

## ETUDES DE CAS



# 59 logements basse consommation construits au prix fort

Partager cet article



Eric Leysens | 26/10/2010 | 12:43 | **Territoire**



Photo n° 1/9  
© E.L.



### Des logements labellisés Minergie

Le projet a été lancé en 2006 et à l'époque, le label BBC-Effinergie n'existait pas. Le promoteur Pierre Etoile s'est donc tourné vers le label d'origine suisse Minergie. Les 21 maisons et 38 appartements devraient être labellisés.



**Le promoteur Pierre Etoile s'était fait connaître en 2009 en dénonçant les incohérences de la RT 2005 lors de la construction de bâtiments basse consommation. Il vient de livrer 21 maisons et 38 appartements à Cormeilles-en-Parisis (95). Ces logements, en cours de labellisation Minergie, auront généré un important surinvestissement.**

CRÉER UNE ALERTE SUR CE SUJET



© E.L  
Maisons du promoteur Pierre  
Etoile



En entrant sur la ZAC "Les Bois Rochefort", site d'implantation des maisons individuelles du promoteur Pierre Etoile, l'aménagement peut donner l'impression d'être dans une série américaine. La zone n'est constituée que de lotissements et chaque maison est accessible en voiture. « Garder le caractère résidentiel de la ville sans oublier qu'on est à 10 kms de la Défense ». Lors de l'inauguration des lotissements, le Maire de Cormeilles-en-Parisis a rappelé le premier axe de la politique d'aménagement de sa ville.

Si Marc Gedoux, le président de Pierre Etoile, parle d'"écoquartier", c'est que les 21 maisons et les 2 immeubles de logements collectifs qu'il vient de livrer devraient être labélisés Minergie.

### « 15% du surcoût sont dûs à l'adaptation des logements à la RT 2005 »

Le label d'origine suisse Minergie fixe l'objectif de ne pas dépasser un surinvestissement de 10% par rapport à une construction respectant la norme helvétique SIA 380/1, plus exigeante que la RT 2005 française. Il ne sera pas respecté sur ce projet. Marc Gedoux considère que l'opération lui a coûté 40% plus cher qu'un projet similaire mais dont les logements seraient simplement conformes à la réglementation française. S'il pourra vendre ses logements au prix du marché, c'est que l'aménageur lui a cédé le terrain à moitié prix en échange d'un engagement d'y construire des logements énergétiquement performants.

## Fiche d'identité durable

### Label :

Les bâtiments devraient être labélisés Minergie. Néanmoins, ils ne respecteront pas l'objectif exigeant un non dépassement d'un seuil de surinvestissement (10% par rapport à la norme Suisse).

### Isolation :

Murs : voile béton + 20 cm de polystyrène expansé  
Toiture : 30 cm de laine de roche  
Menuiserie double vitrage avec cadre en bois dont le  $U_w = 1,6$

### Consommations énergétiques estimées :

Pour les maisons individuelles et les logements collectifs :  
Pour le chauffage, ECS, Auxiliaires, Ventilation : autour de 40 kWh/m<sup>2</sup>SRE/an  
Le label Minergie ne prend pas en compte l'éclairage

### Energie grise :

- Isolation en polystyrène expansé

### Sources d'énergie :

#### Maison individuelle :

Plancher chauffant basse température fonctionnant avec un chauffe eau électro solaire relié à des panneaux solaires thermiques.

Poêle à bois en appoint

Récupérateur de chaleur sur VMC double flux

9 m<sup>2</sup> de panneaux solaires thermiques par maison

#### Logements collectifs :

Plancher chauffant alimenté par PAC géothermique d'une puissance de l'ordre de 100kW

Récupérateur de chaleur sur VMC double flux

### Etanchéité à l'air :

Objectif, sous une dépression de 4 Pascals (débit de fuite "i4"), d'obtenir un taux de renouvellement de l'air de 0,6 m<sup>3</sup>/h/m<sup>2</sup>.

### Eau de pluie :

+ système de retenue des eaux d'orage

- aucun système de récupération des eaux de pluie n'est prévu

### Perméabilité du site :

Le « facteur de surface du biotope » (somme des surfaces végétalisées pondérées selon la perméabilité sur la surface totale de la parcelle) n'a pas été mesuré.

### Transport doux :

+ liaison d'autobus qui amène aux gares (train, RER, tramway)

## Programme

Shon : 5 065 m<sup>2</sup>

Surface utile : 3 453 m<sup>2</sup> 21 MI, 7 MV, 31 APTS

Rendement (utile/shon) : 68 %

## Coût

Construction : MI 1 747 eurosHT/m<sup>2</sup>HAB APT 1 638 eurosHT/m<sup>2</sup> HAB

Honoraires : 122 eurosHT/m<sup>2</sup> HAB

## Acteurs

Maitre d'Ouvrage : PIERRE-ETOILE

Maitre d'œuvre de conception : A+A ARCHITECTES

Maitre d'œuvre d'exécution : A+A ARCHITECTES

Bureaux d'études : POUGET + NOVAKOV (Suisse)

Groupement constructeur : corps d'états séparés

---

Eric Leysens | [Source LE MONITEUR.FR](#)

