



Nexity
Property
Management



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

Guide des bonnes pratiques



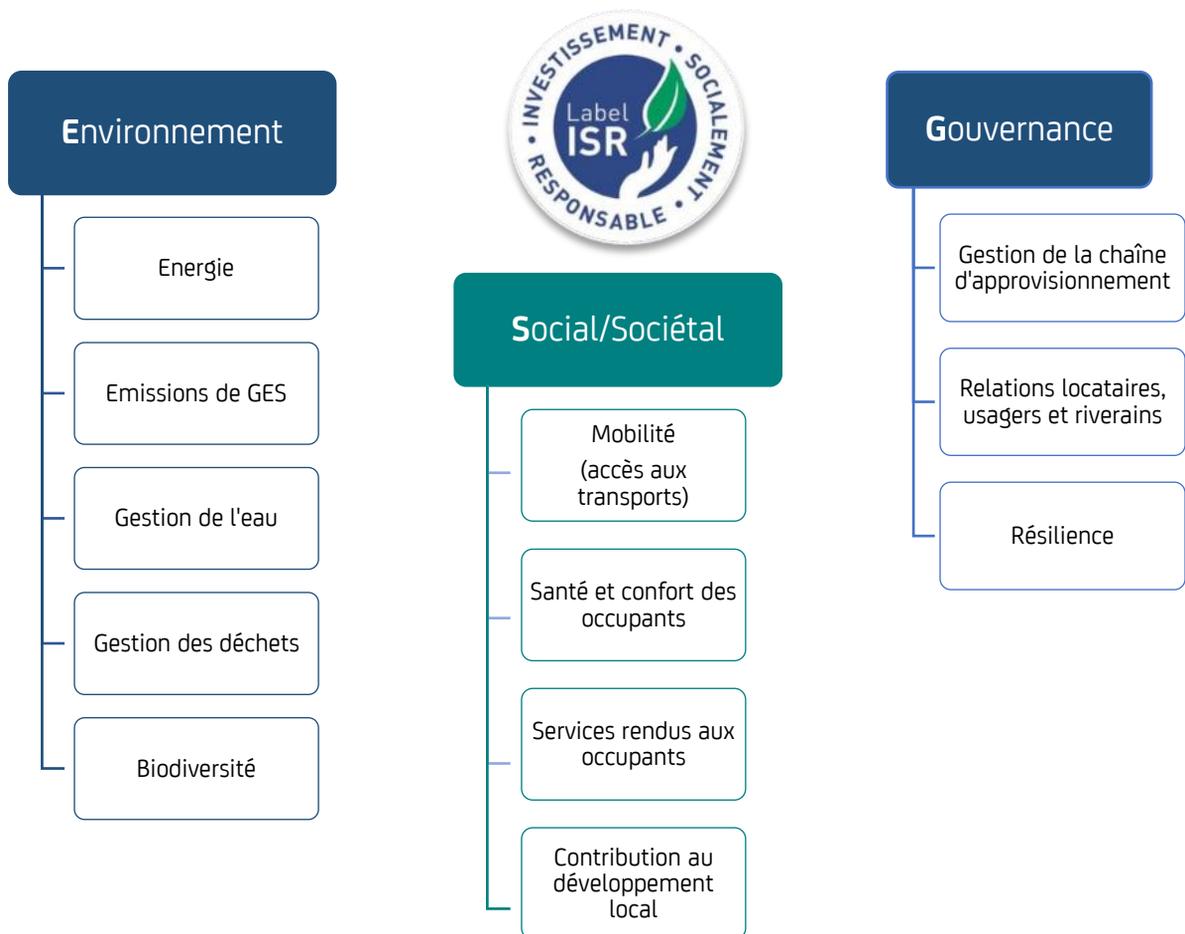
Carré Feydeau
5 rue Feydeau
75002 PARIS

Préambule

Ce document, destiné aux usagers, présente les **principales spécificités du bâtiment** sous l'angle de ses caractéristiques environnementales.

Le guide s'articule de la façon suivante : pour chaque sujet abordé, vous trouverez tout d'abord **un point descriptif sur les dispositions/équipements existants**, puis les **bonnes pratiques ou « Eco gestes »** à appliquer pour profiter pleinement de la performance de ce lieu.

Il s'inscrit dans la démarche de labellisation **ISR** ou Investissement **S**ocialement **R**esponsable qui consiste, pour votre propriétaire représenté par **La Française REM**, à prendre en compte dans la gestion des actifs, des critères ESG (Environnementaux, Sociaux et Gouvernance).



Le label ISR est un outil pour choisir des placements responsables et durables. Il vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises qui contribuent au développement durable dans tous les secteurs d'activité.

Sommaire

PRIVILÉGIER L'ÉCO-MOBILITÉ



MAÎTRISER VOS CONSOMMATIONS

1. L'éclairage
2. Chauffage, Ventilation et Climatisation

LA QUALITÉ DE L'AIR ET LA GESTION DE L'EAU



RÉDUIRE ET TRIER VOS DÉCHETS

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ



GÉRER VOS ACTIVITÉS NUMÉRIQUES

Privilégier l'éco-mobilité

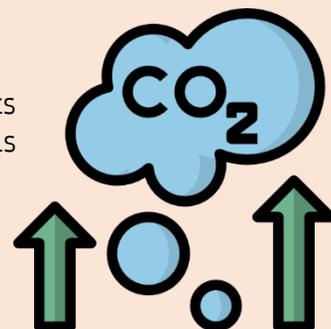


En France, le transport est l'activité qui contribue à **30%** des **émissions de gaz à effet de serre**. Adopter un comportement écocitoyen simple selon vos choix de transports permet de **rester en bonne santé** et **limiter les émissions de gaz à effet de serre**.

Quelques chiffres

12 millions de tonnes de gaz à effet de serre sont émises par les trajets domicile-travail ainsi que les déplacements professionnels chaque année

75 % de ces trajets se font avec une voiture



Les installations de votre bâtiment

Accès aux transports en commun



Des transports en commun desservent les alentours du site :

Métro :

- Lignes 8 et 9 : station « Grands Boulevards » à 3 minutes à pied;
- Ligne 3 : station « Bourse » à 3 minutes à pied.

Bus :

- Lignes 74 et 85 : station « Grands Boulevards » à 2 minutes à pied;
- Lignes 20, 29 et 39 : station « Bourse » à 3 minutes à pied.

Espaces de stationnement dédiés à la mobilité durable



Le projet de mise en place de racks à vélos sur le site est en cours d'étude.



Des **bornes de recharge** pour véhicules électriques sont disponibles dans le parking.

Les écogestes à adopter



Prendre les transports en commun plutôt que la voiture

Pour vous rendre sur votre lieu de travail, prenez le bus, le train ou le métro afin de réduire votre budget et limiter les émissions de CO₂.

Les petits trajets à pieds ou à vélo

Avoir le réflex vélo ou marche à pied, c'est protéger l'environnement et préserver sa santé !



Les escaliers plutôt que l'ascenseur

En moyenne, la consommation électrique d'un ascenseur représente 5% de la consommation énergétique d'un bâtiment de bureau. Prendre les escaliers pour quelques étages est bon pour votre santé et l'environnement.

Roulez à l'électricité

La réduction des émissions de gaz à effet de serre entre une voiture électrique et thermique représente 77%. S'équiper d'une voiture électrique c'est aussi participer à la réduction de la pollution sonore en agglomération.



Pour aller plus loin...



Pratiquer le covoiturage ou l'autopartage

La voiture représente 28 % du budget d'un ménage. Pensez à optimiser votre trajet en proposant à vos collègues d'aller au travail avec une seule voiture et ainsi partager un moment convivial.



Limiter les déplacements

Une partie des déplacements professionnels peut être évitée avec des réunions par téléphone ou par visio-conférence.



Installation de bornes de recharge

L'installation de bornes de recharge électrique dans les parkings d'entreprise est une action permettant de sensibiliser ses collaborateurs à l'utilisation de voitures, scooters et vélos électriques.



Installation de racks à vélo

Cela va fortement inciter vos collaborateurs à utiliser un vélo car ils permettent d'améliorer grandement leur confort.

Maîtriser vos consommations



L'éclairage

Les **économies** d'énergie liées à l'éclairage peuvent être **rapides** grâce à des actions simples et **peu coûteuses** qui ne nuisent en aucun cas au confort des occupants.

Quelques chiffres

En France, l'éclairage dans les bureaux **représente 6 TWh/an** d'électricité utilisés et **12%** de la consommation d'énergie finale.



Les installations de votre bâtiment

Vos luminaires

Hall, circulations et bureaux

L'éclairage est assuré par des spots et dalles LED selon les zones.

Sanitaire

Ils sont équipés de spots LED.

Parking

Le parking est doté de tubes LED.

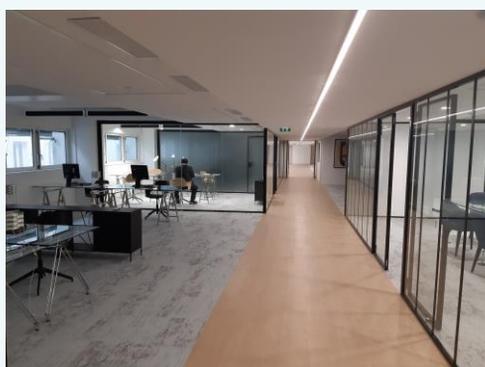
Votre système de gestion



Les **zones de bureaux** sont équipées d'interrupteurs classiques complétés par des détecteurs automatiques selon les zones.

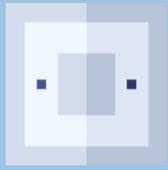
L'ensemble des circulations, sanitaires et parking est équipé de **détecteurs de présence**.

L'agencement des espaces intérieurs est adapté pour votre confort visuel :



- Accès à la lumière du jour pour l'ensemble des bureaux
- Peinture claire sur l'ensemble des parois opaques des espaces de bureaux

Les écogestes à adopter



Éteindre les lumières après avoir quitté une pièce

Ouvrir les stores la journée



Dépoussiérer vos luminaires

Nettoyer régulièrement les vitres



Aménager les bureaux selon l'éclairage naturel



Pour aller plus loin...



Changer les ampoules

Aujourd'hui, les ampoules de type **LED** ou **fluo-compactes** permettent de faire des **économies d'énergie** tout en améliorant votre confort visuel notamment parce qu'elles éclairent instantanément avec une belle lumière blanche plus naturelle.



Privilégier des couleurs claires pour les futurs aménagements

Les murs de **couleurs claires** ont l'avantage de refléter plus efficacement la lumière.

Ainsi, les occupants ont tendance à **allumer la lumière moins longtemps** et à utiliser un éclairage moins fort donc moins énergivore.



Optimiser l'organisation des espaces

- Placer les bureaux à 90° par rapport aux surfaces vitrées ;
- Privilégier les cloisons vitrées entre les espaces de bureaux ;
- Attribuer les emplacements avec le plus de lumière en priorité aux sédentaires.

2 – Chauffage, ventilation et climatisation

Le chauffage et le rafraîchissement des locaux tertiaires représentent aujourd'hui jusqu'à **70% de la consommation d'énergie totale d'un bâtiment**. Agir sur les usages du chauffage, de la ventilation et de la climatisation se révèle donc être un levier d'économie très important.

Quelques chiffres

- **En été**, 1°C de plus permet d'**économiser 10%** sur les dépenses liées au système de refroidissement.
- **En hiver**, 1°C de moins **réduira de 7%** la consommation d'énergie liée à la production de chauffage.



Les installations de votre bâtiment

La ventilation



La **ventilation** est effectuée par **des centrales de traitement d'air (CTA)** qui assurent le renouvellement et le traitement de l'air afin de préserver la qualité de l'air intérieur.

La climatisation

La climatisation est assurée par le réseau urbain **Fraîcheur de Paris**. Le réseau de froid de la Ville de Paris est alimenté avec **100% d'électricité renouvelable** depuis 2013 et il est **neutre en carbone** depuis 2018.



Le chauffage



Le **chauffage** est assuré par le réseau urbain de la **Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain**. Unique mode de chauffage collectif à Paris, le réseau CPCU est alimenté à 50% par des énergies renouvelables et de récupération.



La **régulation** est pilotée par **des télécommandes** disposées dans vos bureaux. Elles permettent **d'augmenter ou réduire la température** de 3°C par rapport à celle de référence et de contrôler le **niveau de ventilation** pour assurer votre confort.



Energie verte

Le bâtiment est alimenté en **électricité d'origine renouvelable** par le fournisseur ENALP.



La maintenance de vos équipements est assurée par la société **SE2M**.

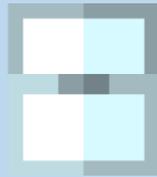
En cas de demande d'intervention, contacter le service ANSTEL par téléphone : **01 47 89 76 96** ou envoyer un mail à **entretiencourant@anstel.com**

Les écogestes à adopter



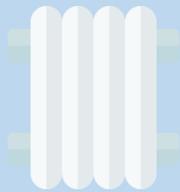
Adapter votre tenue vestimentaire à la saison

Ouvrir les fenêtres au bon moment selon la saison



Adopter une bonne régulation

Bien entretenir les émetteurs



Signaler tout dysfonctionnement



Pour aller plus loin...



Installer une programmation horaire

Le week-end ou le soir, l'utilisation des terminaux de chauffage, refroidissement ou de ventilation **n'est pas nécessaire**.

Une programmation horaire permet une économie d'énergie de **10 à 15%**



Suivre efficacement les consommations

Suivre vos consommations énergétiques vous permet de **mieux connaître** vos habitudes de consommation et **d'être réactif** en cas de surconsommation inhabituelle.



Mode d'emploi simple de la régulation

Un mode d'emploi **simple** ou expliqué par des affichettes permet une **bonne utilisation de la régulation** de température des espaces de travail et de s'assurer que les réglages effectués sont les bons.

La qualité de l'air et la gestion de l'eau



Une bonne **qualité de l'eau et de l'air** est essentielle pour l'ensemble des usagers d'un bâtiment car elle participe au **confort sanitaire**. Des bonnes habitudes peuvent contribuer à **limiter la pollution** de l'air intérieure et **réduire la consommation d'eau**.

Quelques chiffres



34L : C'est le volume d'eau consommé **quotidiennement** par une personne au bureau, essentiellement pour des usages sanitaires



10% : C'est la surconsommation due à une **ventilation** avec un débit d'air 30% supérieur au débit nécessaire

Les installations de votre bâtiment

L'air



Système	Le renouvellement et le traitement de l'air sont assurés par les CTA.
Principe	L'air neuf est filtré dans les CTA et redistribué dans les espaces via les ventilo-convecteurs, garantissant une bonne qualité de l'air . Il est ensuite repris et traité thermiquement en fonction du besoin de chaud ou de froid. L'air des sanitaires fait l'objet d'une extraction spécifique .
Gestion	L'entretien et le remplacement périodique des filtres sont effectués par le mainteneur du site.

L'eau



Eau froide	Le bâtiment est équipé d'un compteur général.
Robinetterie	Les lavabos sont équipés de mitigeurs manuels classiques.
Chasse d'eau	Les sanitaires sont équipés de chasse d'eau double touche.
Eau chaude sanitaire	L'eau chaude est produite par des ballons individuels.

La compagnie **Eau de Paris** alimente le bâtiment en **eau**.



Les écogestes à adopter



Aérer régulièrement

Favoriser les
plantes grasses



Désencombrer les
bouches de
ventilation

Ne pas laisser couler
l'eau inutilement



Alerter en cas de
fuite



Pour aller plus loin...



Choix des produits d'entretien

Les produits d'entretien peuvent être polluants. Privilégier l'usage de **produits naturels** ou éco-labellisés.

Pour éviter une trop grande consommation d'eau, l'utilisation d'équipements comme les nettoyeurs vapeurs et les autolaveuses équipés d'un **programme d'éco-efficacité** sont à privilégier.



Installer des équipements hydro économés

Les équipements sanitaires **hydro-économés** peuvent réduire de 20 à 60% la consommation d'eau.

Les mousseurs et les robinets temporisés pour les sanitaires permettent de **distribuer la juste quantité d'eau** pour se laver les mains.



Surveiller la qualité de l'air

Analyser régulièrement la qualité de l'air permet de mesurer et suivre les taux de polluants.

Cela permet de cibler les **actions correctives** lorsque les taux de polluants dans l'air augmentent.

Réduire et trier vos déchets



Chaque salarié passe en moyenne **200 jours par an** sur son lieu de travail, et produit entre **120 et 140 kg de déchets**. Face aux pollutions et à la pression exercée par nos modes de consommation, il est urgent de **réduire** notre production de déchets.

Quelques chiffres

Chaque employé de bureau consomme en moyenne **70 à 85 kg** de papier par an.

2,5 T : C'est l'économie de matières premières vierges réalisée pour 1 tonne de papier recyclé.



Les installations de votre bâtiment

Le tri

L'ensemble des déchets produits sur le site est regroupé dans le **local à déchets**.



Le tri des déchets est réalisé sur site :

- Les bacs noirs sont destinés aux **déchets DIB** (aliments, objets cassés, mégots...)
- Les **déchets papiers et cartons** sont à déposer dans les bacs bleus
- Les **déchets en verre** sont à déposer dans les bacs verts à couvercle blanc.

La collecte



La collecte des déchets DIB et des déchets en papier / carton est réalisée par la société ISE.



Le tri et la valorisation



La société ISE procède à la valorisation des déchets sous forme de **recyclage** et **réemploi** pour la fabrication de nouveaux produits.

Les écogestes à adopter



Consulter vos documents au format numérique

Imprimer en recto-verso



Réduire sa consommation de fournitures

Apporter des contenants réutilisables



Trier et recycler ses déchets



Pour aller plus loin...



Privilégier l'occasion et le réemploi

Pour réduire les déchets liés aux équipements électriques, électroniques et mobiliers, privilégier le **marché de l'occasion**, et le **réemploi** de matériel déjà mis en circulation sur le marché.

Cette solution s'applique au moment de **l'achat de nouveau matériel** ou lors du **remplacement du matériel non utilisé** ou obsolète (don, revente).



Valoriser les biodéchets

Si votre entreprise dispose d'un espace extérieur (jardin, cour), vous pouvez valoriser vous-même les biodéchets avec un **composteur**. Il est également possible de mettre en place un **lombricomposteur** en intérieur.

Ces deux solutions nécessitent de mettre en place des **consignes spécifiques** (affichage) et des **personnes responsables** de leur fonctionnement.



Sensibiliser aux bons gestes

Pour sensibiliser aux bonnes pratiques, il est primordial d'**afficher** et de **communiquer régulièrement**.

Vous pouvez mettre en place une **signalétique forte** afin de rappeler les bons réflexes : soit dans les lieux où les efforts sont faits (près de l'imprimante, de la machine à café), soit centralisée dans un lieu de sociabilisation.

Préserver la biodiversité



Nos activités quotidiennes, les produits que nous consommons, que nous rejetons dans l'environnement, ont des répercussions sur les **espèces végétales**, **animales** et les **écosystèmes**. Les espèces et les écosystèmes sont fragiles : un maillon de la chaîne d'un écosystème s'éteint, et c'est tout l'écosystème qui est en péril.

Les écogestes à adopter



Ne pas laisser des déchets sur les espaces extérieurs



Utiliser des produits naturels pour éloigner les nuisibles



Limiter l'utilisation d'éclairage extérieure



Planter des fleurs nourricières

Pour aller plus loin...



Consommer bio, local et de saison

L'agriculture biologique **préserve l'eau et les sols** en n'y versant ni engrais, ni pesticides de synthèse.

La diversité des cultures et la préservation des prairies permettent d'abriter près de 30% d'**espèces supplémentaires** par rapport à des parcelles en agriculture industrielle.



Installer des nichoirs à insectes

Les insectes sont **essentiels à l'équilibre** de nos jardins. Ils pollinisent, nourrissent de nombreuses autres espèces tels que les oiseaux, et participent à l'équilibre des potagers, en régulant les nuisibles.

En installant un nichoir à insectes, vous contribuerez à leur **fournir un habitat**.



Installer des ruches

70 % de la production alimentaire mondiale dépend des pollinisateurs.

Il est possible d'**aider les abeilles** en installant des ruches accompagnées d'un espace de plantes riches en pollen comme les framboisiers ou romarins.

Gérer vos activités numériques



Les technologies de l'information et de la communication sont essentielles au monde du travail mais il est possible de les utiliser **de manière optimisée et durable**. L'impact environnemental des recherches internet, du stockage sur cloud et des serveurs informatiques sont des sources d'émission de gaz à effet de serre importantes.

Quelques chiffres

8% de l'électricité mondiale est consommée par internet.

Les serveurs représentent en moyenne **9%** de la consommation énergétique d'un bureau.

Les écogestes à adopter



Nettoyer sa boîte mail

Trier régulièrement ses données



Cibler vos recherches internet

Ethernet plutôt que la wifi / 4G



Prolonger la durée de vie de vos appareils



Pour aller plus loin...



Préférer un navigateur moins énergivore

Chrome consomme plus d'énergie qu'Internet Explorer ou Firefox par exemple.

Il est important également de bien penser à **vider le cache** de son navigateur.



Pensez à éteindre vos appareils

Mettez **hors tension** vos appareils lorsque vous ne les utilisez pas afin de **limiter les consommations** électriques résiduelles.



Recycler son matériel

Vos **anciens appareils** peuvent contenir des composants dangereux pour la santé et l'environnement, mais également des matériaux précieux pouvant être **réutilisés**.



Vos contacts Nexity :

Laure PANTALEO

Chef de projet développement durable

lpantaleo@nexity.fr

Joseph EL HADDAD

Responsable performance durable et innovation

jelhaddad@nexity.fr