



**VALOISE**

### **CORMELLES-EN-PARISIS : 38 LOGEMENTS DE PIERRE ETOILE CERTIFIÉS MINERGIE**

*A Cormelles-en-Parisis, Pierre Etoile a lancé le premier programme en France certifié Minergie, label suisse de haute performance énergétique. Terra Natura comporte une copropriété de 38 logements collectifs, dont sept maisons de ville, et 21 maisons individuelles groupées sur une seconde parcelle. Afin d'obtenir une bonne performance énergétique, "le principe de base est l'orientation et l'ensoleillement, avec tous les séjours au sud", décrit Marc Gedoux, président. L'isolation a été renforcée par l'extérieur et les planchers sur-isolés, ce qui apporte "une forte inertie". Une ventilation double-flux "permet un gain de chaleur de 70 %". Les logements en copropriété sont chauffés par une pompe à chaleur géothermique collective. Neufs sondes à 90 m de profondeur récupèrent la chaleur du sol et la transfèrent aux ballons de stockage d'eau chaude et aux planchers chauffants. Les maisons individuelles sont équipées de capteurs solaires thermiques complétés par un poêle à bois. La consommation est ainsi réduite à environ 37 kWh/m<sup>2</sup>/an, "à condition que les occupants adoptent un comportement responsable".*

*La construction de l'ensemble a été problématique : "les entreprises capables de faire ces projets sont rares". Les coûts de construction se sont élevés à 1 700 €/m<sup>2</sup> habitable pour le collectif et 1 560 €/m<sup>2</sup> pour les maisons individuelles. "Notre marge est nulle sur les maisons et de 4 % sur le collectif", révèle Marc Gedoux. "Les équipements choisis ont occasionné un surcoût de 40 %", alors qu'avec le gaz il aurait été de 10 %. "Mais il s'agit d'un choix personnel de continuer à travailler sur les énergies renouvelables".*

*La vente n'a pas été facile. La commercialisation a débuté en 2007, avec une grille de vente 5 % au-dessus du prix du marché, à 4 000 €/m<sup>2</sup>. Mais aucune réservation n'a été réalisée en deux mois, en raison de nombreux programmes concurrents et "les acheteurs ne prennent pas en compte les futures économies d'énergie, ils se fient au prix". Revenu à un prix de marché, à 3 900 €/m<sup>2</sup>, Pierre Etoile a alors vu arriver la crise : "seulement 30 % ont été réservés". Une chance pour débloquer l'opération : la Foncière Logement a acheté la moitié du programme collectif. Aujourd'hui, il ne reste qu'un appartement et trois maisons à vendre. (MC)*