

Réhabilitation énergétique de la résidence les NOCTURNES DE FAURE, située sur la commune de St Martin d'Hères (38)

I. Le contexte du projet

Dans l'agglomération grenobloise, la stratégie immobilière du campus universitaires s'inscrit dans une trajectoire marquée par l'héritage du Plan Campus Grenoble, qui a profondément structuré, à partir de 2008, l'organisation spatiale et fonctionnelle du site de Saint-Martin-d'Hères.

Aujourd'hui, cette stratégie vise plus largement à améliorer l'expérience étudiante dans toutes ses dimensions. Le schéma directeur de la vie étudiante 2026-2030, co-signé par l'Université Grenoble Alpes et le CROUS Grenoble Alpes, s'inscrit pleinement dans cette évolution. Il fixe notamment comme objectif prioritaire de « faciliter l'intégration à l'université pour favoriser la réussite de tous les publics », en proposant en particulier le développement d'une offre de logements plus nombreux et de meilleure qualité.

Dans ce contexte, la priorité n'est plus uniquement à la création de nouvelles surfaces, mais également à la requalification du parc existant. Le patrimoine, hérité des décennies précédentes et stratégiquement implanté au cœur du campus, constitue un levier majeur d'action. Sa transformation répond à des objectifs multiples : sobriété foncière, maîtrise des coûts, amélioration des conditions de vie étudiante et renforcement de l'attractivité du campus, dans une trajectoire durable et écologiquement soutenable.

La résidence bénéficie d'une implantation stratégique au cœur du domaine universitaire, à proximité des équipements d'enseignement supérieur, des services de restauration étudiante et des transports en commun, notamment l'arrêt Gabriel Fauré desservi par les lignes B et C du tramway. Sa proximité avec le restaurant universitaire Diderot confirme son insertion dans l'organisation fonctionnelle de la vie étudiante du campus.

La réhabilitation de la résidence Les Nocturnes de Fauré participe ainsi au maintien et à l'amélioration de l'offre de logement étudiant sur un site structurant de l'agglomération grenobloise. Elle contribue à la qualité de fonctionnement du campus en permettant le traitement de la vétusté du bâti et la mise à niveau énergétique et technique d'un ensemble immobilier appelé à demeurer durablement dans le patrimoine géré par le CROUS Grenoble Alpes.

II. Le projet

La résidence Les Nocturnes de Fauré, située au 420 rue de la Physique à Saint-Martin-d'Hères (38400), est un ensemble immobilier relevant du patrimoine de l'État et affecté au CROUS Grenoble Alpes.



Elle est constituée de 3 bâtiments de conception identique, implantés en miroir les uns des autres, représentant un total de 150 logements étudiants, soit 50 logements par bâtiment, dont 8 logements en duplex, et 42 logements disposent d'un balcon ou d'une terrasse. L'ensemble est implanté sur une parcelle d'une superficie de 5 515 m².

L'opération porte sur la réhabilitation globale de cet ensemble immobilier. Elle s'inscrit dans la stratégie patrimoniale du CROUS Grenoble Alpes visant à assurer la pérennisation de son parc de logements étudiants, tout en améliorant durablement les performances énergétique du bâtiment et les conditions d'usage offertes aux résidents.

Les objectifs poursuivis concernent notamment :

- l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- l'amélioration du confort thermique et de la qualité d'usage des logements ;
- le renforcement de la sécurité des bâtiments et leurs conditions d'accessibilité ;
- l'optimisation des conditions d'exploitation, de maintenance et de pérennité des ouvrages.

Performance énergétique et objectifs environnementaux

L'opération s'inscrit dans une démarche ambitieuse de réduction des consommations énergétiques. Sans rechercher l'obtention d'une certification ou d'un label, le projet devra répondre aux exigences du référentiel BBC Effinergie Rénovation, et atteindre un objectif de réduction d'au moins 50 % des consommations réelles d'énergie.



À cette fin, les travaux porteront notamment sur :

- l'amélioration des performances thermiques de l'enveloppe des bâtiments (isolation par l'extérieur, traitement des ponts thermiques, remplacement des menuiseries extérieures et des occultations, ...) ;
- le renforcement de l'étanchéité à l'air ;
- la rénovation et l'optimisation des installations techniques ;
- le raccordement de la résidence au réseau de chauffage urbain, avec suppression des équipements utilisant des énergies fossiles
- le remplacement des colonnes EU/EV, des réseaux de chauffage, EFS et ECS

Les dispositions retenues devront permettre l'éligibilité des travaux au dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE).

Au-delà des performances énergétiques, le projet veillera à limiter son impact environnemental par le choix de solutions techniques pérennes, performantes et compatibles avec les exigences d'exploitation-maintenance.

Confort des usagers, accessibilité et sécurité

L'opération a pour objectif d'améliorer durablement les conditions d'usage de la résidence et le niveau de service offert aux étudiants

Les travaux permettront notamment :

- d'améliorer le confort thermique des logements, en période hivernale comme estivale ;
- de renforcer la sécurité incendie;
- d'améliorer l'accessibilité des bâtiments et des logements adaptés
- de moderniser les espaces communs afin d'améliorer les conditions d'accueil.

La réhabilitation des halls d'entrée, la requalification des cheminements et des aménagements extérieurs, ainsi que les interventions sur les espaces paysagers participeront à l'amélioration de la qualité d'usage, de la lisibilité des accès et du sentiment de sécurité des résidents.

L'opération intégrera également la poursuite de la mise en accessibilité des logements PMR, notamment par la réhabilitation des salles d'eau.

L'ensemble des interventions sera conçu dans une logique de durabilité, de maîtrise des coûts globaux et de limitation des contraintes d'exploitation.