vivapolis
La créativité française pour la ville

LOGEMENTS SOCIAUX CERTIFIÉS HQE™ À BOGOTÁ, COLOMBIE

RESERVA DE MADRID

Situé dans la localité de Madrid Cundinamarca, à proximité de Bogota, « Reserva de Madrid » est un projet de 2600 unités de logements abordables. Il s'inscrit dans la logique d'expansion de la capitale colombienne. Le promoteur privé, Prodesa, propose un programme immobilier de logements mixtes comprenant une part importante de logements sociaux, respectueux de l'environnement et engagé dans la certification HQE™.

Le profil environnemental, amélioré au cours du processus de certification jusqu'au niveau « excellent », va bien au-delà des exigences de base préconisées dans la certification HQE™ , en particulier en ce qui concerne l'articulation de la qualité de vie des futurs occupants avec la sobriété environnementale, sur des aspects tels que la consommation d'eau et le respect de la biodiversité.

DONNÉES CLÉS

- 1er projet certifié HQE™ en Colombie
- 2e projet de logement social certifié HQE en Amérique du Sud
- 520 logements certifiés d'une moyenne de 50 m²
- 26 bâtiments de 5 étages certifiés pour une surface de 35 157 m²

INNOVATIONS DÉPLOYÉES

▶ Le choix de HQE™ est innovant puisqu'il s'agit du tout premier programme de logements sociaux certifiés en Colombie et le second en Amérique du Sud. La certification HQE™ du projet Piamonte au sein du programme Reserva de Madrid implique pour la première fois l'identification d'un compromis entre la durabilité et les contraintes économiques propres aux logements sociaux. Prodesa met en œuvre avec succès l'idée d'inclure la durabilité d'une manière globale afin d'obtenir l'impact économique le plus bas et la performance environnementale la plus élevée possible. La flexibilité de HQE™ permet de cadrer les études, tout en s'adaptant aux spécificités du projet dans son contexte. Par exemple, le confort acoustique n'est généralement pas pris en compte en Colombie, aussi la performance des logements certifiés va dépasser le niveau général pour les bâtiments résidentiels. Reserva de Madrid a confronté Cerway à la problématique de la livraison de logements en blanc (c'est-à-dire qu'une partie des finitions et des équipements est à la charge de l'acquéreur), et a contribué à faire évoluer HQE™ par la création d'un addendum au Référentiel logement.

ACTEURS CONCERNÉS

▶ La municipalité de Madrid Cundinamarca a été confrontée à une croissance forte non planifiée au détriment de l'environnement naturel local. Avec Reserva de Madrid, le promoteur privé, Prodesa, a souhaité rompre avec cette logique. C'est l'ingénieriste français en développement durable, Terao, qui lui a suggéré de mettre en œuvre la certification environnementale HQE™, délivrée à l'international par Cerway. Un auditeur indépendant s'est rendu sur le site pour évaluer la mise en œuvre effective des exigences techniques HQE™.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER
MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

- Le processus de certification comporte trois audits aux phases avant-projet, conception et réalisation.
- Les exigences liées au management environnemental de projet, dès la phase programme, aident le promoteur à structurer sa démarche en concertation avec les différents acteurs dès les études initiales.
- L'évaluation régulière par audit des exigences techniques en matière d'énergie, d'environnement, de santé et de confort a permis au promoteur d'ajuster le choix des solutions en respectant le planning et le budget.
- Durant le processus, le promoteur est accompagné par un Référent certification HQE™ reconnu par Cerway qui le conseille dans le choix de ses solutions en perspective de l'atteinte de la certification.
- La bonne mise en œuvre de HQE™ est garantie par une forte sensibilisation des différents acteurs opérationnels du projet (constructeurs, prestataires, ingénieurs).

Juan Antonio Pardo,
Président de Prodesa

"L'accompagnement de Terao Colombie en développement durable et de Cerway a été décisif. La certification HQE™ n'est pas une simple liste à cocher , elle va au-delà des seules préoccupations environnementales et prend en compte les relations du bâtiment avec la ville, avec les gens qui l'habitent et l'impact pour le territoire."

RÉSULTATS OBTENUS

/// Respect des contraintes budgétaires et de planning du projet.

/// Prix CEMEX pour la meilleure conception d'un ensemble.

/// Certification HQE™ au niveau Excellent pour la phase conception remise lors de Construverde 2016, évènement international organisé par le CCCS (Conseil Colombien pour la Construction Durable).

DIMENSION FINANCIÈRE DE L'OPÉRATION

/// Le principal enjeu a consisté en la recherche du meilleur compromis possible entre durabilité et respect du budget alloué du fait du caractère social du projet.

/// L'attention globale et détaillée portée à tous les éléments du projet dès la phase programme permet de réduire les interventions correctives à la livraison.

/// HQE™ a amélioré la commercialisation des logements.

CHIFFRES CLÉS

- Prix moyen de vente d'un logement social certifié : 30 000 €
- Budget alloué à la certification : 0,52 €/m²
- Surcoût pour le budget total de la construction, accompagnement et études compris : 3,5 %

Contact :
aboutHQE@cerway.com