

DIRECTION DEVELOPPEMENT ET PATRIMOINE

Pôle Développement
Tél. 02 31 27 50 00

Nos réf : DDP/DEV/DB/DCM/ N° 20D01004

Caen le 13 Octobre 2020

Résidence CALMETTE
2 bis place du Docteur Laennec
14000 CAEN

OBJET : Résidence CALMETTE

A l'attention de monsieur GERNEZ

Monsieur Gernez,

Je reviens vers vous en retour à plusieurs interrogations de votre part relatives à la résidence et ayant nécessité des approfondissements justifiant d'une réponse quelque peu tardive. Pour autant, en coordination avec la maîtrise d'œuvre, nous avons poursuivi la gestion des levées de réserves ainsi que du parfait achèvement.

Sur l'impact COVID, la durée de la période de parfait achèvement est une garantie réglementaire pour une année, et le confinement ne saurait avoir pour effet la prorogation de celle-ci, sauf disposition légale de droit commun ce qui en l'espèce n'a pas été le cas. Le démarrage des garanties prend effet à la date de réception des ouvrages, quelque soit le nombre de réserves en suspend. A l'issue du parfait achèvement, la garantie se poursuit pour une seconde année sur les équipements défectueux dans le cadre de la garantie biennale.

Concernant la fermeture partielle de la cage d'escaliers en vue de réduire le froid et la ventilation naturelle, le bureau de contrôle interpellé par CLMH sur cet aspect, a rappelé que structurellement la circulation verticale est considérée comme étant à l'air libre (au même titre que les coursives), que cette conception a été validée collectivement en phase d'études et que toute réduction du pourcentage de vide ne pouvait être envisagée sans contrepartie de la mise en place d'un châssis de désenfumage en partie haute de la cage. Si tel était votre choix, il appartiendrait à la copropriété de le décider et d'en assurer le financement. Pour la fermeture de l'accès, nous avons commandé la pose d'une seconde ventouse auprès de la société GLOBALE.

Dans les contrats de réservation et de vente, il était prévu que cette circulation verticale soit constituée d'un escalier métallique. Lors de la consultation des entreprises, en concertation avec l'association, il a été convenu de le substituer par un escalier préfabriqué en béton, choix entériné avec votre accord lors de la commission des marchés ; contractuellement nous avons respecté nos engagements.

Sur la problématique des entrées d'air, j'ai interpellé la société ALDES qui en retour me confirme que les déflecteurs posés à l'extérieur ont pour fonction d'assurer une barrière étanche à l'eau, évitant ainsi la présence d'infiltrations dans l'ouvrage de ventilation ; le fabricant confirme que l'inversion lors de la pose ne peut avoir pour effet de générer un surcroît d'apport d'air en renouvellement et corrélativement une surconsommation énergétique. Je tenais également à signaler qu'il est indispensable de maintenir en fonctionnement permanent la ventilation des logements ; une coupure temporaire du ballon thermodynamique a pour effet lors de la remise en route, de générer un appel de puissance accroissant de manière importante la consommation d'énergie. Par ailleurs, pour les personnes souhaitant installer une bouteille de gaz butane dans leur logement, les conditions de sécurité exigent un maintien permanent de la ventilation.

En dernier lieu, nous revenons vers vous sur ce sujet de la performance énergétique du projet cité en objet.

Le projet est réglementairement conforme à la RT2012 ; les contrats de vente qui nous lient, stipulent cette caractéristique performancielle en soulignant que le projet a été travaillé en perspective de l'appel à projets DEFIBAT en vue d'améliorer la performance globale. Il a été conçu dans ce sens, contrôlé de la phase conception jusqu'à la phase réception par le contrôleur technique de l'opération, organisme indépendant agréé par l'Etat.

La qualité des matériaux ainsi que leur mise en œuvre, la perméabilité à l'air, ainsi que les équipements techniques permettent de garantir le respect de cette obligation réglementaire. Les mesures d'infiltrométrie démontrent au travers des résultats, la conformité des ouvrages ; La sensation de froid par les prises de courant due au débardement localisé de l'isolant pour la pose des appareillages, rentre dans la globalité des mesures in situ pratiquées; du reste, il ne s'agit pas ici d'infiltrations d'air, mais d'un affaiblissement ponctuel de l'isolant (d'où la sensation de souffle froid) compatible avec les règles de construction.

Des contrôles aléatoires sont effectués par la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) sur un échantillonnage d'opérations sous convention avec l'Etat et en reprenant ces bases techniques ; toute modification liée à la performance (*modification des isolants, des équipements techniques ou tout élément ayant une incidence sur l'étude thermique*) ne peut être validée qu'à l'issue de l'établissement d'une nouvelle étude thermique.

Aussi, une modification des équipements techniques n'est également possible que si celle-ci respecte les modalités décrites dans l'avis technique du fabricant.

Toute autre modification ne respectant pas l'avis technique du fabricant engendre une suspension immédiate de la garantie fabricant / entreprise ainsi que le non-respect à la RT2012.

Le fabricant, lors de sa mise en service, a constaté des modifications effectuées par les résidents notamment :

Pour le logement N°1 :

- L'utilisateur a démonté la bouche cuisine afin de mettre en œuvre une grille d'extraction déco dans celle-ci,
La dépression mesurée en SDB/WC est donc faible (60Pa) mais assumée par l'utilisateur
- L'utilisateur a effectué des travaux de modification dans son logement en déplaçant ce qui avait été réalisé par l'installateur

Pour le logement N°4 :

- 1°) Registre bouche SDB siliconé + vissé (bouche fermée à 100%)
- 2°) Horloge programmable branchée sur prise (retirée depuis)

Ces modifications ne respectent pas l'avis technique du fabricant et de ce fait suspendent la garantie et la conformité à la RT2012 pour ces logements.

Il est extrêmement important de veiller à lever ces non conformités sans délai, la DDTM pouvant par ailleurs intervenir au cours des premières années après mise en service du bâtiment.

Je vous prie de croire, Monsieur Gernez, ainsi que l'ensemble des résidents de l'opération, à l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Développement et
Patrimoine,

Denis BROCHARD