

Un exemple de restructuration vers la décarbonation accélérée de nos immeubles en exploitation



L'immeuble de 33 000 m² situé rue de Courcelles, à Paris, connaît une vaste opération de rénovation et surélévation. Le projet est engagé dans une démarche environnementale ambitieuse s'inscrivant dans le cadre de l'accélération de la trajectoire bas-carbone des immeubles en exploitation de Gecina CAN0P-2030 (Carbone Net Zéro Plan).

Date de démarrage du projet	2018
Localisation du projet Lieux de mise en place du projet à ce stade et géographie cible si reproductibilité	153 rue Courcelles – Paris 17ème
Objectifs recherchés du projet Nature de l'innovation climat du projet avec rappel du problème/enjeu traité	Réduire l'empreinte carbone du bâtiment pendant la phase de développement puis en phase exploitation afin de l'inscrire dans la trajectoire de CAN0P-2030, le plan de Gecina visant une décarbonation accélérée des immeubles en exploitation d'ici 2030.
Description détaillée du projet	<p>Situé au cœur du 17ème arrondissement, ce projet consiste en la réhabilitation lourde d'un ensemble immobilier hétérogène : une partie de style haussmannien donnant sur la rue Pierre Demours, une seconde partie donnant sur la rue de Courcelles réalisée dans les années 1960 et la création d'une surface additionnelle de 3 000 m². Cette restructuration représente 30 000 m² de bureaux, espaces de coworking, cafétéria, commerces, business center et restaurant. Cette mixité d'usages sera agrémentée par la création de terrasses et d'îlots végétalisés, offrant ainsi aux occupants un cadre de vie paysager rare au cœur de Paris.</p> <p>Le projet est engagé dans une démarche environnementale ambitieuse. Gecina attache une importance particulière à la limitation de l'impact environnemental de la restructuration et à l'amélioration de la performance de l'immeuble une fois en exploitation.</p> <p>La restructuration de Mondo met en œuvre un ensemble représentatif d'éléments de la politique RSE de Gecina, notamment en termes de bas carbone et d'économie circulaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un projet conçu pour consommer 66 kWh/m² d'énergie finale et émettre 3,4 KgCO₂/m² une fois en exploitation, soit respectivement 2,5 fois moins et 4 fois moins qu'un immeuble comparable sur le marché selon l'Observatoire de l'Immobilier Durable ; ▪ Baisse de 60% de la performance énergétique et de 75% de la performance carbone après rénovation ; ▪ Des émissions dues à la rénovation et aux matériaux de construction utilisés très maîtrisés : environ 709 kgCO₂/m²/an seulement grâce à la préservation de l'existant et à la sélection de matériaux ayant réalisé une ACV.

Soit un meilleur résultat que le niveau du label le plus exigeant du marché (735 kgCO2/m² du label BBCA - Bâtiment Bas Carbone) et que la moyenne des opérations comparables (1109 kgCO2/m² selon l'Observatoire E+C-)

- Mise en place d'énergies renouvelables sur le site : installation de 315 m2 de panneaux solaires en toiture et raccordement aux réseaux de chaleur et froid urbains ;
- Diagnostic ressource effectué en amont du projet pour identifier les gisements de matériaux disponibles et les exutoires potentiels ;
- Intégration dans les contrats de clauses spécifiques à la dépose sélective des matériaux intégrées dès la phase de curage ;
- Réemploi de 22 flux de matériaux in et ex situ, soit 260 tonnes de matières : planchers, moquette, pierres murales, cloisons vitrées etc... ;
- Sept associations ont bénéficié de dons de matériaux pour des projets responsables et solidaires (luminaires, mobiliers, équipement de cuisine, etc...) ;
- 251 tCO2 ont été ainsi évitées sur ce projet grâce au réemploi ;
- Création de 2 300 m2 de surfaces végétalisées et accessibles ;
- 770 m2 de rooftop et serre agricole avec une production locale estimée à 4 tonnes d'herbes aromatiques, de légumes et de fleurs d'ornements ;
- Multiples services : un atelier et 4 locaux vélos, centre fitness de 280 m2, offre de restauration variée (food hall ERP, 2 cafés), conciergerie, application pour accéder aux services du bâtiment ;
- Proximité des transports en commun (lignes 3 et 2 du métro, RER C, bus).

Cette politique permet d'atteindre les plus hauts standards environnementaux sur ce projet :

- HQE Bâtiment Durable Excellent,
- LEED Gold,
- BBCA Renovation,
- WELL Gold,
- BiodiverCity@,
- WiredScore Platinum.

Principaux leviers de réduction des émissions de gaz à effet de serre du projet

Saisir les informations dans les cases correspondantes

Leviers de réduction	Précisions sur les aspects du projet associés
<input checked="" type="checkbox"/> Sobriété énergétique et ressources (notamment comportements)	Actions d'économie circulaire mises en place sur l'opération
<input checked="" type="checkbox"/> Décarbonation de l'énergie	Panneaux photovoltaïques installés en toiture Raccordement aux réseaux urbains de chaud et froid
<input checked="" type="checkbox"/> Amélioration de l'efficacité énergétique	Opération visant une performance énergétique et carbone très basse en exploitation
<input checked="" type="checkbox"/> Amélioration de l'efficacité en ressources non énergétiques	Actions d'économie circulaire mises en place sur l'opération
<input type="checkbox"/> Absorption d'émissions : création de puits de carbone, d'émissions négatives (BECCS, CCU/S, ...)	
<input type="checkbox"/> Financement d'émetteurs bas carbone ou désinvestissement d'actifs carbonés	

Réduction des autres gaz à effet de serre

Scope(s) d'émissions sur le(s)quel(s) le projet a un impact significatif et quantification des réductions des émissions de GES par scope d'émissions

Indiquer les aspects du projet qui contribuent à la réduction des émissions par catégorie d'émissions considérée (colonne de gauche) et la quantification des émissions associées.

Indiquer les principales hypothèses et étapes de calcul dans la section prévue à cet effet (sous le tableau)

Pour davantage de précisions, se reporter à la note méthodologique.

Aspects du projet contribuant à la réduction des émissions par catégorie d'émissions

Quantification des émissions de GES associées par catégorie d'émissions

Merci de respecter la méthodologie de quantification utilisée dans [la note de l'Afep](#).

Réduction de la dépendance de l'entreprise au carbone

Scope 1

Émissions directes générées par l'activité de l'entreprise.

Amélioration de la performance carbone du bâtiment après rénovation

Emissions de 3,4 kgCO₂/m²/an, soit 17,6 kgCO₂/m²/ an de réduction par rapport à la performance de l'immeuble avant travaux (réduction de 27 100 tCO₂e sur 50 ans)

Scope 2

Émissions indirectes associées à la consommation d'électricité et de chaleur de l'entreprise.

Scope 3

Émissions induites (en amont ou en aval) par les activités, produits et/ou services de l'entreprise sur sa chaîne de valeur.

Restructuration bas carbone par la démarche d'économie circulaire : une performance carbone d'environ 709 KgCO₂/m²

Emission de 21270 tCO₂, soit une réduction de 12 300 tCO₂ par rapport à la performance moyenne d'un bâtiment comparable en France

Augmentation des puits de carbone

Absorption d'émissions

Création de puits de carbone, (BECCS, CCU/S, ...)

Émissions de GES évitées par l'entreprise chez les autres

Emissions évitées

Emissions évitées par les activités, produits et/ou services de l'entreprise porteuse du projet ou par le financement de projet de réduction d'émissions.

Précisions sur le calcul ou autres remarques :

L'immeuble a une surface de 30000 m².

	<p>L'empreinte carbone de l'exploitation est estimée sur la durée de vie du bâtiment à 3,4 kgCO₂/m²/an (contre 21 kgCO₂/m²/an avant travaux). Soit une réduction de 542 tCO₂/an.</p> <p>L'empreinte carbone de la rénovation est de 709 kgCO₂/m² (contre 1109 kgCO₂/m² pour une performance moyenne comparable en France). Soit une réduction de 12 300 tCO₂.</p>
Modalité de vérification de cette quantification	<p>Référentiel de calcul utilisé (base ADEME, GHG protocol, ...) : Etude d'ACV (Analyse de Cycle de Vie du bâtiment) et SED (Simulation Energétique Dynamique)</p> <p>Vérification du calcul (interne ou externe) : Vérification externe (bureau d'études)</p>
<p>Autres bénéfices environnementaux et sociaux du projet</p> <p>Si possible, citer les impacts et les Objectifs de Développement Durable concernés</p>	<p>Ce projet permet de contribuer aux ODD suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ODD 7 Recours aux énergies renouvelables : Installation de panneaux photovoltaïque en toiture et raccordement aux réseaux urbains de chaud et froid ▪ ODD 12 Consommation et production durables : les principes de l'économie circulaire ont été suivis pour l'utilisation de certains matériaux sur le site, réduisant ainsi la consommation de matières premières neuves tout en recyclant certains composants. ▪ ODD 13 Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques : la réhabilitation du bâtiment et l'économie circulaire implémentée sur ce projet permettent d'éviter de nouvelles émissions de CO₂ tout en recyclant certains matériaux.
<p>Niveau de maturité du projet</p> <p>Cochez le niveau actuel de maturité correspondant</p>	<p><input type="checkbox"/> Test prototype en laboratoire (TRL 7)</p> <p><input type="checkbox"/> Test en réel (TRL 7-8)</p> <p><input type="checkbox"/> Prototype pré-commercial (TRL 9)</p> <p><input type="checkbox"/> Mise en œuvre à petite échelle</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Mise en œuvre à moyenne ou grande échelle</p>
Potentiel et condition de reproductibilité du projet avec potentiel associé en matière d'impact climat	<p>Les actions d'économie circulaire sont déployées sur 100% des développements en cours chez Gecina. Ainsi Gecina a réduit son empreinte carbone des projets en développement de 42 % en cinq ans, avec une performance moyenne des développements en cours de 2021 de 771 KgCO₂/m².</p> <p>A fin 2021, les développements de bureaux de Gecina vise en moyenne une consommation de 63.5 kWh/m²/an une fois livrés et des émissions en moyenne de 2,5 KgCO₂/m²/an.</p> <p>100% des développements de Gecina produisent de l'énergie renouvelable sur site.</p>
Montant de l'investissement réalisé (en €)	confidentiel
Rentabilité économique du projet (ROI)	<p>x CT (0-3ans)</p> <p><input type="checkbox"/> MT (4-10 ans)</p> <p><input type="checkbox"/> LT (> 10 ans)</p>
Partenariats engagés	

**Commentaires
libres du porteur
de projet**

Pour en savoir plus sur le projet

**Contactez
l'entreprise
porteuse du projet**

Mathilderamos-guerrero@gecina.fr

Merci de préciser
une adresse mail
ad hoc qui
permettra au
lecteur de contacter
directement
l'entreprise
porteuse du projet

**Liens URL du
projet**

<https://www.gecina.fr/fr/patrimoine-immobilier/projets-immobiliers/mondo?back=/fr/patrimoine-immobilier/projets-immobiliers>
<https://www.youtube.com/watch?v=gEz-yxZGP2w>

Titre SEO

Réhabilitation d'un ensemble immobilier hétérogène à Courcelles

Méta Description

Gecina lance une opération de rénovation et de surélévation d'un ensemble immobilier situé rue de Courcelles, à Paris, visant à limiter son impact environnemental.

**Illustrations du
projet**

3 photos/vidéos
minimum (en
format HD à
joindre)



