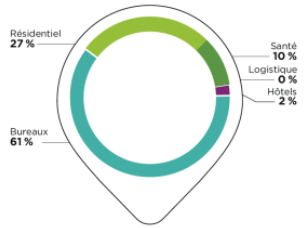
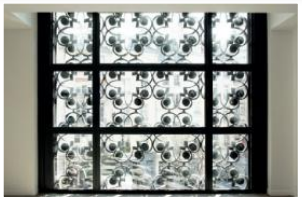
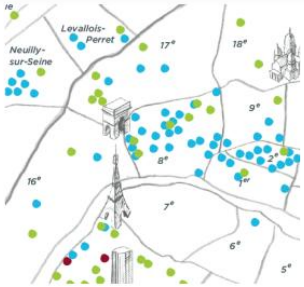




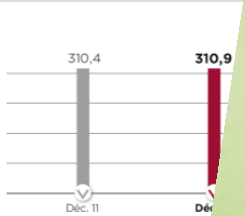


11,0 Md€

600 M€

de revenus locatifs

gecina
Bien plus que des mètres carrés



Club U2B
9 décembre
2013

Suivi de la vie et du vieillissement des toitures et murs végétalisés du patrimoine Gecina pendant 3 ans

Objectif: Faire émerger les bénéfices (écologiques, sociologiques puis économiques) ainsi que les points à améliorer de la mise en œuvre de tels systèmes puis partager les résultats de façon libre avec l'ensemble de la profession

→ *3 phases et des comités de pilotage trimestriels*

- *Phase 1* : définition du protocole de suivi et des indicateurs avec l'ensemble de l'équipe projet
- *Phase 2* : test du protocole et suivi des 8 immeubles Gecina sélectionnés pendant 3 ans
- *Phase* 3 : publication d'un rapport à destination de l'ensemble de la profession par l'intermédiaire du Club biodiversité de la LPO

Présentation de l'équipe projet

Gondwana créée en 2005 par quatre associés, Gondwana Biodiversity Development est la seule société française de conseil en stratégie spécialisée dans la biodiversité. Son rôle est d'aider les entreprises et les collectivités territoriales à intégrer la protection de la biodiversité dans leurs activités et de les accompagner dans la définition de leur politique biodiversité et la mise en œuvre d'actions.

Ainsi, Gondwana a accompagné Gecina dans la définition de sa stratégie biodiversité.

Noé Conservation est une association de référence dans la mise en place de démarches vertueuses en faveur de la biodiversité impliquant l'ensemble des parties prenantes. En particulier, Noé met en œuvre des programmes de sciences participatives, permettant d'assurer un suivi écologique ou sociétal grâce aux observations du grand public ou de professionnels non spécialistes de la biodiversité.

Goodwill-management est un acteur connu et reconnu dans le domaine de la mesure de la valeur immatérielle.

Depuis 5 ans, ce cabinet applique ses méthodologies à la valeur immatérielle d'immeubles et de territoires (habitation, bureaux, quartiers, villes, départements).

LPO propose d'assurer le suivi écologique des surfaces végétalisées par un suivi naturaliste de ces surfaces sur une durée d'au minimum 3 ans, permettant ainsi d'acquérir les données nécessaires à l'évaluation de l'efficacité de telles surfaces en termes d'accueil de la biodiversité, et de services rendus.

Le volet écologique du suivi proposé, implique la réalisation d'inventaires naturalistes permettant l'identification et la quantification de la présence d'avifaune, de mammifères, d'insectes mais également un suivi botanique.

Les jardins de Gally a remporté, suite à un concours paysagiste lancé en 2012, le réaménagement des cours, toitures et terrasses du siège Gecina.

La complexité des différentes approches du développement durable contenues dans ce projet se traduit par l'étude de différentes innovations techniques mais aussi de l'innovation dans la conduite de projet.

Les immeubles sélectionnés

Anthos

- **Localisation :** 33 avenue Emile Zola – Quartier de l'Île Seguin à Boulogne-Billancourt
- **Usage :** bureaux
- **Année de construction:** mars 2010
- **Architectes** : E. Naud / L. Poux
- **Caractéristiques de l'immeuble :** ossature en béton sur laquelle est apposée une structure en aluminium en façades Est et Ouest
- **Nombre de niveaux :** 9
- **Surface totale :** 9 257 m^2
- **Surface d'espaces végétalisés :** mur végétal de 30 mètres de haut sur 18 mètres de large (540 m^2) prolongé par une toiture végétalisée de 710 m^2
- **Certification :** HQE – Très performant sur 4 cibles (intégration au quartier, gestion de l'énergie, gestion de l'eau, qualité de l'air)
- **Bail vert**
- **Création de milieux et d'habitats** : 6 espèces ont été plantées sur ces surfaces végétalisées : Ceraiste tomenteuse, Séneçon maritime, lierre commun, Immortelle d'Italie, Sauge officinale, Thym commun.
- **Support d'établissement d'espèces** : structure en béton « strié » au RDC qui permet d'accueillir des plantes grimpantes et des insectes ;
- **Limitation de l'érosion des sols** : la toiture permet de limiter le ruissellement des eaux pluviales responsables de l'érosion ;
- **Une gestion écologique** : aucun engrais chimique ni produit phytosanitaire n'est utilisé sur la toiture végétalisée , désherbage manuel, arrosage par un système de goutte à goutte alimenté par les eaux de pluie récupérées sur le bâtiment

Les immeubles sélectionnés

Beaugrenelle

- **Localisation :** rue Linois, 15ème arrondissement de Paris
- **Usage :** centre commercial
- **Année de construction :** septembre 2013
- **Architectes** : Valode & Pistre
- **Caractéristiques de l'immeuble :** deux bâtiments transparents et lumineux, implantés face à face (îlots Pégase et Verseau) et reliés par une passerelle aérienne, ainsi qu'un troisième îlot Charles Michel accueillant une succession de commerces
- **Nombre de niveaux :** 6 (Pégase) et 2 (Verseau)
- **Surface totale :** 45 000 m²
- **Surface d'espaces végétalisés :** toiture entièrement végétalisée de 8 000 m², façades végétalisées et jardin partagé
- **Certification :** HQE et BREEAM (en cours)
- **Enrichissement de la palette végétale** plus de trois essences locales différentes sur l'îlot Verseau
- **Mesures anti-collision pour les oiseaux** : sérigraphie des vitrages pour limiter l'effet de transparence et de reflet, menuiseries peintes en blanc en façade afin de couper l'effet « grande surface vitrée » et cabochons de caoutchouc installés à chaque angle de vitrage,
- **Installation de six ruches** sur la toiture végétalisée en partenariat avec Apiterra pour favoriser les insectes pollinisateurs et la reproduction des plantes à fleurs,

Les immeubles sélectionnés

Résidence Blomet

- **Localisation :** 159/169 rue Blomet et 334/342 rue de Vaugirard, 15ème arrondissement de Paris
- **Usage :** résidentiel
- **Livraison :**1969
- **Architectes** : Agence d'architecture Anthony Bechu
- **Caractéristiques de l'immeuble :** 3 immeubles composés d'une structure en béton et de façades revêtues d'enduit peint
- **Nombre de niveaux :** 14 / 14 / 11
- **Surface totale :** 2 430 m²
- **Certification :** labellisation Ecojardin visée

Le Banville

- **Localisation :** 153 rue de Courcelles Paris 17ème
- **Usage :** bureaux et commerces
- **Année de construction:** 1991
- **Architecte :** Anthony Bechu
- **Nombre de niveaux :** 7
- **Surface totale :** 17 473 m² (bureaux) et 1243 m² (commerces)
- **Surface d'espaces végétalisés** : 4 patios végétalisés

Les immeubles sélectionnés

Siège Gecina

- **Localisation :** 16 rue des Capucines Paris 2ème
- **Usage :** bureaux
- **Année de construction:** 1970 et réhabilitation en 2005
- **Nombre de niveaux :** R+7
- **Surface totale :** 9995 m²
- **Surface d'espaces végétalisés :** 319 m²
- **Certification :** HQE Exploitation

<u>Terrasse côté rue Volney</u> :

- L'aménagement consiste à offrir un lieu convivial de **découverte et d'appropriation** aux collaborateurs.
- Il se compose de jardinières bardées d'un bois français PEFC. La ligne est **sobre, fluide**. Les diagonales sont reprises des facettes triangulaires qui se dessinent sur les surfaces froissées de la cour Volney.
- Les jardinières sont regroupées en **écosystèmes clairement identifiables** par leur contenu et une signalétique.
  - Une **aire polyvalente** dédiée aux évènements
  - Des **banquettes** entourées d'une végétation de type **prairie fleurie** (utilisant un mélange intégrant des plantes vivaces, annuelles et bisannuelles **indigènes**)
  - Un **espace humide** : un bassin à deux niveaux avec lame d'eau animée par un panneau solaire et un massif dédié aux plantes aquatiques ; un **nichoir et un hôtel à insectes** surplombent cet espace
  - Massif d'arbustes à baies (nourrissant les oiseaux)
  - Massif de **plantes aromatiques**
  - **Potager hors sol** couvert, incluant des rangements, une table de rempotage, un **composteur** compartimenté et un **réservoir d'eau de pluie** avec automate d'arrosage animé par un panneau solaire
  - **Verger** avec bulbes et plantes tapissantes **auxiliaires**

Les immeubles sélectionnés

Toiture :

- La toiture est le lieu de pleine expression de la **faune et de la flore spontanées**. Elle est aussi le lieu **d'expérimentation et d'observation** de l'insertion de la nature au sein d'un urbanisme. Afin d'augmenter le **potentiel de développement** de la biodiversité, des aménagements à base de matériaux recyclés sont prévus :
  - Zone stérile (réemploi de la mignonette actuelle)
  - **« Pépinière » :** pose d'un milieu type toiture végétale semi-intensive et ensemencement avec une sélection de pantes indigènes pionnières
  - **Zone vierge favorable à la flore spontanée** : apport d'agrégat calibré issus du recyclage, mélangé à la mignonette réemployée et à un paillage de bois brut
  - **Aire d'accueil des insectes xylophages** : buches et fagots de bois mort issus de l'élagage et posé sur le lit de mignonette actuel
  - Enrochements d'agrégat issu du recyclage, gros calibre
  - **Zone d'humidité stagnante favorable à la faune** composée d'une bâche et d'un paillage de dalles concassées issues du recyclage
  - Nichoirs et abris à pipistrelles

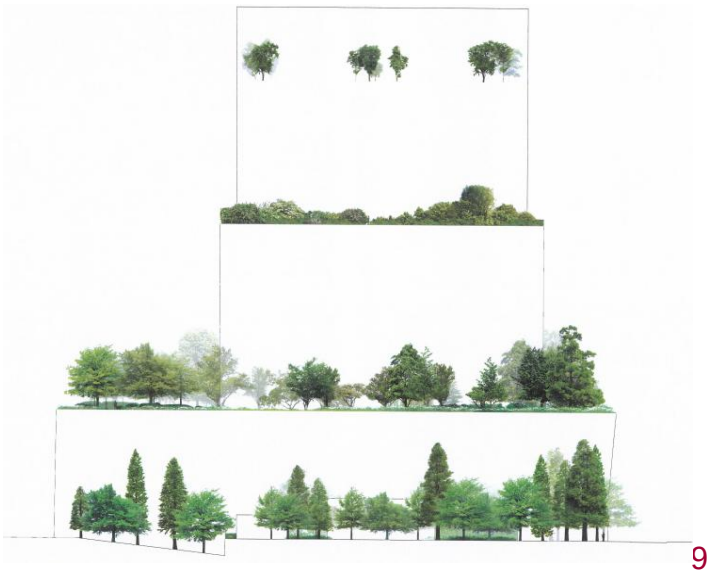
Cour Volney :

- Plantes grimpantes aidées par les surfaces striées en terre cuite de certains modules grimpent et passent d'une boîte à l'autre. Elles renvoient non seulement aux **connections** désirées entre chaque **ilot de biodiversité du territoire urbain**, mais forme également une véritable **infrastructure** nécessaire aux déplacements des insectes abrités dans les « hôtels ». C'est une « petite trame verte ».
- Des nichoirs et abris à pipistrelles animent également la façade, apportant la variété des motifs et des services écologiques.

Les immeubles sélectionnés

Horizons

- **Localisation :** 30 cours de l'Île Seguin – Boulogne-Billancourt
- **Usage :** bureaux
- **Année de construction:** 2011
- **Architecte** : Ateliers Jean Nouvel
- **Caractéristiques de l'immeuble :** partie basse (R+4 compris) en béton sculpté / partie intermédiaire (R+5 à R+12) en brique émaillée / partie haute en verre
- **Nombre de niveaux :** 18
- **Surface totale :** 38 600 m^2
- **Surface d'espaces végétalisés :** 3 000 m^2
- **Certification :** HQE – Très performant sur 4 cibles (intégration au quartier, gestion de l'énergie, gestion de l'eau, qualité de l'air)
- **Bail vert**
- **Des espèces végétales locales ont été plantées afin de diversifier la palette végétale et de créer des continuités écologiques avec les espaces verts avoisinants :** essences végétales du parc de Billancourt, essences forestières de la forêt de Meudon, haies composées d'essences pionnières (lilas, argousier, lyclet de barbarie, etc.). Au total, 68 espèces végétales ont été plantées sur le site.
-
- **Des strates arborées, arbustives et herbacées ont été aménagées afin de créer différents habitats pour les espèces animales locales.** Au total, 78 arbres ont été plantés sur le site.



Les immeubles sélectionnés

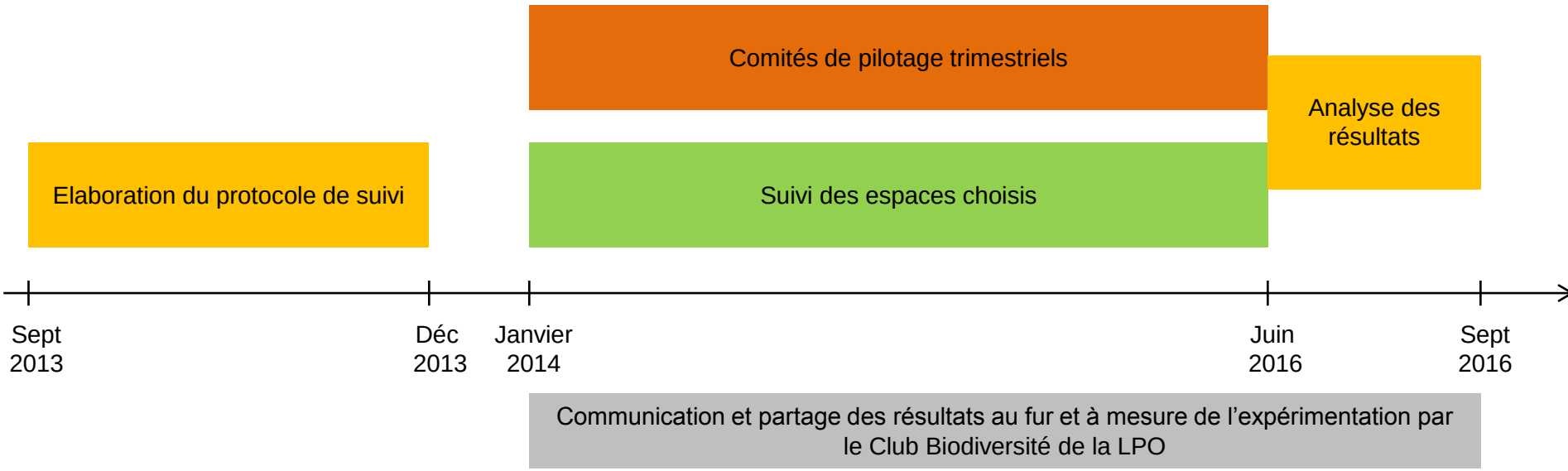
Newside

- **Localisation :** 41 avenue de Verdun à la Garenne-Colombes, secteur des «Champs Philippe »
- **Usage :** bureaux
- **Année de construction:** septembre 2012
- **Architectes** : Valode & Pistre
- **Caractéristiques de l'immeuble :** deux bâtiments principaux aux façades de pierre claire reliés par des îlots transversaux qui délimitent trois patios arborés à ciel ouvert
- **Nombre de niveaux :** 5
- **Surface totale :** 18 000 m²
- **Surface d'espaces végétalisés :** jardins au cœur du bâtiment et toiture en partie végétalisée sur une surface totale de 1 850 m²
- **Certifications :** premier immeuble de France à être triplement certifié sous les référentiels les plus reconnus.
- HQE (Exceptionnel) avec 5 cibles très performantes
- LEED (Platinum)
- BREEAM (certification en cours)
- Label BBC (Bâtiment Basse Consommation)
- Lauréat du Programme National de Recherche d'Expérimentation
- sur l'Energie dans les Bâtiments

Résidence St Charles

- **Localisation :** 199 rue Saint Charles à Paris 15ème
- **Usage :** résidentiel
- **Année de construction:** 1967
- **Nombre de niveaux :** 9
- **Surface totale :** 1819 m²
- Couverture des zones à nu par des plantations
- Mise en place d'un hôtel à insectes
- Mise en place d'un composteur pédagogique
- Création d'une prairie fleurie
- Mise en place d'un parcours pédagogique expliquant la démarche et les nouveaux aménagements du jardin
- Réaménagement paysager de l'entrée de la résidence
- Arrêt des pesticides complet
- Utilisation de matériels électriques à la place des matériels thermiques pour l'entretien du jardin
- Suivi des consommations d'eau par la pose d'un compteur divisionnaire spécifique
- Réduction des consommations d'eau par la pose d'un pluviomètre pour le déclenchement de l'arrosage automatique

Calendrier prévisionnel



Coordination du projet :

Des comités de pilotage trimestriels en présence des représentants de la ville de Paris et de l'équipe projet :

Adèle Durulle - Paris Habitat

Yann Miginiac - Direction de la Gérance

Claude Frison – Agence d'Ecologie Urbaine

Philippe Jacob - Observatoire Parisien de la biodiversité

Dorothée Descamps et Jean-Emmanuel Michaut– DEVE

Des comités techniques mensuels avec l'ensemble de l'équipe projet et experts sollicités par thème :

Marion Coulange – LPO

Alan Fustec – Good Will Management

Pierre Darmet – Jardins de Gally

Florent Planas – Noé conservation

Véronique Dham - Gondwana