

Politique Immobilière verte et Efficacité Énergétique dans le Tertiaire



- **Obtention de la certification HQE® Exploitation**
- **Démarche Eco-Responsable au sein de COFELY**



Exploitation – Démarche HQE®



HQE® Exploitation

Principes généraux



2005

NF Bâtiments
Tertiaires -
Démarche HQE®

Construction

Juillet 2009

NF Bâtiments
Tertiaires en
Exploitation -
Démarche HQE®

Exploitation

Juillet 2010

NF Bâtiments
Tertiaires -
Démarche HQE®

Rénovation

- 1 Réduire les **impacts environnementaux extérieurs** du bâtiment
- 2 Créer un **environnement intérieur sain et confortable** pour les occupants



■ Certification d'ouvrage

■ Le porteur de la certification est :

- Le propriétaire
- L'exploitant principal *
- L'utilisateur majoritaire* (>50% des parties privatives)

■ Périmètre concerné :

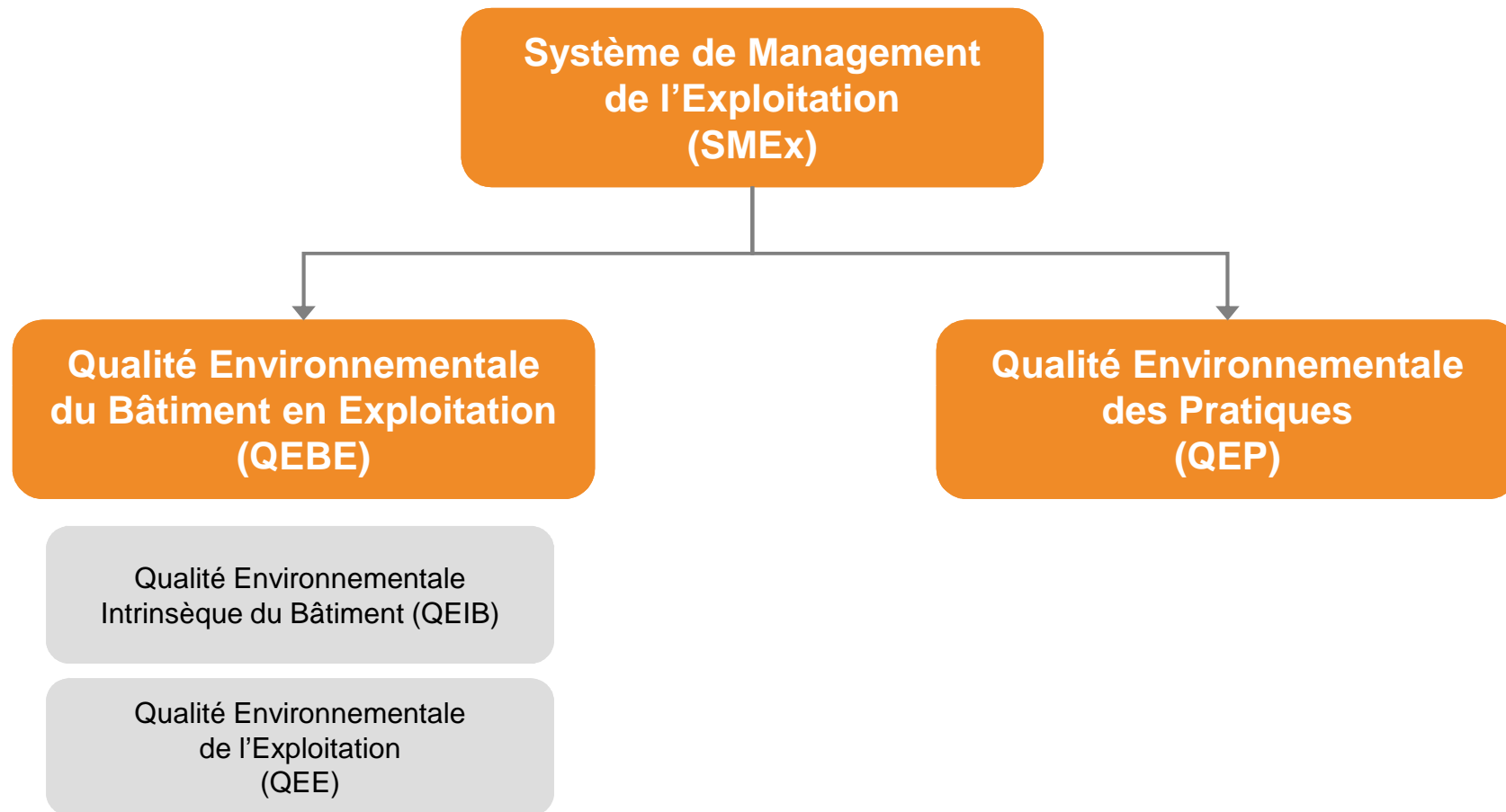
- Tout type de bâtiment tertiaire :
 - Existant ou neuf,
 - Certifié « Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE® » (programme/conception/réalisation) ou non
- Toute typologie de bâtiment tertiaire : bureaux, bâtiment d'enseignement, commerce, plateforme logistique, hôtellerie mais hors établissements de santé
- La certification peut porter sur l'ensemble du bâtiment (parties privatives et parties communes) mais également uniquement sur les parties communes

■ Organisme certificateur : Certivéa (filiale du CSTB)

* Avec accord écrit du propriétaire

HQE® Exploitation

Principes généraux



HQE® Exploitation

Quelques chiffres



**HQE® Construction et rénovation :
Plus de 500 opérations certifiées**

**HQE® Exploitation :
29 bâtiments certifiés à fin février**



HQE® Exploitation : Références COFELY

Notre expérience à travers quelques opérations



Une quinzaine de démarches en cours dont :

- **Tour CB21**, Puteaux (92)
 - **Surface SHON** = 75 000 m²,
 - **Date prévisionnelle de certification** = fin 2011
 - **Porteur** : Propriétaire Foncière des Régions
 - **AMO et Exploitant** : COFELY
 - **Utilisateur Majoritaire**: Suez Environnement

- **Tour T1**, La Défense (92)
 - **Surface SHON** = 100 000m²
 - **Date prévisionnelle de certification** = fin 2011
 - **Porteur** : Propriétaire SITQ
 - **Exploitant** : COFELY
 - **Utilisateur Majoritaire**: GDF SUEZ



et aussi le **CSTB**, **Tour Sequana**, **La Philharmonie de Paris**...

HQE® Exploitation : Références COFELY

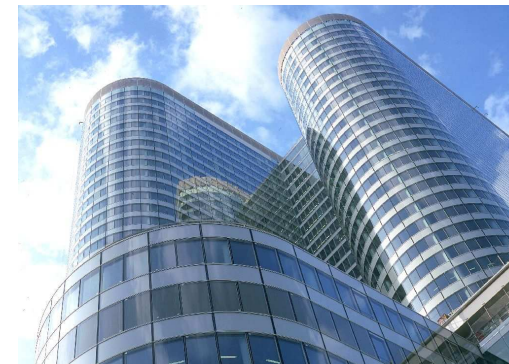
Notre expérience à travers quelques opérations



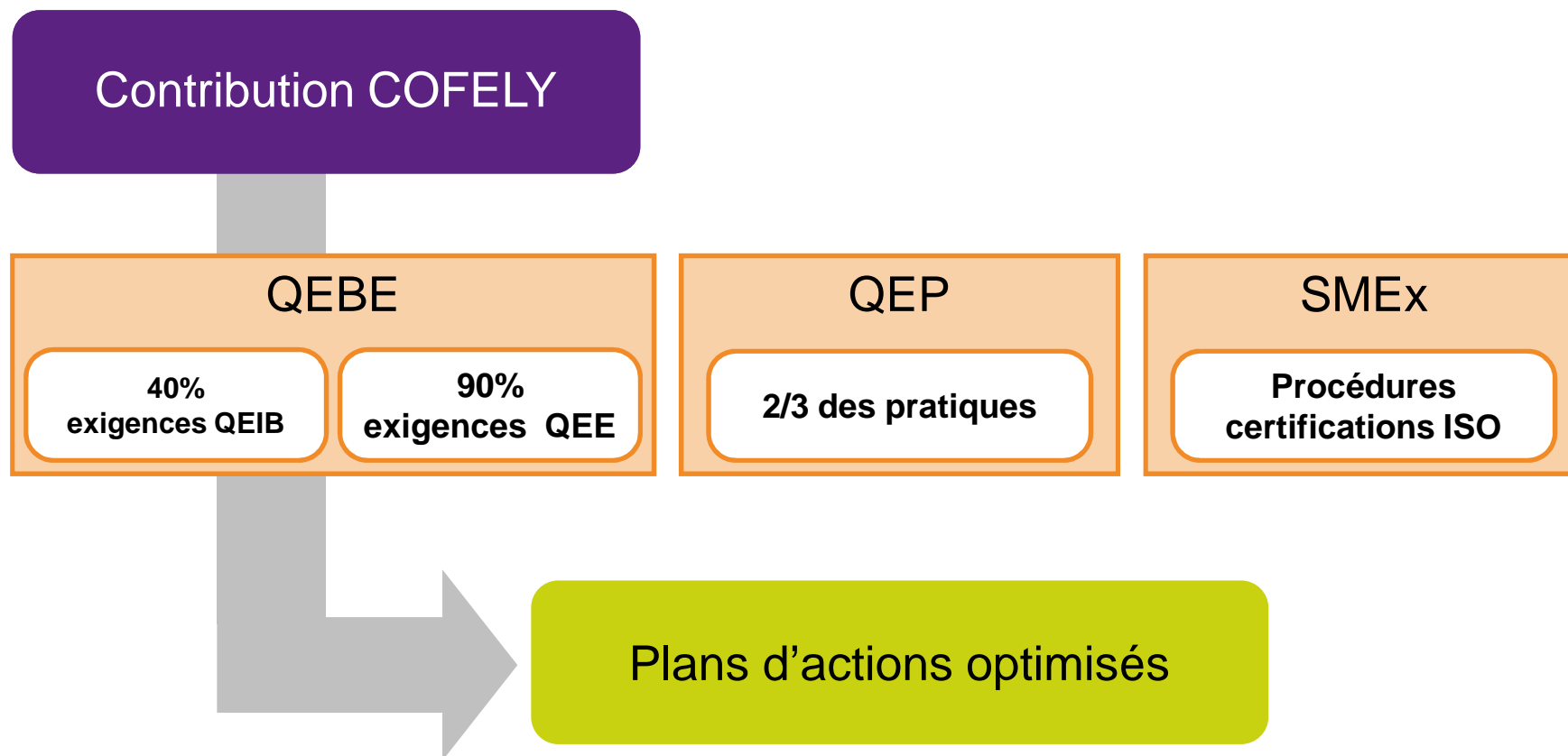
2 sites certifiés :

- **Defense Plaza, Puteaux (92)**
 - **Surface SHON** = 31 000 m²,
 - **Date de certification** = Février 2011
 - **Porteur** : Beacon Capital
 - **Exploitant**: COFELY

- **Cœur Défense, Courbevoie (92)**
 - **Surface SHON** = 215 000 m²,
 - **Date de certification** = Décembre 2009



Cofely, une position privilégiée au cœur des exigences de la HQE® Exploitation

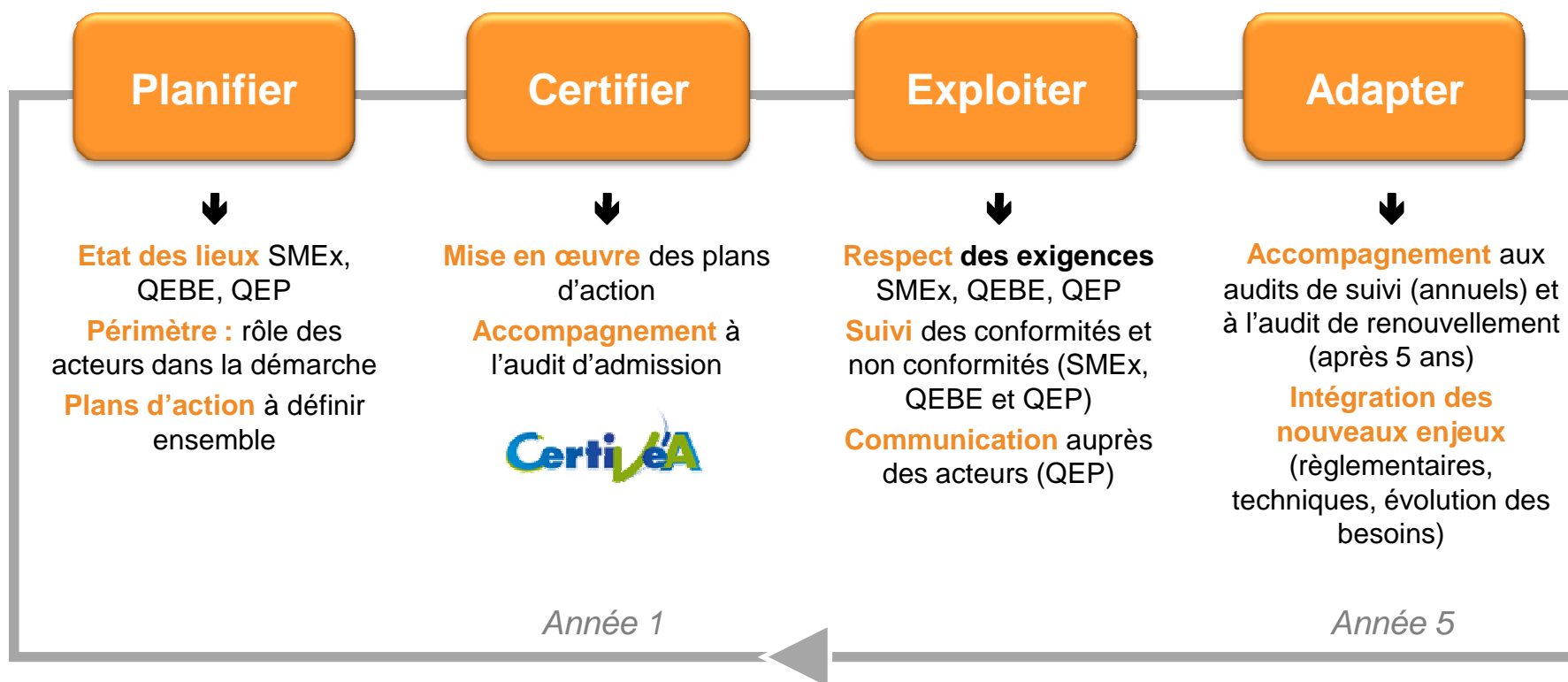


Exploiter HQE® selon COFELY

Un processus vertueux inscrit dans la durée



- La démarche globale et continue de COFELY se décompose en 4 étapes :



Exploiter HQE® selon COFELY

Un processus vertueux inscrit dans la durée



- Elle permet de proposer à nos clients un positionnement légitime et une offre adaptée à leurs besoins et à leur patrimoine immobilier.

- Cette démarche est renforcée par :
 - des experts métiers formés à la HQE® Exploitation et
 - des outils spécifiquement développés permettant notamment
 - **d'estimer la faisabilité** de la certification en faisant un état des lieux et
 - de conseiller nos clients sur des **plans d'actions optimisés** à leur site en fonction de notre expérience.

HQE® Exploitation et retour d'expérience

Immeuble Défense Plaza : Profil Environnemental



BÂTIMENTS TERTIAIRES EN EXPLOITATION

ECO-CONSTRUCTION



ECO-GESTION



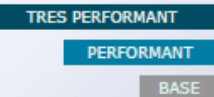
Référentiel NF Bâtiments Tertiaires en Exploitation - Démarche HQE applicable au 28 janvier 2010

CERTIFICAT

N° NF428/11/XXX Rev. 00 du 24/02/2011

(page 2/2)

PROFIL ENVIRONNEMENTAL DEFENSE PLAZA



CONFORT



SANTE



4, avenue du Faubourg Poissonnière 75016 Paris
Tél. 01 40 30 38 45 - Fax 01 40 30 39 05
Email: com@certivea.fr - www.certivea.fr

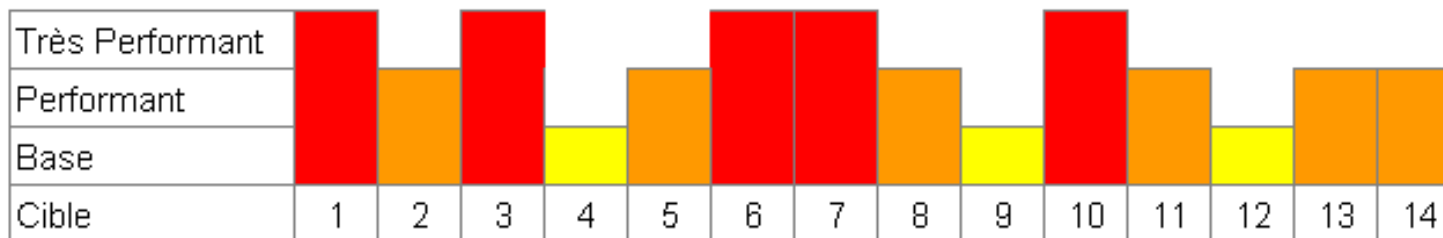


HQE® Exploitation et retour d'expérience

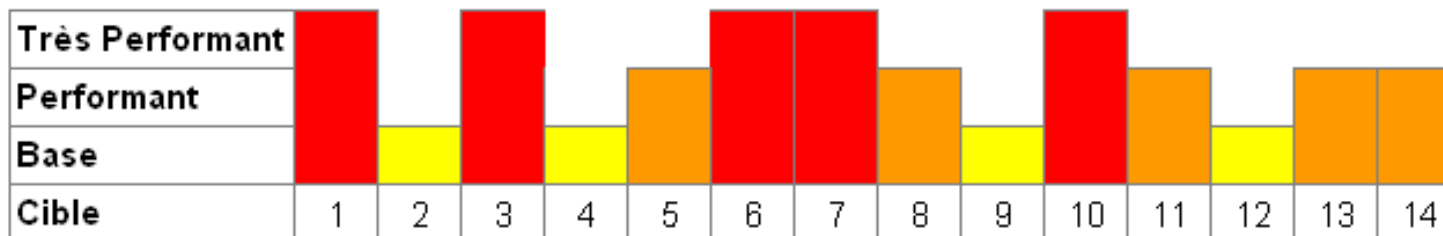
Immeuble CB 21: Profil Environnemental



Profil initial QEBE



Profil actuel QEBE (cible 2 en base)

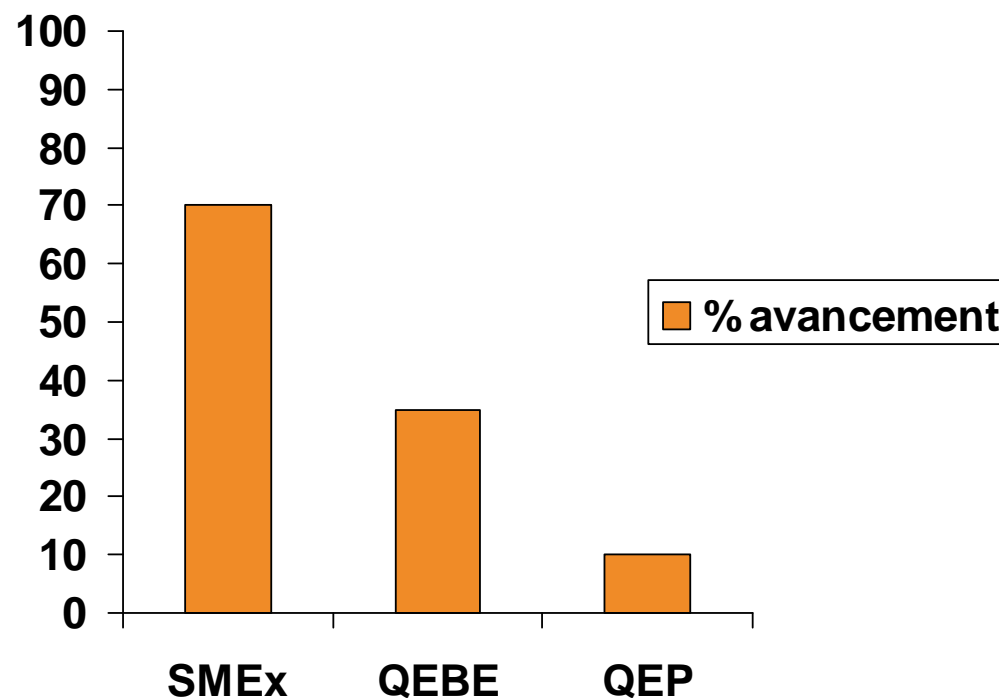


HQE® Exploitation et retour d'expérience

Immeuble CB 21: avancement du projet



- Avancement du SMEx : **65** %
- Avancement de la QEBE : **38** %
- Avancement de la QEP: **16** %



CB 21: exemple de livrables du SMEEx

Le Manuel de Management de l'Exploitation



- Contient cinq parties qui correspondent aux cinq phases de la démarche
- Traduit l'organisation que le porteur de la certification met en œuvre sur son site, afin de satisfaire aux exigences de la norme
- Décrit les dispositions prises par le porteur pour minimiser les impacts environnementaux du bâtiment tout en assurant un confort sain et confortable

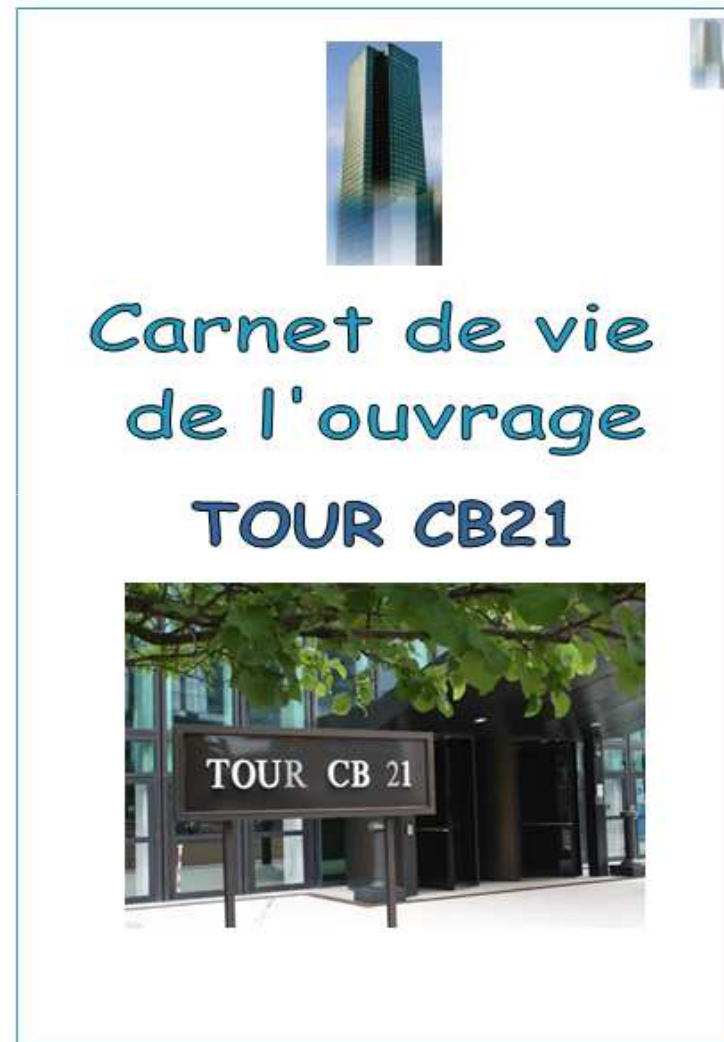


CB21 Exemples de livrables du SMEx

Le carnet de vie de CB21



- Destiné aux occupants;
 - Explique le fonctionnement de l'ouvrage et ses caractéristiques environnementales;
 - Contient :
 - Des recommandations et bonnes pratiques;
 - Des informations sur les bons comportements;
 - Des informations sur l'organisation des règles communes de vie des occupants.
 - Doit être mis à jour périodiquement
-
- Descriptif de la Tour CB21;
 - Accès, horaires et numéros utiles;
 - Dispositions générales (parties privatives et Communes),
 - Technique (fonctionnement des installations, et des équipements, organisation de la maintenance);
 - Services (Accueil, Nettoyage, Sécurité...);
 - HQE (Explication de la démarche, bonnes pratiques)



CB21 Exemples de livrables du SMEx et de la QEBE

La gestion des déchets



Etude déchets - Fiche écart N°1

- Décrit l'état initial concernant la gestion des déchets
- Définit les écarts aux exigences de la certification (notées en rouge)
- Répertorie les améliorations à apporter afin de répondre aux exigences de la certification
- **Résultats:** Il faut mettre en place rapidement une gestion des déchets d'entretien / maintenance

QEBE Exploitation | Etude déchets 18 Mai 2011 - Fiche d'écart N°1

Pour les bouteilles plastiques et les canettes un bac bleues (mis à disposition près de la machine à café).



Ces trois bacs sont tous les jours vidés par l'équipe de nettoyage SÖLUTIS et transportés via le monte charge jusqu'au niveau A dans le local Déchets Activités Bureaux situé près du quai de Itaralson (cote des Bâtisseurs).

Il serait envisageable de mettre à disposition de SÖLUTIS un chariot pour accueillir trois sacs poubelles correspondant aux trois bacs (vert, orange, bleu) afin de faciliter la gestion d'entretien.

1.2. Local Déchets Activités Bureaux

Au sein du local Déchets Activités Bureaux (cote de Itaralson), il y a donc plusieurs bennes :

- Benne grises : tous venants (général)
- Benne bleues : papiers et cartons
- Benne jaunes : bouteilles plastiques et canettes
- Benne vertes : verre

Certaines bennes ne sont pas étiquetées et un plan de rangement du local ainsi que des signalétiques sur les murs du local sont à mettre en place.

1.3. Enlèvement des déchets

L'enlèvement de ces bennes se fait donc au niveau du quai de Itaralson à la fréquence suivante :

- Benne bleues (papiers et cartons) : Tous les jours entre 8h et 11h
- Benne grises (tous venants) : Tous les jours entre 14h et 16h
- Benne jaunes (bouteilles plastiques et canettes) : Jeudi entre 7h30 et 16h30
- Benne vertes (verre) : Jeudi entre 7h30 et 16h30

Tour CB21 | Fondée des Régions | Page 8/11

HQE® Exploitation et retour d'expérience

Exemple d'actions QEP



- **Communication** : accompagnement dans la mise en œuvre de supports de communication afin de sensibiliser les occupants



- **Management** : Baisse des températures de consigne, remplacement des ampoules classiques par des ampoules basses consommations, mise en place de robinets à détecteur de présence, organisation de co-voiturage, mise en place de distributeurs d'eau potable, choix de sous-traitants éco labellisés...
- **Achat** : recours à des produits d'entretien respectueux de l'environnement éco labellisés, vérification des performances énergétiques et environnementales des équipements électriques...

HQE® Exploitation et retour d'expérience

Immeuble T1:



- **Tour T1, La Défense (92)**
 - **Date prévisionnelle de certification** (Parties Communes) = fin 2011
 - **Porteur** : Propriétaire SITQ . **AMO**: ARCOBA
 - **Exploitant** : COFELY. **Gestionnaire**: Nexity
 - **Utilisateur Majoritaire**: GDF SUEZ

- **COPIL** : SITQ, ARCOBA, GDF SUEZ, NEXITY et COFELY

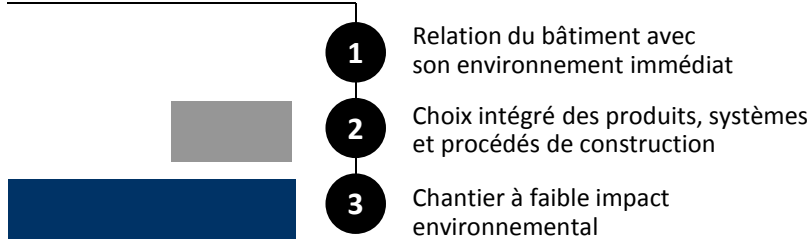
- **Profil QEBE**: en cours

HQE® Exploitation Immeuble T1

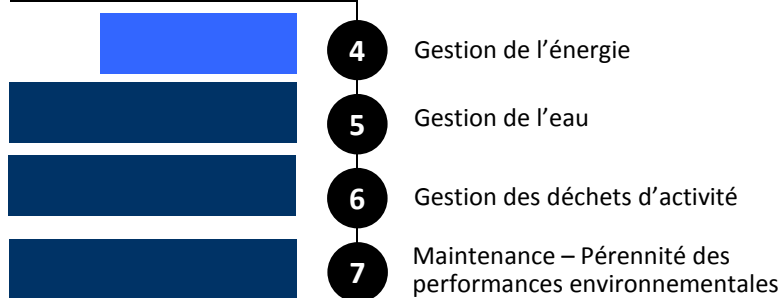
Profil Environnemental souhaité par SITQ et GDF SUEZ



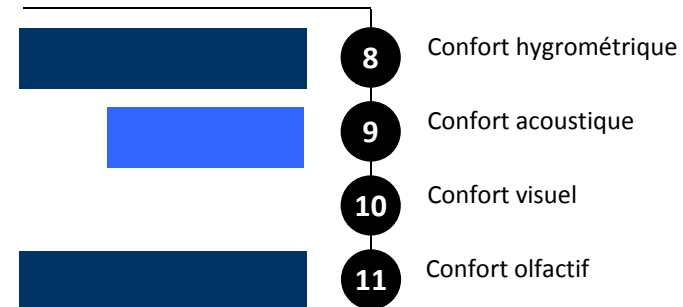
ECO-CONSTRUCTION



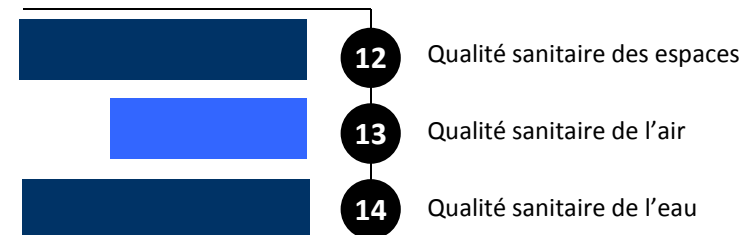
ECO-GESTION



CONFORT



SANTE



Cible 1 : TP

Cible 10 : P

Démarche Eco-Responsable



Principes:

- 94 Actions réparties sur 8 cibles réparties sur 3 niveaux de performance:

- Base : 29 Pratiques élémentaires**
- Performant: 34 Bonnes pratiques**
- Très performant: 31 Très bonnes pratiques**

- Ex d'action pour les déchets (cible 2)

- Trier 3 types de déchets **B**
- Trier et valoriser 50% des déchets **P**
- Trier et valoriser 70% des déchets **TP**

La démarche éco-responsable
de Cofely



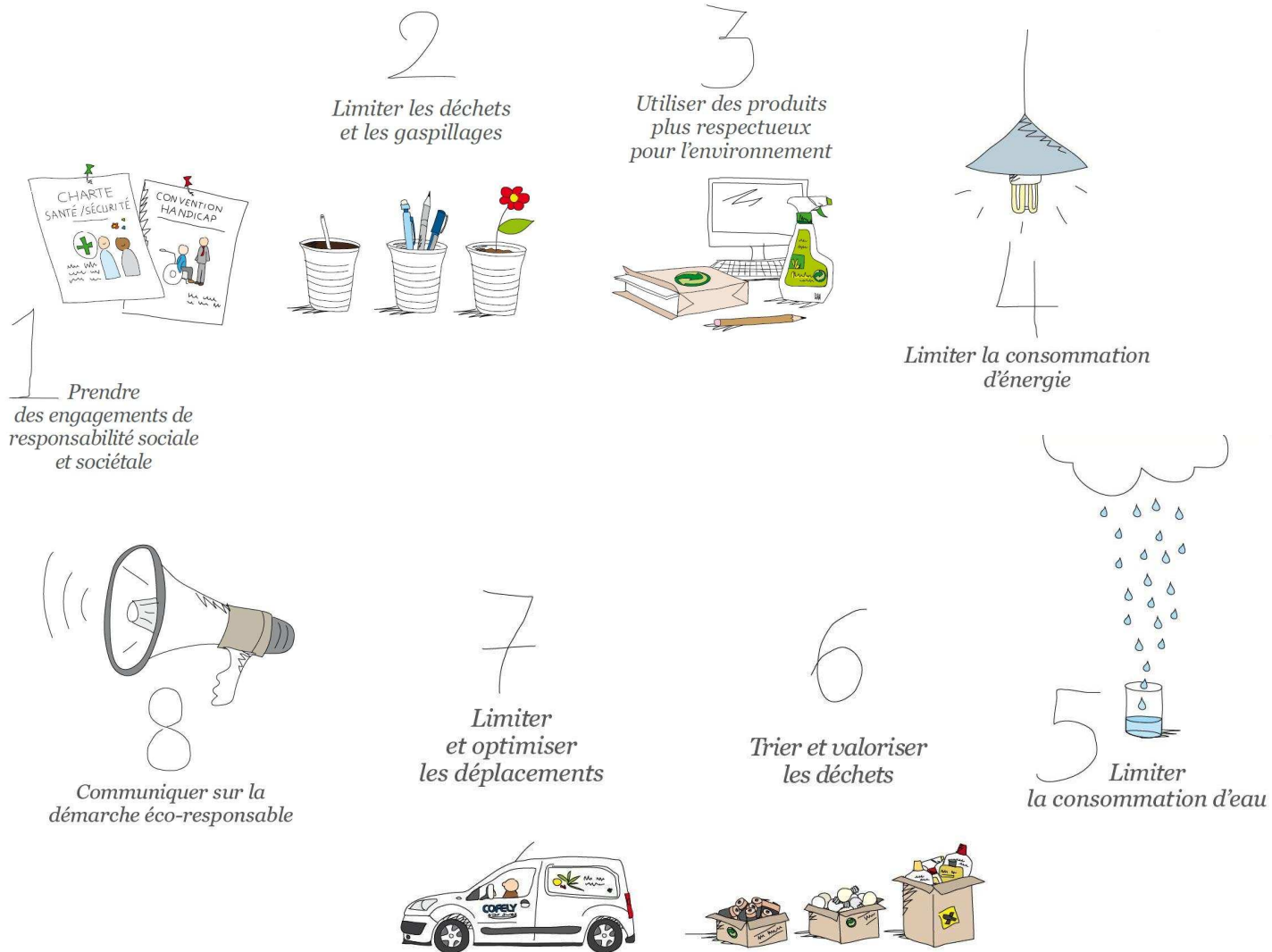
Présentation des 8 cibles



COFELY
GDF SUEZ

ECO-R

Les huit cibles de Démarche Eco-responsable



ECO-R

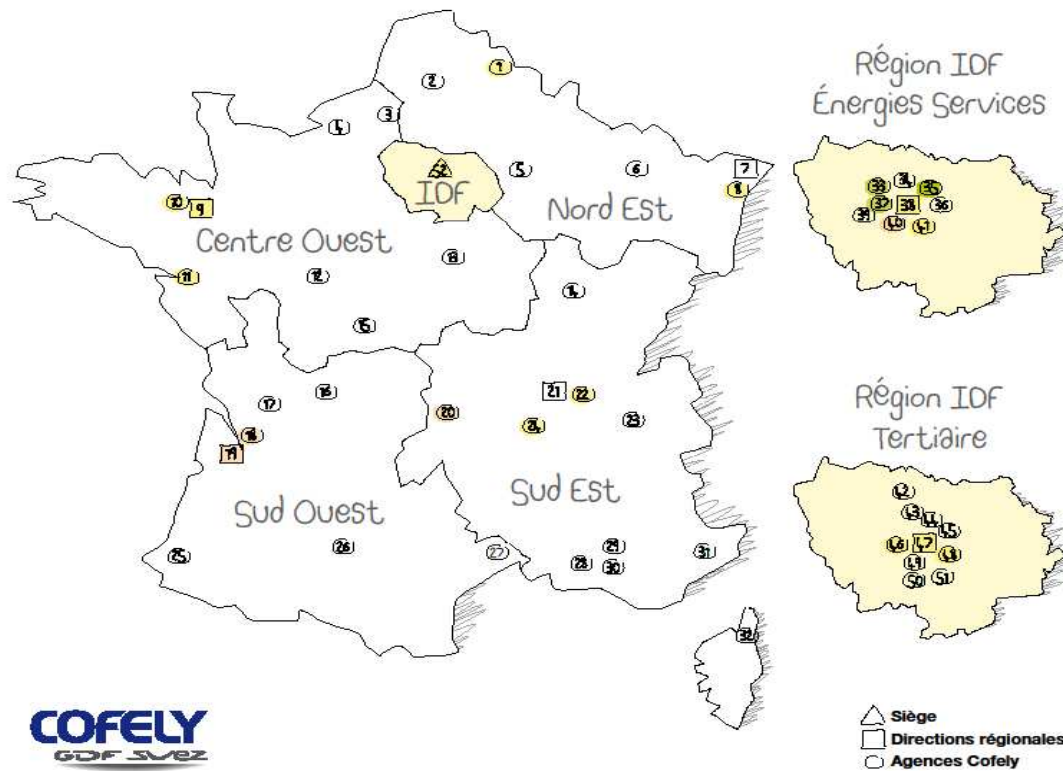
Evolution de la démarche



3 agences labellisées, 4 engagées, 15 en projet sur l'année 2011

Nos agences et directions engagées dans la démarche éco-responsable

Avril 2011



Niveaux de labellisation

- En projet**
- Engagée**
- Labellisée B (base)**
toutes les actions de niveau B réalisées
- Labellisée P (performant)**
niveau B et au moins 15 actions de niveau P
- Labellisée TP (très performant)**
au moins 20 actions de niveau P et 10 de niveau TP

01 Agence Nord	27 Agence Languedoc-Roussillon
02 Agence Picardie	28 Agence Ouest Provence
03 Agence Normandie	29 Agence Cadarache
04 Agence Activités Nucléaires	30 Agence Alpes Provence
05 Agence Champagne-Ardenne	31 Agence Côte d'Azur
06 Agence Lorraine	32 Agence Corse
07 Direction régionale Nord Est	33 Agence Hauts-de-Seine/Saint-Denis P
08 Agence Alsace	34 Agence Grand Ouest
09 Direction régionale Centre Ouest	35 Agence Energies Grand Nord TP
10 Agence Bretagne	36 Agence Paris
11 Agence Atlantique Anjou	37 Agence Installation P
12 Agence Maine Val de Loire	38 Direction régionale IDF Energies Services
13 Agence Centre Nord	39 Agence Energies Grand Sud
14 Agence Bourgogne Franche-Comté	40 Agence Industrie
15 Agence Centre Sud	41 Agence Grand Est
16 Agence Limousin	42 Agence Paris-Nord
17 Agence Périgord Atlantique	43 Agence Paris-Concorde
18 Agence Garonne	44 Agence Paris-Eiffel
19 Direction régionale Sud Ouest	45 Agence Paris-Etoile
20 Agence Auvergne	46 Agence Paris-Seine
21 Direction régionale Sud Est	47 Direction régionale IDF Tertiaire
22 Agence Lyon Métropole	48 Agence Paris-Grande Arche
23 Agence Savoie Dauphiné	49 Agence Grands Travaux
24 Agence Loire Porte du Sud	50 Agence Paris-GESCO
25 Agence Adour Pyrénées	51 Agence Paris-Sud
26 Agence Toulouse Occitanie	52 Siège - Le voltaire



- **Un label délivré par *Bureau Veritas* en fonction du niveau de performance de l'agence:**
 - **Le niveau de performance atteint pour l'ensemble de la démarche est fonction du niveau et du nombre d'actions mises en place**

Niveau de performance global de la démarche

Base	Toutes les actions de niveau B réalisées
Performant	Niveau B et 18 actions de niveau P réalisées
Très Performant	Au moins 23 actions de niveau P et 10 de niveau TP réalisées



HQE® Exploitation et retour d'expérience

CONCUSION ET CONTACT



Eric LAMENDOUR
Direction Commerciale France

Le Voltaire - 1, Place des Degrés 92059 Paris La Défense

tel. +33141201159 - fax +33141201015

Mob. +33614467900

<mailto:eric.lamendour@cofely-gdfsuez.com>

www.cofely-gdfsuez.fr

