



Résidence BBC pour la ZAC Claude Bernard à Paris (75)

■ Bâtiment

■ Île-de-France

Pourquoi agir ?

BNP Paribas Immobilier Résidentiel Promotion Île-de-France (BNPPI) est spécialisée dans les activités de maîtrise d'ouvrage pour la construction, la rénovation et la réhabilitation d'immeubles d'habitation, ainsi que la maîtrise d'œuvre d'exécution. L'entreprise est certifiée QUALIBAT.

Le projet de résidence « le 19 » se trouve au sein de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) Claude Bernard dans le 19^{ème} arrondissement de Paris, et fait partie de la vaste opération d'aménagement « Paris Nord Est » qui constitue l'un des projets phare de la ville de Paris, en interface avec les villes de Saint-Denis et d'Aubervilliers.

Premier éco-quartier de la ville de Paris, la ZAC Claude Bernard, a été conçue dans le cadre d'un étroit partenariat avec des acteurs publics et privés, et notamment avec la ville de Paris et la SEMAVIP. L'objectif de ce projet est la réalisation d'un quartier résolument contemporain, aussi bien dans la prise en compte des préoccupations environnementales, de la proximité des services et des commerces, et de la mixité, que dans la conception architecturale.

Lauréat d'un concours lancé en mai 2007, BNPPI est désigné pour la maîtrise d'ouvrage sur une zone d'une surface totale d'environ 34 000 m² comprenant 20 882 m² de logements (300 logements), 5 870 m² d'activités, 1 310 m² de commerces et 6 215 m² d'EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), soit 4 immeubles au total.

Pour répondre à l'objectif de diversité architecturale, le maître d'ouvrage fait appel à 4 cabinets d'architectes pour réaliser les 4 immeubles qui composent la ZAC Claude Bernard et s'engage à respecter des objectifs environnementaux supérieurs à ceux proposés par l'aménageur. La mixité sociale et intergénérationnelle ainsi que l'atteinte d'objectifs ambitieux en matière de développement durable constituent les enjeux majeurs de ce projet urbain d'envergure.

Soucieuse d'encourager des opérations de construction très performantes, la Direction régionale Île-de-France de l'ADEME a souhaité accompagner, dans le cadre des appels à projets PREBAT, les travaux réalisés sur cette zone en subventionnant les projets de logements.



Organisme

BNP Paribas Immobilier Résidentiel Promotion Île-de-France

Partenaires

- ADEME Direction régionale Île-de-France
- Conseil Régional d'Île-de-France
- Ville de Paris
- SEMAVIP

Coût

- Total des investissements : 58 500 k€ (51 500 k€ de coût de construction et 7 084 k€ d'honoraires)
- Aide ADEME : 160 k€ HT
- Aide Conseil Régional : 470,4 k€

Surface

SHON : 34 277 m²

Bilan « Développement Durable » en chiffres

- Couverture des besoins énergétiques par des énergies renouvelables d'environ 50 % (ECS solaire et géothermie)
- 65 kWh/m² shon/an, obtention du label BBC
- Très bonne performance d'étanchéité des bâtiments compris entre 0,8 m³/h/m² et 0,24 m³/h/m²
- 10% des heures travaillées sur le chantier réalisées en insertion sociale

Date de mise en œuvre

2009

Exemples à suivre et Opérations exemplaires téléchargeables sur le site de l'ADEME (www.ademe.fr) et de l'ADEME Île-de-France (www.ile-de-france.ademe.fr)

Enseignements :

Philippe Zivkovic, Président de BNP Paribas Real Estate :

« Avec 76 000 m² réalisés sur 4 immeubles (dont 3 immeubles de bureaux) par nos équipes de promotion, la ZAC Claude Bernard représente une opération de tout premier plan, qui va contribuer au renouvellement urbain de « Paris Nord-Est ». BNP Paribas Real Estate a la capacité d'intervenir à tous les stades d'une opération de cette ampleur, puisque dans ce projet, le Groupe BNP Paribas est à la fois promoteur, commercialisateur et investisseur. »



Façade arrière des 4 bâtiments

Crédit photo : Vincent Fillon

POUR EN SAVOIR PLUS

- Le site internet de l'ADEME : www.ademe.fr
- Le site de l'ADEME en Île-de-France : www.ile-de-france.ademe.fr
- Le site d'Ekopolis, centre de ressources pour la construction durable : www.ekopolis.fr

CONTACTS

- BNP Paribas Immobilier :
Vickie ABLASOU
Tél : 01 55 65 27 70
vickie.ablasou@bnpparibas.com
- ADEME Direction régionale Ile-de-France
Tél : 01 49 01 45 47
energie.idf@ademe.fr

Présentation et résultats

Les bâtiments de logements sont parmi les premiers issus de la promotion privée à respecter la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation) à Paris. Les objectifs environnementaux ont été respectés grâce à la mise en place notamment :

- D'une isolation par l'extérieur limitant les déperditions thermiques;
- De panneaux solaires pour la production ECS (eau chaude sanitaire);
- D'un raccordement au réseau de chauffage urbain - dont l'énergie principale est la géothermie - limitant les émissions de GES (gaz à effet de serre);
- De balcons posés sur consoles et d'une dalle pointillée.

Les résultats par catégorie sont les suivants :

- Logements : Certification « Habitat et Environnement », profil A, option Performance - BBC Effinergie ;
- Bureaux : Certification HQE (Haute Qualité Environnementale) et label THPE (Très Haute Performance Énergétique) (RT2005 - 25 %) avec 25 d'énergies renouvelables (ENR) ;
- Commerces : suivi d'une démarche de certification CSTB « NF Bâtiment Tertiaire Démarche HQE » ;
- EHPAD : Labellisation HQE et respect du niveau THPE.

Une vigilance particulière a été apportée à la perméabilité à l'air des bâtiments, un paramètre rarement mesuré avant le label BBC. Les premiers tests d'étanchéité ont révélé une très bonne performance des bâtiments (compris entre 0,8 m³/h/m² et 0,24 m³/h/m²).

Focus

La ville de Paris a souhaité que la ZAC Claude Bernard soit une opération de forte mixité garantissant une véritable vie de quartier. Le projet combine à la fois :

- une mixité d'activités (41 000 m² de bureaux, 7 000 m² de locaux d'activités et de commerces et 28 000 m² de logements) ;
- une mixité sociale (123 logements en accession, 142 logements sociaux et 35 logements à loyer maîtrisé) ;
- une mixité intergénérationnelle avec un EHPAD, une crèche, ainsi qu'une école.

La résidence « Le 19 » a été désignée comme lauréate des MIPIM Awards 2012 dans la catégorie « Best Résidentiel Development » pour ses qualités à la fois architecturales, environnementales et son originalité, en tant qu'exemple de mixité intergénérationnelle.

Facteurs de reproductivité

L'équipe de conception s'est appliquée à mettre en œuvre des techniques constructives efficaces déjà expérimentées ainsi que des systèmes performants dont la maintenance est à faible coût. Le projet démontre qu'il est possible de réaliser des bâtiments énergétiquement performants tout en conservant une architecture contemporaine avec de nombreux espaces extérieurs (type balcons et grandes terrasses).