



# Patrimoine Gecina

1/09/2021

**gec**ina

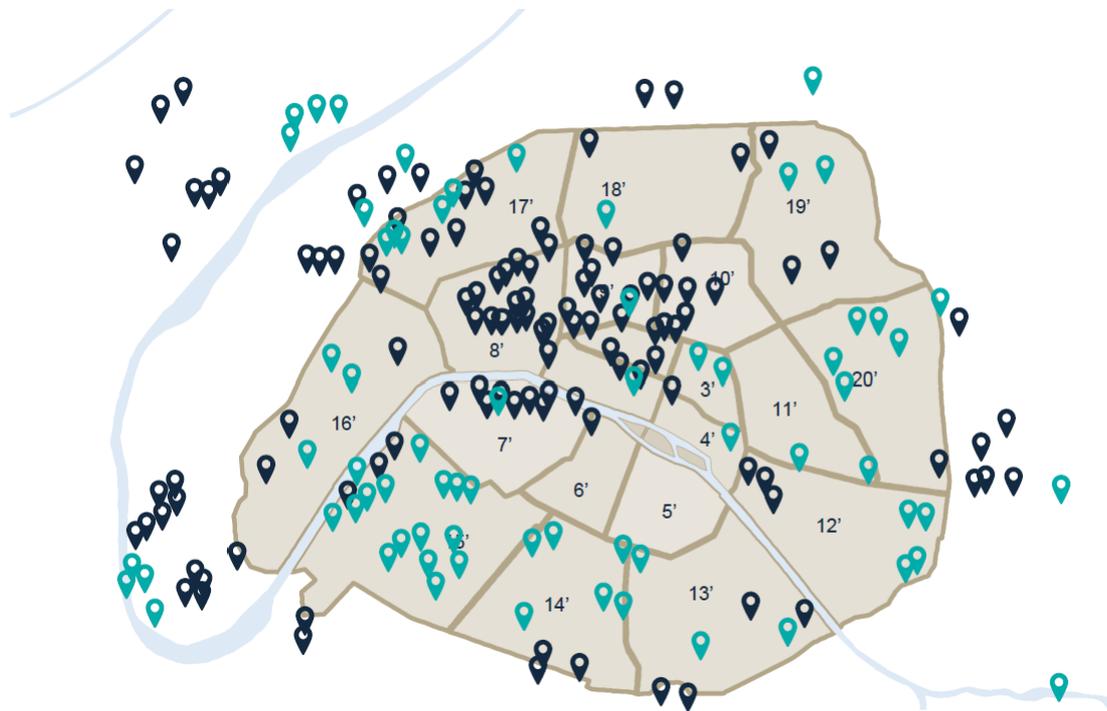
# Un patrimoine majoritairement situé en QCA

**1,5 millions** de m<sup>2</sup>  
de bureaux

Et plus de **6000**  
logements



**97%**  
d'actifs en IDF



# Résidentiel

- LE PATRIMOINE RÉSIDENTIEL EST COMPOSÉ DE RÉSIDENCES ET DE RÉSIDENCES ÉTUDIANTES
- NOS IMMEUBLES RÉSIDENTIELS SONT MAJORITAIREMENT DES RÉSIDENCES
  - Des années 1960-1970 (2 IGH)
  - Ont été peu rénovés sur les dernières années
  - Avec une performance énergétique moyenne 170kWh/m2/an
- LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES SONT
  - Relativement neuves (livrées il y a moins de 10ans)
  - Avec une performance énergétique moyenne de 134kWh/m2/an

## RÉSIDENCES



## RÉSIDENCE ÉTUDIANTE



# Résidentiel

**LES SOLUTIONS PROPOSÉES DOIVENT PERMETTRE DE RÉSOUDRE, ATTÉNUER OU CONTOURNER LES DIFFICULTÉS SUIVANTES :**

## RÉSIDENCE

- les façades des résidences sont assez difficiles à isoler efficacement par l'extérieur : présence de balcons, de pierre agrafée, de retraits de façades horizontaux et verticaux et les modifications de façades sont soumises à l'accord des architectes créateurs.
- les façades sont souvent assez difficiles à isoler par l'intérieur : équipements techniques liés (chauffage, électricité, etc.) et perte de surface louée.

Les planchers hauts et bas peuvent en général recevoir une isolation thermique plus performante.

Les menuiseries extérieures sont souvent peu performantes.

Les réseaux de chaleur publics desservant les bâtiments anciens ne sont pas très performants, car la température de desserte est élevée.

Les améliorations classiques de la production, du transport et de diffusion de la chaleur sont en général applicables :

- Raccordement à des réseaux de chaleur performants ou de chaudières plus performants.
- Meilleure isolation, meilleures segmentation et équilibrage des réseaux.
- Corps de chauffe plus performants.
- Meilleure régulation à tous les niveaux de l'installation.

Possibilité en général d'implanter des capteurs solaires ou des sondes géothermiques.

## RESIDENCES ETUDIANT

Ces bâtiments sont récents et assez bien isolés.

Généralement, ils ne sont pas équipés de ventilation double flux et donc pas de récupération de calories sur l'air extrait.

La plupart des remarques relatives aux logements sont valables, mais sont moins marquées car les bâtiments sont conformes à l'une ou l'autre des réglementations thermiques, ce qui ne facilite pas toujours les améliorations.

# Bureau

NOS IMMEUBLES TERTIAIRES SONT DE TYPES HAUSSMANNIEN, CONTEMPORAIN ET QUELQUES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR

LES IMMEUBLES HAUSSMANNIENS (40TAINES D'ACTIFS):

- 75% n'ont pas été rénovés depuis plus de 10ans
- 75% ont une superficie inférieure à 5000M2
- Ont une performance énergétique moyenne de 192kWh/m2/an

LES IMMEUBLES CONTEMPORAINS :

- Une typologie varié
- Ont une performance énergétique moyenne de 201kWh/m2/an



- CONCERNANT LEUR CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET ÉQUIPEMENTS, NOS IMMEUBLES TERTIAIRES :
  - Sont raccordés à des réseaux de chauffage et de rafraîchissement urbains
  - Ou sont équipés de ventilo-convecteurs 2T /2F avec groupes frigorifiques /PAC pour le rafraîchissement
  - Ou sont équipés de systèmes réversibles à détente directe type DRV/VRV
  - Sont équipés de ballons individuels électriques pour l'eau chaude sanitaire des sanitaires
  - Peuvent avoir des besoins d'ECS lorsque les immeubles disposent d'un RIE, salle de sport, ...
  - Disposent généralement de CTA pour le renouvellement de l'air hygiénique
  - Peuvent disposer de GTB
  - Disposent majoritairement d'un système de télérelève pour le relevé des consommations d'énergie et le pilotage des installations
  - Sont maintenus via des contrats multi techniques passés avec des prestataires

## LES SOLUTIONS PROPOSÉES DOIVENT PERMETTRE DE RÉSOUDRE, ATTÉNUER OU CONTOURNER LES DIFFICULTÉS SUIVANTES :

Les façades des bâtiments patrimoniaux dans le centre de Paris sont en grande partie non isolables par l'extérieur.

Les façades sont souvent assez difficiles à isoler par l'intérieur : décors, équipements techniques liés (chauffage, électricité, etc.) et perte de surface louée.

Les planchers hauts et bas peuvent en général recevoir une isolation thermique plus performante.

Les menuiseries extérieures sont souvent peu performantes.

Les réseaux de chaleur publics desservant les bâtiments anciens ne sont pas très performants, car la température de desserte est élevée.

Les améliorations classiques de la production, de transport et de diffusion de la chaleur et du froid sont en général applicables :

Raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid performants ou de chaudières ou groupes froids plus performants.

Meilleure isolation, meilleure segmentation et équilibrage des réseaux hydrauliques et aérauliques.

Corps de chauffe ou de diffusion du froid plus performants.

Meilleure régulation à tous les niveaux de l'installation.

Récupération de chaleur ou de froid sur les CTA.

Les améliorations classiques de récupération d'énergie en cas de restaurant d'entreprise sont en général applicables : récupération de chaleur de la production de froid alimentaire.

Possibilité en général d'implanter des capteurs solaires ou des sondes géothermiques.