

Les acteurs du projet :

- Maître d'ouvrage : Opac 38
- Architecte : Groupe AABD
- Assistant Maître d'Ouvrage : Adret
- Bureau d'études fluides : Beterem

L'Agence Locale de l'Energie a pour mission de promouvoir la sobriété et l'efficacité énergétique. Elle accompagne les collectivités, les particuliers et les professionnels lors de la réhabilitation et de la construction de bâtiments à haute qualité environnementale et à faible consommation énergétique.

Contactez-nous :
Agence Locale de l'Energie de l'agglomération grenobloise
4 rue Voltaire 38 000 Grenoble
Tel : 04 76 00 19 09
infos@ale-grenoble.org
www.ale-grenoble.org



Rhône-Alpes Région



Imprimé en septembre 2007



HQE

Résidence Le Stello

Grenoble (Isère)



credit photo : ALE

Haute Qualité Environnementale

- Type : logements locatifs (26 logements)
- Lieu : Grenoble – ZAC Vigny Musset
- Surface : 3800 m² SHON
- Date de livraison : décembre 2006
- Coût : 1 060 € HT/m² surface habitable

Contexte et site

L'opération de l'Opac 38 se trouve sur la Zac Vigny Musset, dont la vocation première est de constituer un vaste quartier résidentiel accueillant un très grand nombre de logements neufs, afin de palier au manque d'offre sur le centre ville de Grenoble. La Résidence Le Stello est située à l'intérieur du périmètre « Ilot D », et accueille des logements sociaux en accession (20) et en location (26).

Calendrier

- Concours : novembre 2003
- Consultation des entreprises : avril – juillet 2004
- Démarrage du chantier : mars 2005
- Livraison du bâtiment : décembre 2006

Tableau des cibles

N°	Cible de la qualité environnementale	Traitement
	Ecoconstruction	
1	Relation du bâtiment avec son environnement	Base
2	Choix intégré des procédés et produits de construction	Très performant
3	Chantiers à faibles nuisances	Performant
	Ecogestion	
4	Gestion de l'énergie	Très performant
5	Gestion de l'eau	Performant
6	Gestion des déchets d'activité	Très performant
7	Gestion de l'entretien et de la maintenance	Très performant
	Confort	
8	Confort hygrothermique	Performant
9	Confort acoustique	Base
10	Confort visuel	Base
11	Confort olfactif	Base
	Santé	
12	Conditions sanitaires des espaces	Base
13	Qualité de l'air	Performant
14	Qualité de l'eau	Base

Programme HQE®

L'Opac 38 cherche systématiquement à proposer à ses locataires des bâtiments dont les charges sont les plus faibles possibles. Pour la résidence Le Stello, l'organisme souhaitait aller plus loin et a engagé une démarche HQE®, avec pour objectifs :

- d'analyser dès le programme les 14 cibles HQE®,
- de se donner les moyens d'une gestion de projet adaptée,
- de prévoir des indicateurs de suivi de la démarche et des performances,
- de programmer et de mettre en oeuvre une évaluation 2 ans après la réception.

Les objectifs définis pour les logements étaient les suivants :

- économies de chauffage, d'eau chaude sanitaire, et d'électricité des parties communes et privatives,
- maintenance facilitée.

Evaluation

Expérience du maître d'ouvrage sur ce type de réalisation : Sur cette opération, le maître d'ouvrage a privilégié une équipe de maîtrise d'œuvre peu expérimentée dans la construction Haute Qualité Environnementale, mais très motivée pour s'engager dans cette démarche. Elle a été encadrée par l'assistant à maîtrise d'ouvrage Adret, qui a proposé une approche par ateliers de travail, en procédant sous forme de « carnet de bord ».

Cette construction a eu un coût supérieur à une opération classique de 9 % environ.

Accompagnement des locataires :

L'Opac 38 a mis en place en lien avec l'AMO HQE®, un livret d'utilisateur. Celui-ci est fourni aux locataires lors de leur emménagement, pour leur donner des éléments sur les logements et leur fonctionnement. Cela afin de les informer, sensibiliser, et de pouvoir atteindre les performances prévues.

De plus, le personnel de gestion a reçu une formation spécifique pour comprendre la démarche HQE®, et surtout les implications en terme de gestion. Ces deux mesures (livret et formation) permettent l'appropriation du bâtiment par les locataires et les gestionnaires, ce qui laisse espérer les meilleurs résultats possibles.