

## **NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE® Hôtellerie :**

### **Présentation des premières opérations certifiées**

#### Contact Presse

**Pour CertiVéA :**

Le Bonheur est dans la Com' - Ingrid Launay

Tél : 01 43 83 53 32

Email : [launay@bcomrp.com](mailto:launay@bcomrp.com)

## HOTEL DES FRANCS

### Hôtel Best Western \*\*\* situé à Soissons (02)

- **Nom du Maître d’Ouvrage :** SAS Fresnière Immobilier
- **Architecte :** Eric Pace
- **Investisseur :** Yves Dupont
- **Assistance à la maîtrise d’ouvrage HQE :** Veritas
- **Bureau d’études :** Pouget Consultant
- **Surface SHON :** 3096 m<sup>2</sup>
- **Date de livraison prévue :** 15/09/2010 (début des travaux en avril 2009)



#### → Présentation synthétique du projet et démarche originelle du maître d’ouvrage

Yves Dupont, soissonnais de naissance est très impliqué dans le secteur économique local, dirigeant plusieurs entreprises dans la région, il décide, il y a quelques années, de se lancer dans un nouveau challenge : la réalisation d’un hôtel 3\* dans une communauté d’agglomération qui n’en disposait pas et qui militait depuis de nombreuses années pour l’implantation de ce type d’hébergement.

Après avoir mis en concurrence plusieurs cabinets d’architectes spécialisés, Monsieur Dupont, qui souhaitait réaliser un investissement citoyen, sélectionne la seule agence qui lui propose un projet exemplaire en matière de développement durable, l’agence Eric Pace.

Ensemble, ils décident de postuler à l’appel à projet PREBAT 2009, lancé conjointement par l’ADEME et le Conseil Régional de Picardie. Leur projet séduit, ils sont sélectionnés par l’ADEME et la région Picardie.

Forts de ce premier succès, ils choisissent de valider par la certification NF Bâtiments Tertiaires associée à démarche HQE®, les solutions développées dans le cadre de ce projet.

## → Description détaillée du bâtiment

La mise en place d'une réelle démarche HQE® certifiée NF Bâtiments Tertiaires, doit permettre :

- d'affirmer l'identité environnementale de l'hôtel
- de préparer une certification NF HQE® exploitation

Dans le cadre de l'intégration de la certification NF Bâtiments Tertiaires associée à démarche HQE® de l'opération, SAS Fresnière Immobilier s'est attachée les services de l'Agence d'architecture Eric Pace en tant qu'expert en Haute Qualité Environnementale, sous le contrôle d'Assistance à Maitrise d'ouvrage du Bureau Véritas, associé au projet de la phase programme à la réception du bâtiment.

Consistant en la construction d'un bâtiment neuf sur une parcelle de 2500 m<sup>2</sup>, ce projet intègre :

- Les surfaces consacrées à l'hôtellerie
- Les espaces de restauration et les cuisines
- 1 espace de bien-être

L'ensemble est ainsi réparti :

- Hôtel : 2446 m<sup>2</sup> SHON
- Restaurant Cuisine: 350 m<sup>2</sup> SHON
- Salle de séminaire : 200 m<sup>2</sup> SHON
- Espace bien-être 130 m<sup>2</sup> SHON
- Parking à demi enterré: 1250 m<sup>2</sup>

### Les particularités de l'opération :

- L'hôtel est implanté dans un parc à vocation tertiaire suivant les directives du cabinet d'architecture Jean Michel Wilmotte,
- Il est situé au pied d'un monument historique classé : l'Abbaye Saint Jean des Vignes,
- Deux contraintes qui ont nécessité le développement de solutions architecturales innovantes, afin de respecter les objectifs de l'appel à projet PREBAT et les exigences du référentiel NF Bâtiments Tertiaires associé à démarche HQE®.

### Le coût de l'opération :

- Le montant des Travaux est estimé à 8 500 000 € ; la part HQE représente environ 10% de cet investissement.
- L'incidence sur les coûts d'exploitation est largement significative avec un gain d'environ 40% sur le coût d'exploitation du bâtiment par rapport à un hôtel classique (évaluation réalisée uniquement sur les dépenses énergétiques pour le traitement des ambiances intérieures du bâtiment).

## → Les apports de la certification pour l'opération et pour ses acteurs & partenaires

La certification revêt un caractère important : elle démontre la capacité de l'Hôtel des Francs à mettre en pratique les principes de développement durable dans le cadre de sa future exploitation.

Elle permet également de sensibiliser, voire de former à la démarche du référentiel HQE, 34 corps de métier, représentés par 18 entreprises à 90 % soissonnaises. Ces entreprises étant pour la plupart des PME sans expérience d'une démarche HQE®.

La certification a enfin induit le retour de la pierre du soissonnais dans une architecture contemporaine, les pierres de Noyant et de St Pierre-Aigle étant utilisées dans l'architecture locale depuis des millénaires.

## → Les principales caractéristiques du profil environnemental de l'opération

Les cibles très performantes choisies sur ce bâtiment sont :

- Cible 1 : Relation du bâtiment avec son environnement
- Cible 7 : Maintenance – pérennité des performances environnementales
- Cible 8 : Confort hygrothermique
- Cible 9 : Confort acoustique

Les cibles performantes choisies sur ce bâtiment sont :

- Cible 4 : Gestion de l'énergie
- Cible 5 : Gestion de l'eau
- Cible 10 : Confort visuel
- Cible 11 : Confort olfactif
- Cible 13 : Qualité sanitaire de l'air
- Cible 14 : Qualité sanitaire de l'eau

Les cibles bases choisies sur ce bâtiment sont :

- Cible 2 : Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction
- Cible 3 : Chantier à faible impact environnemental
- Cible 6 : Gestion des déchets d'activité
- Cible 12 : Qualité sanitaire des espaces.

## → Les principales caractéristiques techniques de l'opération par rapport aux choix environnementaux

- Cible 1 et Cible 9 : Relation du bâtiment avec son environnement & Confort acoustique  
Le plan masse retenu prend bien en compte les contraintes acoustiques du site en répondant aux enjeux d'aménagement urbain du quartier et les contraintes d'un fonctionnement dans un parc tertiaire. L'implantation et les gabarits souhaités par le cabinet Jean Michel Wilmotte, les contraintes architecturales énoncées par monsieur l'Architecte des bâtiments de France, ont été transformés en atouts par l'agence d'architecture Eric Pace. Ainsi peut-on relever :
  - Un stationnement à demi-enterré en lieu et place d'un parking couvert, afin d'intégrer une viture végétalisée sur une résille de poutrelle en béton armé,
  - Les façades et pignons en pierre massive 23 cm provenant des carrières de Noyant (5 km),
  - Des capteurs solaires thermiques posés sur les terrasses sud,

- 284m<sup>2</sup> de capteurs photovoltaïques face à l'Abbaye Saint Jean des vignes intégré dans l'ensemble du pan de toiture Ouest, apportant une production 27,2KWh/m<sup>2</sup> de SHON pondéré, soit une production annuelle réglementaire de 72488, KWh, soit 17,4% de la consommation réglementaire en énergie primaire.
- Cible 7 : Maintenance – Pérennité des performances environnementales  
Un travail spécifique a été réalisé afin de prendre en compte l'exploitation future du projet jusqu'à l'interfaçage avec le logiciel de gestion de l'hôtel et la mise en place de panneaux d'affichage dans le hall, pour informer la clientèle de la consommation de l'hôtel et de ses équivalents carbonés.  
Les performances environnementales du bâtiment seront conservées en fonctionnement par la mise en place d'opérations de comptage et d'alarmes de contrôle liées à la GTC :
  - Comptage énergétique local et par usage (en particulier les cuisines),
  - Suivi d'indicateurs de colmatage de filtres,
  - Suivi des consommations d'éclairage par zone, des consommations de froid, de chauffage et d'eau.

D'autre part, la conception a optimisé la facilité d'accès aux systèmes techniques : gaines d'accès aux sanitaires.

- Cible 8 : Confort hygrothermique  
Une stratégie de réduction d'énergie a bien été traduite dans la conception du projet :
  - Les espaces sont rafraîchis naturellement,
  - L'enveloppe est performante (**Ubat < Ubatref -22,7%**),
  - La production d'eau chaude sanitaire provient à **30%** des capteurs solaires thermiques situés en terrasse sud,
  - La ventilation double flux fonctionne avec récupération de chaleur dans tous les espaces autres que les halls et circulation,
  - Des détecteurs de CO<sub>2</sub> sont présents dans les salles de réunion,
  - Des détecteurs de présence participent à la gestion de l'éclairage extérieur,
  - La régulation est réalisée par zone par une GTC.

Les performances obtenues en phase conception apporte un gain : **Cepref-Cep)/Cepref de 40,6%**.

## DOMAINE DES TROIS FORETS MOSELLE LORRAINE

### Center Parcs situé sur trois communes : Hattigny, Fraquelfing et Niderhoff (57)

- **Nom du Maître d’Ouvrage :** Groupe Pierre & Vacances Center Parcs
- **Architectes :** Atelier Jean de GASTINES et Cabinet ART’UR
- **Paysagiste :** Atelier Interscene
- **Bureaux d’études :** COTEBA – GIRUS – TUGEC
- **Assistance à la maîtrise d’ouvrage HQE :** S’Pace Environnement
- **Surface SHON :** Cottages : 67 630 m<sup>2</sup>  
Equipements centraux : 25 312 m<sup>2</sup>
- **Date de livraison prévue :** Printemps 2010 (début des travaux en mars 2008)



#### → Présentation synthétique du projet et démarche originelle du maître d’ouvrage

Depuis 2005, le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs a renforcé ses actions en faveur du Développement Durable et dès 2008 s’est doté d’un plan d’actions stratégiques triennal visant à concrétiser cet engagement dans ses deux activités de constructeur et d’hébergeur touristique.

Center Parcs Europe est une des marques phares du Groupe dans ce domaine. Prescripteur de vacances « nature » depuis l’origine, elle fut la première entreprise touristique à se doter d’un système de management environnemental certifié ISO 14001 en 1999.

Le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs finalise actuellement son 4<sup>ème</sup> Center Parcs français en Lorraine, situé au sud de la Moselle, à proximité de Sarrebourg, sur le territoire de trois communes : Hattigny, Fraquelfing et Niderhoff. Le Domaine des Trois Forêts Moselle - Lorraine s’implante au cœur d’une forêt d’exploitation de 650 ha.

Ce nouveau domaine, d’une capacité d’accueil de 4 320 personnes, s’étend sur 435 hectares dont 3 hectares de lacs et de rivières créés.

L’architecte paysagiste Thierry Huau et l’architecte Jean de Gastines ont travaillé de concert, dès l’origine du projet, pour optimiser l’implantation du bâti tout en veillant à la préservation de la forêt existante composée d’écépicas et de hêtres de 10 à 80 ans.

Initié en 2007, ce nouveau Center Parcs, pilote du partenariat avec le WWF-France, a fait l'objet d'une attention particulière en matière de développement durable et concrétise l'ensemble des engagements du Groupe en matière de construction écologique. C'est donc tout naturellement que la démarche HQE® certifiée s'est imposée à ce projet.

### → Description des bâtiments

En complément des 800 cottages, pour l'hébergement, conçus dans une architecture contemporaine bois, le projet comprend :

- Un Centre Village composé d'un espace Aqualudique de 5000 m<sup>2</sup> (avec piscine à vagues, arbre à eau, bains à remous, toboggans, rivière sauvage, ...), de commerces (supermarché, boutique souvenirs, restaurants...), d'un bowling et d'une scène de spectacles conçus par le cabinet Art'Ur,
- Des activités intérieures et extérieures : une activité « Nature » dédiée aux enfants (ferme animalière, poney club, nurseries des animaux), une halle des sports pour les activités sportives (volley-ball, basket-ball, badminton, tennis, tir à l'arc) ...

### La partie hébergement :

- 67 630 m<sup>2</sup> SHON
- 800 cottages de plain-pied et largement ouverts sur l'extérieur avec de larges baies vitrées.

Ces cottages sont répartis en trois gammes :

- VIP (220 cottages)
- Premier (320 cottages)
- Confort (260 cottages) : du 3 aux 5 pièces, comportant chacune leurs propres caractéristiques (aménagement, répartition des espaces intérieurs, décoration, équipements)...

### La partie équipements collectifs :

- Le Centre Village avec :
  - Aquamundo : 7 076 m<sup>2</sup>
  - Grande Serre : 3 902 m<sup>2</sup>
  - Zone restaurants : 2 655 m<sup>2</sup>
  - Zone bowling : 1 430 m<sup>2</sup>
  - Locaux administratifs et techniques : 4 812 m<sup>2</sup>
- La Ferme des Enfants avec :
  - Zone de jeux intérieurs et crêperie : 1 866 m<sup>2</sup>
  - Poney club – mini ferme – bike center : 773 m<sup>2</sup>
- Une Halle des Sports : 2 747 m<sup>2</sup>

## Coût de l'opération :

Montant des Travaux HT (hors honoraires) :

- Hébergements : 140 M €
- Equipements : 75 M €

Les surinvestissements liés à la démarche HQE® sont estimés à environ 8% du coût bâtiment (hors VRD et paysage).

## → Les apports de la certification pour l'opération et pour ses acteurs & partenaires

Pour cette opération, la certification NF Bâtiments Tertiaires Démarche HQE® s'est établie selon deux référentiels de Qualité Environnementale du Bâtiment (QEB) :

- Référentiel QEB Hôtellerie (décembre 2008) pour la partie des équipements ;
- Référentiel QEB Maison (mai 2006, intégrant l'addendum du 31/03/2008) pour la partie des hébergements (cottages).

La démarche de certification du Center Parcs Domaine des Trois Forêts Moselle - Lorraine s'inscrit dans la continuité des études menées sur le précédent projet de Center Parcs en France, le Domaine du Lac de l'Ailette (Aisne) suivi par Certivea en tant qu'opération pilote pour l'adaptation du référentiel HQE® aux opérations touristiques.

L'expérience montre que la démarche HQE® est un support efficace pour déployer les engagements développement durable d'un projet et la grille des 14 cibles, dont le spectre offre une vision globale de la relation du bâtiment avec son environnement et dans le temps, en assure la cohérence. Elle facilite également la communication et fédère les différents intervenants du projet autour de l'objectif commun d'amélioration de la performance du bâti.

Pour le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs, la démarche HQE® stimule la mise en œuvre de « bonnes pratiques » qui profitent directement et indirectement à toute l'activité de développement immobilier du Groupe. Enfin, la sensibilité accrue des acquéreurs vis-à-vis de la performance environnementale de leurs biens fait désormais de la certification une véritable valeur ajoutée pour la commercialisation immobilière.

## → Les principales caractéristiques du profil environnemental de l'opération

Dossier de Presse Point Presse CertiVéA du 29/10/09:  
Premières opérations hôtelières certifiées NF Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE®

Les cibles très performantes choisies sur ce bâtiment sont :

- Cible 2 : Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction
- Cible 3 : Chantier à faible impact environnemental
- Cible 4 : Gestion de l'énergie
- Cible 5 : Gestion de l'eau
- Cible 7 : Maintenance, pérennité des performances environnementales
- Cible 8 : Confort hygrothermique
- Cible 10 : Confort visuel
- Cible 11 : Confort olfactif
- Cible 12 : Qualité sanitaire des espaces
- Cible 13 : Qualité sanitaire de l'air

Les cibles performantes choisies sur ce bâtiment sont :

- Cible 1 : Relation du bâtiment avec son environnement
- Cible 6 : Gestion des déchets d'activité
- Cible 9 : Confort acoustique
- Cible 14 : Qualité sanitaire de l'eau

#### → Les principales caractéristiques techniques de l'opération par rapport aux choix environnementaux

- Cible 1 : Relation du bâtiment avec son environnement
  - Intégration des contraintes écologiques du site dans la définition du plan masse et mesures de préservation des habitats naturels ou de compensation : implantation des cottages privilégiée dans les zones déjà déboisées, défrichement limité à une zone de quelques mètres autour des cottages, protection des zones sensibles, respect des corridors écologiques, conception des pièces d'eau visant à favoriser la biodiversité, plan de gestion forestier et écologique...
  - 6.9% de surfaces aménagées (soit 29,91 ha sur 435 ha).
- Cible 2 : Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction
  - Prise en compte de la facilité d'accès pour l'entretien et de la durabilité des matériaux dans le cadre des contraintes d'exploitation des installations.
  - Intégration de préconisations environnementales pour le choix des matériaux de second œuvre (revêtements de sol, peintures, etc.) pour privilégier le choix de produits éco labellisés dans les cottages notamment.
  - Réalisation d'un bilan carbone et utilisation privilégiée du bois dans la construction (structure des cottages et charpente de la serre et du pôle Aqualudique).
- Cible 3 : Chantier à faible impact environnemental
  - Démarche « chantier vert » avec une équipe dédiée au respect des mesures environnementales pendant le chantier : protection des espaces naturels, suivi des écosystèmes du site et optimisation de la gestion des déchets de chantier...
- Cibles 4 et 8 : Gestion de l'énergie & Confort hygrothermique
  - Stratégie de minimisation des besoins énergétiques du Centre Village : création de merlons pour réduire les déperditions, orientation optimisée, renforcement de la performance thermique des enveloppes (couverture en polymère de Teflon, économies de 515 MWh /an), ventilation naturelle pour limiter le recours à la climatisation (économies de 250 MWh / an), stockage nocturne de l'eau des bassins extérieurs (économies de 1 020 MWh / an). L'ensemble de ces

- mesures permet d'optimiser la performance énergétique du bâtiment de 20% par rapport à une construction classique.
- Recours aux énergies renouvelables : 91% des besoins énergétiques du Centre Village couverts par une chaufferie mixte bois/gaz dotée d'un filtre à manche permettant de limiter les émissions de poussières dans l'air au delà du seuil réglementaire (réduction des émissions de CO<sub>2</sub> de 2 900 tonnes de CO<sub>2</sub> / an par rapport à une solution gaz).
  - Amélioration de la performance thermique des cottages (niveau THPE) : isolation renforcée des parois extérieures de cottages, double vitrage peu émissif argon, ventilation double flux, isolation sous dalle et plancher chauffant.
- Cible 5 : Gestion de l'eau
    - Stratégie d'économie d'eau potable (objectif visé : 50% d'économie dans les équipements) : robinets à bouton poussoir et mitigeur, douches à débit limité, traitement de l'eau de lavage des filtres des piscines par osmose inverse (économie d'eau de 60 m<sup>3</sup> par jour), urinoirs sans eau pour les vestiaires du personnel.
    - Régulation des eaux pluviales en favorisant les systèmes diffus: création de noues de rétention, de structures réservoir des eaux des parkings des hameaux et bassins de rétention.
  - Cible 6 : Gestion des déchets d'activité
    - Dispositifs de tri dans les cottages (poubelles 2 bacs) et au niveau de chaque zone d'apport volontaire.
    - Au niveau des équipements : sur la base du retour d'expérience des 3 domaines Center Parcs français et des données du prestataire, une estimation quantitative prévisionnelle de la production des déchets a été établie afin d'optimiser la configuration des locaux déchets et leur accessibilité.
  - Cibles 7 et 14 : Maintenance, pérennité des performances environnementales & Qualité sanitaire de l'eau
    - Suivi en temps réel des consommations d'eau, d'énergie et de la qualité sanitaire de l'eau grâce à une gestion technique centralisée.
    - Production de chlore sur place par électrolyse pour la désinfection de l'eau de chaque bassin.
  - Cible 10 : Confort visuel
    - Optimisation de l'éclairage naturel des cottages : surface totale des baies supérieure à plus de 30% de la surface au sol.
    - Orientation des bâtiments adaptée pour privilégier les vues et éviter les cottages orientés nord (côté terrasses).

## VILLAGE CLUB DE VALMOREL Hôtel Club Med situé à Valmorel (73)

- **Nom du Maître d’Ouvrage :** CLUB MEDITERRANEE SA
- **Architecte :** DGA
- **Investisseur :** NC
- **Assistance à la maîtrise d’ouvrage HQE :** GREENAFFAIR
- **Bureau d’études :** ABAC
- **Surface SHON :** 40 000 m<sup>2</sup> de SHON touristique et 7 000 m<sup>2</sup> de SHON logement du personnel
- **Date de livraison prévue :** Novembre 2011 (début des travaux en avril 2010)



### ➔ Présentation synthétique du projet et démarche originelle du maître d’ouvrage

Faire apprécier la nature et ses bienfaits est à l'origine même de la naissance du Club Méditerranée ; la préservation de cette nature était donc logiquement inscrite dans sa raison d'être. Intégration paysagère des villages, utilisation de matériaux et de principes d'architectures locaux, préservation des espèces endémiques mais aussi efficacité énergétique et maîtrise de la consommation d'eau ont toujours été l'objet d'une vigilance particulière.

En 2005, les enjeux humains et environnementaux devenant plus aigus encore, le Club Méditerranée a choisi d'organiser et de fédérer son action par la création d'une Direction du Développement Durable et a investi dans des études de fond pour déterminer les axes d'actions à privilégier au regard de ses enjeux spécifiques d'opérateur touristique.

Parmi ces études : une enquête auprès de clients et prospects, une notation extra-financière, et la première ACV (Analyse des Cycles de Vie) d'un village de vacances, avec le soutien de l'ADEME.

Dix priorités ont été établies en 2006, et un parti pris a été retenu : privilégier le travail de fond, pour inscrire les actions dans l'ensemble des métiers et les ancrer dans la durée.

La certification NF Bâtiments Tertiaires associée à démarche HQE® des clubs de vacances fait partie intégrante de la démarche volontariste engagée par le Club Med, c'est pourquoi le Club de Valmorel a entrepris cette démarche de certification avant même la sortie officielle du référentiel NF Bâtiments Tertiaires associée à démarche HQE® - Hôtellerie.

Le Club Med compte s'appuyer sur cette première expérience pour certifier une large part de ses villages en construction.

## → Description détaillée du bâtiment

### La composition :

Ce 1<sup>er</sup> village de vacances certifié se situe en pleine montagne savoyarde, et présente une capacité de 1100 lits. Il se divise en deux types d'habitats distincts :

- Un complexe de 418 chambres :  
Ce complexe s'intègre de manière harmonieuse avec l'architecture locale existante. La hauteur du bâtiment est limitée et les matériaux choisis respectent une charte mise en place par DGA lors de l'aménagement du village en contrebas.
- 70 chalets :  
Ces chalets sont situés en limite haute de la parcelle. Il s'agit de R+1 et R+2 et de locaux à Rez-de-chaussée et R+1. Tous sont destinés à recevoir les activités et services offerts aux résidents ainsi que les structures d'administration et d'exploitation.

Une route sera aménagée pour relier ces deux habitats entre eux.

Au global, 418 chambres seront destinées à la clientèle touristique. Ces hébergements sont situés dans le bâtiment du Centre Village sur 4 niveaux et répartis comme suit :

▪ Chambres de 2 lits :	255 unités
▪ Chambres de 3 lits :	90 unités
▪ Chambres « deluxe » de 2 lits :	49 unités
▪ Suites de 2 lits :	24 unités
▪ <b>Total hébergements</b>	<b>418 unités</b>

L'opération comporte les équipements d'animation et de loisirs suivants :

- Hall, réception, salon, salle d'animation et locaux annexes de 900 m<sup>2</sup> utiles environ.
- Espace Découverte de 50 m<sup>2</sup> utiles environ.
- Boutique Club et Artisanat de 100 m<sup>2</sup> utiles environ.
- Bar principal de 50 m<sup>2</sup> utiles environ.
- Restaurant principal de 500 places environ.
- Restaurant type spécialités de 150 places environ et Baby restaurant de 60 places environ.
- Animation Enfants de 1000 m<sup>2</sup> utiles environ comprenant :
  - Un Baby club
  - Un Petit Club destiné à l'accueil des enfants de 2 à 3 ans
  - Un Mini Club destiné à l'accueil des enfants de 2 à 10 ans
  - Un Junior Club environ destiné à l'accueil des jeunes de 11 à 17 ans.

- Espace Fitness de 240 m2 utiles environ compris un espace musculation / cardio training
- Ski-Room de 550 m2 utiles environ

### **Le coût de l'opération :**

Le montant des Travaux est estimé à 59 M€ HT.

### **→ Les apports de la certification pour l'opération et pour ses acteurs & partenaires**

Le Club Med a souhaité engager une certification NF Bâtiments Tertiaires associée à démarche HQE® sur cette opération pour plusieurs raisons :

- Préserver l'environnement, autour et à l'intérieur du Village et préserver ainsi les zones naturelles, ne pas engorger la vallée, respecter l'architecture locale...
- Garantir aux clients des hauts niveaux de qualité et de sécurité,
- Apporter aux communautés d'accueil une contribution au développement économique local, le respect de la montagne,
- Offrir aux collaborateurs des conditions de travail respectueuses de la personne.

### **→ Les principales caractéristiques du profil environnemental de l'opération**

Les cibles très performantes choisies sur ce bâtiment sont :

- Cible 1 : Relation du bâtiment avec son environnement
- Cible 3 : Chantier à faible impact environnemental
- Cible 7 : Maintenance, pérennité des performances environnementales

Les cibles performantes choisies sur ce bâtiment sont :

- Cible 4 : Gestion de l'énergie
- Cible 5 : Gestion de l'eau
- Cible 6 : Gestion des déchets d'activité
- Cible 10 : Confort visuel
- Cible 14 : Qualité sanitaire de l'eau

Les cibles base choisies sur ce bâtiment sont :

- Cible 2 : Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction
- Cible 8 : Confort hygrothermique
- Cible 9 : Confort acoustique
- Cible 11 : Confort olfactif
- Cible 12 : Qualité sanitaire des espaces
- Cible 13 : Qualité sanitaire de l'air

## → Les principales caractéristiques techniques de l'opération par rapport aux choix environnementaux

- Cible 1 : Relation du bâtiment avec son environnement
  - L'analyse de site a montré que cet aspect était primordial quant à la réussite du projet. Sa situation géographique, son implantation et sa destination ont incité le Maître d'Ouvrage à être très vigilant quant à l'intégration du bâtiment dans son environnement afin de ne pas dénaturer le ressenti de station familiale à Valmorel.
  - De plus, l'architecte DGA, ayant auparavant conçu la station de ski connaît parfaitement les enjeux environnementaux de l'implantation d'un bâtiment en montagne. Il maîtrise par conséquent parfaitement sa conception et aura comme objectif principal que sa nouvelle création soit en harmonie avec l'existant.
- Cible 3 : Chantier à faible impact environnemental
  - Le contexte particulier de l'opération nécessite une implication de toute l'équipe quant à la réduction des nuisances de chantier. Ainsi par exemple, le contexte économique (tourisme, ...) incite fortement à la réalisation d'un chantier utilisant des techniques constructives permettant de limiter fortement les nuisances acoustiques et la dispersion de poussière.
  - Le trafic engendré par les camions de chantier devra également être étudié afin d'en limiter leur nombre et en sécuriser leurs accès au site.
- Cible 4 : Gestion de l'énergie
  - Le bâtiment, isolé intégralement par l'extérieur et construit avec des balcons bois accrochés à la façade (permettant de limiter fortement les ponts thermiques), respecte l'Ubat < Ubat ref.
  - Ce bâtiment n'est pas équipé en climatisation du fait de sa position géographique.
  - Le chauffage est diffusé par un plancher chauffant électrique. Le complément s'effectue par une ventilation double flux avec une batterie de récupération à roue (rendement de plus de 70%).
  - L'éclairage sera réalisé par des lampes fluorescentes haut rendement.
  - L'ensemble des moteurs des centrales de traitement d'air et des extracteurs sera équipé de variateurs de fréquence, permettant une optimisation des débits selon les besoins spécifiques de chaque zone.
  - Tous les locaux à occupation discontinue seront équipés de systèmes à deux débits (débit occupation et débit inoccupation) dont la gestion sera faite par des sondes de qualité d'air et des sondes de CO2.
  - La gestion technique des équipements se fera par une GTB, celle-ci permettra la gestion de l'ensemble des équipements techniques installés.

L'ensemble de ces dispositions permet d'avoir **un gain de 22%** sur la consommation de référence.

- Cible 7 : Maintenance, pérennité des performances environnementales
  - Le Club Med construit les bâtiments et les exploite par la suite. Il est donc nécessaire que les exigences de cette cible soient intégrées dès la conception du projet. Pour faciliter l'entretien et gérer correctement son bâtiment, le Club Med a souhaité visé cette cible en Très Performant.
  - Cela se traduit par des dispositions architecturales permettant l'accès aux organes techniques pour l'entretien et la maintenance et par la mise en place d'une GTB sophistiquée permettant de répondre à chacune des exigences du référentiel.

## SUITE HOTEL Situé à Issy les Moulineaux (92)

- **Nom du Maître d’Ouvrage :** Société de Construction d’Hôtels Suite (groupe ACCOR)
- **Nom des Maîtres d’Ouvrage Délégués :** ALTAREA COGEDIM  
SOGEPROM
- **Architecte :** S.A. d’Architecture Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires
- **Investisseur :** ACCOR
- **Assistance à la maîtrise d’ouvrage HQE :** GREENAFFAIR
- **Bureaux d’études :** SQUARE / INGERCO
- **Surface SHON :** 6 016 m<sup>2</sup>
- **Date de livraison prévue :** Été 2011(début des travaux en janvier 2010)



### → Présentation synthétique du projet et démarche originale du maître d’ouvrage

Dès 1998, le Groupe Accor a développé une démarche environnementale adaptée aux hôtels. Cette démarche s’inscrit aujourd’hui dans un programme plus large de responsabilité environnementale et sociétale intitulé Earth Guest. En 2006, Accor s’est fixé des objectifs environnementaux et sociétaux précis parmi lesquels :

- Réduire de 10% sa consommation d’eau à la chambre louée ainsi que sa consommation d’énergie par chambre disponible sur ses hôtels filiales,
- Equiper 200 hôtels d’une production solaire d’eau chaude sanitaire,
- Obtenir une certification environnementale sur 20% de son parc hôtelière.

**Dossier de Presse Point Presse CertivéA du 29/10/09:  
Premières opérations hôtelières certifiées NF Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE®**

A fin 2008, les actions accomplies et les résultats obtenus sont les suivants :

- Réduction de 3,4% de la consommation d'énergie à la chambre disponible entre 2006 et 2008,
- 67 hôtels équipés de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire. En France, on peut citer notamment le Suitehotel Calais Coquelles et le Suitehotel Marseille Euromed,
- 3486 hôtels appliquant la Charte Environnement de l'Hôtelier,
- 296 hôtels ayant reçu une certification environnementale.

En termes de construction durable, Accor a défini des lignes directrices de construction durable qui s'appliquent à toutes les constructions neuves. En France, la construction d'hôtels constitue un axe d'innovations pour le Groupe :

- L'hôtel ibis Paris Porte de Clichy (ouverture en 2004) a été un des premiers hôtels équipés en France de panneaux solaires photovoltaïques intégrés à la façade,
- Le Novotel Paris Gare de Montparnasse (ouverture en 2006) a fait partie des opérations pilotes pour tester la certification NF Bâtiments Tertiaires associée à démarche HQE® sur les bâtiments tertiaires,
- L'Etap Hôtel Toulouse Blagnac (ouverture en 2008) à une consommation d'énergie finale divisée par 3 par rapport à un bâtiment respectant la réglementation, grâce à un système énergétique innovant reposant sur la géothermie.

Le Suitehotel Issy-Les-Moulineaux répond à cette stratégie de construction durable du Groupe. Les maîtres d'ouvrages délégués pour cette opération, Altarea Cogedim et Sogeprom, mènent également depuis plusieurs années une politique de développement durable constamment renforcée, sur la plupart de leurs nouveaux projets.

Ce projet consiste en la réalisation d'un hôtel situé à Issy-les-Moulineaux au sein de la ZAC Forum Seine, à l'angle des rues Camille Desmoulins et Rouget de Lisle. Cet hôtel sera composé de 128 suites, dans un bâtiment R+9, avec un parking souterrain de 17 places.

Le concept SUITEHOTEL s'intéresse plus particulièrement à une clientèle professionnelle qui peut disposer d'une suite fonctionnelle et confortable de 30 m<sup>2</sup>, lui permettant notamment de se reposer, de travailler et d'organiser des rendez-vous professionnels SUITEHOTEL est une marque hôtelière du Groupe Accor.

### → Description détaillée du bâtiment

Cet hôtel sera composé de 128 suites de niveau R+9. Le projet associe en rez-de chaussée une surface de commerce indépendante de 300 m<sup>2</sup> à usage de restaurant (non aménagé et non pris en compte dans la certification).

Le projet se situe au cœur de la ZAC Forum Seine, à proximité du RER et du tramway « Issy Val de Seine », ainsi que des équipements tertiaires nouvellement construits.

### Caractéristiques / chiffres du projet :

- Surface de la parcelle : 1051 m<sup>2</sup>
- Surface SHON projet : 6316 m<sup>2</sup>
- Parking : 17 places en sous-sol

- 128 suites
- Réception, Salle petit déjeuner / boutique gourmande, bureaux, office, sanitaires publiques... en rez-de-chaussée
- Salle de fitness en R+9

#### **Particularités et points forts du projet :**

- Architecture marquée et élancée sur une parcelle réduite,
- Hôtel de nouvelle génération, suites de 30m<sup>2</sup> minimum, changement complet du concept pour repositionnement de la marque en upper midscale,
- Intégration dans le site – Accent mis sur la végétalisation de la parcelle et du bâtiment – Habillage extérieur en apparence bois,
- Performance énergétique de l'enveloppe et des équipements : niveau THPE (Cref – 23%), isolation par l'extérieur, chauffage et eau chaude par utilisation du chauffage urbain,
- Basse consommation d'eau.

#### **Coût de l'opération :**

Le montant des Travaux est estimé à 12 M€.

Les coûts d'exploitation seront particulièrement réduits étant donné la performance du bâtiment (THPE) et de l'installation d'une Gestion Technique Bâtiment très performante.

#### **→ Les apports de la certification pour l'opération et pour ses acteurs & partenaires**

La certification met en valeur les objectifs de construction durable du Groupe Accor ainsi que les compétences des services internes Accor et de la maîtrise d'ouvrage déléguée, Altarea Cogedim et Sogeprom, pour les mettre en œuvre.

L'engagement du Groupe Accor permettra d'assurer la pérennité de la qualité du projet hôtelier en phase d'exploitation : entretien du bâti et des équipements, suivi des consommations, pilotage des installations, sensibilisation des équipes....

Il s'agit également d'un repère important pour les clients, qui ont ainsi l'opportunité de choisir un hôtel certifié HQE®. Ils pourront constater que le souci de confort et de bien-être est renforcé : gestion des températures par une GTB centralisée, choix des matériaux... dans un bâtiment géré de manière optimale.

#### **→ Les principales caractéristiques du profil environnemental de l'opération**

Les cibles très performantes choisies sur ce bâtiment sont :

- Cible 1 : Relation du bâtiment avec son environnement
- Cible 3 : Chantier à faible impact environnemental
- Cible 6 : Gestion des déchets d'activité
- Cible 8 : Confort hygrothermique
- Cible 14 : Qualité sanitaire de l'eau

Les cibles performantes choisies sur ce bâtiment sont :

- Cible 4 : Gestion de l'énergie
- Cible 5 : Gestion de l'eau
- Cible 7 : Maintenance, pérennité des performances environnementales
- Cible 11 : Confort olfactif

Les cibles base choisies sur ce bâtiment sont :

- Cible 2 : Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction
- Cible 9 : Confort acoustique
- Cible 10 : Confort visuel
- Cible 12 : Qualité sanitaire des espaces
- Cible 13 : Qualité sanitaire de l'air

### → Les principales caractéristiques techniques de l'opération par rapport aux choix environnementaux

- Cible 1 : Intégration du projet dans son environnement  
S'intégrant dans une parcelle particulièrement réduite, le projet constitue une marque d'entrée dans la ville d'Issy-les-Moulineaux, intégré à la ZAC Forum Seine. Son architecture demeure adoucie (bords arrondis) avec des façades apparence bois et une végétalisation maximisée (en toiture, en terrasse R+1 et au-dessus de la rampe de parking). Plusieurs terrasses sont accessibles et disposent de jardinières. La desserte est idéale (RER C et Tramway), l'utilisation du vélo (station Vélib' situé en face de l'hôtel).
- Cible 4 : Gestion de l'Energie  
Le projet atteint le niveau THPE (Très Haute Performance Energétique : -20% par rapport à la consommation de référence). Cette performance est liée à la qualité thermique de l'enveloppe (isolation par l'extérieur, double vitrage et menuiseries thermiquement performantes) et aux choix d'équipements techniques évolués : projet relié au CPCU (utilisé pour le chauffage et l'eau chaude), ventilation double-flux avec récupération de chaleur, régulation précise des températures par une GTB centralisée.
- Cible 7 – Cible 8 - Cible 14 : Pérennité des systèmes de chauffage/refroidissement, ventilation et plomberie et confort associé.  
L'accent a été porté sur l'accessibilité des gaines et des organes techniques. Pour la plupart des équipements, les interventions sont possibles depuis les couloirs, sans déranger les occupants de l'hôtel.  
Le bâtiment dispose d'un système de suivi des performances et du confort particulièrement efficace : mesure et gestion de la température dans chacune des suites, systèmes de ventilation distincts, suivi des températures d'eau, suivi des équipements (production de chaleur, CTA) pour optimiser le fonctionnement, les consommations, et la qualité des réseaux. Les clients disposent ainsi d'un confort optimisé.

**Renseignements complémentaires Certivéa :  
[www.certivea.fr](http://www.certivea.fr)**

**Contact Presse :**

**Le Bonheur est dans la Com'  
Ingrid Launay  
LD: 01 43 83 53 32  
Email: [launay@bcomrp.com](mailto:launay@bcomrp.com)**