

PJ 5 : DESCRIPTIF DES CAPACITES TECHNIQUES & FINANCIERES

Suivi des modifications du document	
2 ^{ème} dépôt	Création d'une partie sur la labélisation environnementale – en jaune fluo

1. PRESENTATION DU DEMANDEUR

Quartus Logistique, société par actions simplifiée, immatriculée sous le SIREN 502089485, est active depuis 14 ans. Domiciliée à PARIS (75008), et est spécialisée dans le secteur d'activité de la promotion immobilière d'immeubles à vocation tertiaire et logistique.

Quartus Logistique détient 25 millions d'euros de fonds propre et réalise en 2021 un chiffre d'affaires de 280 Millions d'euros selon son bilan consolidé. Quartus Logistique compte environ 40 employés,

La société Quartus Logistique est détenue par le Groupe QUARTUS.

Quartus Logistique est propriétaire du terrain du projet depuis le 29 octobre 2021. Le projet n'a donc pas fait l'objet de demande d'avis de propriétaire concernant les conditions de remise en état du site.

2. CAPACITES FINANCIERES

L'actionnariat de QUARTUS est détenu à 99,9% par le groupe BPCE.

QUARTUS dispose d'un capital social de l'ordre de 210 M€.

En cas de sinistre, Quartus Logistique, filiale de QUARTUS, disposera des moyens de QUARTUS afin d'assurer la gestion environnementale post sinistre.

3. CAPACITES TECHNIQUES

Quartus Logistique est un acteur majeur de l'immobilier d'entreprise spécialisé dans le secteur logistique et industriel.

Également contractant général, Quartus Logistique réalise « clés en main » des bâtiments d'entreprise dans les secteurs de la logistique, du tertiaire, du commerce et de l'industrie.

De plus, Quartus Logistique possède en interne les équipes compétentes pour la conception, la réalisation et l'exploitation de bâtiments logistiques de grandes dimensions. Quartus a construit près de 2.000.000 m² de bâtiments logistiques en France ces dernières années pour le compte d'investisseurs ou utilisateurs nationaux ou internationaux.

Les activités :

- Développement de bâtiments et de zones logistiques ;
- Construction de plateformes logistiques de grande taille ;
- Construction de bâtiments industriels ;
- Promotion de programmes de bureaux ;

Quartus Logistique a donc acquis au cours de ces années une grande expérience en matière de conception et d'exploitation de plateforme logistique.

Sur le site de Longueil-Sainte-Marie, la responsabilité et la gestion de la sécurité et de l'environnement est assurée par la direction de site qui mettra en place une organisation et des instructions spécifiques issues de bonnes pratiques du groupe.

A ce titre, sont en place :

- Un plan de maintenance répertoriant les obligations réglementaires en termes de contrôles périodiques et d'entretiens des équipements ;
- Un plan de défense incendie en cas d'incident ;
- Un plan de formation des salariés concernant la conduite à tenir en cas d'urgence et les risques liés à leur activité ;
- Des fiches réflexes permettant d'anticiper des évènements particuliers pouvant impacter l'activité (incendie, coupure d'alimentation électrique...).

Les documents suivants sont disponibles :

- Le Kbis de la société ;
- Brochure de présentation de QUARTUS ;
- Les références de la société.

4. LABELLISATION ENVIRONNEMENTALE

La certification BREEAM VERY GOOD est visée pour le projet.

La méthode BREEAM (« Building Research Establishment Environmental Assessment Method »), est une méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments. C'est le standard de certification bâtiment le plus répandu à travers le monde : plus de 560.000 bâtiments certifiés dans 77 pays différents. Les mêmes exigences sont applicables quel que soit le pays afin d'assurer une comparabilité et une cohérence de critères à l'international. La prise en compte des contextes locaux se fait par pondération de chaque critère.

Pour cela un bureau de conseil sera missionné afin de nous accompagner

A noter que nous porterons une attention particulière à la qualité environnementale de l'opération en phase chantier :

- Elaboration d'une charte chantier rigoureusement suivie par les entreprises et les intervenants sur chantier ;
- Revalorisation des déchets de chantier ;
- Un suivi assuré par le bureau de conseil de la conception à la réalisation.
- Des études complémentaires seront menées : confort thermique, visuel, accessibilité, approvisionnement responsable, analyse des cycles de vie, qualité de l'air...
- Sensibilisation auprès des entreprises sur les enjeux environnementaux du projet ;
- Suivi de la qualité du chantier : Limitation des nuisances (acoustiques et visuels notamment), Suivi des consommations en eau et énergie, Traçabilité et valorisation des déchets. Notre constructeur possède sa propre charte de chantier vert, applicable à ces opérations.

Crédit	Exigence BREEAM	A viser	Crédit	Commentaires TERA0
MAN 01	Mise en place d'un système de management environnemental	Oui	1	Formalisation du Manuel de management
MAN 01	Implication d'un expert BREEAM (BREEAM AP)	Oui	2	A intégrer dans la mission TERA0 dès l'APS. Revue à chaque phase à prévoir.
MAN 01	Prise en compte et formalisation des échanges avec les parties prenantes	Oui	1	A formaliser, faire une réunion pour finaliser le SME
MAN 02	Réalisation d'une analyse en coût global élémentaire	Oui	2	Mission à réaliser en phase APD Les hypothèses ratio coût sont à valider par l'économiste.
MAN 02	Réalisation d'une analyse en coût global détaillé	Oui	1	Mission à réaliser en phase PRO Point à viser et étude à réaliser pour le niveau excellent. Les variantes à étudier seront à définir avec le MOA.
MAN 02	Transmettre les coûts de construction au BRE (construction, installations de chantier, assurances et taxes, tests et opérations de réception)	Oui	1	Fournir l'estimation des coûts Pour le PCSA, on fournira les coûts réels.
MAN 03	Utilisation de bois FSC ou PEFC en chantier	Prérequis	/	Prérequis obligatoire
MAN 03	Réglementations relatives à la santé et à la sécurité sont prises en compte et respectées	Prérequis	/	Prérequis obligatoire
MAN 03	Entreprise Générale certifié ISO 14001	Oui	1	Charte de chantier à rédiger par TERA0 / exigences à respecter par les entreprises retenues
MAN 03	Suivi de Chantier – BREEAM AP	Oui	1	A intégrer dans la mission TERA0
MAN 03	Installations de chantier comprenant au moins 6 items de chaque catégorie de la checklist A1	Oui	1	Charte de chantier à rédiger par TERA0 / exigences à respecter par les entreprises
MAN 03	Mettre en place l'ensemble de bonnes pratiques de checklist A1	Non	0	Charte de chantier à rédiger par TERA0 / exigences à respecter par les entreprises
MAN 03	Suivi consommations énergétiques et eau de chantier	Oui	1	Charte de chantier à rédiger par TERA0 / exigences à respecter par les entreprises

QUARTUS_BREEAM_1 aisa

Crédit	Exigence BREEAM	A viser	Crédit	Commentaires TERA0
MAN 03	Suivi des émissions de CO2 liées aux transports du chantier (livraison matériaux et évacuation déchets)	Oui	1	Charte de chantier à rédiger par TERA0 / exigences à respecter par les entreprises
MAN 03	Exemplaire : chantier exemplaire avec une démarche environnementale approuvée de l'entreprise générale	Potentiel	0/1ex	Possible, mais contraint sur le choix d'entreprise générale (ISO14001).
MAN 04	Commissionnement Enveloppe	Non	0/1	Crédit non prévu.
MAN 04	Formation des gestionnaires du bâtiment à la réception et Guide Utilisateurs	Oui	1	Formation à prévoir pour les lots techniques. Rédaction du Guide utilisateurs prévue dans la mission de TERA0
MAN 05	Commissionnement saisonnier pendant au moins 12 mois après l'occupation des locaux	Non	0	Crédit prérequis pour le niveau Excellent Etude supplémentaire à prévoir.
MAN 05	Evaluation de la fonctionnalité après aménagement – 1 an	Non	0/1	Suivi d'exploitation un an après livraison.
MAN 05	Exemplaire : Evaluation de la fonctionnalité après aménagement – 3 ans	Non	0/1ex	Cela nécessite un suivi trimestriel d'exploitation pendant trois ans. Possible si une démarche environnementale en exploitation est visée, mais surcoût à prévoir.
HEA 01	Utilisation de ballasts à haute fréquence pour les luminaires fluorescents	Prérequis	/	Prérequis obligatoire. Pas d'impact si 100% LED
HEA 01	Confort Visuel / Eblouissement	Oui	1	Prévoir des stores dans les bureaux avec transmittance <10% et contrôle possible par les occupants.
HEA 01	Confort Visuel / Vues extérieure	Oui	1	A confirmer via études
HEA 01	Niveaux d'éclairage intérieur et extérieur conformes au BREEAM (norme EN 12464-1:2011)	Oui	1	A intégrer dans la conception.
HEA 02	Plan de Qualité de l'Air Intérieur	Oui	1	Rédaction du PQAI prévue dans la mission de TERA0.
HEA 02	Potentielle ventilation naturelle dans les bureaux (ouvrant 5% des surfaces plateaux + deux niveaux d'ouverture)	Non	0/1	Non pertinent
HEA 02	Exigences COV sur les produits en contact avec l'air intérieur	Oui	1	A imposer aux CCTP
HEA 02	Exemplaire : Exigences COV sur les produits en contact avec l'air intérieur	Non	0/2ex	Bien plus contraignant que ce qu'on se voit imposé en France. Les produits étiquetés A+ ne sont pas suffisants

Crédit	Exigence BREEAM	A viser	Crédit	Commentaires TERA0
HEA 02	Mesure qualité d'air avant livraison	Non	0/1	Crédit à risque si les 3 premiers ne sont pas sélectionnés
HEA 02	Les espaces occupés du bâtiment sont capables de renouveler l'air neuf uniquement par ventilation naturelle	Non	0/1	Contraignant pour la conception. Non visé
HEA 04	Simulation STD Confort et suivi des recommandations	Oui	1	Etude à prévoir, exigences BREEAM à intégrer
HEA 04	Prise en compte des canicules dans le dimensionnement des équipements, selon résultats STD Confort	Oui	1	Etude à prévoir, exigences BREEAM à intégrer
HEA 04	Zonage et contrôle de l'ambiance	Oui	1	Le BET Fluides devra justifier que la conception permet de répondre à ce crédit
HEA 05	Prérequis sur l'intervention de l'acousticien	Prérequis	/	Prérequis pour les crédits Hea 05 : expérience de l'acousticien et son implication dans le projet.
HEA 05	Respect de niveaux de bruits ambiants & Isolation avec les locaux sensibles (confidentialité)	Oui	1	A imposer sur les locaux bureaux
HEA 05	Temps de réverbération (pour salles de réunion et auditorium)	Oui	1	Etude acoustique selon critères BREEAM à faire par un Acousticien
HEA 06	Un accès sécurisé	Non	0/1	Difficile à mettre en place sur de la logistique. Les voies vélo/piétonnes ne doivent pas croiser les voies livraisons. Voie cycle prévue (mais non représentée). Les accès piétons et cycles sécurisés ne sont pas représentés sur le Plan masse. Les aires de livraisons doivent être distinctes des aires de parking.
HEA 06	Le bâtiment est conçu pour être adapté et accessible par tous les utilisateurs potentiels	Non	0/1	Les Bureaux en R+1 ne sont pas desservis par des ascenseur
HEA 09	Mise en place d'un point d'eau potable à chaque étage	Oui	1	Mettre en place les fontaines à eau par cellules et par niveau. Les attentes seules ne sont pas acceptées.
ENE 01	Performance Énergétique de la Construction	Oui	10/15	A estimer en fonction du projet APS. Seuls les bureaux seront soumis à un effort de conception.
ENE 02	Sous-comptages énergétiques	Oui	2	Un sous-comptage par lot énergétique est nécessaire (Chauffage, ECS, Refroidissement, ...) pour chaque cellule. Mise en place d'une GTB.
ENE 03	Performance énergétique de l'éclairage extérieur	Oui	1	Exigences BREEAM à intégrer au projet
ENE 04	Conception passive et simulation	Oui	1	Etude à réaliser par TERA0 en début d'APD Conception bioclimatique à développer

Crédit	Exigence BREEAM	A viser	Crédit	Commentaires TERA0
ENE 04	Free-cooling	Non	0/1	Les solutions free-cooling sont difficiles à mettre en place sur l'ensemble du bâtiment donc non visé.
ENE 04	Etude de faisabilité Energies Renouvelables & Mise en place de solutions ENR	Non	0/1	N'est pas prévu aujourd'hui. Attention la réglementation environnementale peut imposer l'intégration d'un procédé de production d'énergies renouvelables
ENE 06	Réalisation d'une étude d'efficacité énergétique et mise en place d'ascenseurs performants	Oui	2	Etude à réaliser par BET : Etude des flux Comparaison des modèles d'ascenseur économe en énergie
ENE 06	Performance énergétique des ascenseurs	Non	0/1	Pas d'ascenseurs
TRA 01	Accessibilité en Transports en Commun du bâtiment	Oui	2/3	Analyse du site TERA0
TRA 02	Services à Proximité (Banque, Restauration...)	Non	0	Analyse du site TERA0
TRA 03	Mise en place de transports alternatifs	Oui	1	Prévoir des stationnements vélos, des vestiaires/douches pour les cyclistes. Dimensionnement du local à affiner par TERA0 selon effectifs à préciser. Le local vélo doit être placé à moins de 200m via un cheminement piéton sûr de l'entrée principale du site. Racks avec attache des vélos en deux points obligatoirement. Les bancs, crochets et nombres de casiers doivent être indiqués sur les plans architectes. Au moins 1 douche pour 10 emplacements vélos (peuvent être mutualisé avec douche et vestiaires pour la logistique) Les vestiaires doivent être équipés de bancs et de crochets. Des casiers sont fournis (1 casier par emplacement vélo).
TRA 03	Bornes de recharge pour véhicules électriques	Oui	1	Des bornes de recharges de véhicules électriques sont installées pour au moins 3% de la capacité totale du parking du bâtiment. Les attentes seules ne sont pas acceptées.
TRA 04	Capacité maximum de Parking	Potentiel	1/2	Calcul par TERA0. Peu de places de parking donc valorisable. Nécessite les effectifs (possible 2/2)
TRA 05	Plan de transport	Oui	1	Mission TERA0.
WAT 01	Dispositifs hydro-économiques et économies en consommation eau : WC : 3/6 L Urinoir : 0,5L Robinet : 3L/min Robinet (RIE et tisanderie) : 5L/min	Oui	3/4	Exigences BREEAM à intégrer au projet.

Crédit	Exigence BREEAM	A viser	Crédit	Commentaires TERA0
	Lave-vaisselles (RIE et tisanerie) : 10 L/cycle			
WAT 01	Exemplaire : Récupération des eaux pluviales/eaux grises	Non	0/1ex	Non visé.
WAT 02	Compteurs d'eau	Prérequis	1	Prérequis. Exigences BREEAM à intégrer au projet : Compteur d'eau sur l'arrivée générale du bâtiment + Sous-compteur sur tout usage (ou toute partie du bâtiment) représentant au moins 10% des consommations : Arrosage, Sanitaires, Bureaux (sous-comptage par niveau), Services généraux, Cafétéria... Tous les compteurs d'eau sont à raccorder à la GTB.
WAT 03	Détection de fuite d'eau sur l'arrivée principale	Oui	1	Exigences BREEAM à intégrer au projet, système à intégrer au niveau de l'alimentation principale en eau (pour détecter une fuite à l'intérieur du bâtiment) & entre l'arrivée concessionnaire et l'arrivée dans le bâtiment.
WAT 03	Vannes automatiques de coupure d'arrivée d'eau par bloc sanitaire	Potentiel	0/1	Implique des contraintes en exploitation A viser ou non selon le souhait de la MOA (service exploitation).
WAT 04	Economies d'eau sur le poste Arrosage et nettoyage du sol	Oui	1	Nécessite l'arrosage exclusif via la récupération d'eaux de pluie pour l'arrosage (avec sonde tensiométrique). Ou mise en place d'un goutte à goutte avec détecteur d'humidité. Choix d'essences végétales nécessitant que peu d'arrosage.
MAT 01	Connaissance des caractéristiques matériaux et réalisation d'une ACV	Oui	2	Mission TERA0.
MAT 01	Prescription et Mise en œuvre de 5 produits disposant de FDES valide	Oui	1	A intégrer au projet et FDES à fournir par l'entreprise
MAT 01	Exemplaire : Mise en œuvre de 10 produits disposant de FDES valide	Oui	1ex	A intégrer au projet et FDES à fournir par l'entreprise
MAT 03	Utilisation de matériaux en bois FSC ou PEFC	Prérequis	/	A intégrer. Les certificats devront être fournis.
MAT 03	Plan d'approvisionnement durable des matériaux	Oui	1	Mission TERA0 Plan à intégrer dans le dossier de marché
MAT 05	Mettre en œuvre des protections des espaces sensibles pour assurer la durabilité de l'ouvrage	Oui	1	Mission TERA0.
MAT 06	Conception bas carbone	Non	0/1	Complexe à justifier auprès du BRE

Crédit	Exigence BREEAM	A viser	Crédit	Commentaires TERA0
WST 01	Gestion vertueuse des déchets de chantiers Estimation des déchets produits en phase de chantier.	Oui	2	Crédit visé / Charte chantier rédigée par TERA0
WST 01	Valorisation de plus de 80% des déchets de travaux	Oui	1	Crédit visé / Charte chantier rédigée par TERA0
WST 01	Crédit exemplaire : Valorisation de plus de 85% des déchets de travaux Valorisation (énergétique ou masse) de 85% pour les déchets de démolition	Oui	1ex	Crédit visé / Charte chantier rédigée par TERA0
WST 02	Agrégats recyclés	Non	0/1	Très difficile à mettre en place
WST 03	Tri sélectif des déchets d'activité	Oui	1	Zone pour le stockage des déchets à prévoir Dimensionnement par TERA0
WST 05	Analyse de résilience au changement climatique	Non	0/1	Peu pertinent pour la conception, non visé.
WST 06	Adaptabilité fonctionnelle	Non	0/1	Peu pertinent pour cette typologie de projet
LE 01	Le projet occupe un site précédemment construit	Non	0/2	
LE 01	Le terrain est pollué et sera dépollué	Potentiel	0/1	Selon étude des sols
LE 02	Faible valeur écologique du site & Protection des éléments à forte valeur écologique	Non	0/2	Peu probable sur une friche de 3 ans + Grande quantité d'arbres retirés.
LE 04	Suivi des recommandations de l'écologie (conception)	Oui	2	Diagnostic et démarche biodiversité à mettre en place. Respecter 75% des prescriptions
LE 05	Suivi des recommandations de l'écologie (travaux + long terme)	Oui	2	Diagnostic et démarche biodiversité à mettre en place. Charte chantier
POL 01	Utilisation de réfrigérants à faible potentiel réchauffement climatique	Oui	1	A prévoir
POL 01	Mise en place de détection de fuite et confinement de fluide frigo	Non	0/1	A voir si possible
POL 02	Limitation des émissions de NOx	Non	0/2	A voir si possible
POL 03	Identification du risque d'inondation dont le risque de ruissellement. Faible risque d'inondation – 2 crédits.	Non	0/2	Il est demandé de réaliser une étude de risque inondation par un spécialiste, peu pertinent pour le projet
POL 03	Pas d'augmentation des surfaces imperméabilisées	Non	0/1	Ce n'est pas notre cas
POL 04	Réduction de la pollution lumineuse nocturne	Oui	1	Exigences sur l'éclairage extérieur à intégrer
POL 05	Réduction des nuisances acoustiques	Oui	1	Respect des émergences. Etude acoustique selon critères BREEAM à faire par l'acousticien