

Six leviers d'écogestion des

À la veille des conférences de la Cop 21, et sept ans après le « big bang » du Grenelle 1 édictant les grandes cibles du développement durable, LSA fait le point entre les utopies vertes d'hier et les meilleures pratiques d'aujourd'hui.

Sept ans de réflexion sur le développement durable des centres commerciaux. C'est ce qui sépare le Grenelle 1 d'octobre 2008 et les débats de la Cop 21, du 30 novembre au 11 décembre prochains, à Paris. Le vote de la loi d'orientation il y a sept ans fut, en effet, le big bang instituant les bâtiments basse consommation, la baisse des déchets non recyclables et la lutte contre l'étalement urbain. Avec l'objectif de réduire les consommations d'énergie du parc de bâtiments existant d'au moins 38 % d'ici à 2020. Le référentiel HQE (haute qualité environnementale) pour les commerces n'étant apparu qu'en 2009. Où en sont les foncières à la veille de la 21^e Conférence des parties de la convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques? Comment ces professionnels ont-ils cheminé entre les vœux pieux d'hier et les réalités opérationnelles d'aujourd'hui? C'est ce que LSA a voulu savoir en interrogeant les responsables de grandes foncières.

Elles ont déjà bien avancé! L'organisme Certivéa comptabilise en effet 137 bâtiments commerciaux certifiés HQE, soit 1 350 000 m². Auxquels s'ajoutent 105 bâtiments logistiques (2 259 978 m²). « Nous avons déjà fait les trois quarts du chemin en réduisant la consommation de nos bâtiments de 30 % », déclare Philippe Bouveret, directeur du développement durable chez Hammerson. « Nos sept retail parks totalisant 180 000 m² sous label HQE nous classent comme premier opérateur certifié », revendique Mathieu Molliere, directeur marketing, communication et innovation de Frey. Tandis qu'Altarea Cogedim s'enorgueillit de décrocher la première place européenne et la troisième mondiale dans la catégorie « nouveaux développements » parmi les 304 participants au classement 2015 du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) selon les performances en développement durable. ■■

DANIEL BICARD

RENDEZ-VOUS

MAPIC
18 AU 20 NOVEMBRE 2015
PALAIS DES FESTIVALS, CANNES



1 ÉCLAIRAGE

Vive les leds et la lumière raisonnée !

60%

La part de l'éclairage dans la consommation d'énergie d'un centre commercial couvert : 50% parties privatives, 10% parties communes

Source : Unibail-Rodamco

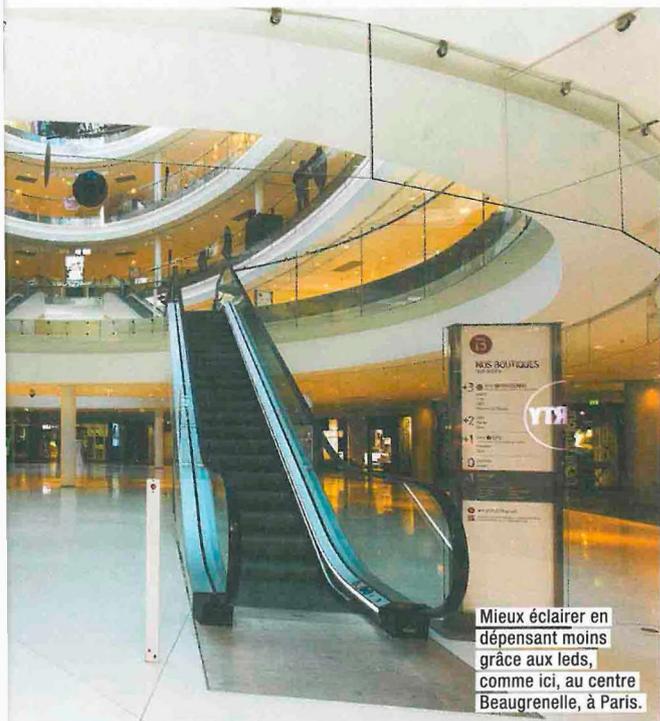
« En équipant notre centre L'Atoll, à Angers, de leds, nous avons économisé 60 000 € d'électricité entre avril 2013 et avril 2014. »

Ali Nasser, directeur du patrimoine chez Compagnie de Phalsbourg

La maîtrise de l'éclairage est l'un des postes clés des économies induites par le développement durable. Klépierre, qui annonce une facture d'électricité globale de 40 millions d'euros pour ses 179 sites mondiaux, en a économisé près de 3 en deux ans. Notamment grâce au « relamping », le remplacement des éclairages conventionnels par des leds opéré sur 32 sites en 2014. L'investissement est vite rentabilisé, notamment dans les parkings gourmands en lumière. « Pour 60 000 € investis dans celui de notre site de Field's, à Copenhague, nous avons généré une économie de 40 000 € par an », dévoile Christophe Moureaux, directeur du développement durable chez Klépierre. « Bailleurs et enseignes se retrouvent sur ces enjeux, dès lors qu'ils améliorent la qualité du parcours client, relève Christophe Garot, président de la commission



centres commerciaux



Mieux éclairer en dépensant moins grâce aux leds, comme ici, au centre Beaugrenelle, à Paris.

© SYLVIE HUMBERT

développement durable du Conseil national des centres commerciaux et responsable du développement durable chez Unibail-Rodamco. *Tel le pilote Sephora de notre centre Aéroville qui, avec son concept "full leds", a diminué la puissance d'éclairage installée de plus de 100 watts/m² à seulement 13 watts/m². Ce qui permet non seulement d'optimiser la lumière, mais aussi de mieux préserver les parfums sensibles à la chaleur.* »

Neuf centres à galeries ouvertes en 2015

Le recours à la lumière naturelle est évidemment le meilleur moyen de réduire sa facture. Et le centre commercial à ciel ouvert constitue le modèle idéal en la matière, puisqu'il cumule les économies de climatisation et de chauffage. Ces postes pèsent pour 18 % dans la consommation énergétique des centres conventionnels. Répartis à 15 % dans les parties privatives et 7 % dans les parties communes. Ces sites de « plein air » semblent se généraliser. Sur les quatorze centres qui auront vu le jour en 2015 (voir *lsa.fr*), pas moins de neuf sont dépourvus de galeries couvertes ! De l'immense Polygone Riviera de Cagnes-sur-Mer à la plus modeste « fashion street » S' Max Avenue, à Saint-Maximin, en passant par Promenade Sainte-Catherine, à Bordeaux, Enox à Gennevilliers ou Avaricum, au cœur de Bourges. ■■

D. B.



Les centres, à l'instar de L'Atoll, à Angers, sont à la fois consommateurs et récupérateurs d'eau.

© FRANK BARYLKOI/COMPAGNIE DE PHALSBOURG

2 EAU

Recueillir la pluie et resserrer les robinets

5 000 à 6 000 m³

L'économie d'eau annuelle grâce à la récupération des pluies à L'Atoll, à Angers

Source : Compagnie de Phalsbourg

« Gérer l'eau, c'est savoir en consommer moins : traquer les fuites et les climatisations à eau perdue, maîtriser les volumes nécessaires aux restaurants ou coiffeurs, etc. »

Philippe Bouveret, directeur du développement durable chez Hammerson

On n'y pense pas forcément, mais l'eau est l'un des éléments les plus essentiels aux centres commerciaux contemporains. Où elle est à la fois source d'approvisionnement quand elle tombe du ciel, poste d'économie quand on la tire du réseau, substrat de la biodiversité dans la lutte contre l'imperméabilisation des sols, et même élément de décor, comme la Dancing Fontain, ouverte en même temps que le centre Polygone Riviera, à côté de Nice (LSA n° 2386).

« Le ciel t'aidera »

Avec la lumière naturelle et l'énergie solaire, l'eau a, en plus, l'avantage rare de satisfaire le vieil adage « aide-toi, le ciel t'aidera ». Ainsi, en récupérant cette eau du ciel dans des bassins, la Compagnie de Phalsbourg réussit à réduire de plus de 20 % les volumes nécessaires à l'arrosage des espaces verts, aux sanitaires et au nettoyage de son site L'Atoll, à Angers. L'autre grande bataille de l'eau est l'antigaspillage. Avec, une fois encore, des mesures de pur bon sens, telles que la traque aux fuites, l'installation de chasses d'eau à double débit, la suppression des climatisations à eau perdue, etc. ■■

D. B. ■■ ■■ ■■

Les métiers



Le toit végétalisé du centre Beaugrenelle, à Paris.

© LAURENT ZULBERMAN / APSYS

3 BIODIVERSITÉ

Verdir, si on le peut, comme on le veut !

Plus de 850 kg/m²

Le surpoids d'une couche de terre de 50 cm pour un toit végétalisé

Source: FCD

« Le coefficient de biodiversité mesure la part des surfaces éco-aménageables des projets. La norme est au-dessus de 25 %. Nous sommes à 27 %. »

Yves Lesteven, responsable du projet de retail park Steel, à Saint-Étienne, chez Apsys

Parmi les objectifs durables, la biodiversité est celui auquel il reste le plus de chemin à parcourir. D'autant que le projet de loi de la ministre de l'Écologie, Ségolène Royal, visant à faire de la végétalisation des toits et de la réduction des parkings une obligation, a découragé nombre d'acteurs déjà bien engagés sur le sujet (LSA n° 2371). Reste que, « plus on construit, plus on imperméabilise les sols, plus les précipitations ont d'impacts », admet Patrick Nossent, président de Certivéa. Cette végétalisation est donc une vraie réponse au cycle de l'eau. De plus, elle contribue à réduire les îlots de chaleur urbains et plaît aux visiteurs ».

« C'est le lieu qui impose sa logique »

Le grand défaut de la loi biodiversité est de vouloir imposer des solutions. Alors que « c'est le lieu qui impose sa logique », défend Pierre Prigent, responsable de projets chez Apsys. Du photovoltaïque dans notre site de Metz était hors sujet. À l'inverse, un jardin sur le toit du centre Beaugrenelle était une démarche exemplaire d'intégration urbaine. « Du vert... si je le peux et le veux » pourrait être le slogan des foncières de bonne volonté ! Telle Frey qui, dans le cadre de la requalification de l'immense zone de Vendenheim, au nord de Strasbourg, prévoit un agroparc urbain de 12 hectares d'ici à 2018. Ou Hammerson, qui a mis à profit sa participation au concours Réinventer Paris pour imaginer un futur espace de cueillette sur une emprise urbaine voisine du centre Italie 2. ■ D. B.



Le tri sélectif reste essentiel à une bonne écogestion (ici, Green7, à Salaise-sur-Sanne).

© STEPHAN LUCAS/FREY

4 DÉCHETS

Rendre les commerçants plus écoresponsables

75%

L'objectif de taux de recyclage des déchets d'Hammerson

(45 % en France aujourd'hui)

Source: Hammerson

« Nous avons réussi à réduire les tournées d'enlèvement de bennes à ordures, de quatre passages par semaine à un seul, dans l'ensemble de nos Greencenter. »

Mathieu Mollière, directeur marketing, communication et innovation de Frey

Diminuer la quantité de déchets résiduels était l'un des grands enjeux du Grenelle 1. Mais la réponse par le tri sélectif n'est pas la plus vertueuse. « Après l'avoir testé en 2011 à Sarcelles, Antibes et Brest, nous avons préféré opérer le tri en aval via des compacteurs, ensuite orientés vers des plates-formes de traitement », dévoile Ali Nasser, directeur du patrimoine chez la Compagnie de Phalsbourg. Ce poste représentant un budget de 80 000 € par an à L'Atoll, notre prestataire nous rachète pour 20 000 € de matériaux après tri. Ce qui réduit la facture finale à 60 000 €.

Des ambassadeurs verts

Comme souvent dans le développement durable, les mesures de bon sens sont plus rapidement efficaces que les processus complexes. La facture de ramassage des déchets des sites de Klépierre se chiffre entre 6 et 8 millions d'euros par an. « Dès lors que la logistique de gestion est optimisée, la signalétique et l'esthétique des espaces dédiés travaillées, on peut économiser de 3 000 à 15 000 € par site », explique le responsable. Le mot-clé est la responsabilisation des locataires. « Il faut les entraîner avec nous », prône Philippe Bouveret, directeur du développement durable chez Hammerson. Les Terrasses du Port, à Marseille, ont été le laboratoire de nos « ambassadeurs verts ». Ils sont désignés par chacun de nos commerces et deviennent responsables et interlocuteurs dédiés de l'enseigne auprès de nos sociétés de prestations sur les déchets. ■ D. B.



Désormais, les baux verts sont totalement intégrés dans les stratégies des foncières.

© DOVIC MURIEL

5 BAUX VERTS

Convertir encore les indépendants et les locataires périphériques

100%

La part de baux verts signés chez Klépierre, Altarea Cogedim, etc. (liste non exhaustive)

Source: LSA

« Au-delà de nos locataires, nous avons aussi des exigences élevées de réductions énergétiques avec nos prestataires de gestion des bâtiments. »

Christophe Garot, responsable du développement durable chez Unibail-Rodamco

L'anticipation a été payante. Dès janvier 2011, en effet, le Conseil national des centres commerciaux (CNCC) et la fédération Procos signaient une annexe environnementale à la charte bailleurs-locataires du CNCC, devançant d'un an la législation exigible en 2012. Et poussant plus loin ses exigences en imposant l'annexe dès le premier mètre carré sous bail. Cinq ans plus tard, les baux verts sont totalement intégrés dans les stratégies des foncières et des grandes enseignes ayant elles aussi codifié leur démarche. L'ultime foyer de résistance, exigeant encore de la pédagogie, étant certains commerces indépendants.

L'exception Toy'R'Us

Tous les retail parks n'ont pas non plus institutionnalisé la pratique. « Nous livrons des "coques froides", explique Mathieu Molliere, directeur marketing, communication et innovation de Frey. Ce qui signifie que c'est l'enseigne qui chauffe et climatise selon ses propres standards. Contrairement aux gestionnaires de centres clos logeant leurs locataires en "coques chaudes", en exigeant des comptes énergétiques. » Cependant, les choses pourraient évoluer, puisque Frey a signé un bail vert avec l'enseigne Toys'R'Us dans son parc de Reims-Cormontreuil. Avec les échanges de tableau de bord énergétique à la clé. ■■

D. B.



Les ombrières sur parkings du Parc Saint-Paul, à Valence.

© JUAN ROBERT / APSYS

6 ÉNERGIES RENOUVELABLES

Réinvestir l'avenir du photovoltaïque

1^{re}

énergie installée en 2014 : le rang de l'énergie solaire par rapport aux autres dans le monde selon l'AIE

Source: Green Yellow

« Les 4 000 m² d'ombrières sur parkings du Parc Saint-Paul, à Valence, produisent l'équivalent de la consommation annuelle de 250 foyers. »

Pierre Prigent, responsable du projet du Parc Saint-Paul, à Valence, chez Apsys

Et si l'on avait un peu trop vite enterré le solaire ! Subventionnée par l'État, cette énergie avait d'abord connu l'engouement. Jusqu'à ce que le prix de rachat de l'électricité photovoltaïque, fondant comme neige au soleil, ruine tout espoir de rentabilité. D'autant que l'occupation des toits par les panneaux constitue une entrave aux interventions de sécurité. Mais le progrès des technologies solaires pourrait relancer les espoirs. « Elles ont vu leur prix de revient divisé par trois ces sept dernières années. Et si le rendement n'est encore que de 20 % environ, entre énergie solaire entrante et électricité produite, l'optimum est estimé à 70 %, et des essais en laboratoire atteignent 45 % », indique Otmane Hajji, directeur général de Green Yellow, filiale de Casino. De même, le stockage de l'énergie grâce aux batteries lithium-ion permettant une utilisation différée pourrait ouvrir des perspectives nouvelles.

La piste de la géothermie

Le soleil a d'autant plus d'avenir que les alternatives d'énergies renouvelables sont limitées. La pyrolyse des déchets fut une pure utopie. Et la géothermie est encore balbutiante. Même si Aéroville tire d'une eau puisée à 100 mètres de profondeur de quoi couvrir 100 % de ses besoins de chauffage et 75 % de ceux de rafraîchissement. Apsys explore les possibilités de géothermie via le sondage d'anciennes galeries d'extraction minière inondées présentes dans le sous-sol de son futur retail park Steel, à Saint-Étienne. ■■ D. B.