La Caserne de Bonne, Гренобль

О ЗДАНИИ

Наше строение- это торговый центр, расположенный в особой градостроительной зоне, которая называется ZAC de Bonne, на территории Гренобля, Франция. Эта особая градостроительная зона– ведущая экологическая зона Франции. Здание, построенное в 2010 г., представляет собой часть фантастического преобразования старого заброшенного военного предприятия в район с офисами, жилыми массивами, студенческим общежитием и гостиницей.

Этот проект «вторичного градостроительства», со значительной экологической направленностью, был выбран в качестве пилотного проекта Инициативы Concerto ЕС.

Торговый центр площадью 19 935 кв. м состоит из пяти зданий:

• Здание A, также известное как «Биоклиматический зал», включает торговое пространство и офисы на разных этажах (в том числе, офисы руководства торгового центра)

• Здание B включает магазины на первом этаже и офисы на верхних этажах

• Здание C, перестроенные армейские казармы, совмещает магазины на первом этаже, жилые массивы на верхних этажах, а также учреждение, совершающее операции с ценными бумагами

• Здание D включает торговое пространство на трёх этажах и офисы.

• Здание E включает магазины на первых этажах.

Торговый центр расположен в самом сердце этого нового района. Здесь можно делать покупки, отдыхать и гулять, ведь в вашем распоряжении 4.5 гектаров специально созданной зелёной зоны. La Caserne de Bonne включает около 50 магазинов и ресторанов,  в том числе,, бренды натуральных пищевых продуктов Naturalia, Nature & Découvertes, предлагающие натуральные продукты и услуги, и бренд «этичной» одежды Modetic (для более подробной информации нажмите здесь). Торговый центр принадлежит компании Mercialys, которая владеет около 60 торговыми центрами, в основном, на юге Франции. По состоянию на 31 декабря 2014 г. Рыночная стоимость имущественных активов Mercialys’ составляла 2, 5 миллиардов евро.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ BREEAM (МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ЗДАНИЙ)

• Версия BREEAM: Международные действующие BREEAM

• Баллы BREEAM: 86% ч. 1 / 98% ч. 2

• Рейтинг BREEAM: Очень высокий(Outstanding- превосходный )

Экологическая стратегия

Обладатель премии breeam-awards-2015

Экологический подход Mercialys состоит в осознании воздействия их объектов на окружающую среду на протяжении их полного жизненного цикла. Такие вопросы, как сбережение энергии, разумное водоиспользование, воздействие на биологическое разнообразие, риски для окружающей среды и интеграция с окружающим ландшафтом ставятся как на стадии проектирования, так и в дальнейшем, что обеспечивает:

• Соблюдение принципов биоклиматической архитектуры: ориентация по отношению к солнцу и преобладающим ветрам, компактность здания, выбор материалов и т.д.

• связь с каналами общественного транспорта и велодорожками

• Поощрение использования транспорта с низким выбросом углекислого газа: бронирование парковочных мест для автомобильной кооперации, места, оборудованные пунктами зарядки для электромобилей

• эффективное использование дождевой воды путём создания раздельных систем и зелёных крыш или сточных прудов для уменьшения стока воды.

Затем эти меры оптимизируются на этапе строительства посредством таких «инструментов», как:

• оценка углеродного следа для снижения выбросов путём оптимизации процессов строительства и доставки строительных материалов

• устав о снижении воздействия на окружающую среду на строительной площадке, обеспечивающий раздельный сбор и утилизацию строительных отходов, которые могут быть использованы на площадке снова, а также снижение шумового загрязнения

• динамический тепловой режим

• экологические и санитарные декларации (FDES), разрешающие выбор продуктов с низким содержанием летучих органических соединений (VOC).

Кроме того, в ходе жизненного цикла своих объектов имущества, Mercialys обращают пристальное внимание на экологичность действий, совершаемых на этапе эксплуатации, например:

• «нематериальные» уличные компании по продвижению товаров (без раздачи листовок, чтобы предотвратить использование бумаги)

• экологическое управление зелёными зонами, внесение изменение в договоры с целью достижения нулевого уровня использования фитосанитарных средств, а также для борьбы с паразитами, создания благоприятных условий для местных растений и защиты птичьих гнёзд

• проведение регулярных собраний ретейлеров для более эффективного расходования энергии в торговом центре

• использование экологически чистых продуктов и продуктов с экологической биркой для уборки центра

• автоматическое управление и мониторинг оборудования центра

• соблюдения процедур пожаробезопасности, которые затрагивают безопасность окружающей среды

• клиентоориентированные системы связи, поощряющие использование автомобильной кооперации.

Политика корпоративной ответственности, проводимая нашей компанией, требует постоянного участия нашей команды в экологическом усовершенствовании наших объектов. Мы считаем, что действующий сертификат BREEAM дал нам ценный инструмент, который позволяет поддерживать их усилия, благодаря всесторонней структуре, значимости и строгим требованиям.

Такую эффективную динамику нужно поддерживать. Поэтому Mercialys ставят себе целью получить наивысший сертификат BREEAM по крайней мере для 30% своих объектов к концу 2015 г. Выбирая сертификацию самого высокого уровня, Mercialys’ нацелены на значительное усовершенствование своих эксплуатационных практик.

Очевидно, что La Caserne de Bonne был первым объектом, для которого Mercialys стремились получить сертификацию, учитывая выдающуюся идею создания этого центра – уважение к окружающей среде, интеграция с ландшафтом и неотъемлемая часть городской среды. Все эти качества, вместе с заинтересованностью наших сотрудников, помогли центру получить действующий сертификат BREEAM самого высокого уровня в сентябре 2014 г.. Это послужило прецедентом, на который стали ориентироваться другие объекты для прохождения сертификации.

ОСНОВНЫЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

La Caserne de Bonne – очень экологически эффективный объект благодаря применению уникального подхода к решению экологических задач.

В плане потребления энергии, центр был спроектирован согласно принципам биоклиматической архитектуры (внимание к естественному освещению, ориентация относительно ветра, энергосберегающее стекло). При его строительстве также использовалось дерево, чтобы воспользоваться тепловой инерцией материала. В торговом центре не используется отопление и кондиционеры. Он обогревается теплом, которое дают магазины, и охлаждается естественной вентиляцией. Магазины торгового центра обеспечиваются теплом через отопительную систему района. Свежий воздух поступает через геотермальную систему, с помощью механизма для накачки подземных вод. В условиях сильной жары для кондиционирования магазинов используется охлаждающая система на основе аммиака.

Охлаждение магазинов контролируется системой управления зданием (СУЗ) и запускается, только если одновременно соблюдаются три условия:

• температура воздуха выше 28°C

• насосы работают на максимальной скорости более 15 минут

• разница температуры по отношению к колебанию подземной воды более 1.8°C

Центр также оборудован 1 000 м² фотогальванических панелей, установленных на односкатных крышах. Динамическое наблюдение, установленное на одной из стен центра, обеспечивает в реальном времени мониторинг производства энергии. Это повышает осознанность среди посетителей центра.

Что касается разумного использования воды, то центр создан таким образом, чтобы снизить потребление воды благодаря установленному оборудованию: туалеты без использования воды, двойной слив бачков и клапаны снижающие давление(аэраторы?). СУЗ обеспечивает мониторинг потребления воды в центре в реальном времени. Если потребление достигает необычно высокого уровня, система выдаёт предупреждение.

Зелёные крыши способствуют удержанию растениями дождевой воды, а также снижают загрязнение сточными водами, не давая воде стекать на поверхности, не пропускающие воду.

При утилизации отходы в центре подразделяются на пять классов:

• безвредные производственные отходы

• картон

• пластик

• лампы и стекло

• деревянные паллеты.

Зелёные крыши обслуживаются «экологично»- не используются гербициды, и прополка осуществляется вручную. Это способствует сохранению биологического разнообразия на территории.

Наконец, для поддержания лучшего качества воздуха, центр полагается на естественную вентиляцию. При выполнении работ арендаторы должны использовать продукты с низким содержанием VOC (летучих органических соединений ­–краска, клей и т.д.). Виды растений, выбираемые для крыш, также способствуют повышению качества воздуха.

УСВОЕННЫЕ УРОКИ И ПЛАНЫ НА БУДУЩЕЕ

Процесс получения действующего сертификата BREEAM центром La Caserne de Bonne позволил определить, какие улучшения следует повторить в других наших центрах. Например, обращать больше внимания на риск для окружающей среды при соблюдении процедур пожаробезопасности, усовершенствование опросов удовлетворённости арендаторов и оптимизация работы учреждения.

Сертификация также помогла составить особые рекомендации для некоторых операций, например, письменные процедуры, помогающие обеспечить непрерывность работы здания в случае изменений в компании или в команде, управляющей зданием. Исследования, связанные с процедурой сертификации, также являются важным источником информации, особенно, исследование здоровья и благополучия. Это дало нам возможность исследовать действующие и новые, потенциальные практики использования. Наконец, сертификация способствовала развитию диалога между заинтересованными лицами (клиентами, ретейлерами, местными выборными представителями) по вопросам окружающей среды, чтобы обеспечить качество работы объекта в целом.

La Caserne de Bonne – пилотный проект компании Mercialys, который позволил компании утвердить свои стратегии и повысить заинтересованность своих сотрудников, с помощью простой системы координат справедливых, и в то же время ответственных критериев. Сертификаты наивысшего уровня, присвоенные торговым центрам Espace Anjou и Besançon Chateaufarine в ноябре 2014 г. Подтверждают успешное внедрение этих стратегий.

КОМАНДА ПРОЕКТА

• Клиент: MERCIALYS

Менеджер по корпоративной ответственности – Одри Сервадио

Директор центра – Патрик Роланд

• Аудитор по действующему BREEAM – Херве Мол

• Менеджер по имуществу : Sudeco

• Архитектор: Groupe 6

КАКИЕ ПРЕИМУЩЕСТВА ДАЁТ СЕРТИФИКАЦИЯ BREEAM?

«Мы действительно гордимся тем, что получили такой уровень сертификации и стали первым торговым центром в мире, получившим наивысший сертификат в обоих направлениях. Это подтверждает систематическую заинтересованность и осознание нашей команды по вопросам окружающей среды, начиная со стадии проектирования и до ежедневного управления объектами,- говорит Патрик Роланд, директор торгового центра La Caserne de Bonne.

Такая заинтересованность имела огромное преимущество для всех имеющих отношение к центру: потребителей, ретейлеров и инвесторов. Сертификация позволила командам на местах усовершенствовать практики использования и задумываться о новых процессах. Публичная информация и осознание широко используются в торговом центре. Таким образом, мы просвещаем клиентов в вопросах окружающей среды, рассказывая о лучших эко-практиках, применяемых в центре.

Улучшение состояния окружающей среды позволяет сотрудникам магазинов работать в лучших условиях, благодаря естественному освещению и высокому качеству воздуха и т.д. Наконец, для инвесторов правильно спроектированный, экологически эффективный, разумно управляемый торговый центр представляет возможность надёжных инвестиций.