

# Sipea Habitat



Inauguration  
du **premier bâtiment tertiaire**  
à **bilan énergétique positif**  
en Poitou-Charentes

Vendredi 19 juin 2009 - 18 H  
7, rue Henri Dunant - POITIERS

*Une autre vision de l'habitat*



## Parole d'expert

La volonté de SIPEA était de réussir un bâtiment de Qualité Environnementale exemplaire, qui au delà de fixer des objectifs architecturaux, techniques et environnementaux ambitieux, permettrait de fédérer toutes les énergies humaines autour d'un véritable projet d'entreprise. En tant qu'AMO, ce challenge m'a totalement motivé, car la participation forte du maître d'ouvrage et des usagers, reste pour moi indispensable, pour la réussite d'une telle opération.

La première étape a consisté à intégrer au sein d'un Programme, les contraintes spécifiques du site, les attentes des usagers et les particularités de l'opération, afin d'aider le maître d'ouvrage dans la définition d'exigences fortes mais conciliables avec l'opération.

A la réception des projets des architectes, l'analyse environnementale des réponses a nourrit la réflexion du jury, pour que celui-ci puisse sélectionner un projet répondant au mieux à l'ensemble des attentes (fonctionnelles, architecturales, financières et environnementales).

La qualité du projet retenu a permis d'envisager de concert avec la maîtrise d'œuvre, différentes optimisations supplémentaires, que nous avons simulé sur informatique, et qui ont favorisé la réussite énergétique de l'opération. Il s'en est suivi un long travail d'accompagnement de l'architecte et des bureaux d'études dans la conception, comme des entreprises dans la réalisation, qui a permis d'affiner et d'optimiser encore le projet d'origine. Le suivi d'exploitation prévu sur deux années, va parfaire les réglages et finaliser l'obtention des résultats.

Le projet de SIPEA est pour moi l'exemple d'un véritable travail d'équipe, et d'une volonté commune de recherche en permanence du meilleur compromis. Ce n'est qu'à ce prix que l'on peut faire d'une opération ambitieuse un succès, et je pense que l'on peut vraiment dire que l'opération de SIPEA est un succès.

*Alain CASTELLS*  
Assistant maîtrise d'ouvrage



## Contact

Sipea Habitat  
Service Communication  
Tél : 05 49 60 51 50  
Mail : [vroubinet@sipea-habitat.fr](mailto:vroubinet@sipea-habitat.fr)  
[dmurguet@sipea-habitat.fr](mailto:dmurguet@sipea-habitat.fr)

# Une entreprise, une équipe, un projet

Sipea Habitat, **Entreprise Publique Locale**, dispose d'un parc immobilier de plus de 3500 logements sur la Communauté d'Agglomération de Poitiers (CAP). Acteur majeur de l'habitat social dans la Ville de Poitiers, Sipea se veut **exemplaire dans le domaine du Développement Durable**, et a conçu son nouveau siège social selon des critères qui ont fait de ce projet le **premier bâtiment tertiaire à bilan énergétique positif en Poitou-Charentes**.

Ce nouveau bâtiment illustre la **politique d'innovation** conduite depuis cinq ans par Sipea Habitat, qui vise l'excellence dans le domaine du développement durable et de l'économie d'énergie.

Situé au cœur de son patrimoine, cet exemple du savoir-faire de Sipea Habitat rappelle la **dimension humaine** de l'entreprise, proche de ses locataires et à leur écoute.

L'inauguration de ce siège social sera pour Sipea l'occasion de rassembler l'ensemble des acteurs qui ont fait de ce projet une réalité : élus, partenaires, fournisseurs, se retrouveront au **7, rue Henri Dunant** pour visiter le siège et partager autour des problématiques de Développement Durable.



«Sipea, acteur de référence au plan du développement durable et Bâtiment Basse Consommation d'énergie sur l'Agglomération de Poitiers, a aussi acquis un leadership au plan régional par sa bonne maîtrise du rapport performance-coût.

Sipea est aussi un bailleur social qui démontre que ce type d'habitat peut être accessible aux revenus modestes (accédants et locataires). Sipea est l'outil d'une collectivité qui montre ainsi sa volonté, ses réalisations et ses avancées pour le mieux-vivre des habitants.

Très reconnue et très sollicitée par les communes et les habitants, Sipea par son expertise est à l'origine du cluster Eco-habitat (pôle de compétitivité régional). Ce fonctionnement en réseau permet de mutualiser les avancées de chacun et de provoquer une dynamique régionale des acteurs de la construction pour un habitat durable et très économe.

La preuve est faite qu'une entreprise de service public peut réussir à la fois la performance économique, l'efficacité sociale et l'innovation environnementale. Le nouveau siège social en est le symbole.»

Jean-François MACAIRE

Président de Sipea Habitat  
Vice-président de la CAP  
Vice-président du Conseil Régional

## Vendredi 19 juin 2009



# La performance à taille humaine

Conçu dans le but d'**optimiser les économies d'énergie**, de façon à atteindre un **bilan positif entre la production et les dépenses d'énergie**, le siège social de Sipea Habitat a rempli les objectifs du **Label Effnergie**, Bâtiment Basse Consommation.

Avant sa construction, le siège a fait l'objet de nombreuses simulations permettant d'anticiper et de réduire les postes de consommation énergétique en fonction de la structure, mais également de son environnement immédiat. Une fois ces besoins énergétiques maîtrisés, le bâtiment a été équipé de **panneaux photovoltaïques** produisant de l'électricité pour compenser la facture énergétique. La structure du siège est mixte avec des planchers et des pignons bétons, et une enveloppe bois très performante. Le **patio central**, élément majeur de l'édifice, permet un rafraîchissement l'été, un double éclairage des bureaux, et contribue à l'agrément des lieux.

L'orientation plein sud du bâtiment permet une optimisation de la production photovoltaïque et bénéficie de protections solaires pour la période estivale. L'hiver, la compacité du bâtiment favorise les apports solaires gratuits (approche bio-climatique). Ce bâtiment a été pensé dès l'origine **avec les salariés**, premiers utilisateurs des locaux, afin d'en faire un

## Les salariés s'impliquent

Sipea a conçu son nouveau siège social pour apporter à son personnel les meilleures conditions de travail afin de faciliter l'atteinte du haut niveau de performance que nécessite son projet stratégique ambitieux.

C'est donc l'implication de chaque employé dans ce projet qui en assure la réussite. Chacun est mis à contribution en interne pour que les gestes les plus simples soient en accord avec la démarche de Responsabilité Sociétale et Environnementale dans laquelle s'inscrit Sipea Habitat : recyclage, tri des déchets ou encore extinction des postes informatiques sont des réflexes que Sipea Habitat tente de banaliser auprès de ses équipes.

lieu de travail et de vie **convivial et favorable aux échanges**. De nombreux espaces de travail ouverts ont été aménagés à chaque étage, permettant ainsi aux collaborateurs de se réunir facilement.

Le nouveau siège social comporte une salle de restauration, un local à vélos et une douche, qui contribuent à la réduction des kilomètres parcourus en voiture individuelle dans le cadre du **Plan de Déplacement d'Entreprise** (PDE).

Des voitures et des vélos électriques sont également mis à la disposition des salariés pour leurs déplacements professionnels.



### Quelques chiffres

- » 1 250 m<sup>2</sup> Shon + 200 m<sup>2</sup> d'extension pré-aménagés
- » 2 000 000€ HT : Coût de construction du bâtiment (1500€/m<sup>2</sup>)
- » 5000€ / an : dépenses énergétiques
- » 5250€ / an : production photovoltaïque
  
- » 30 000€ / an : économie sur les coûts de fonctionnement de l'immeuble

### Bilan carbone

**Carbone évité :**  
1,6 T / an par rapport à l'ancien siège  
2,4 T / an comparé à une surface équivalente  
Malgré une surface plus grande de plus de 50%, le nouveau siège social permet une **diminution de 49% des émissions de gaz à effet de serre** chaque année, par rapport à l'ancien bâtiment.

Cette diminution est répartie de la façon suivante :  
- 23% grâce aux panneaux photovoltaïques  
- 26% grâce aux performances énergétiques du bâtiment