

Publié le 22 septembre 2009

Trophées des Epl : La Sages, un éco-quartier innovant au cœur de Grenoble

Pour la deuxième année consécutive, des entreprises publiques locales ont concouru pour les Trophées des Epl dans trois catégories distinctes : Habitat et développement urbain, Développement économique ou touristique et Services au public. Et quatre Sem ont été primées en raison d'un ex-æquo dans la catégorie Habitat et développement urbain entre la Sic de Nouméa et la Sages qui aménage en centre ville de Grenoble un des premiers éco-quartiers de France.



Un Trophée des Epl sans conteste possible, se sont sans doute dit les membres du jury en récompensant une des plus importantes opérations d'aménagement dans le centre de la seizième ville de France. Grenoble, comme toutes les grandes villes, connaît une rareté et un coût du foncier, doublé d'une forte demande en logements liée à son développement économique qui ne facilite pas les choses. Oser un éco-quartier dans ces conditions relève d'une volonté politique forte et durable. Et d'un peu de chance, puisque tout commence par la libération de terrains militaires d'une superficie de 8,5 hectares où se construit désormais la Zac de Bonne.

La demande de la ville est claire, comme la définit le maire Michel Destot : « compacité des formes, mixité des fonctions et des populations, maîtrise de l'énergie, respect de l'environnement, qualité du paysage et des espaces publics ».

Le résultat aussi : le développement durable est au cœur du projet avec plus de 40 % de la superficie dédiés aux espaces verts, et 40 à 60 % d'économies sur la facture des consommations des

habitants : ce qui laisse le projet, lancé en 2000, en avance de 40 % sur les normes de la réglementation thermique de 2005 ! On obtient cela grâce, par exemple, à 1 000 m² de panneaux solaires thermiques pour les immeubles de logements. Ou encore aux deux centrales photovoltaïques : 1 000 m² en toiture de l'espace commercial et plus de 400 m en toiture du bâtiment de bureaux à énergie positive. La Zac propose au final 900 logements dont 40 % en locatif social, une trentaine de nouveaux commerces, 5 000 m² de bureaux dont 1 600 en énergie positive, un cinéma de trois salles art et essai, un hôtel 4 étoiles, deux résidences pour étudiants, une école et un établissement pour personnes âgées dépendantes, sur 135 000 m² construits.

L'accessibilité est également une exigence forte : dans chaque immeuble, un appartement au moins est équipé de « balcons sans marches », c'est-à-dire en plan lisse depuis la pièce principale.

Enfin l'opération a permis l'acquisition d'un savoir-faire innovant, grâce notamment à la mixité de la gouvernance entre l'aménageur et une équipe spécialisée en énergie et en environnement. Les acteurs ont ainsi pu s'approprier « de nouveaux concepts et méthodes constructives, ce qui permet de pouvoir continuer d'imposer les mêmes exigences aujourd'hui malgré le retournement de conjoncture. La démarche a également inclus de s'appliquer à soi-même des exigences plus fortes en terme, notamment, de tri des matériaux et de gestion des chantiers : limitation des rotations de camions, systèmes d'interférence de grues... » explique Valérie Dioré, directrice de la [Sages](#).

Par Marie-Anne RAMAZZINA