



**LA POSTE  
IMMOBILIER**

# **VILLAGE LA POSTE SAINT AUBIN**

Présentation du 09 novembre 2022

Riverains



# Déroulé

- Présentation de la Filiale La Poste Immobilier
- Stratégie « Immobilier Durable »
- Présentation du projet de rénovation « Village La Poste Toulouse »
- Les résultats attendues
- Les pistes pour le futur



## Introduction – qui sommes nous ?

Poste Immo est devenu **La Poste Immobilier**, « Responsable et engagé » cet été.

Filiale structurée à partir en 2005, issue des services immobiliers de la Poste

Effectif : 800 personnes

6 000 000 m<sup>2</sup> gérés dont 50% en patrimonial

1 500 Immeubles en Occitanie

Directions d'activités au siège à Paris

8 Directions régionales

Métiers :

Gestion d'actifs (les baux, les €)

Gestion Technique (le quotidien)

Maitrise d'ouvrage (les projets des Branches et du « Propriétaire »)



### La Poste Immobilier

Stratégie

le projet/les acteurs

Les choix

Résultats

Et après

# L'Immobilier durable

La stratégie « immobilier durable » est évolutive et s'inscrit dans la politique RSE de La Poste Groupe depuis 10 ans

Guidé par :

- Lois « Grenelle 1 et 2 » - 2009-2010
- SNBC novembre 2015 – (« facteur 4 » en 2050 vs 1990)
- Loi climat et résilience (aout 2021) -> 30 % de végétalisation et/ou production d'énergie

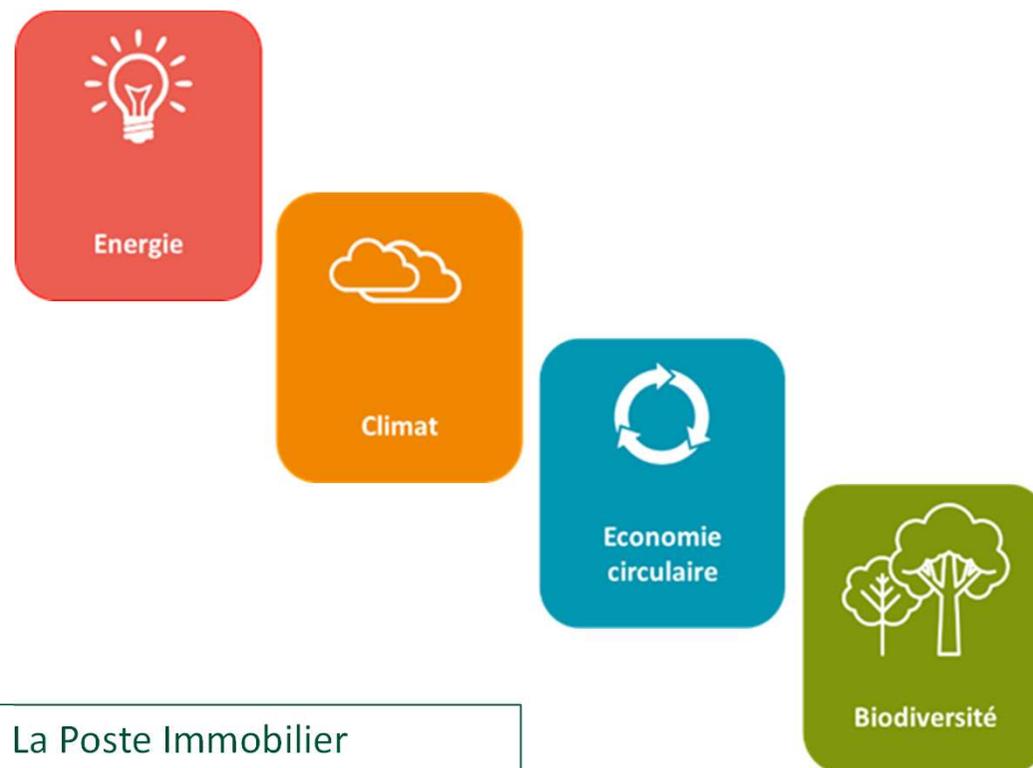
A partir de 2013, démarche « bail vert » sensibilisation des occupants vs travaux ; participation concours CUBE de l'IFEB

4 piliers :

**Energie** : performance chaud froid

**Climat** : vecteur énergétique décarboné en neuf

**Économie circulaire** : prévention des déchets, réemplois



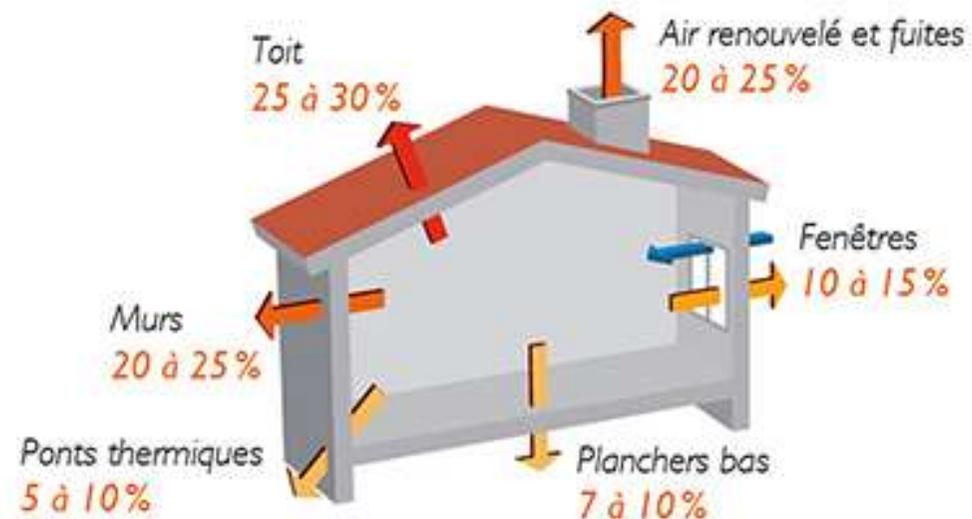
La Poste Immobilier  
**Stratégie**  
le projet/les acteurs  
Les choix  
Résultats  
Et après

Stratégie « low-tech » pour nos rénovations en pluriannuel

Pour les projets courants : « faire moins mais mieux »

Grace à un cahier des charge pour l'efficacité énergétique et bas carbone dit « CDC GRGE 2050 » qui traite :

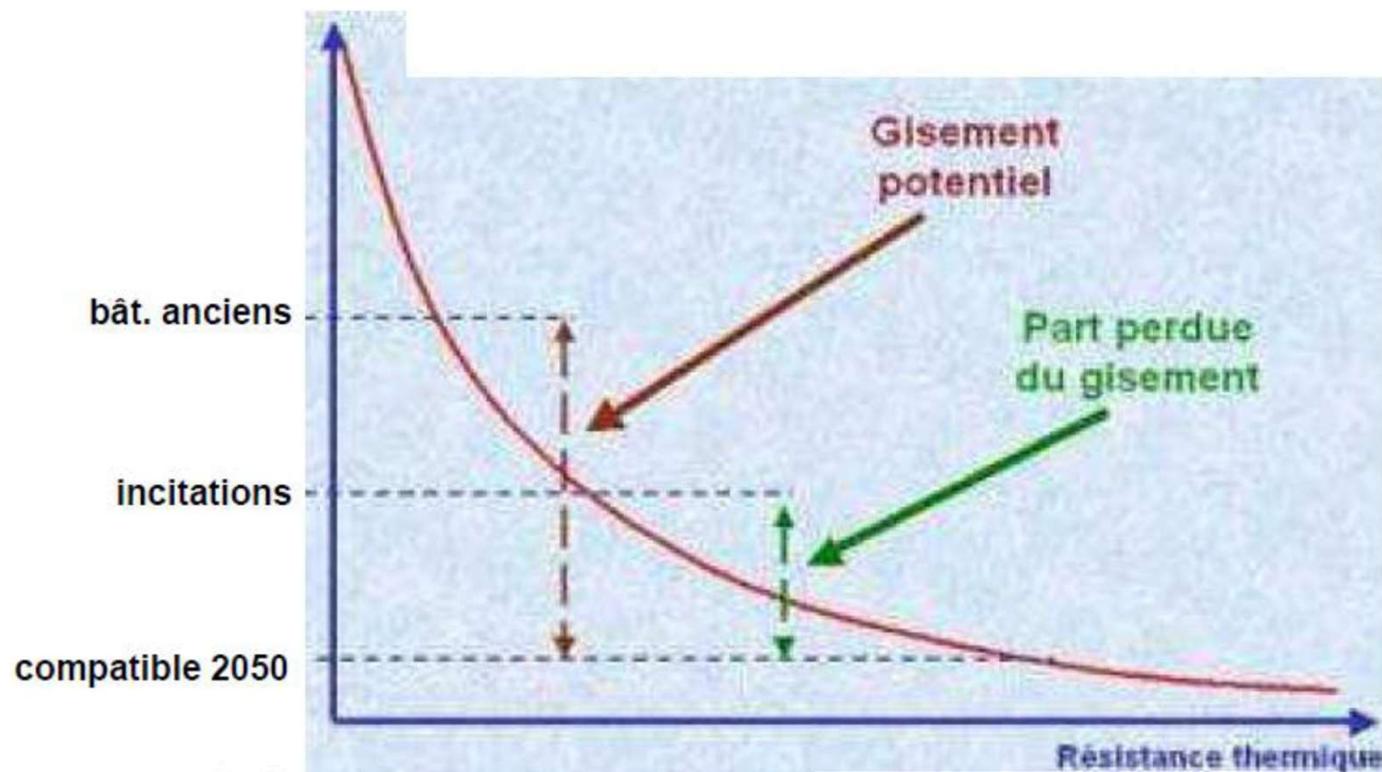
- l'étanchéité à l'air
- Enveloppe
- Équipements



La Poste Immobilier  
**Stratégie**  
le projet/les acteurs  
Les choix  
Résultats  
Et après

« ne pas tuer le gisement »

Résultat empirique de long terme  
: -10% par décennie (cqfd)



La Poste Immobilier  
**Stratégie**  
le projet/les acteurs  
Les choix  
Résultats  
Et après

# Une rénovation « approfondie »

**Immeuble Toulouse St Aubin**

Année de **construction** : 1930

**Surface** 6 000 m<sup>2</sup>

**Effectifs** : 300 à 400 personnes

**Montant travaux** 12 M€ HT cis honoraires

Durée des travaux : **16 mois** => début 2024



La Poste Immobilier  
Stratégie  
**le projet/les acteurs**  
Les choix  
Résultats  
Et après

# Une rénovation « approfondie »

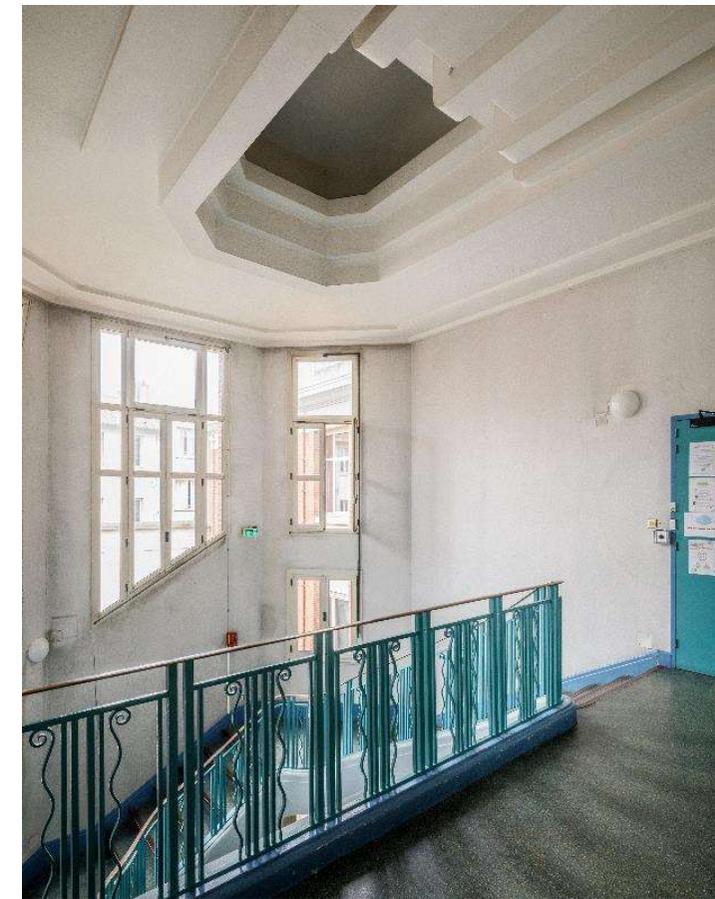
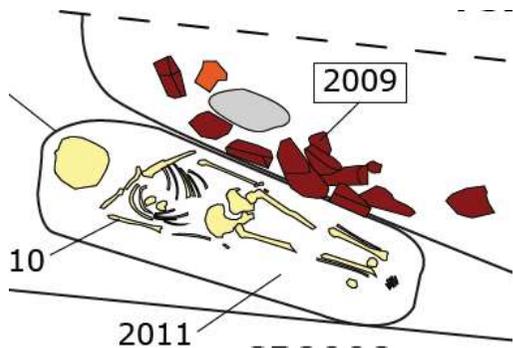
## Immeuble Toulouse St Aubin

### Particularités :

Rachat de 2 000 m<sup>2</sup> à notre voisin

Bâtiment labélisé  
« architecture contemporaine remarquable »

Vestiges d'une nécropole  
« tardo-antique »



# Une rénovation « approfondie »

## L'opération

PC déposé juillet 2021

Accordé novembre 2021

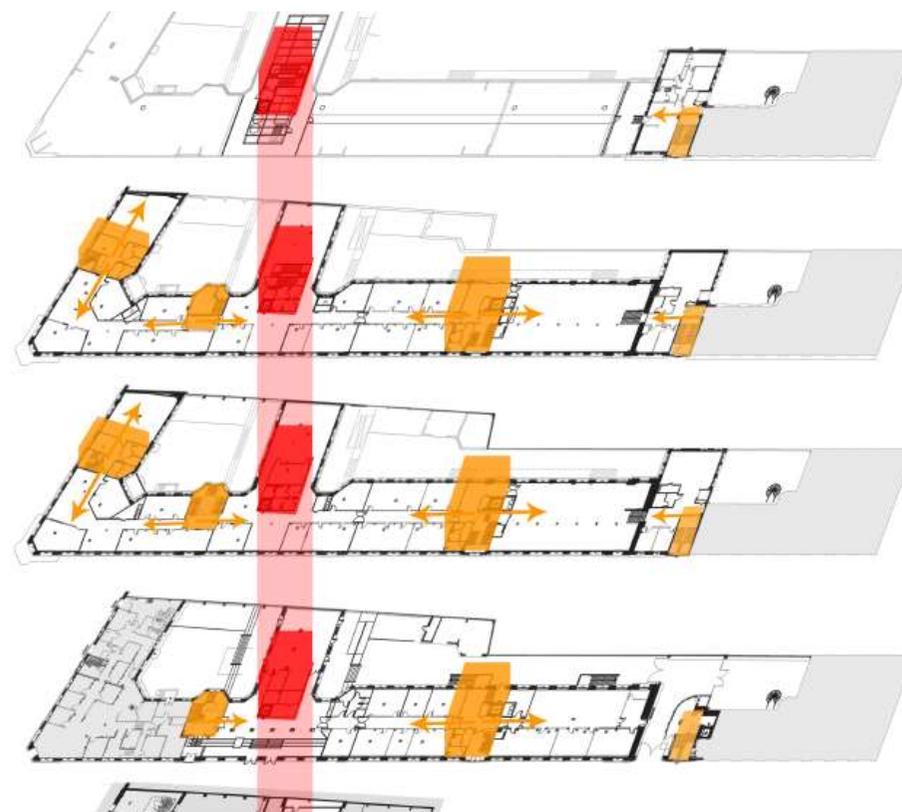
Non soumis à RE2020

Non soumis à DIAG  
PEMD

Conservation de la structure  
poteau-poutre, des façades  
emblématiques

Réfection de l'enveloppe :

isolation, menuiserie extérieurs  
Remplacement des installations  
électrique (ajout d'un  
transfo),CVC



# Contenu des travaux

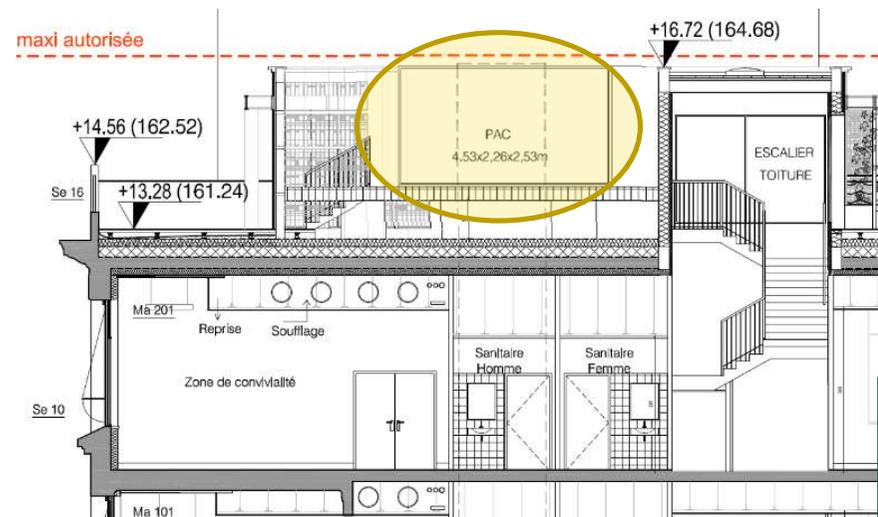
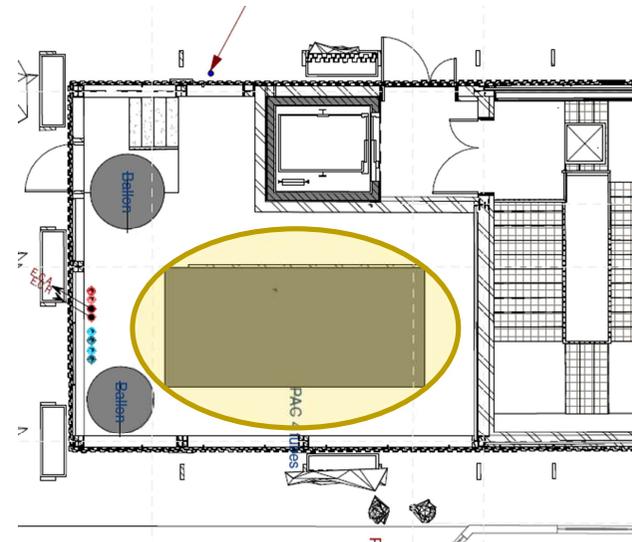
Réfection et végétalisation du toit terrasse - Aménagement des cours.



La Poste Immobilier  
Stratégie  
**le projet/les acteurs**  
Résultats  
Et après

# Contenu des travaux techniques

- « Décarbonation du vecteur énergétique »
- Installation d'une thermofrigopompe



La Poste Immobilier  
Stratégie  
**le projet/les acteurs**  
Résultats  
Et après

# Certification - label

## Certificat

**Bénéficiaire**  
SCI TERTIAIRE MIXTE  
111 BOULEVARD BRUNE  
75014 PARIS

**Adresse du projet**  
5 rue Charles Camichel  
31000 TOULOUSE  
FRANCE



**VILLAGE LA POSTE TOULOUSE**  
Immeuble la Poste St Aubin - Bureaux rénovés

CERTIVEA atteste que l'opération identifiée ci-dessus a été évaluée sur la base du référentiel NF HQE Bâtiments Tertiaires, version du HQE C Réno- Référentiel Générique applicable au 01 septembre 2017 et a atteint le niveau global

**EXCELLENT**  
PROGRAMME ET CONCEPTION

Certivea bénéficie de l'accreditation n°5-0054, délivrée par le COFRAC, Certification de Produits et Services, portée disponible sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)  
Le référentiel de certification et la liste des certificats délivrés sont disponibles sur nos sites internet.

  
Délivré le : 03/06/22  
Patrick NOISENT, Président de Certivea

  
4, AVENUE DU RECTEUR POLIGNAC - 75018 PARIS

F995 Certificat Version du 25/11/2021

N° de Certificat : 14303 du 03/06/22

Ce document ne peut être utilisé en dehors des frontières de la France



La Poste Immobilier  
Stratégie  
**le projet/les acteurs**  
Résultats  
Et après

# Acteurs

## MAITRISE D'OUVRAGE

**La Poste Immobilier** - filiale du Groupe, propriétaire

Assisté de :

**SOCOTEC** – Contrôle technique construction

**QUALICONSULT** – Coordination Sécurité Protection Santé

## ÉQUIPE DE MAITRISE D'OEUVRE

**Harter Architecture** - Architecte Mandataire

**Virginie Lugol** – Architecte du patrimoine

**BETEM** – BET généraliste

**Antéa** – BET dépollution

**Gamba** – BET Acoustique

**Ecovitalis** – BET Environnement : certification, chantier propre

## ENTREPRISES

Lot 1 **Générale Bâtiment MP** : mandataire du macro-lot (référence : rue Croix Baragnon)

CARRE : serrurerie, menuiseries extérieures

Rodriguez Bizeul : façade historique

----

Lot 2 : **Fauché** - travaux d'électricité

---

Lot 3 : **SPIE** Industrie tertiaire – travaux Chauffage Ventilation, Climatisation, Plomberie

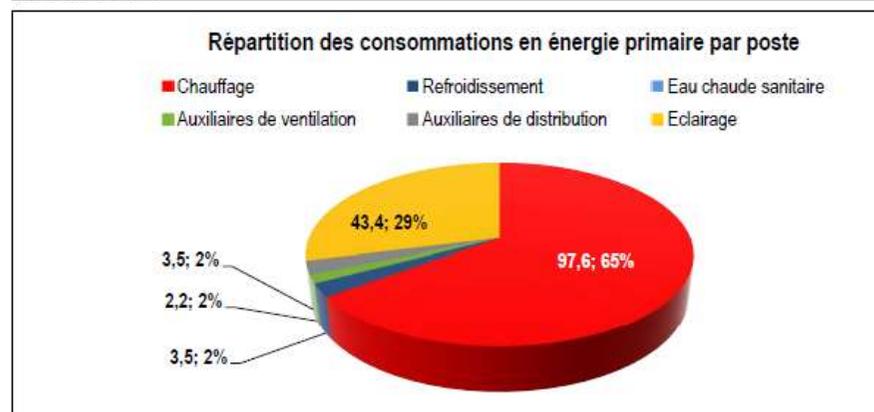
La Poste Immobilier  
Stratégie  
le projet/**les acteurs**  
Résultats  
Et après

# Les résultats attendus selon RTex

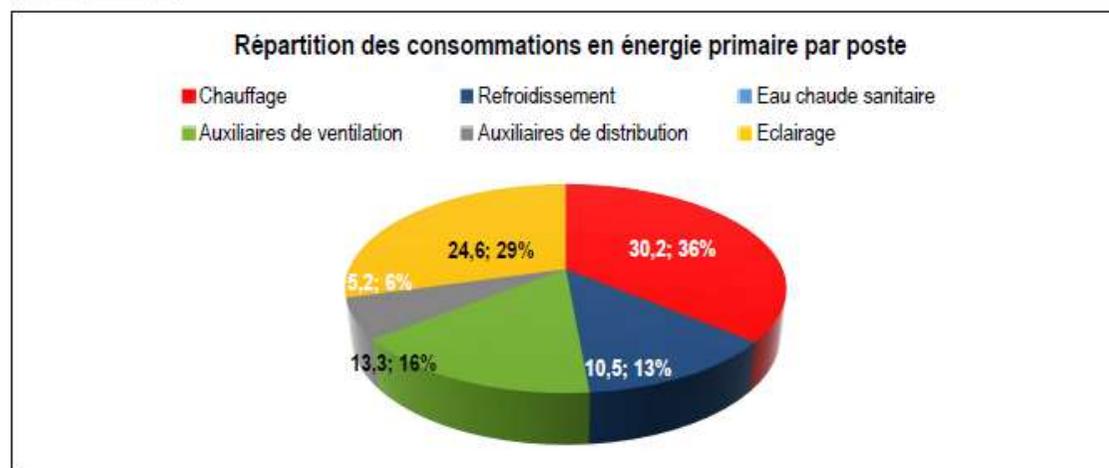
La répartition des consommations énergétiques par poste en énergie primaire de l'état initial est la suivante :

Répartition des consommations en énergie primaire par poste						
Poste	Chauffage	Refruid.	ECS	Auxiliaires Ventilation	Auxiliaires Distribution	Éclairage
kWh <sub>ep</sub> /m <sup>2</sup> .an	97,6	3,5	0,0	2,2	3,5	43,4
<b>Cep (kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>150,1</b>					

Finalement ces travaux permettent d'atteindre les résultats suivants :



Répartition des consommations en énergie primaire par poste						
Poste	Chauffage	Refruid.	ECS	Auxiliaires Ventilation	Auxiliaires Distribution	Éclairage
kWh <sub>ep</sub> /m <sup>2</sup> .an	30,2	10,5	0,0	13,3	5,2	24,6
<b>Cep (kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>59,9</b>					



# Les résultats attendus selon STD

- Réduction de 40% de la consommation totale du bâtiment en 2030
- Réduction de 50% de la consommation totale du bâtiment en 2040
- Réduction de 60% de la consommation totale du bâtiment en 2050

## 6.4.3 Bilan

Selon les tableaux de consommation des deux configurations (initial et projet), il est possible d'analyser les impacts sur les divers postes énergétiques :

	Chauffage	Refroidissement	ECS	Ventilation	Distribution	Éclairage	TOTAL
<b>INITIAL</b>	965 012 kWhEF	13 368 kWhEF	12 153 kWhEF	10 061 kWhEF	2 577 kWhEF	54 619 kWhEF	<b>1 057 790 kWhEF</b>
<b>PROJET</b>	71 035 kWhEF	31 333 kWhEF	14 635 kWhEF	37 819 kWhEF	1 767 kWhEF	53 758 kWhEF	<b>210 347 kWhEF</b>
<b>ECART</b>	-92,64%	134,39%	20,42%	275,90%	-31,43%	-1,58%	<b>-80,11%</b>

Tout d'abord, les travaux permettent de réduire fortement les consommations du poste chauffage pour les raisons suivantes :

- Mise en place d'une isolation performante au niveau des parois externes
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement de la production calorifique

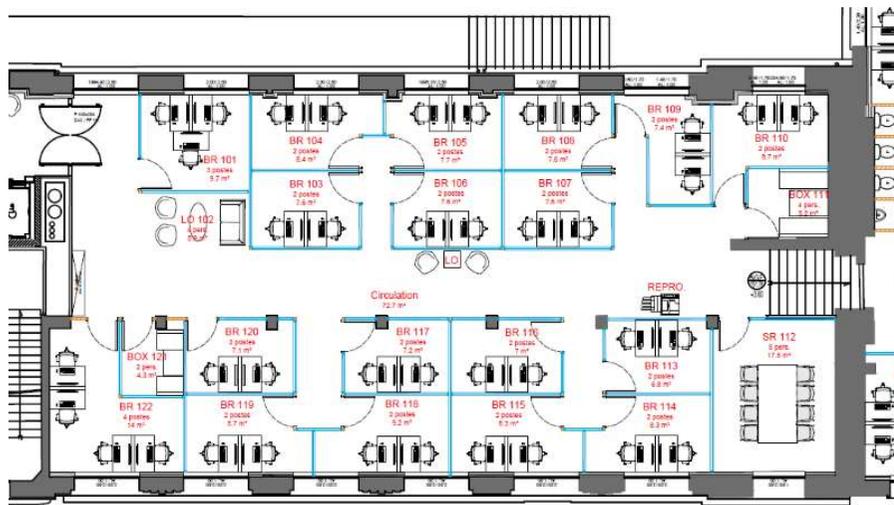
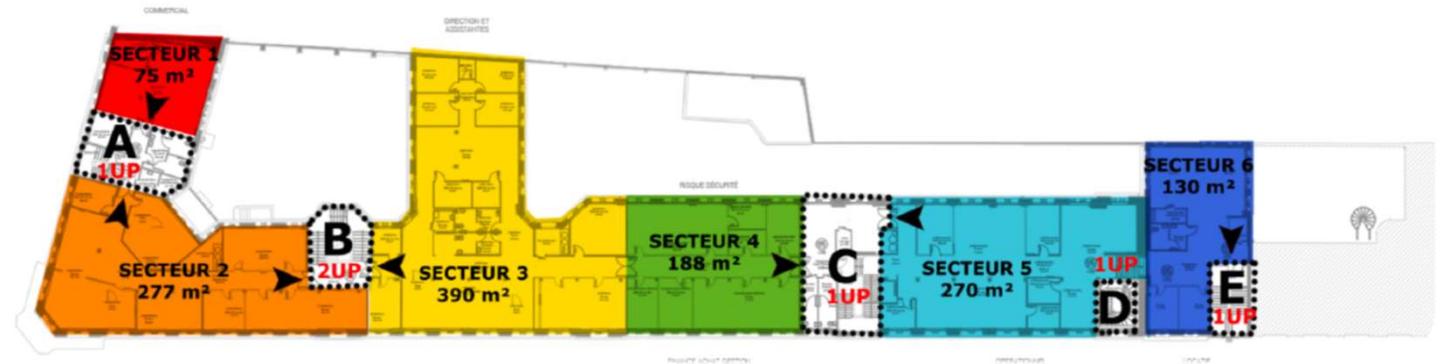
La Poste Immobilier  
Stratégie  
le projet/les acteurs  
**Résultats**  
Et après

# Les contributeurs



# Les gisements de gains

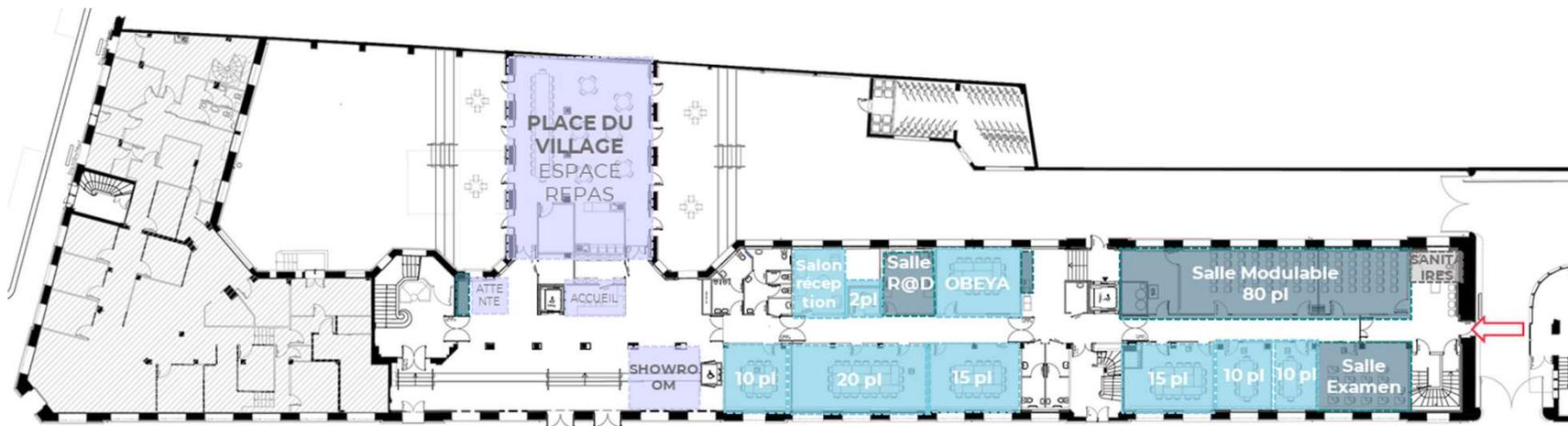
Recherche d'une forte occupation dans le temps



La Poste Immobilier  
Stratégie  
le projet/les acteurs  
Résultats  
Et après

# Les gisements de gains

Améliorer de l'intensité d'usage : Rdc ERP



La Poste Immobilier  
Stratégie  
le projet/les acteurs  
Résultats  
**Et après**

18

Merci

Questions ?

