



Rénovation HQE-BBC d'un immeuble de bureaux à Vélizy-Villacoublay (78)

■ Bâtiment

■ ILE-DE-FRANCE

Pourquoi agir ?

La SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) France Investipierre gérée par BNP Paribas REIM, est actuellement propriétaire de 200 immeubles de bureaux, locaux commerciaux, entrepôts ou locaux d'activités. Son activité l'oblige à maîtriser au mieux les coûts de travaux et d'exploitation de son patrimoine afin de maintenir le niveau de rentabilité de l'épargne. A la suite du Grenelle de l'Environnement, BNP Paribas REIM a fait réaliser de nombreux audits énergétiques sur une partie de son patrimoine.

C'est en 2009 que France Investipierre lance sa première opération sur un immeuble de bureaux construit en 1978 à Vélizy-Villacoublay. Le bâtiment est situé dans une zone où le tertiaire se loue difficilement et le projet « Vélizy Green », est un pari tendant à vérifier si la « Valeur Verte » constitue un avantage permettant à un bien de se louer plus facilement. Vélizy Green démontre également la volonté de BNP Paribas REIM de positionner au mieux les actifs qu'elle gère sur le marché locatif et prouve qu'une démarche environnementale et une rénovation vertueuse sont viables techniquement et économiquement sur des opérations de taille moyenne.

L'objectif du projet est ainsi de faire des économies d'énergie mais aussi de réduire les émissions de gaz à effet de serre, les consommations d'eau, et surtout d'obtenir une nouvelle certification, « HQE-BBC rénovation », qui jusque-là n'existait pas. Cet immeuble sert en effet d'opération pilote pour Certivéa, organisme certificateur de référence. La démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale) vise à obtenir des bâtiments confortables, sains et plus respectueux de l'environnement que d'autres bâtiments de la même génération. Thermiquement fondée sur le label de Haute Performance Énergétique, elle prend en compte plusieurs critères environnementaux tels que la gestion de l'eau et des déchets, la qualité sanitaire...

Soucieuse d'encourager les projets de réhabilitation durable, la Direction régionale Ile-de-France de l'ADEME a souhaité accompagner financièrement les travaux de rénovation du projet Vélizy-Green, qu'elle a jugé performant et exemplaire.



Organisme

SCPI France Investipierre/BNP Paribas REIM

Partenaires

- ADEME Direction régionale Ile-de-France
- Conseil régional Ile-de-France

Surface

SHON : 1440 m²

Coût

- Total des investissements : 1 224,2k€ HT
- Financement ADEME : 57,6 k€ HT
- Financement Ile-de-France : 57,6k€HT

Bilan « Développement Durable » en chiffres

- 40% d'économie d'eau
- 89% de réduction d'émission de gaz à effet de serre
- 78% d'économie d'énergie (par rapport au projet existant)

Date de lancement

2010

Exemples à suivre et Opérations exemplaires téléchargeables sur le site de l'ADEME (www.ademe.fr) et de l'ADEME Ile-de-France (<http://ile-de-france.ademe.fr/>)

Enseignements :

M. Anthony Godat, responsable technique et du développement durable chez BNP Paribas REIM :

« Avec le lancement de la certification HQE Rénovation BBC, nous avons souhaité nous servir de l'immeuble de VELIZY comme d'un immeuble test afin de permettre d'acquérir de l'expérience aussi bien à nos partenaires qu'à nous. Cette opération pilote de VELIZY sert donc d'exemple pour nos autres opérations dont nous souhaitons généraliser la démarche. »



Opération Vélizy-Green post-livraison

Crédit photo : BNP Paribas REIM

Présentation et résultats

Avec le départ du locataire unique le 30 juin 2009 après une occupation quasi-ininterrompue, la rénovation du bâtiment - non commercialisable en l'état - est décidée.

Les travaux de réhabilitation énergétique effectués concernent :

- l'isolation de la toiture terrasse (20 cm de polyuréthane extrudé) ;
- le remplacement des fenêtres (PVC double vitrage argon) et leur alignement au nu extérieur du béton (objectifs thermique et acoustique) ;
- l'amélioration de la perméabilité à l'air de l'immeuble par calfeutrements, les tests ayant donné comme valeur 1,14 m³/h/m² ;
- le remplacement de la ventilation de l'immeuble et des équipements terminaux de chauffage/climatisation ;
- le remplacement de l'ascenseur existant par un ascenseur équipé d'un système d'économie d'énergie ;
- le remplacement de l'éclairage de l'immeuble par des luminaires basse consommation et mise en place de détecteur de présence.

La consommation énergétique des cinq postes réglementaires est passée de 366 kWh/m²shon par an à 82 kWh/m²shon par an (soit un gain de 78%). Les émissions de gaz à effet de serre ont aussi diminué de 89% et les consommations d'eau de 40%.

En juillet 2011, Vélizy-Green est l'un des quatre premiers immeubles à obtenir la certification « HQE-BBC rénovation » avec, en « Très Performant », les cibles gestion de l'énergie, confort acoustique et confort visuel et en « Performant » : l'entretien maintenance, chantier à faible impact, choix des matériaux, qualité de l'air et gestion de l'eau.

Focus

Le point fort de l'opération porte sur la cible gestion de l'énergie qui a permis d'atteindre le niveau « Très Performant » et d'obtenir le label BBC Rénovation. Le choix des équipements de CVC (Chauffage Ventilation Climatisation) a été déterminant pour atteindre ce niveau de performance et de confort (thermique et qualité de l'air). Les équipements mis en œuvre sont les suivants :

- centrale de traitement double flux à récupération d'énergie par échangeur à plaques avec une variation de vitesse selon la qualité d'air dans les bureaux ;
- pompes à chaleur air/air raccordées à des gainables avec une régulation multizones afin de limiter le nombre d'unités intérieures.

Facteurs de reproductivité

La certification HQE-BBC promet de réduire la consommation d'énergie, d'améliorer le confort et de réaliser des économies, tout en respectant l'environnement. Différents scénarii sont faits lors d'une rénovation, mais la clé du succès d'une réhabilitation thermique en vue d'obtenir une certification HQE-BBC repose sur l'état du marché locatif dans l'environnement géographique de l'immeuble. La certification permet de se démarquer des autres immeubles et ainsi d'attirer plus facilement un locataire et de relouer plus vite l'immeuble.

POUR EN SAVOIR PLUS

- Sur le site internet de l'ADEME : www.ademe.fr/bat
- Le site de l'ADEME en Ile-de-France : www.ile-de-france.ademe.fr
- Le site de BNP Paribas Real Estate Investment Management : www.reim.bnpparibas.fr
- Le site d'Ekopolis, centre de ressources pour la construction durable : www.ekopolis.fr

CONTACTS

- BNP Paribas REIM :
Tél : 01 55 65 23 55
reim-bnpparibas@bnpparibas.com
- ADEME Direction Régionale Ile-de-France :
Tél : 01 49 01 45 47
energie.idf@ademe.fr