

Groupe citoyen de la Charte Promoteur

Séance n°2 – Ateliers 3 et 4 Compte-rendu des échanges

1^{er} décembre 2014

ATELIER 3 – LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Discussion sur la Charte comme outil pédagogique de la construction neuve à Montreuil

- Les participants sollicitent une certaine forme de pédagogie dans la rédaction de la Charte. Si des références sont utilisées, des explications et des moyens d'accès simples aux textes de lois et aux normes devront figurer dans le document.
- Afin de favoriser une appropriation du document par tous, il est important que la Charte soit présentée à l'ensemble de la population.

Discussion sur les labels de performance énergétique

- Les services de la Ville rappellent la recommandation actuelle en matière de performance énergétique qui consiste en l'obtention du label Passif, via un organisme certificateur du type La Maison Passive ou Minergie.
- Cette recommandation suscite des interrogations par rapport à la réglementation thermique 2012, offrant déjà un certain niveau d'ambitions, et dont il existe peu d'exemples de réalisations.
- Il est mis en évidence que ce label n'est pas forcément un gage d'écologie dans la mesure où un poste peu performant est susceptible d'être compensé par un autre qui l'est plus. Le label passif génère un surcoût de construction qui peut rentrer en conflit avec la vocation sociale des programmes (par une maîtrise des prix de sortie notamment). Cet aspect pourra être mis en perspective avec les conclusions de l'atelier sur la maîtrise des prix.
- La label Passif apparaît encore comme expérimental. Dans ce contexte, la Ville de Montreuil est considérée comme un laboratoire. Cette expérimentation pourrait être réduite à certains bâtiments symboliques.
- Il est proposé d'adapter les exigences énergétiques en fonction des quartiers de Montreuil, afin que cette recommandation n'entrave pas la maîtrise des prix de sortie dans les secteurs les plus tendus.
- Il est rappelé qu'un bâtiment offrant un certain niveau de performance énergétique génère des coûts de maintenance plus élevés. Par exemple, la ventilation double flux nécessite beaucoup d'entretien, et soulève des problèmes sanitaires liés à la « boîte close ».
- Il est proposé d'utiliser les certifications des constructions neuves plutôt que les labels. En effet la certification est multicritère. Elle ne renvoie pas seulement à l'énergie (et particulièrement à l'énergie hivernale), mais à tous les aspects qui participent à la qualité environnementale d'un bâtiment.
- Enfin, il est fait mention d'une différence potentielle entre les ambitions énergétiques d'un projet en phase conception et les performances réellement constatées à la livraison/mise en service du bâtiment (de la même manière que la qualité architecturale d'un permis de construire peut évoluer entre son autorisation et sa mise œuvre).

Discussion sur le contrôle de l'atteinte de l'objectif énergétique

- Parfois, le manque de transparence des promoteurs lors de la conception des projets se poursuit en phase chantier et après la livraison des bâtiments. Il est difficile dans ce contexte d'exercer un contrôle sur l'atteinte de l'objectif énergétique.

- C'est pourquoi, il est important de pouvoir vérifier les normes (par exemple la norme NF ou H&E) par un organisme indépendant. Le porteur de projet peut consolider certaines cibles de son choix en cohérence avec son projet. Cela pose la question de la pérennité des logements dans le temps, et de la vérification du bon respect de ce qui est annoncé par le porteur de projet en phase PC.
- Sur les panneaux de vente des logements des bâtiments en travaux, il est fait mention de l'obtention de tel ou tel certificat ou label. S'agit-il d'une simple communication ou d'un engagement des opérateurs à s'inscrire dans une obligation de résultat ?
- Le groupe s'interroge sur les recours possibles dans les cas où le promoteur ne met pas en œuvre ce qu'il a prévu dans le bâtiment (le cas de Romainville est cité en exemple).

Discussion sur les autres volets de la qualité environnementale

- La performance énergétique n'est pas le seul critère environnemental à prendre en compte.
- D'autres sujets sont évoqués comme celui du confort d'été.
- Différents constats et propositions sont effectués sur les aspects suivants : les espaces verts sont insuffisants, le rapport de coefficient d'emprise au sol est problématique, une meilleure transparence en cœur d'îlot devrait être préconisée, dégager le ciel et les lignes de toiture de manière à rendre visible les chemins de traverse.
- Les réflexions sur la végétalisation devraient être portée à l'échelle de l'îlot plutôt qu'à celle de la parcelle dans un document plutôt morphologique. Il est reconnu la difficulté à mettre en place un tel document.
- Une demande de clarification des règles du PLU en matière d'espaces verts a été formulée. En effet, le système de compensation des espaces verts de pleine terre par des espaces verts complémentaires est perçu comme un moyen de « rentrer dans les cases du PC », sans réelle intention de favoriser la biodiversité et l'écologie urbaine par les promoteurs.
- En complément des orientations/préconisations de la Charte, la Ville pourrait se doter d'un document technique plus poussé à remettre aux opérateurs intervenant sur son territoire.
- Afin de pérenniser la qualité d'un projet (sous tous ses aspects) et de garantir un meilleur suivi de la construction des bâtiments, il est conseillé que les architectes disposent d'une mission complète.