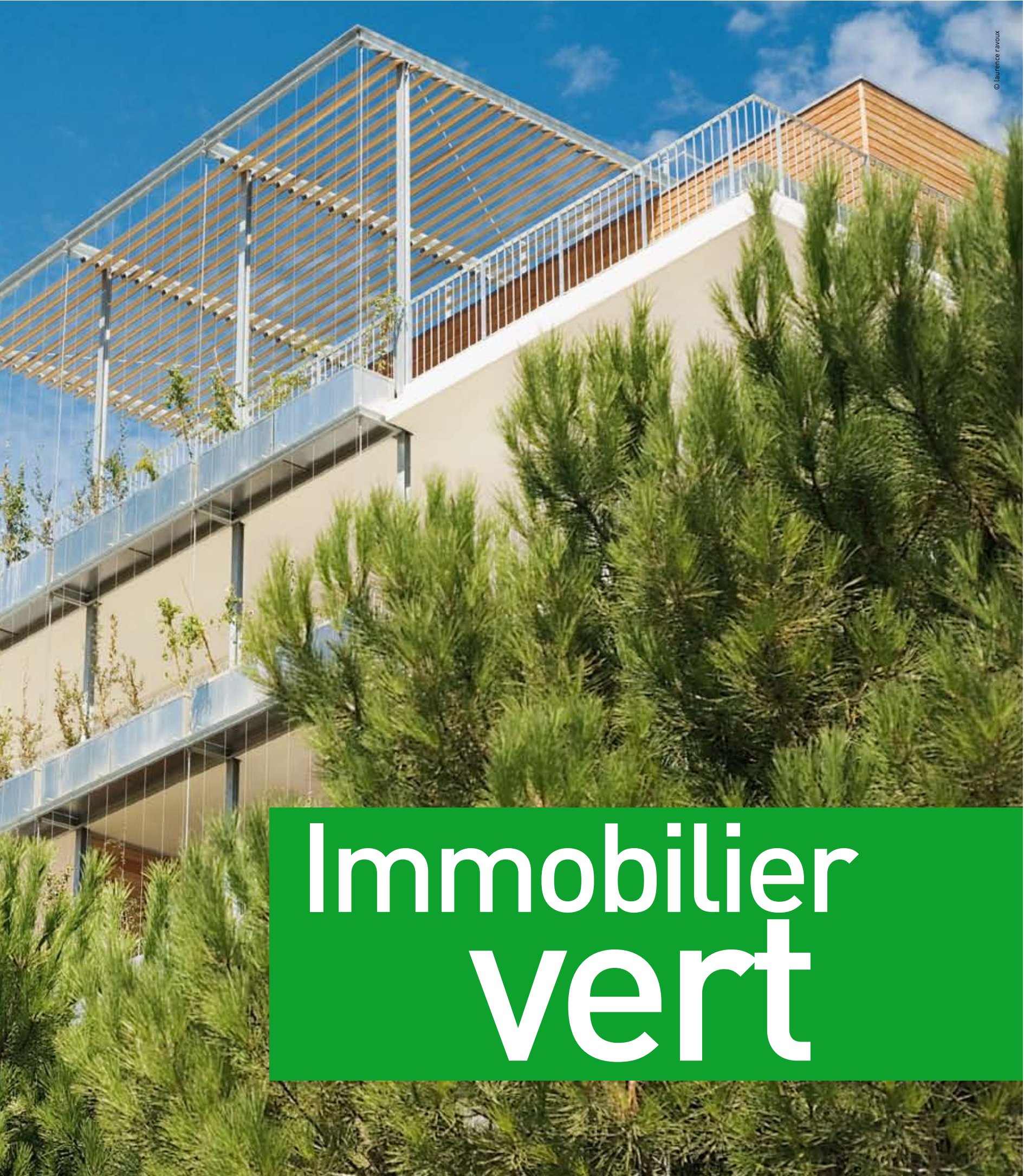




Immobilier vert



À la méditerranéenne

Logements collectifs, Montpellier

Les deux immeubles de la résidence Natura, livrés en juin 2009, allient compacité et efficacité énergétique. C'est pour se démarquer de ses concurrents que le promoteur de l'opération Dominium a fait appel aux compétences environnementales de l'architecte Emmanuel Nebout.

Les immeubles de la résidence Natura, proches du nouveau quartier Parc Marianne à Montpellier, affichent l'ambition de répondre aux spécificités du mode de vie et du climat méditerranéens. C'est en effet surtout le confort d'été qui a guidé leur conception, « une dimension majeure dans le Sud sur le plan architectural et environnemental », insiste l'architecte Emmanuel Nebout. Les deux bâtiments, qui comprennent 34 logements au total, sont orientés nord/sud, face au parc nouvellement planté. Des balcons courent sur le pourtour de l'immeuble : ils offrent un espace de vie supplémentaire aux habitants qui, grâce à la double exposition, peuvent migrer dans la journée pour se protéger des chaleurs excessives. « Dans la plus grande tradition locale », rappelle le concepteur. Ils y bénéficient en outre de la brise rafraîchissante venue du littoral, encore sensible dans cette partie prisée de la ville.

Techniques de confort

Dominium, promoteur spécialisé dans les programmes haut de gamme, n'avait pas de culture constructive environnementale : « Nous avons choisi cette approche afin de nous démarquer des réalisations en cours de construction dans la même zone », explique son directeur Jean Vila. Plusieurs dispositifs optimisant le confort d'été sont déployés. Une treille s'élève au sud par exemple ; elle supporte un feuillage qui protège la façade du soleil estival. Sur les façades est et ouest, les balcons se dilatent en loggias, entourées de volets à persiennes pivotantes. Ces derniers préservent l'intimité des occupants, font barrière au vent et masquent le soleil. Plus technique, l'isolation enveloppe chaque résidence d'un mur manteau posé autour d'une structure en béton, un système doté de rupteurs de ponts thermiques pour assurer la liaison entre les planchers et les balcons. Une technique innovante « utilisée dans seulement 5 % des logements collectifs en France et dans moins de cinq réalisations dans la région de Montpellier », indique Raphaël Kieffer, directeur général du fabricant Shöck France. Enfin, des panneaux solaires thermiques assurent une partie des besoins en eau chaude sanitaire des habitants, tandis que des panneaux photovoltaïques permettent de revendre de l'électricité à EDF, abaissant ainsi les charges de l'immeuble. L'ensemble des technologies utilisées devrait permettre aux bâtiments, selon le promoteur, d'afficher des performances énergétiques supérieures de 10 % à la RT 2005, ce qui les classe en label HPE (haute performance énergétique).

Surcoût : comment convaincre ?

Malgré un prix des logements au mètre carré de 4 200 euros, soit un surcoût de 10 % par rapport à la concurrence, les clients ont suivi le promoteur languedocien et « la vente s'est faite à un rythme



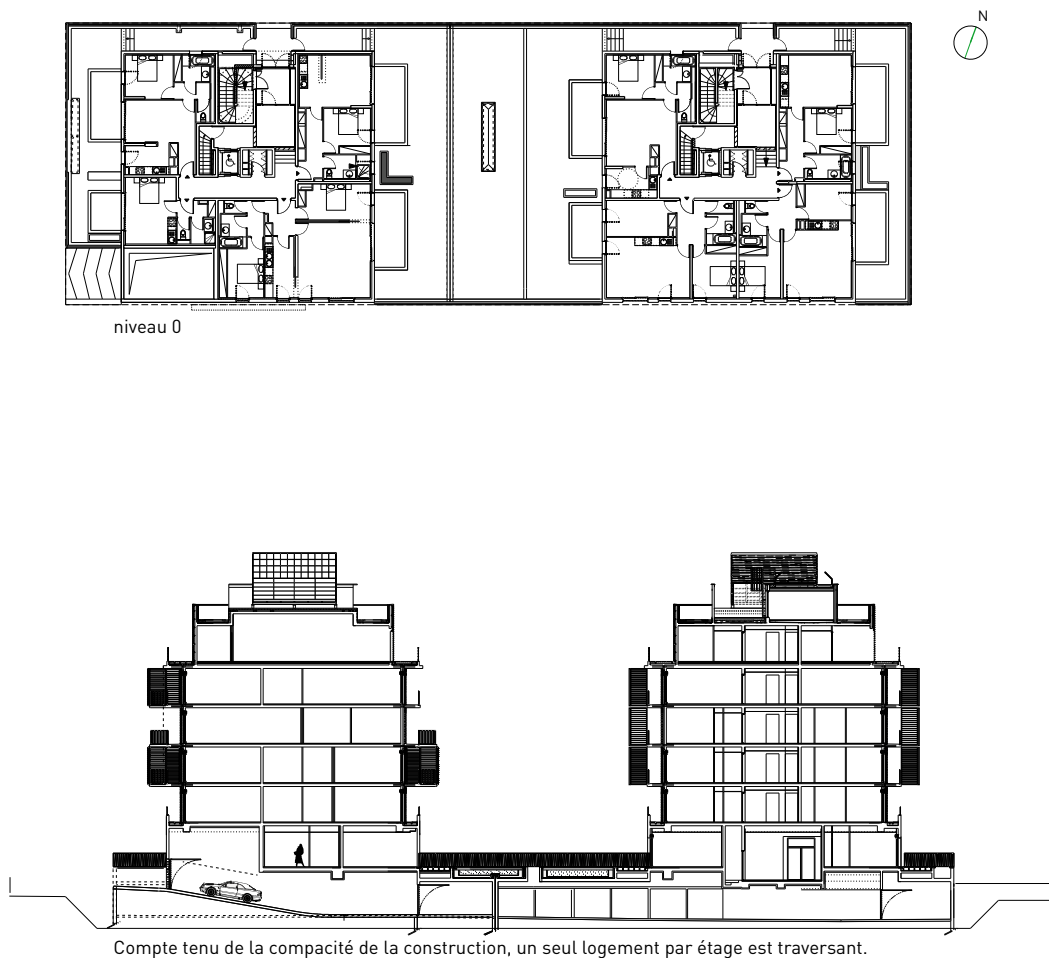
Les deux immeubles font face au nouveau parc public Marianne (8 hectares) dessiné par le paysagiste Michel Desvigne.



La double exposition des logements permet une ventilation naturelle. Mais les usagers oublient parfois d'éteindre le système de climatisation quand les fenêtres sont ouvertes...



Les jardinières sont arrosées automatiquement par un système équipé d'un doseur d'engrais (Dosatron).



normal », précise J. Vila. Pour justifier cette marge, Dominium a dû faire preuve de pédagogie et expliquer aux futurs usagers l'intérêt du label HPE pour réduire les charges. « C'était insuffisant. À ce niveau de prix, les clients attendaient une prestation supérieure et surtout l'installation d'une climatisation réversible. C'est d'ailleurs elle qui a été déterminante dans l'achat. » Une option qu'Emmanuel Nebout a acceptée sans pour autant la cautionner. L'opération qui a bénéficié de la loi Robien a aussi attiré un tiers d'investisseurs locatifs. Mais « ce type de logement haut de gamme n'a pas un bon rendement financier, poursuit J. Vila. Et ce n'est donc pas ce qui a convaincu les clients d'acheter ». Ces acquéreurs recherchaient davantage la sécurisation patrimoniale de leur bien : l'avance sur la réglementation thermique RT 2005 des logements réduit en effet le risque de leur dépréciation par rapport au prix du marché lors de leur revente dans une dizaine d'années, quand les exigences

thermiques des bâtiments seront bien supérieures à celles d'aujourd'hui.

Des exigences réalistes économiquement ?

Fort de l'expérience de Natura, le promoteur poursuit l'effort thermique sur ses programmes. Il réalise actuellement deux bâtiments BBC à Montpellier. Racheté en décembre dernier par les Nouveaux Constructeurs – spécialisés dans l'immobilier résidentiel et qui désiraient s'implanter en Languedoc-Roussillon – Dominium maintient sa stratégie et cible toujours pour l'essentiel le marché haut de gamme. Son activité devrait toutefois être plus soutenue : elle pourrait passer de 150 à 200 voire 250 logements par an

Les panneaux photovoltaïques devraient produire chaque année 6 800 kWh. Cette électricité revendue générera un revenu pour la copropriété de 4100 euros HT (sur la base du tarif intégré 2009 (60,176 cts HT/kWh).



dans les deux ou trois prochaines années et s'intéresser également au moyen de gamme. Avec une telle activité, la société pourra-t-elle maintenir un niveau d'exigence équivalent sur les prestations proposées et sur les performances thermiques ? Le pari est difficile à tenir dans le contexte avec un prix élevé du foncier, un marché de l'immobilier déprimé et des banques qui prêtent difficilement. D'autant que le nouvel actionnaire, qui laisse l'actuel directeur encore quatre ans aux commandes de la société, ne manquera pas de rappeler ses attentes de résultats financiers. ☒

pierre lefèvre
photos : laurence ravoux

Fiche technique

Lieu : Parc Marianne, Montpellier, Hérault.

Programme : 17 logements du T2 au T4. Deux tiers sont en accession à la propriété dans chacun des immeubles.

Maîtrise d'œuvre : atelier d'architecture Emmanuel Nebout (www.atelier-nebout.com).

Maîtrise d'ouvrage : Dominium Montpellier (www.dominium.fr).

Bureaux d'études : M. Frustie (économiste), B. Lorca (thermicien), Tecsol (énergies renouvelables), Arteba OPC.

Surfaces : 6 050 m² SHOB, soit 2 730 m² SHON.

Calendrier : consultation promoteur-architecte en 2005, études en 2006-2007, chantier de janvier 2008 à juillet 2009.

Coût : 4 715 000 euros HT.

Consommation prévisionnelle annuelle en kWhEP/m² de SHON : Chauffage (15,26), refroidissement (47,05), ECS (34,89), éclairage (5,86), auxiliaires (37,62), soit au total 111. Les deux constructions n'étant pas parfaitement identiques, le second bâtiment affiche une consommation prévisionnelle de 107 kWhEP/m².an.