



Construire durable à la Réunion : les Réglementations : vers une qualité du cadre de vie ?

ATELIER/DEBAT vendredi 25 novembre 2011
école d'architecture du Port - antenne de l'ENSAM

Présentation : Catherine Morel, architecte, CAUE



- > La construction est un pilier de l'activité économique à la Réunion
- > L'expansion démographique suscite un besoin conséquent en logements et en équipements, à travers des démarches d'aménagements appropriées

Cependant, toutes ces nouvelles constructions doivent rentrer dans la politique générale de développement durable développée par les Grenelles 1 et 2

Le développement durable prend en compte les 3 piliers suivants :



Un quatrième pilier est à rajouter : la **dimension culturelle**.

L'objectif est **de produire du cadre de vie de qualité** pour les Réunionnais d'aujourd'hui et de demain



A la Réunion, depuis plusieurs années, **des maîtres d'ouvrage, des maîtres d'œuvre et tous les intervenants du cadre bâti, s'attachent à développer une réelle démarche de qualité dans leur projet.**

Mais **la multiplication et la superposition de textes législatifs et réglementaires**, rendent très difficiles la production de logements, particulièrement de logements sociaux, et ne sont pas forcément des vecteurs de la qualité dans la production de logements. Des questions se posent également dans la production des équipements.

De plus, aux **obstacles réglementaires**, qui ne sont pas toujours clairement définis, viennent se greffer **la force de l'interprétation** de ces textes ainsi que celle de **l'habitude**.



Le constat : la réglementation est assise sur une **exigence de moyens et non de résultats**, or, lorsqu'on s'attache à rechercher un vrai résultat en cohérence avec les principes annoncés de développement durable, de préservation des ressources, on se heurte à un système complexe.

Voici quelques exemples pour illustrer ces propos, issus d'un rapide sondage auprès de concepteurs et de maîtres d'ouvrage, ainsi que de retours d'expériences recueillis dans le cadre du centre de ressources porté par le CAUE, enviroBAT-Réunion.



La Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées impose un grand nombre de prescriptions au nom de la « discrimination « positive » :

- *Tous les rez-de-chaussée d'une opération de logement doivent être accessibles aux personnes handicapées*

La caractéristique de beaucoup de terrains à la Réunion est **la pente, voire la forte pente**. La viabilité de plusieurs opérations est ainsi remise en cause du fait de l'impossibilité de répondre en totalité à ce point. Cela ne concerne parfois que quatre ou cinq logements sur une opération de vingt cinq ou davantage.



La Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées impose un grand nombre de prescriptions au nom de la « discrimination « positive » :

Autre exemple à une échelle plus petite :

- *La prise de courant près de l'interrupteur, obligatoire dans tous les WC*

Si cette prescription génère un surcoût léger à l'échelle d'un logement, il devient conséquent à l'échelle d'une opération de plusieurs logements.

Surcoût qui est à additionner à celui de la prise téléphone à installer dans toutes les pièces principales (**NFC 1500**) y compris la cuisine.



La Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées impose un grand nombre de prescriptions au nom de la « discrimination « positive » :

- *Sur une opération de logements en bande, **pour chaque parcelle**, la réglementation handicapée impose une surface plus importante pour la voiture (3m70 x 5m au lieu de 2m50 x 5m) et le cheminement jusqu'à la maison (1m20 de largeur), en « dur ».*

Il en résulte l'obligation **d'imperméabiliser la plus grande partie de la surface extérieure**, quand ce n'est pas la totalité, en contradiction avec les mesures à prendre pour éviter les problèmes de **ruissellement**, ainsi que la **surchauffe de l'air** qui doit permettre de ventiler l'intérieur du logement.



- *L'éclairage des parties communes des immeubles de logements suscite des interprétations :*
- *la réglementation impose un éclairage de 100 lux pour les circulations intérieures et 20 lux pour les cheminements extérieurs. La règle établie un écart significatif, à juste titre, entre ce qui doit être prévu à l'extérieur et ce qui doit l'être à l'intérieur.*

Dans nos climats tropicaux, les espaces de distribution des logements, pour répondre à des objectifs de ventilation naturelle et d'adaptation aux conditions climatiques, sont organisés en extérieur, par des coursives à l'air libre. Hors la règle des 20 lux figurant dans la réglementation serait sujette à interprétation, entraînant la demande d'éclairage de 100 lux pour ces circulations extérieures.

Quand est-il de la **sur-consommation** d'énergie liée à ces demandes ?

Quand est-il de la **puissance totale** de cet éclairage lorsque plusieurs circulations sont superposées ?

Quand est-il de la **pollution lumineuse** pourtant inscrite dans la législation avec le Grenelle de l'Environnement ?



La RTAA Dom, quelques exemples de difficultés pour la mise en œuvre de solutions permettant des économies d'énergies :

- Un **dispositif d'extraction naturelle d'air** est étudié et proposé par des concepteurs (architectes associés à un ingénieur) dans une opération de logements. Ceci afin **d'éviter l'installation d'une VMC dont le moteur consomme de l'énergie.**

Or selon les interprétations de la RTAA DOM, il serait indispensable de mettre un moteur pour avoir le label VMC et respecter la réglementation.

Un système d'extraction naturelle de l'air étudié et garantissant une ventilation même en cas de panne d'électricité ne peut être pris en compte par la réglementation, fondée pourtant sur la réduction des consommations électriques.



La RTAA Dom, quelques exemples de difficultés dans la recherche d'économies d'énergies :

- Porosité des façades : la RTAA DOM impose un minimum de surface d'ouverture de baies de 20 % sur deux façades, en deçà de 400 m d'altitude.

Sur un projet, des concepteurs travaillent sur l'optimisation de ces surfaces d'ouverture, et obtiennent après vérification en maquette et soufflerie, une ventilation très efficace offrant une réelle situation de confort.

Or, pour arriver à ce résultat, les porosités sont de 16 % d'un côté et 30 % de l'autre.

Ils s'exposent à un refus des organismes de contrôle au motif que la RTAA DOM impose au minimum 20 % de chaque côté.



Décret du 15 janvier 2010, article 199c de la LODEOM définissant la base éligible de la défiscalisation :

Dans les opérations de logement social outremer ouvrant droit à la défiscalisation : **le coût de réalisation des espaces verts est limité à 0,8% des dépenses.**

Si celui-ci est dépassé, cela n'est pas éligible.

Alors que le coût des places de stationnement et de tous les espaces extérieurs bétonnés n'est pas limité.

Il faut préciser que ce décret concerne uniquement les DOM, où l'on connaît cependant **l'importance du rôle de la végétation dans le confort thermique.**



Grenelle de l'environnement

- *L'eau est une ressource qui va se raréfier, qu'il faut donc économiser. Le recyclage de celle-ci relève de l'évidence, et, si ce processus est déjà mis en pratique dans plusieurs pays, il deviendra prochainement une nécessité.*

Opération de logements étudiants, avec une laverie collective. Les concepteurs ont travaillé à mettre en place la **récupération des eaux grises** de la laverie pour arroser les espaces plantés extérieurs de l'opération.

La volonté de préservation de la ressource a rencontré de nombreux obstacles. Il a fallu pas loin de trois ans aux concepteurs pour, à force de ténacité, faire aboutir leur projet.



Les PLU et les règlementations et prescriptions.

Les PLU sont des outils qui permettent de définir une vraie politique urbaine, avec de vrais choix.

La qualité des logements ne s'arrête pas à la conception de la « cellule » d'habitation.

Les entre-deux, les espaces autour des logements, l'accès à ceux-ci, la qualité des espaces intermédiaires, les déplacements, les activités, ... autant de fonctions et d'espaces à travailler et à penser avec cohérence.

Construire des logements, c'est construire le cadre de vie des Réunionnais pour demain et de nombreuses années, c'est construire des espaces de vie dans lesquels se mêlent les différentes fonctions nécessaires à la vie.



Les matériaux.

Les professionnels du cadre bâti sont nombreux à souligner la difficulté , voire l'impossibilité à mettre en œuvre des matériaux innovants, parce que ceux-ci ne sont pas labellisés.

Or, la labellisation est un processus onéreux, de plus elle ne prend pas forcément en compte le contexte particulier de nos territoires (climatiques entre autre, mais pas seulement).

Il n'y a pas de procédures simples, non couteuses, pour permettre de proposer des produits innovants.

La mise en place, à la Réunion, de moyens de labellisation de nouveaux matériaux, adaptés à notre contexte, émerge des professionnels.



Un obstacle majeur à la production de la qualité des logements est également identifié : **ces recherches, ces travaux nécessitent du temps**. La qualité ne se décrète pas, elle s'élabore petit à petit, à travers des études, des essais (à ce titre, les maquettes numériques sont des outils intéressants).

Ce temps de travail de conception est nécessaire. Or celui-ci a un coût, qui est certes minime si on le rapporte au coût total de la réalisation d'une opération, mais qui peut être néanmoins identifié et quantifié et qu'il est indispensable de rémunérer convenablement

Aussi, quand celui-ci est diminué constamment, peut-on prétendre se donner les moyens de réaliser un cadre de vie de qualité ?



Cette énumération n'est pas exhaustive. Un groupe de travail se met en place pour répertorier et analyser l'ensemble de ces problématiques, afin d'être force de propositions pour concevoir et construire des opérations de qualité.

Le constat est là : la production de toutes ces réglementations ne repose pas sur une vision globale de la production d'un cadre bâti de qualité.

Ces réglementations se traduisent par **une obligation de moyens et non de résultats**.

Ce qui finit par aboutir à concevoir pour le réglementaire et non plus pour le confort des usagers.

Si les dispositions nécessaires à une réelle qualité du confort du logement ne peuvent être taxés de surcoût, mais plutôt de **sur-investissement**, avec un retour qualitatif réel attendu; certaines dispositions réglementaires obligatoires imposent des **surcoûts** sans apporter de réels bénéfices à celles-ci. De ce fait, elles nécessitent de trouver des économies sur d'autres postes.

Cela peut aller jusqu'à mettre en péril l'opération.



PROPOSITIONS

Donner du sens à la réglementation.

Règlementer la production du cadre bâti est une nécessité, cela n'est absolument pas remis en cause.

*La réglementation thermique pour les logements dans les DOM est récente. Elle était pourtant souhaitée depuis de nombreuses années par beaucoup de professionnels du cadre bâti, qui en l'absence de celle-ci s'étaient organisés – concepteurs, architectes, ingénieurs, maîtres d'ouvrage, collectivités, état – pour élaborer un outil d'aide à la conception : **PERENE**. Outil adapté à notre région, qui a fait l'objet d'une évaluation après quelques temps d'utilisation, afin de l'adapter davantage à la réalité contextuelle.*

Cependant, les obligations réglementaires ne devraient plus être des carcans auxquels il n'y a aucun moyen de déroger, même lorsqu'il est démontré qu'il est possible de faire réellement mieux.

La démonstration devrait pouvoir l'emporter sur le réglementaire.



LE LOGEMENT OUTREMER DANS LE CADRE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

VERS UNE AUTRE GOUVERNANCE

Une autre gouvernance dans l'élaboration du cadre réglementaire

- établir enfin le pont entre le fabricant de la règle et son praticien,
- travailler transversalement, ce qui signifie que les spécialistes se mettent au service du tout,
- lever les freins qui tiennent aux situations monopolistiques (cf. le Pass'Innovation)

Une autre gouvernance dans l'élaboration du projet :

- Remplacer le jeu d'acteurs de défiance mutuelle, consistant à contrôler et à renvoyer la faute sur l'autre (les maîtres d'ouvrage vers les maîtres d'œuvre, les concepteurs entre eux, les concepteurs vers les réalisateurs, les assureurs en arbitres ...), par la pratique du retour d'expériences technique et comportemental (savoirs, savoirs-faire, savoirs-être), rendu public,
- Co-élaborer les projets, **en étant intelligent à plusieurs** pour réduire les a priori, les certitudes et les erreurs d'appréciation portées par un point de vue dominant.

Ainsi éviterons-nous les mille-feuilles déresponsabilisant qui bloquent l'innovation-crédation, pour aller vers une recherche de résultats tangibles.



Construire durable à la Réunion : les Réglementations : vers une qualité du cadre de vie ?

ATELIER/DEBAT vendredi 25 novembre 2011
école d'architecture du Port - antenne de l'ENSAM