
et de la promotion
immobilière depuis la
sortie de l'école. Il est
par ailleurs membre
de l'ETP Immobilier.

Pierre Etoile compte
également deux
ingénieurs ETP :
Marcel Chouraqui
(TP 86), Directeur
de programmes, et
Jonathan Zeitoun
(B06), Responsables
de programmes.



Pierre Etoile, l'immobilier durable

Pierre Etoile n'a pas attendu le Grenelle de l'environnement pour s'engager dans la construction de programmes immobiliers respectueux de la planète. En 2006, avec son programme Terra Natura® à Cormeilles-en-Parisis (Val d'Oise, Ile-de-France), Pierre Etoile est le premier promoteur immobilier français à obtenir le label énergétique suisse Minergie®. Deux ans avant la création du label BBC (Bâtiment Basse Consommation), Terra Natura® était un challenge en matière de performance énergétique. L'objectif de consommation de ces 59 logements en accession à la propriété est inférieur de 54% aux exigences du label BBC (en kilowatt-heures convertis en énergie primaire). De surcroît, ces 28 maisons et 31 appartements font exclusivement appel aux énergies renouvelables pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (voir encadré). Rencontre avec Marc Gedoux, Président de Pierre Etoile.

En quelques mots, présentez-nous Pierre Etoile.

Pierre Etoile est une société de promotion immobilière créée en 1993 et basée en Île-de-France. Son capital est détenu par des fonds privés. Notre activité est dédiée à la construction de logements neufs destinés, en grande majorité, à l'accession à la propriété. 20 collaborateurs œuvrent actuellement pour la réalisation de 430 logements en région parisienne.

Comment un promoteur immobilier en vient-il à « construire vert » ?

Malgré ce que l'on pourrait penser, cette démarche n'est pas l'effet d'une mode. J'ai toujours été proche de la nature et j'ai saisi la première occasion qui m'a été offerte. En mai 2006, Pierre Etoile a participé à un concours pour l'attribution de charge foncière. Une fois n'est pas coutume, le critère de sélection n'était pas lié au prix du terrain mais au respect de l'environnement et à la performance énergétique. C'était une évidence : nous devions tout faire pour être lauréats. C'est la raison pour laquelle nous avons choisi la certification du label suisse Minergie®, qui, avec le label allemand Passivauss, est l'un des plus exigeants en la matière. Nous avons également fait le choix d'utiliser le soleil et de la géothermie pour le chauffage et l'ECS (eau chaude sanitaire). Il y a trois ans, nous avons donc conçu des logements qui respectent la réglementation qui

devrait entrer en vigueur en 2018. Il faut savoir que nous n'avons bénéficié d'aucune subvention. Ce défi n'aurait pas été envisageable sans l'implication et la passion des collaborateurs de la société, et plus particulièrement de la direction de programmes qui manage ce projet : Marcel Chouraqui et Jonathan Zeitoun, deux ingénieurs formés par l'ESTP.

Terra Natura® à Cormeilles-en-Parisis est l'unique programme «écologique» que vous réalisez ?

Non, nous avons beaucoup investi dans ce programme et nous avons acquis un savoir faire que nous nous devons de mettre à profit pour construire et développer des programmes immobiliers respectueux de l'environnement.

C'est-à-dire ?

Tous nos programmes sont labélisés HQE (Haute Qualité Environnementale), avec des performances énergétiques supérieures de 10 à 50% à celles exigées par la réglementation. Nous faisons également appel à l'énergie solaire pour la production de l'ECS.

A Noisy-le-Grand, nous construisons actuellement 2 programmes dont les 58 et 30 logements sont labélisés THPE (Très Haute Performance Énergétique), avec des performances énergétiques 20% plus compétitives que celles requises par la loi et 30% de l'ECS produite par le soleil.

Toujours à Noisy-le-Grand et dans la

ville du Bourget, nos quatre nouveaux projets (commercialisation : 1er trimestre 2010) seront construits selon des exigences strictes en matière de respect de l'environnement. Au Bourget, les 87 logements seront labélisés BBC Effinergie et 30% de l'ECS sera solaire. A Noisy-le-Grand, une résidence BBC de 19 logements verra sa toiture recouverte de 250m² panneaux solaires photovoltaïques pour la production d'électricité. Toujours dans la commune, 42 logements recevront le label THPE, notamment grâce aux apports solaires pour l'ECS et 62 appartements le label HPE (Haute Performance Environnementale). Ces derniers auront un prix de vente extrêmement intéressant car éligibles au dispositif d'aide à l'accession sociale du Pass-foncier®. Preuve que l'on peut construire des appartements neufs, peu coûteux, sans sacrifier la qualité intrinsèque du produit et sa performance énergétique ! A ce jour 75% du chiffre d'affaire de la société est labélisé HQE et bénéficie d'un label de performance énergétique associé à l'utilisation d'une énergie renouvelable. Dès l'an prochain toute la production sera concernée et nous serons certifiés NF Logement démarche HQE.

Qu'implique cette certification NF Logement ?

NF Logement est l'une des certifications NF, normes bien connues des consommateurs car gages de qualité

et la sécurité de nombreux produits et services de la vie quotidienne. Etablie par l'AFNOR, la certification NF Logement est délivrée par l'association indépendante Cerqual. Elle impose au promoteur un niveau minimum de qualité dans les processus de réalisation de tous ses programmes immobiliers, notamment en ce qui concerne la partie technique. Elle couvre également la qualité de management de la société.

Et la démarche HQE ?

Elle nous importe encore plus que la certification NF, que nous respectons finalement sans le savoir, le niveau de qualité étant une prérogative chez Pierre Etoile. La démarche HQE requiert que tous nos programmes respectent l'environnement, de la conception à la livraison. Les 14 cibles à respecter couvrent deux domaines essentiels : la maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur et la création d'un environnement intérieur sain.

Mais « construire écologique », cela à un coût ?

Oui, cela coûte cher, voir même très cher ! Pour une réalisation très en avance sur son temps comme Terra Natura®, les coûts de construction ont été supérieurs de 40% par rapport à ceux d'un programme respectant la réglementation thermique « de base ». Nous avons heureusement bénéficié d'un prix du foncier réduit, le vendeur du terrain étant un aménageur filial de l'Etat.

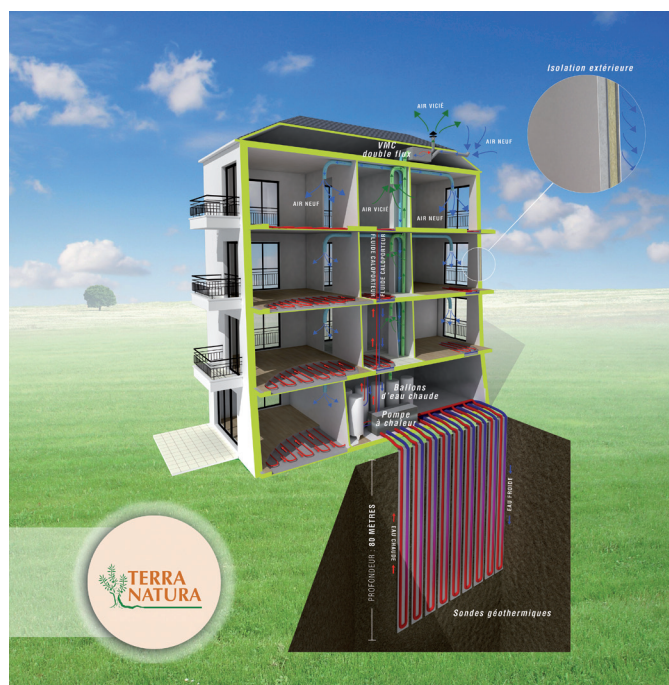
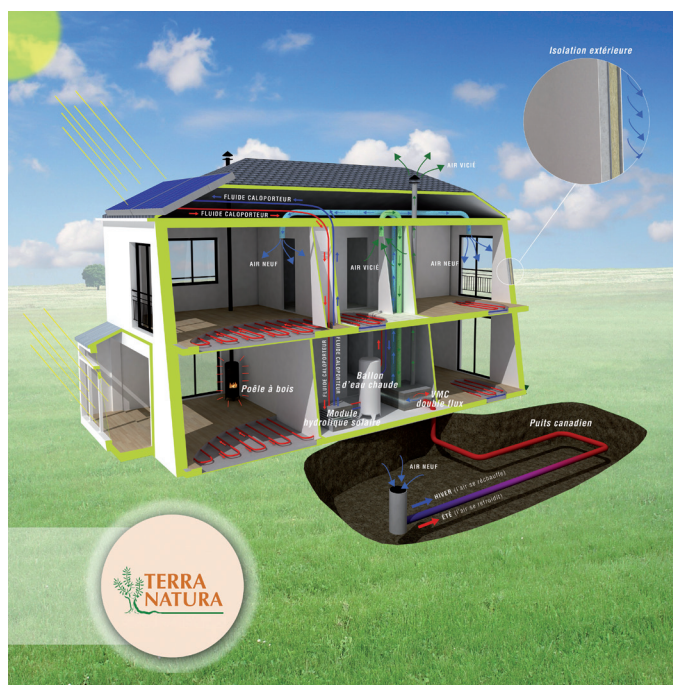
En contrepartie, vos logements sont donc vendus plus chers ?

Nos logements sont vendus au prix du marché, tout simplement car nous n'avons pas la clientèle pour les acheter plus chers ! L'équation est assez simple : quand vous prenez la décision d'acquiescer un logement, vous devez emprunter. Selon vos revenus, vous avez une capacité d'endettement qui vous définit un budget maximum.

Avec celui-ci, en fonction du prix du marché de la ville où vous voulez vivre, vous cherchez la plus grande surface possible et le plus grand nombre de pièces. Le caractère « vert » de l'appartement ou de la maison n'est pas un critère décisif.

Mais alors pourquoi construire des logements « verts » si vous n'y êtes pas obligés ?

En France, le secteur du bâtiment et de la construction représente 40% de la consommation énergétique et 20% des émissions de CO², ce qui équivaut à 2 tonnes de CO² par habitant. Nous sommes devant le secteur de l'automobile, pourtant le premier décrié. Par la démarche HQE, nous nous impliquons pleinement dans la construction de logements plus respectueux de l'environnement, à notre modeste niveau, et nous accordons nos actes à notre état d'esprit. Pour nous, le Vert n'est pas qu'une couleur. ■



Terra Natura®, Zac des Bois Rocherfort, Cormeilles-en-Parisis (95)

Terra Natura® allie éco-construction, éco-gestion et garantit un confort thermique optimal. Les 28 maisons et les 31 appartements sont construits selon des exigences de « chantier vert » et permettent une importante réduction des charges grâce à une gestion rigoureuse de l'eau, des déchets, et par la pleine exploitation des énergies renouvelables.

L'utilisation des énergies renouvelables

Pour obtenir les labels Minergie® et Habitat et Environnement, les logements bénéficient d'une orientation et d'une solarisation optimisées, d'une isolation extérieure renforcée associée à une forte inertie des murs et des planchers et d'une ventilation double flux avec récupérateur de chaleur. Les maisons sont équipées

de puits canadiens, de panneaux solaires de 8m² pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire et de poêles à bois en complément (biénergie). Le chauffage et l'eau chaude sanitaire des appartements sont assurés par un système de pompes à chaleur couplées à 9 sondes géothermiques verticales de 90 mètres de profondeur.

Une consommation réduite

Alliée à un comportement responsable, la consommation énergétique des logements varie entre 37kWep/m²/an et 41kWep/m²/an (moins de 20 kWh/m² au compteur). Hors abonnement, le coût du chauffage et de l'eau chaude sanitaire se réduit à 15€/mois contre 70€/mois pour 100m² habitables avec les logements neufs actuels.