



## Rénovation et amélioration de la performance environnementale de bureaux à Créteil (94)



■ Bâtiment

■ Île-de-France

### Pourquoi agir ?

Créée en 1967 à l'initiative des départements de la petite couronne (Paris, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), Sogaris est une société d'économie mixte (SEM) qui conçoit, développe et exploite des plates-formes logistiques dans les tissus urbains denses des grandes métropoles françaises, en particulier à l'échelle du Grand Paris. La SEM propose aux logisticiens, chargeurs ou transporteurs des solutions immobilières adaptées à leurs activités (stockage, messagerie, chambres froides, bureaux et service associés). Son offre comprend 3 niveaux :

- des plates-formes logistiques situées sur les périphériques autoroutiers ceinturant les grandes agglomérations (dont 1 plate-forme à Créteil) ;
- des hôtels logistiques localisés à proximité des périphériques urbains ;
- des espaces urbains de distribution intégrés dans les quartiers les plus denses.

Sogaris développe ainsi un maillage logistique vertueux qui contribue à diminuer les nuisances engendrées par le transport (encombrement, bruit, émissions de particule, etc.). Pour être en cohérence avec cette politique environnementale, la SEM travaille aussi sur la structure de son parc immobilier en intégrant par exemple systématiquement la certification HQE pour ses projets français. De plus, la réduction des consommations entraîne la réduction de la facture énergétique, ce qui permet de proposer aux clients des niveaux de charges compétitifs.

C'est dans ce contexte que la SEM a décidé de rénover en 2014 un ensemble de 3 333 m<sup>2</sup> de bureaux dans un bâtiment logistique situé à Créteil. L'opération visait ainsi 3 objectifs :

- valider la pertinence d'une rénovation plutôt qu'une opération de démolition-reconstruction ;
- requalifier des locaux d'exploitation annexes à une plate-forme logistique en de véritables bureaux de standing ;
- diminuer les consommations d'eau et d'énergie pour proposer aux locataires des charges identiques à celles d'un immeuble neuf.

La Direction régionale Île-de-France de l'ADEME a souhaité soutenir cette opération via des formations sur les déchets de chantier et sur la qualité de l'air. Elle a également apporté un soutien financier.



#### Organisme

SEM Sogaris

#### Partenaires

- Direction régionale Île-de-France de l'ADEME
- Agence de l'eau Seine Normandie
- Conseil régional Île-de-France

#### Coût (HT)

Montant total : 2 millions €

#### Financement

- ADEME : 130 k€
- Agence de l'eau Seine Normandie : 80 k€

#### Chiffres clés

- Augmentation de 100% des espaces verts sur le site
- Réduction de 40% des consommations
- Création d'un patio végétalisé de 400 m<sup>2</sup>
- 30 000 € d'économisés par les entreprises grâce à la réduction et à la valorisation des déchets de chantier sur site

#### Date de lancement

2014

Bonnes pratiques téléchargeables sur notre  
site : <http://bonnes-pratiques-idf.ademe.fr>

### Enseignements :

M. Julien Petit, responsable d'opérations immobilières chez Sogaris :

« Cette expérience de restructuration lourde, avec plus de 3 000 m<sup>2</sup> concernés, a pu aboutir à un aussi bon résultat grâce à une forte implication de tous les acteurs : architectes, bureaux d'études, entreprises et utilisateurs.

L'ADEME nous a beaucoup aidés dans ce projet. Les formations dispensées sont très intéressantes et l'on a envie de les mettre en pratique immédiatement.

C'est ce que je retiens de cette opération : aux différents stades du projet (programmation, conception, construction et exploitation), tous les intervenants de l'acte de construire peuvent contribuer à améliorer le projet. Concrètement, grâce à l'état d'esprit instillé par l'appel à projets de l'ADEME, notre certification HQE est passé d'un niveau Très bon en phase Conception à un niveau Excellent en phase réalisation. »



Vue du pignon Ouest  
Crédit photo : Christian Fournier

## Présentation et résultats

Pour atteindre ses objectifs, la SEM Sogaris a organisé un concours d'architecture en demandant au mandataire de s'adjoindre les services d'un bureau d'études spécialisé en environnement.

Les études se sont déroulées pendant le deuxième semestre 2014. Les simulations thermiques dynamiques et les calculs réglementaires thermiques ont été réalisés en parallèle des études architecturales et techniques. Des simulations de lumière naturelle ont également été menées pour optimiser les protections solaires. Elles ont conduit à la mise en place de bardages perforés devant les vitrages sur les pignons est et ouest. Des études acoustiques ont été réalisées pour obtenir des ambiances sonores sans écho. La surface des espaces verts sur le site a été doublée. Et un patio intérieur de 400 m<sup>2</sup> a été créé pour créer une seconde source de lumière naturelle et améliorer le confort des usagers.

Durant le chantier, les entreprises ont été sensibilisées à la réduction et au tri des déchets sur site. La maîtrise d'œuvre du chantier s'est impliquée quotidiennement pour vérifier que les bennes étaient bien utilisées. Au final, les entreprises ont pu économiser près de 30 000 € grâce à la réduction et à la valorisation de leurs déchets de chantier.

Une fois les travaux achevés, un système de gestion technique du bâtiment permet de connaître à échéances régulières les consommations énergétiques pour chacun des 6 plateaux de bureaux et pour chaque poste : eau, chauffage, rafraîchissement, éclairage, prises, etc. Les premières observations ont montré une diminution de 40%.

## Focus

Un changement concret entre des bureaux standard et des bureaux durables est l'absence d'interrupteurs ! En effet, chaque luminaire est pourvu d'une cellule de détection de présence et d'un système de gradation. Après un réglage initial par télécommande et pour chaque utilisateur, l'appareil s'allume et s'éteint individuellement et fait varier son intensité en fonction du souhait de l'utilisateur et de la luminosité naturelle.

## Facteurs de reproductibilité

L'opération réalisée par Sogaris montre que l'on peut atteindre un haut niveau de performance environnementale avec un surcoût maîtrisé, de l'ordre de 10%, et qui peut être compensé pour moitié par des subventions. De plus, le surcoût résiduel (de l'ordre de 5%) est récupéré par la baisse des consommations en moins de 5 ans.

### POUR EN SAVOIR PLUS

- Sur le site internet de l'ADEME : [www.ademe.fr/batiment](http://www.ademe.fr/batiment)
- Le site de la Direction régionale Île-de-France de l'ADEME [www.ile-de-france.ademe.fr](http://www.ile-de-france.ademe.fr)
- Le site de Sogaris [www.sogaris.fr](http://www.sogaris.fr)

### CONTACTS

- Sogaris  
Tél : 01 45 12 72 00  
[contact@sogaris.fr](mailto:contact@sogaris.fr)
- Direction régionale Île-de-France de l'ADEME  
Tél : 01 49 01 45 47  
[ademe.ile-de-france@ademe.fr](mailto:ademe.ile-de-france@ademe.fr)