

IMAGINE



**SERCIB**

*Ce qui est vrai restera*

**Plan d'actions  
One Planet Living**

**Projet "IMAGINE"  
Juin 2017**



# Sommaire

1. Introduction : Découverte et pertinence de “One Planet Living” pour SERCIB
2. Présentation du projet “Imagine”
3. “Imagine” : En route vers One Planet Living
4. Détail du plan d’actions One Planet pour Imagine

# 1. Introduction : Découverte et pertinence de One Planet Living pour SERCIB

---

Bioregional

**SERCIB**  
*Ce qui est vrai restera*

  
green soluce

# Pourquoi avons-nous choisi de nous lancer dans l'aventure One Planet Living ?

Le mot de Frédérique Lebel, Présidente Directrice Générale, SERCIB

*« Ce qui est vrai, restera », tel est le leitmotiv de la vision portée par le promoteur immobilier indépendant SERCIB et que l'on retrouve dans l'ADN de chacun de nos projets immobiliers. Le développement durable et responsable se situe en effet au cœur de l'empreinte sur la ville de demain que SERCIB souhaite laisser. Notre engagement dépasse l'objectif d'obtention d'une ou plusieurs certifications environnementales, outil le plus répandu dans le secteur immobilier pour attester de la qualité durable et du niveau de performance environnemental d'un bâtiment. Pragmatique et pionnier à bien des égards en matière de développement durable, SERCIB place le sens et la durabilité au cœur de ses projets en tenant compte de l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, depuis la conception jusqu'à l'exploitation. Ainsi, notre équipe est à l'origine de l'un des premiers projets immobiliers tertiaires en France certifiés HQE, s'est lancé dans l'aventure du bâtiment à énergie positive SOLARIS avant même que le sujet ne soit réellement abordé par le secteur, et compte parmi les premiers acteurs à soutenir, tester et enrichir les réflexions en cours sur la « valeur immatérielle » du bâtiment.*

---

Bioregional

**SERCIB**  
Ce qui est vrai restera



*Se lancer dans la démarche innovante « One Planet Living » développée par l'ONG Bioregional nous est apparu comme une manière tangible d'affirmer notre engagement et de contribuer à faire progresser nos parties prenantes et notre écosystème au travers d'une méthodologie exigeante, globale, transversale et non prescriptive. Nous avons découvert une approche nous permettant de libérer la créativité de notre équipe autour de 10 thématiques clés pour l'immobilier durable de demain, d'explorer de nouvelles possibilités par une méthode de workshop centrée sur le parcours utilisateur, et de co-construire en amont une réelle vision développement durable pour notre projet en y associant des indicateurs et actions concrètes. SERCIB s'est moins posée la question : « Comment puis-je atteindre tel niveau de performance ? » que « Quelle est ma vision développement durable pour mon futur bâtiment et quelles actions concrètes suis-je prêt à mettre en place pour la réaliser ? »*

## 2. Présentation du projet “IMAGINE”

---

Bioregional

**SERCIB**  
*Ce qui est vrai restera*

  
green soluce



IMAGINE est un bâtiment de bureaux disposant de près de 13 000 m<sup>2</sup> de surface locative et s'étendant sur 7 étages, situé à Montigny-le-Bretonneux dans la communauté d'agglomération dynamique de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Cette opération s'inscrit dans la continuité des projets du promoteur et traduit la volonté de SERCIB de creuser l'innovation toujours plus loin et de mettre en œuvre des actions nouvelles en faveur d'une utilisation respectueuse et vertueuse des ressources de la planète. Dès sa phase de conception, penser l'usage et le bien-être des occupants a été au cœur de la réflexion menée par SERCIB et constituera le fil rouge du projet tout au long de son déploiement.

Comme le souligne Olivier Cosson, Directeur des Programmes chez SERCIB : « Notre ambition pour IMAGINE est que les utilisateurs aient plaisir à venir travailler chez IMAGINE et que le bâtiment devienne plus qu'un espace de travail : qu'il soit un espace de vie ».

### 3. IMAGINE en route vers “One Planet Living”

---

Bioregional

**SERCIB**  
*Ce qui est vrai restera*





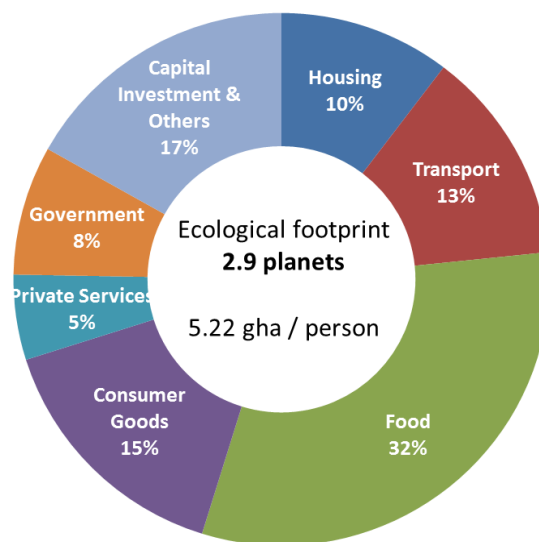
## a) Comprendre le contexte environnemental du projet « IMAGINE »

Les objectifs de SERCIB à travers son projet IMAGINE consistent à faciliter le choix des futurs occupants en faveur du mode de vie “One Planet Living” de manière à ce que celui-ci devienne in fine un choix naturel et non pas un choix contraint nécessitant des efforts supplémentaires.

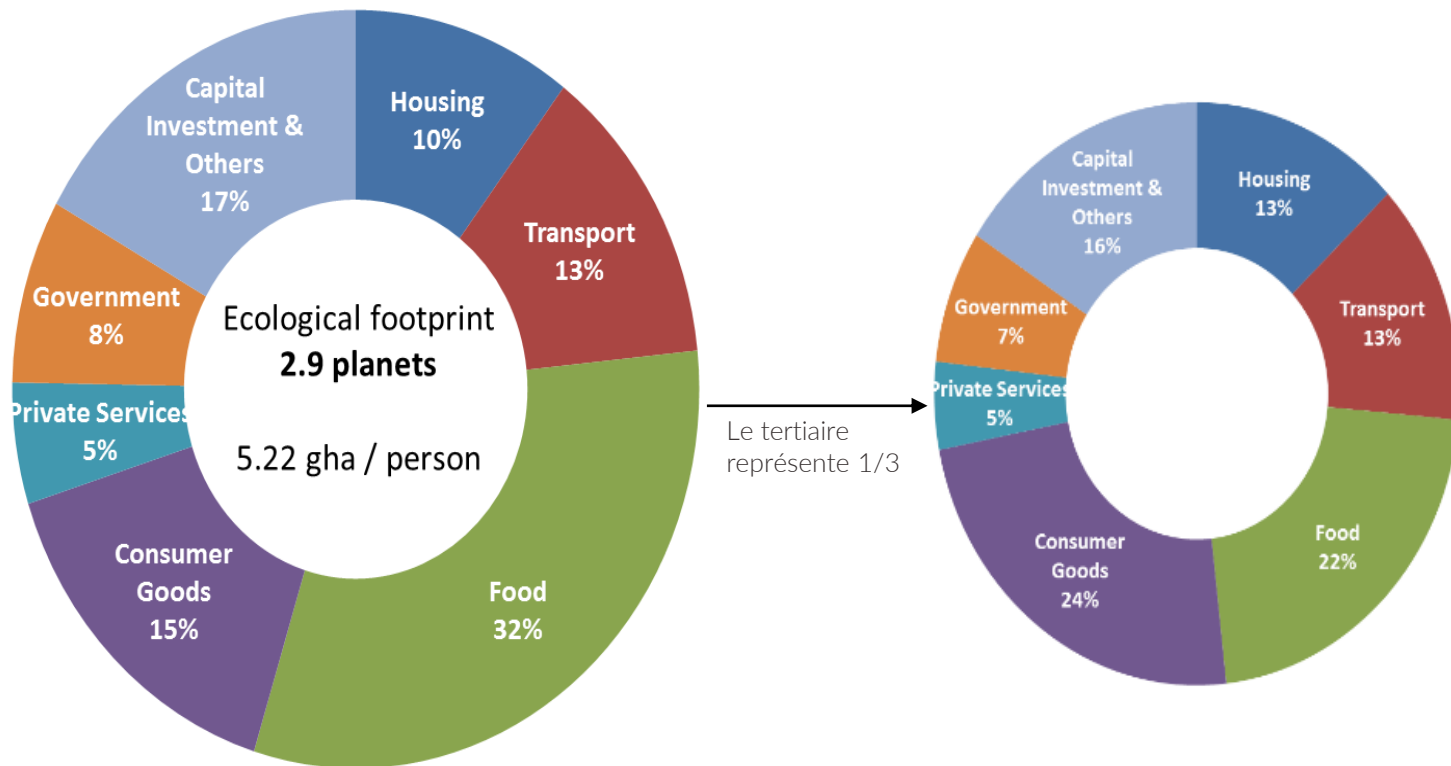
**Analyser l’empreinte écologique** est une méthode simple et rigoureuse permettant de savoir comment l’atteindre et juger de sa faisabilité.

### *Empreinte écologique*

L’empreinte écologique moyenne en France d’un habitant est de 5,2 hectares globaux, soit correspondant aux ressources de 2,9 planètes.



La part représentative de l'activité de bureau dans l'empreinte globale est représentée ci-dessous. Ce sont donc les parts sur lesquelles s'est fondé l'analyse de SERCIB dans le cadre de son analyse One Planet Living.

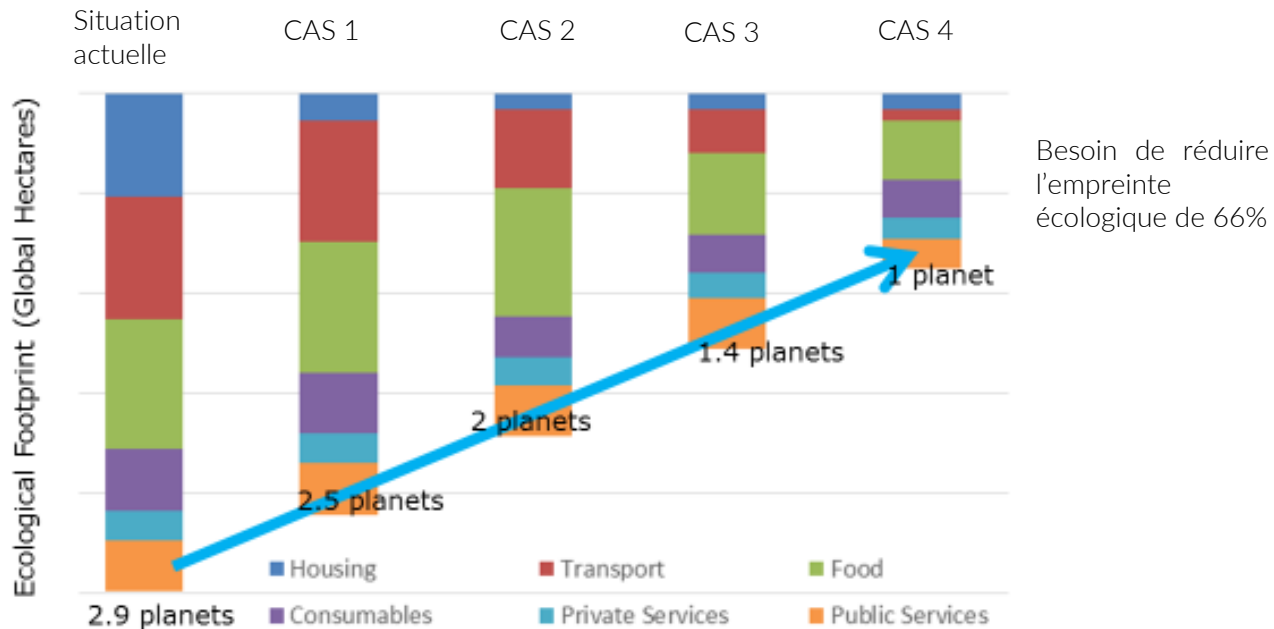


Ainsi quatre scénarii ont été réalisés pour un occupant du bâtiment IMAGINE :

1. Bâtiment "Zéro Carbone" seul.
2. Infrastructure durable : réduction des parkings, quelques productions alimentaires, des espaces de détente.
3. Un occupant impliqué dans le changement de ses motivations en termes d'alimentation, des moyens de transport utilisés et de ses consommations quotidiennes
4. Une ville One Planet (voire même un pays), nécessitant un réseau zéro carbone et la réduction des déchets liés aux chaînes de distribution.

Les résultats de cette analyse ci-dessous permettent d'illustrer un certain nombre de points intéressants :

1. Les économies générées sont assez faibles lorsque l'on se concentre sur un bâtiment seul (Cas 1)
2. Les bénéfices sont plus importants quand un mode de vie plus durable est associé au bâtiment « Zéro Carbone » (Cas 2).
3. Les résultats sont encore amplifiés lorsqu'il y a une implication vraiment importante des résidents (Cas 3), ce qui montre l'importance du facteur humain.
4. Atteindre l'objectif One Planet Living n'est réalisable qu'à la condition qu'il y ait des changements à l'échelle nationale ou de l'agglomération



## b) Comprendre la méthodologie « One Planet Living »

« One Planet Living » est une approche du développement durable développée par Bioregional depuis 2003. Elle permet aux porteurs de projets immobiliers tels que SERCIB d'appliquer une vision prospective et tournée vers la préservation des ressources naturelles et de mettre en œuvre une démarche globale et systémique en centrant leur réflexion autour de 10 principes clés.

	<b>Qualité de vie et bien-être</b> Renforcer la dimension humaine du développement durable.
	<b>Équité et développement économique</b> Soutenir et développer l'économie locale en maximisant les retombées favorables du projet.
	<b>Culture et communauté</b> Promouvoir la culture ainsi que le patrimoine local et créer une culture du développement durable auprès des employés.
	<b>Habitats naturels et vie sauvage</b> Valoriser et développer la biodiversité du site, suivre l'évolution de la faune et de la flore.
	<b>Eau durable</b> Gérer durablement les eaux pluviales à l'échelle du site et diminuer les consommations d'eau potable.
	<b>Alimentation locale et durable</b> Proposer une alimentation saine avec des produits issus des circuits courts ou de l'agriculture biologique.
	<b>Matériaux locaux et durables</b> Favoriser les matériaux et produits sains à moindre impact environnemental en phases de construction et d'exploitation.
	<b>Transports durables</b> Concevoir un site « sans voiture » et réduire les émissions de CO <sub>2</sub> liées aux transports des employés.
	<b>Zéro déchet</b> Réduire la quantité de déchets à enfouir ou à incinérer, en maximisant le tri et la valorisation.
	<b>Zéro carbone</b> Tendre vers le Zéro carbone sur les émissions liées aux bâtiments, par une maîtrise des consommations d'énergie et une stratégie tournée vers les énergies propres.

## 4. Détail du plan d'actions “One Planet Living” de SERCIB pour le projet “IMAGINE”

---

Bioregional

**SERCIB**  
*Ce qui est vrai restera*



## c) Comprendre les enjeux de l'application de la méthodologie « One Planet Living » sur le projet « IMAGINE »

La méthodologie « One Planet Living » part du postulat qu'il n'y a pas de grille d'analyse et d'évaluation unique de critères à appliquer à des projets immobiliers. Au contraire, de par le caractère unique de chaque projet, il appartient au porteur de projet d'analyser et de comprendre quels sont les enjeux pertinents au travers de la grille des 10 principes précédemment exposés.

SERCIB a ainsi eu l'opportunité de développer en amont une réflexion en profondeur sur les enjeux du projet IMAGINE et a su fixer des ambitions au-delà de celles imposées par le cadre réglementaire ou celui des certifications « classiques ».

**Ce projet n'est pas classique pour la démarche « One Planet Living »** dans la mesure où le niveau d'engagement de SERCIB pourrait s'arrêter à la fin de la phase de construction, c'est-à-dire jusqu'au moment où le bâtiment est livré au client final (investisseur et / ou utilisateur).

Néanmoins, **SERCIB a manifesté sa volonté de fixer des objectifs et définir des actions au-delà de cette temporalité comme nous le verrons dans les parties suivantes. Le promoteur a ainsi développé des stratégies permettant d'inciter le futur utilisateur à s'approprier et poursuivre la démarche de « One Planet Living ».**



## HH1 Créer un bâtiment intrinsèquement respectueux de la qualité de vie

Ambition : Livrer un bâtiment dont les caractéristiques intrinsèques et les équipements techniques installés assureront une qualité de vie maximale au quotidien et tout au long de son exploitation.

Indicateur(s) :

- ✓ Mesure de la qualité de l'air et taux de renouvellement d'air optimal (100% d'air neuf)
- ✓ Renouvellement d'air à hauteur de 36m<sup>3</sup>/personne/heure

Objectif à horizon 2020 : Maintien des mêmes performances qu'à la livraison du bâtiment

Actions mises en œuvre :

- ✓ La qualité de l'air sera excellente grâce à un taux de renouvellement supérieur à celui prévu par les critères HQE (Haute Qualité Environnementale), considérée comme la certification environnementale de référence et le standard en France : 36m<sup>3</sup>/occupant/heure contre 25m<sup>3</sup>/occupant/heure selon la certification NF HQE 2015.
- ✓ Une mesure permanente du taux d'oxyde de carbone (CO) dans toutes les salles de réunion sera réalisée
- ✓ Une utilisation de matériaux sains à faibles émissions, voire émissions nulles, de composés organiques volatiles (COV) sera garantie. SERCIB s'engage notamment à privilégier la peinture à la chaux à l'intérieur des bureaux et à recourir au chanvre et laisser de côté la laine de roche pour l'isolation. Une étude spécifique sera menée. En effet, il n'est pas certain que le chanvre et son procédé d'application soit plus « durable » que la laine de roche. (SERCIB a notamment reçu des informations complémentaires suite à un rendez-vous avec un gros fabricant d'isolants. En effet le chanvre est souvent traité avec des adjuvants chimiques. Il y a peut-être des procédés plus vertueux.
- ✓ Une filtration performante de l'air permettra d'assurer un air pur toute la journée.
- ✓ L'intégration de façades végétalisées en particulier au sein de l'Atrium contribuera à la qualité de l'air et à la qualité de vie générale sur le site
- ✓ Maximiser l'apport de lumière naturelle est au cœur du projet IMAGINE, d'une part de par le geste architectural lui-même qui prévoit notamment un atrium, choix fondé sur le retour d'expérience réussi du Solaris, et d'autre part, via un objectif d'assurer un apport en lumière naturelle (FLJ au moins ≥ 2% pour 95% des postes de travail dans le bâtiment). Rapporté à NF HQE, IMAGINE tendrait ainsi vers le niveau « Très Performant ».



## HH2 Créer une communauté d'utilisateurs soudés

Ambition : SERCIB est convaincue que la question de la qualité de vie ne s'arrête pas aux qualités intrinsèques du bâtiment et aux équipements techniques installés. SERCIB a la volonté de transmettre un bâtiment au sein duquel pourra se développer un esprit collectif fort promouvant le bien-être et les échanges entre les occupants.

Indicateur(s) : Taux de satisfaction : sur une échelle de 5 (méthode de questionnaire de satisfaction à définir)

Objectifs : 1/ 6 mois après la livraison : 80% attribuent une évaluation de 3 sur 5 2/ A horizon 2020 : 90% attribuent une évaluation de 3 sur 5. En tenant compte des notations dans le contexte culturel français, une note de 3 sur 5 peut être considérée comme très bonne.

Actions mises en œuvre :

- ✓ Conception d'espaces de convivialité qui permettront les échanges informels et favoriseront la détente des collaborateurs : une salle de sport, un espace café et un espace de restauration au concept novateur et inclusif.
- ✓ Notation de la valeur d'usage, en particulier sur les thématiques confort & santé, à la réception du bâtiment via la méthode d'évaluation expérimentale sur la « Valeur Immatérielle ». Cette évaluation servira de confirmation de la valeur d'usage à la conception.
- ✓ Certains espaces collectifs (en cours de définition) pourraient même être ouverts à l'extérieur / mutualisés avec des entreprises voisines de sorte qu'une réelle intégration du bâtiment au sein du quartier se concrétise.
- ✓ Penser et réserver certains espaces à un usage de tiers-lieux au sein même du bâtiment
- ✓ Réalisation de deux enquêtes pendant la période de passation : une première enquête de satisfaction trois mois après la livraison, puis 3 mois supplémentaires plus tard.
- ✓ A travers le futur Guide Utilisateurs que SERCIB pensera et élaborera comme un vrai outil pédagogique sur la démarche One Planet Living à l'égard des utilisateurs, ainsi que par le biais d'un dialogue proactif avec les occupants, SERCIB s'engage à les inciter à réaliser une enquête de satisfaction sur le bâtiment a minima annuellement, laquelle pourrait pleinement s'intégrer dans la stratégie et le reporting RSE des utilisateurs.





## Eq1 Maximiser les retombées sociétales et économiques positives locales dans la phase de construction

Ambition : SERCIB s'engage à ce que tant les activités de construction que les activités d'exploitation dans le cadre du projet IMAGINE soient un vecteur de création de valeur pour le tissu économique local.

Indicateur(s) : 1/ % de contrats signés avec des entreprises locales 2/ Nombre d'heures travaillées par des personnes locales en situation de réinsertion professionnelle

Objectif à la livraison : 50% d'entreprises locales parmi les entreprises missionnées

Actions mises en œuvre :

- ✓ SERCIB est soucieux de créer des partenariats durables avec les entreprises de construction locales. Cela se traduira par une sélection d'entreprises (> 50%) présentes dans un rayon maximal de 150 kilomètres autour du site d'IMAGINE.
- ✓ SERCIB inscrira dans les CCTP une exigence de la politique générale de la société (gros œuvre) en terme d'emploi de personnes en situation de réinsertion professionnelle et un souhait de nombre d'heures travaillées par des personnes locales en situation de réinsertion professionnelle, qui sera à définir en phase d'élaboration des CCTP suite à un benchmark des meilleures pratiques sur le sujet. Il est anticipé que ces heures travaillées portent sur les activités de gros œuvre, gardiennage et propreté. SERCIB s'engage à réfléchir à faire appel à une association de réinsertion pour réaliser une phase entière du chantier comme le balayage de fin de chantier.



## Eq2 Donner la priorité à l'utilisation de produits locaux et/ou équitables pendant la phase d'exploitation

Ambition : SERCIB s'engage à ce que les matériaux utilisés satisfassent au maximum des critères de commerce équitable et durable. Les champs d'application de cette volonté devront être les plus larges possibles : matériaux de construction, consommables de bureaux ou encore aliments servis par les services de restauration.

D'un point de vue local, SERCIB est intéressé à encourager les fournisseurs à choisir des matières premières ou matériaux locaux.

Indicateur(s) : % de produits émanant du commerce équitable.

Objectif : A la livraison, 100% d'une sélection de produits récurrents et visibles par les utilisateurs dans le restaurant d'entreprise.

Actions mises en œuvre :

- ✓ Intégration de la dimension commerce équitable comme partie intégrante du concept de restauration d'IMAGINE qui est en cours de définition
- ✓ Inscription au CCTP d'un cahier des charges commerce équitable pour la restauration : promotion de fruits locaux et de saison provenant de coopératives agricoles, proposition d'une sélection de plats végétariens chaque jour, proposition d'une sélection de thés et cafés labellisés commerce équitable
- ✓ Inscription dans le Guide Utilisateurs de l'intérêt d'une enquête périodique de satisfaction pilotée par les utilisateurs



## CC1 Développer une culture de la durabilité, en particulier pendant la phase clé du chantier

Ambition : Un des aspects fondateurs de One Planet Living est de transmettre des valeurs de durabilité et de responsabilité, au-delà des caractéristiques purement techniques du bâtiment, de manière à faire évoluer les mentalités et à ancrer de bonnes pratiques développement durable. Cette dimension est clé pendant la phase du chantier.

Indicateur(s) : Nombre de personnes intervenant sur et occupant le bâtiment IMAGINE formées à l'approche « One Planet Living »

Objectif : 1/ Objectif à la livraison : 100% des personnes impliquées dans la phase de construction ont été formées aux fondamentaux de One Planet Living 2/ Objectif à horizon 2020 : tous les occupants, permanents et temporaires, ont reçu une formation aux fondamentaux de One Planet Living.

Actions mises en œuvre :

- ✓ Formation expresse de 15 minutes à One Planet Living intégrée à la formation obligatoire aux principes de sécurité au démarrage du chantier
- ✓ Organisation par SERCIB d'événements avec et pour les intervenants du chantier aux jalons clés de la phase de construction : Noël, congés d'été, petit déjeuner servi par SERCIB. Il s'agit pour SERCIB de valoriser le travail des différents acteurs du terrain, les remercier et leur renforcer les messages autour des principes de One Planet Living et leur importance.



## CC2 Un bâtiment aux vertus pédagogiques favorisant une meilleure connaissance du patrimoine et de la culture locale

**Ambition :** Tout en respectant l'intimité des utilisateurs, SERCIB s'engage à ce que le bâtiment IMAGINE puisse servir d'outil pédagogique en lui-même, afin de sensibiliser et amener les utilisateurs à réfléchir au sujet du développement durable. La démarche d'engagement de SERCIB ne s'arrête pas aux espaces intérieurs mais s'ouvre aussi vers l'extérieur, avec des espaces utilisables été comme hiver. Ces espaces auront vocation à développer les aspects culturels et patrimoniaux tout en faisant la promotion d'activités citoyennes auprès des occupants d'IMAGINE.

SERCIB a l'intention de rendre ces zones extérieures très fonctionnelles. En effet, peu importe la saison, celles-ci resteront attractives grâce à des plantes de saison (pendant les 4 saisons), les fleurs pourront être cueillies etc. Cela permettra une véritable appropriation du lieu par ses futurs occupants. C'est ce type de stratégie que SERCIB met en place, afin d'inciter les futurs locataires à poursuivre la démarche One Planet Living.

**Indicateur(s) :** Occupants ayant remarqué et retenu des informations diffusées par les différents canaux de communication mis en place par SERCIB via des entretiens qualifiés avec le(s) futur(s) utilisateur(s) du bâtiment.

**Objectif :** 100% des partis pris en matière de développement durable sont expliqués de manière pédagogique et visible par les occupants à travers le bâtiment.

**Actions mises en œuvre :**

- ✓ Mise en place d'une signalétique pédagogique et ludique
- ✓ Le guide Utilisateurs qui sera remis aux locataires par SERCIB comportera une section d'information dédiée à One Planet Living et incitera les locataires à mener des mini-formations en développement durable auprès de leurs collaborateurs
- ✓ Charte de courtoisie distillée à travers les parties communes du bâtiment
- ✓ Œuvres d'artistes contemporains (peintures et sculptures) en rapport avec le développement durable installées à travers le bâtiment

## LN1 Créer de nouveaux habitats naturels LN2 Contribuer à augmenter la biodiversité

**Ambition :** Au-delà du bien-être et confort visuel que génère la démarche One Planet Living pour les occupants, SERCIB s'engage à penser et réaliser le projet IMAGINE de manière à ce qu'il produise des effets positifs directs pour la nature elle-même. Le projet IMAGINE se déclare non seulement en faveur de l'épanouissement humain et du développement économique, mais tient aussi à inclure dans sa réflexion globale, un développement environnemental vertueux. L'objectif de surfaces dédiées aux nouveaux espaces naturels s'élève à 20% de la surface totale de la parcelle sur laquelle se dresse le projet. Le bénéfice de ces « zones vertes » est directement le développement de la biodiversité. Des écologues pourraient être missionnés afin de mesurer les externalités positives du projet. Afin de réellement contribuer à la biodiversité sur le site, des nichoirs à oiseaux ou des hôtels à insectes seront utilisés autour du bâtiment IMAGINE.

Enfin, il est également à l'étude de réaliser un certain nombre de plantations sur les balcons, afin d'augmenter les surfaces plantées, et donc les habitats naturels favorisant la biodiversité. L'équipe SERCIB regardera s'il existe un label pertinent attestant des vertus écologiques du site.

**Indicateur(s) :** Dépasser le taux réglementaire des 20% de la surface totale de la parcelle dédiés à la végétalisation, en travaillant sur la végétalisation des murs, de la toiture et des balcons. Avant : friche sans réelle végétalisation. Taux estimé entre 0% et 5%.

### Actions mises en œuvre :

- ✓ SERCIB missionnera un écologue pour étudier et conclure sur les externalités positives du projet.
- ✓ SERCIB vise à installer des nichoirs à oiseaux et / ou des hôtels à insectes qui sont reconnus pour leurs effets positifs tangibles sur la biodiversité. Au total : une dizaine de dispositifs est visée.
- ✓ Interdiction du recours aux pesticides
- ✓ Inciter les utilisateurs du bâtiment Imagine à s'approprier activement la biodiversité du site en mettant en place un parcours utilisateur incitant à mieux comprendre les espèces végétalisées locales.



## SW1 Utiliser l'eau efficacement

Ambition : SERCIB s'engage à permettre une consommation et une gestion de l'eau sur site la plus économe et vertueuse possible.

Indicateur(s) : m<sup>3</sup>/occupant/an

Objectif : A la livraison et à horizon 2020 : Niveau très performant du nouveau référentiel HQE Bâtiment Durable (Version 2016). SERCIB s'engage à viser le Niveau B du référentiel, i.e. 0,19 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an, soit 1,71 m<sup>3</sup>/personne/an pour un ratio de 1 personne tous les 9 m<sup>2</sup> (Ne sont pas comptabilisées ici les circulations et les salles de réunion).

Actions mises en œuvre :

- ✓ SERCIB mettra en place des équipements permettant de réduire la demande du bâtiment en eau. Prenons l'exemple des sanitaires qui seront équipés de chasses d'eau qui réduisent par deux les consommations d'eau associées. Le même type de dispositif sera utilisé, afin de réduire les consommations d'eau pour les douches et les robinets.
- ✓ SERCIB souhaite également valoriser l'eau de pluie, en la collectant pour ensuite l'utiliser, afin de laver les sols et d'arroser les espaces verts extérieures.



## SW2 Maximiser les surfaces perméables, afin de réduire la probabilité d'inondation

Ambition : Aujourd'hui, le consensus autour des enjeux sur l'eau dans les projets de construction est très marqué : il faut intégrer la gestion de l'eau pluviale, de l'eau issue de l'exploitation du bâtiment, et in fine, savoir comment cette eau retourne dans le milieu naturel. Le promoteur SERCIB est pleinement conscient de cette exigence. L'enjeu pour SERCIB est donc de maximiser la surface perméable, afin de réduire le risque d'inondation dans le cadre d'un management durable de l'eau à l'échelle du site.

Indicateur(s) : % perméable de l'empreinte au sol

Objectif : Avec le projet mené par SERCIB, l'imperméabilité du site est améliorée de manière significative puisqu'on passe de 100% béton à 80% post livraison. La perméabilité du site est ainsi améliorée a minima de 20%. Les études aux prochaines phases APD et PRO du projet viendront confirmer ce pourcentage selon le niveau visé avec le nouveau référentiel HQE Bâtiment Durable.

Actions mises en œuvre :

- ✓ Maximisation des surfaces vertes
- ✓ Etude en cours pour une toiture végétalisée
- ✓ Une ingénierie particulière sera mise en place pour traiter 100% des eaux pluviales en créant des stockages qui réduiront les risques d'inondation sur et autour du site. Un traitement sur site des eaux sera effectué, afin de ne créer aucune externalité négative. Tous les rejets dans le milieu naturel seront propres. Il sera mis en place un rejet retardé et limité des eaux pluviales à l'égout : bassin d'orage et une bâche de récupération. En effet, il n'est pas possible de stocker 100% des eaux pluviales. Une partie sera récupérée pour l'arrosage et le nettoyage.

LSF1 Créer un paysage comestible  
LSF2 Encourager les régimes d'alimentation durables et sains

Ambition : La création d'un paysage comestible est un engagement fort de la part de SERCIB qui montre à quel point il souhaite fournir une expérience tangible du développement durable et de la démarche One Planet Living autour d'une nourriture locale et de qualité aux occupants d'IMAGINE.

Indicateur(s) : % d'arbres plantés produisant des fruits comestibles et % de plats labellisés

Objectif : 100% de fruits comestibles issus des arbres plantés sur site

Actions mises en œuvre :

- ✓ Des arbres fruitiers (pommiers) et de vigne seront plantés dans les espaces extérieurs. Cette production fruitière sera directement accessible aux futurs occupants.
- ✓ Dans le cadre de l'élaboration en cours de son concept novateur de restauration, SERCIB envisage d'introduire des options différentes de plats autres que les plats classiques proposés dans les RIE français en recourant à des aliments de saison / locaux ou faisant l'objet de bénéfices diététiques supérieurs aux plats classiques. Lors des appels d'offres passés auprès des restaurateurs, SERCIB inscrira un certain nombre d'exigences dans le cahier des charges, notamment la fait de proposer a minima une option végétarienne quotidienne et une gamme de pains sans gluten.





## SM1 Réduire l'énergie intrinsèque à la construction

Ambition : SERCIB compte démontrer son engagement en concentrant ses efforts sur des choix alternatifs de matériaux permettant de réduire considérablement l'énergie intrinsèque à la construction, et ainsi, l'empreinte carbone du projet.

Indicateur(s) : Tonne Equivalent CO2

Objectif : A la livraison : réduction de 30%

Actions mises en œuvre :

✓ Etude approfondie et utilisation au maximum de solutions béton bas carbone, c'est-à-dire du béton formé à partir d'agréats recyclés

## SM2 Recours au bois durable labellisé

Ambition : SERCIB compte démontrer son engagement en choisissant des matériaux encore trop peu utilisés dans les projets immobiliers classiques en France mais qui présentent un réel bénéfice environnemental, tels que le bois.

Indicateur(s) : % du bois utilisé, labellisé PEFC/FSC

Objectif : A la livraison, recours à 100% de bois labellisé là où le programme prévoit un recours au bois.

Actions mises en œuvre :

✓ L'objectif ambitieux mais réaliste d'un recours à 100% de bois labellisé est fondé sur des moyennes du marché français : ainsi, en moyenne, un projet de construction utilise 77% de bois labellisé (2012). Dans le résidentiel, la moyenne monte à 92% (2013)



## SM3 Matériaux sains

Ambition : SERCIB compte démontrer son engagement en concentrant ses efforts sur des choix de matériaux sains, c'est-à-dire à émissions faibles, voire nulles en COV (Composés Organiques Volatiles)

Indicateur(s) et objectif : 1/ A la livraison, 100% de la peinture et de la moquette à émissions faibles, voire nulles en COV 2/ A horizon 2020, 100% de toutes les finitions

Actions mises en œuvre :

✓Inscription dans le Guide Utilisateurs

## SM4 Achats durables et matériaux durables en phase d'exploitation par les utilisateurs

Ambition : SERCIB démontrera également son engagement en dialoguant, promouvant et incitant les futurs utilisateurs du bâtiment à mettre en place une procédure en matière d'achats durables et établir en particulier une « Red Liste » pour les achats les plus récurrents de matériaux / produits utilisés sur le site du bâtiment.

Indicateur(s) : % des occupants sensibilisés aux achats durables pendant la phase d'exploitation du bâtiment

Objectif : A horizon 2020, 100%

Actions mises en œuvre :

✓Inscription & incitation via le Guide Utilisateurs à se renseigner et s'impliquer via la nouvelle plateforme en ligne One Planet Living.



## ST1 Réduire l'empreinte carbone grâce au transport durable.

**Ambition** : La thématique du transport est représentative de l'effort conséquent que SERCIB souhaite réaliser grâce à IMAGINE. En effet, le contexte local des transports à Montigny-Le-Bretonneux représente un réel défi en raison des choix urbanistiques réalisés adaptés à un mode de vie caractéristique de la période des Trente Glorieuses centré autour de la voiture à énergie fossile.

**Indicateur(s)** : % de personnes se rendant au bureau en voiture individuelle à énergie fossile

**Objectif** : 1/ A horizon 2025 : SERCIB fait un certain nombre d'hypothèses permettant d'anticiper une baisse du recours à la voiture individuelle à énergie fossile utilisée aujourd'hui par 80% - 90% sur l'agglomération de Saint-Quentin en Yvelines. Si les Jeux Olympiques Paris 2024 sont remportés, le projet du Grand Paris avancé et en tenant compte des évolutions en termes de choix automobile et de transports en commun des jeunes générations, on peut anticiper que 30% de personnes utiliseront la voiture individuelle à énergie fossile pour se rendre à Imagine à horizon 2025. Ce pourcentage semble réaliste dans la mesure où une augmentation du recours au covoiturage est attendu dans les années à venir, ainsi qu'un recours aux voitures hybrides, voire 100% électriques. Par ailleurs, il est fort probable que les futurs occupants d'Imagine combinent différents modes de transport, intégrant plus fortement les transports en commun pour les générations Y et Z qui n'habiteront pas nécessairement dans l'agglomération de St Quentin. De plus, il sera transmis les objectifs vertueux aux locataires via le guide utilisateur

**Actions mises en œuvre** :

- ✓ SERCIB a engagé la discussion avec la Communauté d'Agglomération autour de la question du mode de vie centré sur l'utilisation de la voiture individuelle fonctionnant à l'énergie fossile et de manière générale sur la façon de favoriser au mieux les modes de transport durables dans le contexte urbain actuel. Ces échanges seront poursuivis tout au long du projet. (2 réunions de travail jusqu'ici – un atelier de sensibilisation à Londres sur le site de BedZED et une réunion exploratoire dans les locaux de la Communauté d'Agglomération à St Quentin-en-Yvelines)
- ✓ SERCIB a notamment amorcé avec la Communauté d'Agglomération un travail d'analyse du parcours utilisateur entre la gare de St Quentin située à 900m et IMAGINE pour étudier comment faciliter le recours à des modes de transport doux entre la gare et le bâtiment.
- ✓ A l'heure actuelle, il est prévu 339 places de parking souterraines, soit un ratio de 1 voiture pour 0,3 occupant. SERCIB est contraint par la réglementation à respecter ce nombre de places. Toutefois, SERCIB s'engage à réserver 34 de ses places à des voitures électriques et à prévoir les bornes de rechargement associées. 80 emplacements de vélos sont également mis à disposition.
- ✓ L'adaptabilité a été placée au cœur de la réflexion du projet Imagine : Le premier sous-sol sera conçu de manière à ce qu'il puisse être transformé pour d'autres usages (ex. salle de sport, espaces de détente supplémentaires). En effet, une légère sur-hauteur est prévue avec les issues de secours adéquates. Possibilité technique de descendre l'atrium d'un étage pour laisser entrer la lumière du jour et de mettre des puits de lumière dans la partie du R-1 sous le jardin. Les impacts techniques de l'adaptabilité du sous-sol seront bien entendu pris en compte.
- ✓ La pertinence d'encourager l'usage du scooter électrique est également à l'étude avec la réservation de places dédiées à l'extérieur.



## ST2 Accroître le nombre d'occupants utilisant un mode de transport « actif »

Ambition : Un parti pris fort de SERCIB : encourager un maximum d'occupants d'IMAGINE à privilégier les modes de transport actifs.

Indicateur(s) : % de personnes se déplaçant à pied / à vélo avec intégration d'une section d'information dédiée dans le guide utilisateur :

Actions mises en œuvre :

- ✓ Inscription dans le Guide Utilisateurs élaboré et remis par SERCIB aux occupants
- ✓ Installation de vestiaires et de douches au RDC et d'un parcours pour cyclistes facilité et dédié avec accès direct de plein pied
- ✓ Mise en place de l'infrastructure requise permettant et promouvant la charge de véhicules électriques avec des espaces de parking dédiés aux véhicules électriques / hybrides et incitation des utilisateurs à recourir au covoiturage : ces places dédiées au mode de transport automobile vertueux seront positionnées aux meilleurs emplacements : au -1 à côté du noyau (escaliers, ascenseurs). De plus, un système de marquage visuel et pédagogique incitant au covoiturage et des balises seront mis en œuvre sur les trois niveaux avec 5 - 10 places réservées aux véhicules hybrides (en plus des places réservées aux véhicules électriques) par niveau.
- ✓ Des bornes électriques seront installées à l'intérieur du parking et des bornes mixtes électriques seront mises en place à l'extérieur.
- ✓ Enfin SERCIB défendra auprès de la Communauté d'Agglomération et mettra en œuvre une idée originale : Afin que les usagers de St Quentin En Yvelines puissent bénéficier en continu de la production d'énergie solaire d'Imagine, SERCIB s'engage à installer 1-2 bornes électriques mixtes (pour voitures et scooters) permettant un chargement gratuit le week-end.



## ZW1 Maximiser le taux de recyclage pour les matériaux de construction

Ambition : SERCIB engage à travers le principe « Zéro Déchets » un véritable effort de préservation de l'environnement aussi bien sur le plan local, régional, national que global. En effet, les impacts chantiers se retrouvent en termes de déchets à toutes les échelles territoriales.

Indicateur(s) : % de déchets recyclés

Objectif : Recycler 80% des déchets de chantier (hors démolition). En discussion : l'intégration du terrassement qui sera à étudier dans les phases ultérieures. Tous les matériaux issus de la démolition dits « nobles » seront triés et valorisés au maximum. Concernant le terrassement et la démolition : il sera demandé à ce que le sablon soit valorisé. Le pourcentage de recyclage du terrassement dépendra de l'étude de sol actuellement non aboutie.

Actions mises en œuvre :

- ✓ La préfabrication des éléments sera privilégiée au maximum pour réaliser la phase de gros-œuvre du bâtiment. Cette technique de construction permet en effet de mieux contrôler le processus de fabrication des différents éléments et de réduire significativement les pollutions et déchets associés au gros œuvre.
- ✓ Les DCE feront mention des exigences requises si pertinent.



## ZW2 Maximiser le taux de recyclage pour les matériaux liés à la phase d'exploitation ZW3 Réduire les déchets liés à l'exploitation du bâtiment.

Ambition : Dans le cadre d'un projet tel qu'IMAGINE, la phase d'exploitation représentera une phase importante pour la production de déchets. SERCIB a tout à fait conscience de cette problématique et encouragera le futur occupant à maximiser le recyclage (nourriture et déchets de consommables pour bureaux) tout en limitant la production de déchets par employé.

Enfin, limiter la production de déchets sera aussi un axe de travail important. Il sera possible de déterminer un poids moyen par employé et par an.

Indicateur(s) : 1/ % de déchets recyclés

Objectif : 1/ A la livraison et maintien à horizon 2020 / 2025 : s'engage à faire en sorte que le niveau B du nouveau référentiel HQE Bâtiment Durable sur la thématique Déchets soit atteignable, i.e. viser un pourcentage moyen de transformation en matière première secondaire de 1/ Plus de 95% pour les catégories suivantes : papier trié, carton trié, bouteilles plastique triées, cannettes métalliques triées. 2/ 40%-80% pour les cartouches d'impression 3/ 90% pour les lampes d'éclairage triées, les tubes d'éclairage triés 4/ 80% pour le D.E.E.E. (Déchets d'équipements électroniques et électriques) 4/ 60% à 80% pour les piles et accumulateurs 5/ 100% de valorisation énergétique pour le tout venant (Déchet Industriel Banal ), les chiffons souillés et les emballages souillés

Actions mises en œuvre :

- ✓ Mise en place d'espaces réservés au stockage des déchets alimentaires, afin de réussir à les valoriser à travers les filières dédiées
- ✓ Inscription de l'importance du recyclage et de la limitation de la production des déchets par occupant dans le Guide Utilisateurs et incitation des occupants à respecter au maximum les objectifs fixés



## ZC1 Maximiser l'efficacité énergétique ZC2 Générer sur site sa propre énergie renouvelable ZC3 Utiliser les énergies dé-carbonées

Ambition : L'enjeu énergétique dans le domaine du bâtiment est extrêmement important puisque celui-ci est capable à la fois de consommer l'énergie mais également d'en produire. Ce sera le cas d'IMAGINE. De plus, SERCIB s'engage à étudier et explorer les scénarii de mix énergétique pour le bâtiment IMAGINE permettant de recourir au maximum à des sources d'énergie décarbonées.

Indicateur(s) : Au stade très amont de l'APS (Avant Projet Sommaire) : kWh ep./m<sup>2</sup>.an

Objectif : SERCIB s'engage à poursuivre au maximum une stratégie énergétique vertueuse que le promoteur a défini de la manière suivante : Il s'agira de couvrir au maximum la toiture du bâtiment IMAGINE de panneaux photovoltaïques. Ceux-ci représentent une consommation d'énergie primaire de 50 kWh ep./m<sup>2</sup>.an, tandis que la consommation totale du bâtiment IMAGINE compte pour moins de 65 kWh ep./m<sup>2</sup>.an. La production d'énergie renouvelable sur site couvre ainsi tous les besoins énergétiques du bâtiment, à l'exception du chauffage, lequel représente 10 - 15 kWh ep./m<sup>2</sup>.an. SERCIB s'engage à couvrir le besoin en chauffage au maximum par du gaz dit « vert » ou biogaz, i.e. le gaz issu de la fermentation spontanée des matières organiques animales ou végétales dans un milieu privé d'oxygène (méthanisation). Ce recours au biogaz dans lequel compte s'engager SERCIB pour IMAGINE est d'autant plus vertueux qu'il s'inscrit dans une logique d'économie circulaire. Le recours au gaz naturel sera quand à lui minime et utilisé en dernier ressort pour compléter le mix énergétique du bâtiment. SERCIB s'engage ainsi à soigneusement mettre en concurrence les fournisseurs d'énergie classiques et alternatifs pour obtenir le mix énergétique le plus vertueux, afin de minimiser l'empreinte carbone du bâtiment.

Actions mises en œuvre :

SERCIB s'engage à fournir un ensemble de solutions pour optimiser l'efficacité énergétique du bâtiment Imagine :

- ✓ Un plan d'éclairage régulé et utilisant des lampes basse consommation.
- ✓ Systèmes de chaleur multiples et exploitant l'ensemble des ressources disponibles (pompe à chaleur, système ventilation double flux etc.).
- ✓ L'installation de panneaux photovoltaïques prévus en toiture et sous forme de dalles piétonnes et permettra de produire l'électricité consommée sur site.
- ✓ Recours au biogaz
- ✓ Incitation des locataires via le Guide Utilisateurs à acheter de l'électricité verte
- ✓ Livraison du bâtiment avec un contrat fournisseur stipulant un recours à l'énergie verte

## *L'ambition et la conviction de SERCIB :*

Se plaçant dans la continuité du bâtiment SOLARIS, emblématique de la signature de SERCIB, IMAGINE servira de référence en France pour accélérer le changement d'usage et le visage des futures politiques urbaines décidées au niveau local en faveur de plus de durabilité. Ceci est d'autant plus vrai pour les projets situés en zones péri-urbaines ou en grande agglomération.

Avec un réel travail de réflexion et de co-construction de la part de l'équipe SERCIB sur l'ensemble des 10 thématiques de « One Planet Living », et en poussant au maximum la marge de manœuvre contrainte par définition d'un promoteur développant une opération en blanc, l'équipe de SERCIB est convaincue que son projet IMAGINE mérite l'attention du Comité d'experts de Bioregional et la reconnaissance au niveau de « Leadership national » pour la France.

De plus, il convient de noter que le projet se situe à une phase très amont de son développement. Par conséquent, au fur et à mesure des études techniques complémentaires réalisées, les caractéristiques durables et responsables du projet ne feront que se renforcer. C'est l'engagement que prend SERCIB.