

# Déclaration environnementale Exercice 2021

Version du 10 janvier 2022

**SOFIBUS Patrimoine**

**Parc d'Activités des  
Petits Carreaux**

## Sommaire

**Présentation de la  
société** 2

**Politique  
environnementale** 3

**Le Système de  
management  
environnemental** 4

**La performance  
environnementale** 9

**Le périmètre de  
certification** 17

**Le glossaire** 18

Date de vérification initiale	14 avril 2008
Date de renouvellement	9 février 2017
Date de renouvellement	17 décembre 2020

La présente déclaration, établie selon le référentiel EMAS 1221/2009 du 25 novembre 2009, mise à jour par les arrêtés 2017/1505 du 28/08/2017 et 2019/2026 du 19/12/2019, permet de faire le point après plus de dix années de fonctionnement du Système de Management Environnemental mis en place par Sofibus Patrimoine sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux.

L'équipe est toujours impliquée dans la démarche de la société. Les actions mises en œuvre au cours des années précédentes seront poursuivies.

L'extranet environnemental développé pour Sofibus Patrimoine permet de gérer efficacement et de façon simplifiée son Système de Management.

Le Responsable Environnement



# Présentation de la société

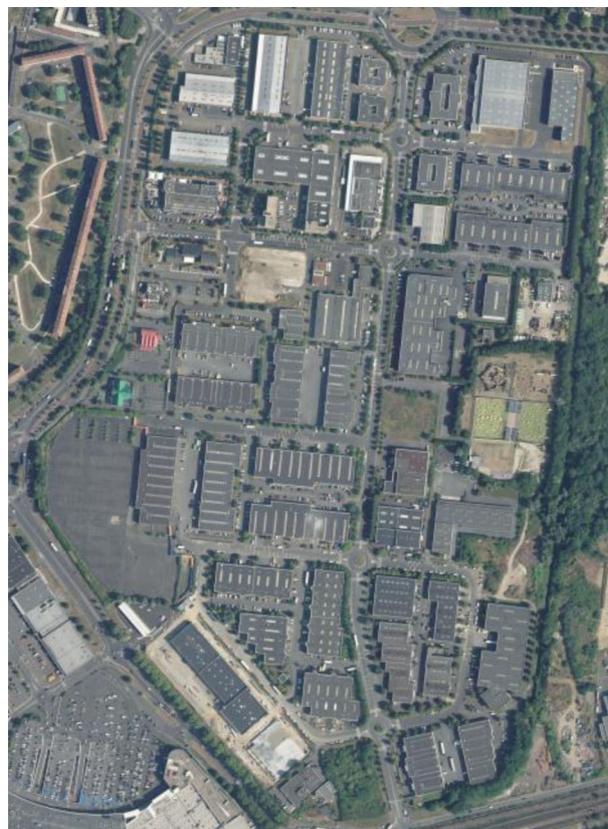
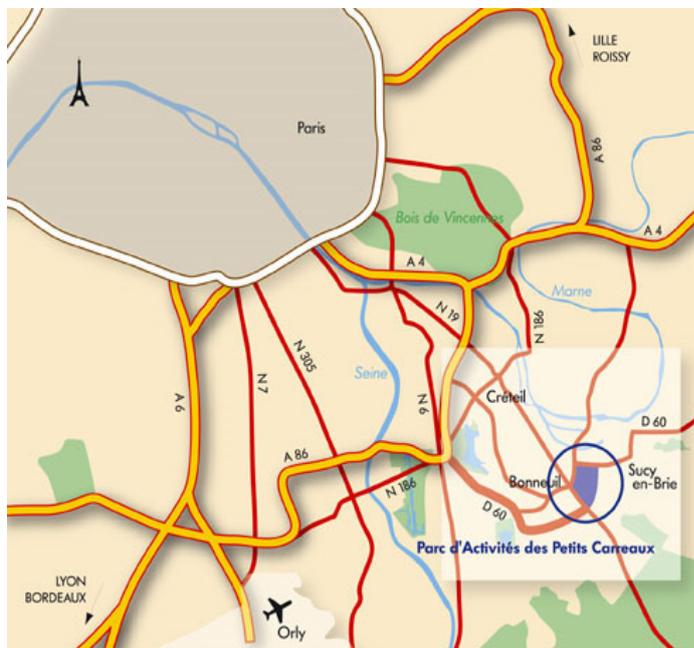
Le Parc d'Activités des Petits Carreaux, situé à 12 km au sud-est de Paris sur les communes de Bonneuil sur Marne et Sucy en Brie, comprend plusieurs types de bâtiments répondant globalement à l'ensemble des besoins des PME-PMI.

Géré et aménagé par SOFIBUS PATRIMOINE en 1973, le Parc d'Activités des Petits Carreaux représente aujourd'hui environ 150 000 m<sup>2</sup> construits, 180 entreprises et 3 000 emplois pour une surface de 70 hectares.

La société SOFIBUS PATRIMOINE est propriétaire de la majorité des bâtiments et des parcelles constituant le Parc d'Activités des Petits Carreaux (cf plan du périmètre page 18).

Les activités de SOFIBUS PATRIMOINE sur le Parc d'Activités des Petits Carreaux sont :

- l'aménagement des parcelles,
- la construction de bâtiments,
- la gestion des locations,
- la remise à niveau des lots et des bâtiments (intérieure et extérieure),
- l'entretien des parcelles attenantes aux bâtiments,
- la fourniture de services aux locataires,
- la gestion des locaux propres à l'exploitation de la société.



# Présentation de la société

DocuSign Envelope ID: 4915F284-2B29-4FAF-8F5E-5915B2A9B518



## POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE

« SOFIBUS PATRIMOINE, filiale de SEGRO France, gère et aménage, depuis 1973, une grande partie du Parc d'Activités des Petits Carreaux tant au niveau du foncier que de l'immobilier. Ce parc, situé dans le Val de Marne, représente aujourd'hui environ 150 000 m<sup>2</sup> construits, 150 entreprises et 3 000 emplois pour une surface de 70 hectares.

Consciente de son devoir d'exemplarité et de sa capacité à améliorer le comportement de ses locataires et partenaires à travers ses actions, la société SOFIBUS PATRIMOINE a décidé de se doter, dès 2008, d'un système de management environnemental élaboré selon les exigences de la norme ISO 14001 et du règlement EMAS.

Le domaine d'application du système de management environnemental du Parc d'Activités des Petits Carreaux recouvre : l'aménagement des parcelles, la construction de bâtiments, la gestion des locations, la remise à niveau des lots et des bâtiments (intérieure et extérieure), l'entretien des parcelles attenantes aux bâtiments, la fourniture de services aux locataires ainsi que la gestion des locaux propres à l'exploitation de la société. Il ne s'applique pas à la gestion des entreprises locataires des bâtiments et à la gestion des espaces communs relevant de l'Association Syndicale des Copropriétaires.

La société SOFIBUS PATRIMOINE s'engage à :

- respecter la réglementation applicable en matière d'environnement, ainsi que tout autre engagement auquel elle aura souscrit,
- améliorer continuellement la prise en compte de la protection de l'environnement dans ses différentes activités afin d'améliorer la performance environnementale,
- limiter en particulier les impacts environnementaux dans la conception, la rénovation, la gestion des bâtiments et des parcelles attenantes.

Je m'engage à mettre à disposition tous les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs et des cibles retenus dans les programmes environnementaux établis.

Cette politique environnementale est communiquée à tous les collaborateurs et autres parties intéressées. Elle est, d'autre part, disponible sur simple demande au siège de la société ou en téléchargement sur le site [https://www.segro.com/property-search/estates/france/paris/segro-parc-des-petits-carreaux?sc\\_lang=en](https://www.segro.com/property-search/estates/france/paris/segro-parc-des-petits-carreaux?sc_lang=en).

Le Directeur Général

DocuSigned by:  
*Giard Laurence*  
6424FABC420347F...

Laurence GIARD

Associate Director  
Technical development

DocuSigned by:  
*Quentin LIU*  
32EA99CBB478459...

Quentin LIU

Version 12 du 7 octobre 2021

**Siège Social: 43 Rue Taitbout - 75009 PARIS - Tél : 01 53 20 39 99 - Fax : 01 53 20 39 80 - [www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr)**  
SA au capital de 15 000 000 € - RC Paris B 692 044 381 - APE 6491 Z - TVA FR57 692 044 381 00048

# Le système de management environnemental

**La mise en œuvre d'un système de management environnemental permet à SOFIBUS PATRIMOINE de s'engager dans une démarche d'amélioration continue de ses performances environnementale.**

Le SME (système de management environnemental) s'applique à l'ensemble des activités de SOFIBUS PATRIMOINE sur le Parc d'Activités des Petits carreaux :

- ☒ l'aménagement des parcelles,
- ☒ la construction de bâtiments,
- ☒ la gestion des locations,
- ☒ la remise à niveau des lots et des bâtiments (intérieure et extérieure),
- ☒ l'entretien des parcelles attenantes aux bâtiments,
- ☒ la fourniture de services aux locataires,
- ☒ la gestion des locaux propres à l'exploitation de la société.

Il ne s'applique pas à la gestion des entreprises locataires des bâtiments et à la gestion des espaces communs relevant du Syndicat de gestion. Pour visualiser le périmètre, nous vous invitons à regarder le plan à la fin de cette déclaration.

Son élaboration est le fruit d'une implication de l'équipe de SOFIBUS PATRIMOINE.

Afin d'élaborer le programme d'actions comprenant les objectifs et les cibles du SME, une hiérarchisation des aspects environnementaux directs et indirects a été réalisée. Elle résulte d'une identification des incidences et leur évaluation. Cette évaluation s'est faite en fonction de différents critères : fréquence d'apparition, conformité réglementaire, gravité de l'incidence sur l'environnement, opinion des parties intéressées et degré de maîtrise.

Pour chaque objectif et cible, un programme d'actions est élaboré de manière collaborative. Il y est précisé les responsabilités, des indicateurs mesurables et les échéances. En fonction des objectifs, une évaluation des formations nécessaires est réalisée. Elle permet de s'assurer du niveau de compétences de l'équipe en charge de mettre en œuvre le programme d'actions.

Au moins une fois par trimestre, une réunion de l'équipe de travail est organisée afin d'évaluer la progression vers les objectifs et cibles définis. Une fois par an, à l'issue d'un audit interne, la direction de SOFIBUS PATRIMOINE se réunit pour évaluer la progression à l'égard des objectifs et cibles, et décide des nouvelles actions à mettre en œuvre.

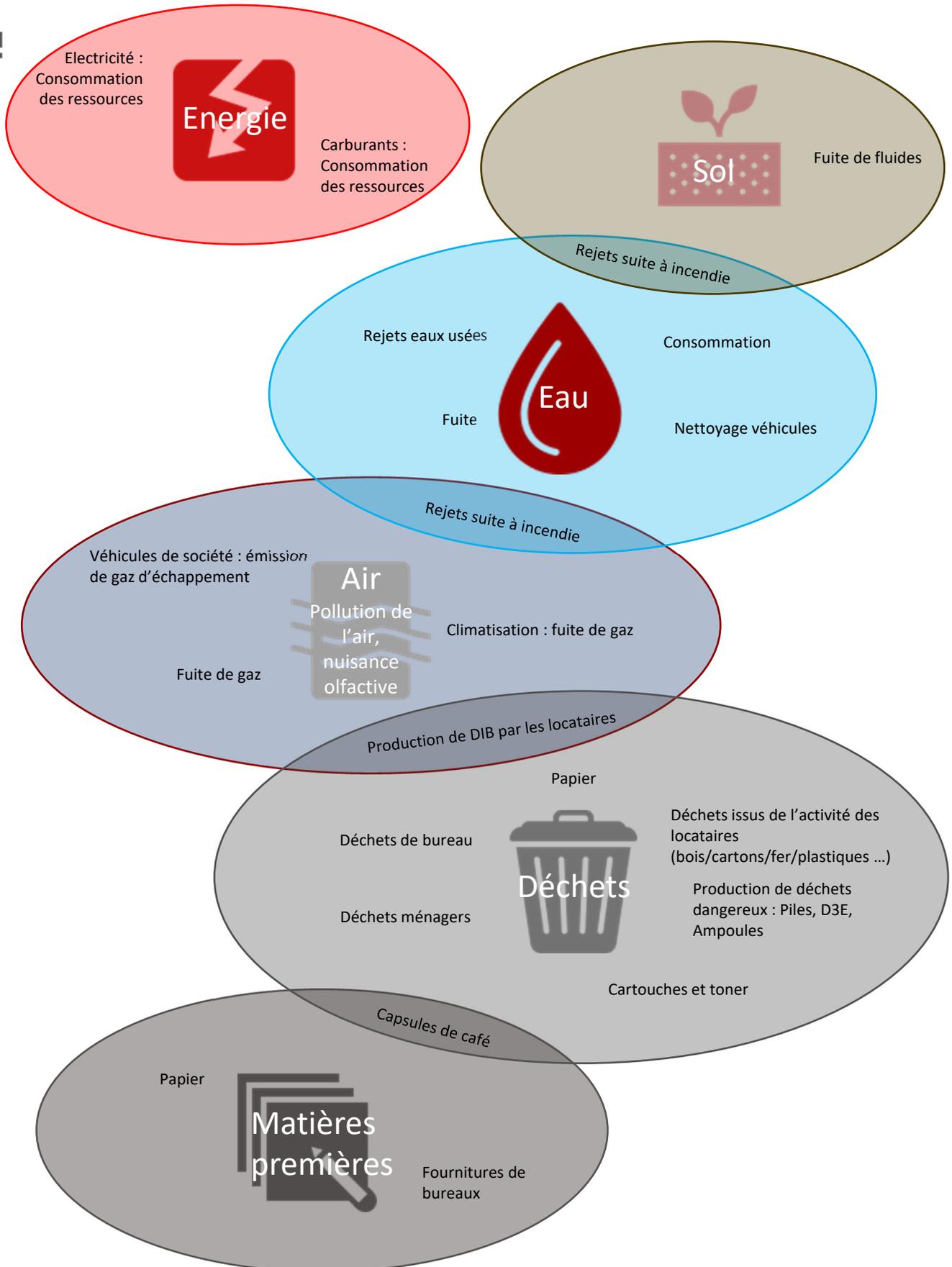
Le responsable environnement coordonne la planification, la mise en œuvre et le contrôle du SME.

Afin de faciliter le fonctionnement du SME, un outil informatique a été élaboré. Il permet à chaque membre de l'équipe d'assurer le suivi de ses actions définies dans le programme environnemental. Cet outil permet aussi de simplifier les évaluations du SME.

La déclaration environnementale est publiée annuellement et mise à disposition sur le site SEGRO.

# L'analyse de la performance

## Gestions des lots et des bâtiments, gestion des locaux propres à la société



# L'analyse de la performance

## Gestion des lots et des bâtiments, gestion des locaux propres à la société



### La gestion des lots et des bâtiments

Afin de maintenir le niveau de qualité de ses bâtiments, SOFIBUS PATRIMOINE engage régulièrement des travaux de rénovation.

Pour limiter les incidences sur l'environnement de ces travaux, des opérations d'information et de sensibilisation sont menées auprès des différents artisans sur les bonnes pratiques à mettre en œuvre. Ils sont aussi incités à proposer de nouvelles solutions plus respectueuses de l'environnement.

Lors de ces rénovations, l'environnement est intégré dans les choix techniques retenus afin de proposer à nos locataires un cadre de travail propice à la prise en compte de l'environnement.

Les actions récurrentes ou mises en œuvre au cours de l'année écoulée :

- 10 Mise en place progressive du système de traitement des eaux de voiries
- 12 Remplacement du simple vitrage par du vitrage isolant
- 16 Remplacement des candélabres endommagés par des luminaires à LED
- 17 Remplacement des éclairages tubes néon par luminaires à LED
- 24 Recherche de salons ou colloques sur les rénovations
- 25 Sensibilisation des nouveaux prestataires à notre SME
- 26 Affichage panneaux sensibilisation chantier en format A0 ou A1
- 27 Récupérer les bordereaux de suivi de déchets des chantiers
- 28 Suivi des analyses des rejets et des débits
- 29 Suivi des non conformités sur les Q18
- 30 Maintenance des bornes incendie
- 33 Vérification annuelle de l'étanchéité des climatiseurs
- 40 Inspection Pompes à chaleur
- 41 Suivi incendie Murat Filo - BIP 11 trames 3 et 4
- 42 Décret tertiaire phase 1
- 43 Application FRESHDESK de tickets locataires
- 44 Inspection des chaudières/climatisation (décret 2020-912)
- 45 Sélection des fournisseurs conformes aux exigences

### La collecte des déchets des entreprises

Les locataires bénéficient d'un service de compacteurs pour la collecte de leurs DIB (déchets industriels banals). En partenariat avec le prestataire en charge de la collecte de ces déchets, SOFIBUS PATRIMOINE travaille à l'élaboration de solutions pour favoriser la valorisation de ces déchets.

Actions principales de l'année écoulée :

- 7 Caractérisation des compacteurs
- 8 Courrier rappel déchets non autorisés
- 10 Attestation 5 flux - arrêté 18/07/2018
- 11 Sensibiliser les nouveaux arrivants à l'utilisation des compacteurs

### Les activités de bureau

Les activités administratives nécessaires à la gestion du parc d'activités des Petits Carreaux génèrent un certain nombre d'incidences sur l'environnement : consommation de fournitures, consommation d'énergie, production de déchets...

Afin d'être exemplaire, SOFIBUS PATRIMOINE fait évoluer ses pratiques en privilégiant des fournitures écoresponsables et en réduisant sa consommation énergétique et sa production de déchets.

Principales actions de l'exercice :

- 13 Développement de l'utilisation de l'archivage électronique
- 15 Recyclage du papier
- 19 Contrôle étanchéité climatiseur
- 24 Contacter Cèdre pour recyclage café

# L'analyse de la performance

## Gestion des lots et des bâtiments, gestion des locaux propres à la société



### Indicateurs relatifs à la gestion des lots et des bâtiments

\* Données de décembre 2020 à novembre 2021

#### Indicateur de base : efficacité énergétique

	2019	2020	2021 *	Δ % 2021/2020
<b>Consommation électrique pour l'éclairage public</b>				
<b>Consommation électrique (kWh)/an</b>	162 942	150 167	176 201	+ 17.3 %
<b>Ensoleillement annuel (h)</b>	2 066	2 117	1 924	- 9.1 %

Le nombre de candélabres étant stable, la consommation par candélabre n'apporte pas plus d'information.

L'installation est équipée d'interrupteurs crépusculaires. L'augmentation de la consommation est due essentiellement à la baisse du nombre d'heures d'ensoleillement. Le système est contrôlé très régulièrement.

#### Indicateur de base : émissions de CO<sub>2</sub>

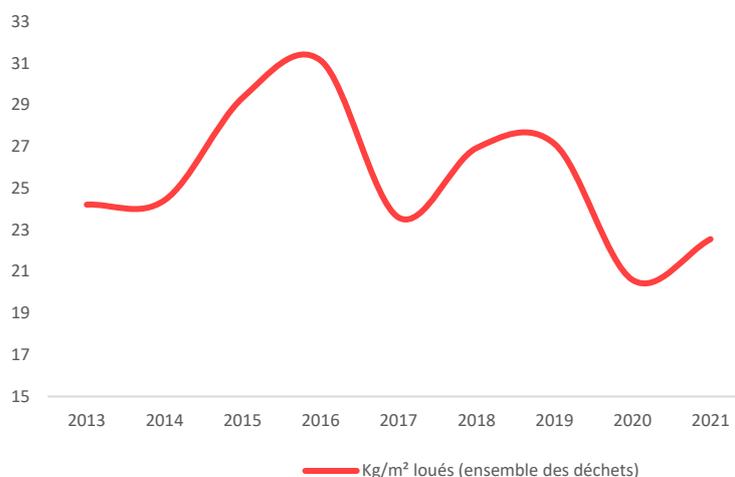
Pour la gestion du Parc des Petits Carreaux, des véhicules sont à la disposition du personnel, les émissions de CO<sub>2</sub> peuvent être estimées pour l'année 2021 à 1 027 Kg soit 147 Kg par salarié et par an pour environ 7000 km.

	2019	2020	2021*
<b>Emission de CO<sub>2</sub> en Kg</b>	1 210	941	1 027
<b>Soit par salarié/an en Kg</b>	173	134	147

#### Indicateurs de base : collecte des déchets générés par les locataires

	2019	2020	2021*
<b>Quantité déchets collectés (tonnes)</b>	3 213	2 617	2 980
<b>Kg / m<sup>2</sup> loués</b>	27.12	20.59	22.55

Déchets	%
Cartons	15
Bois	16
Plastiques	7
Sacs poubelles	6
Gravats	20
Alimentaire	0
Polystyrène	8
Non Traitables	26



Résultats issus de la caractérisation des compacteurs en 2021.

# L'analyse de la performance

## Gestion des lots et des bâtiments, gestion des locaux propres à la société



### Commentaires sur les indicateurs liés à la collecte des déchets

Les locataires sont régulièrement informés sur cette thématique via plusieurs outils de communication, et notamment le panneau d'affichage mis en place depuis juillet 2015.

Le livret relatif au tri des déchets et aux bonnes pratiques est donné à chaque nouveau locataire.

Des mails sont envoyés régulièrement afin de rappeler les déchets non autorisés.

La caractérisation des bennes sera réalisée tous les ans.

L'année 2021 a encore été marquée par la crise sanitaire, le tonnage des déchets en valeur brute est en hausse de 363 tonnes, l'exercice n'a pas connu de confinement strict contrairement à l'exercice précédent.

Le rapport tonnage par m<sup>2</sup> loués fait ressortir un poids de 22.55 kg par m<sup>2</sup> en 2021 contre 20.59 kg en 2020.

### Indicateurs de base relatifs aux activités de bureaux de Sofibus Patrimoine

\* Données de décembre 2020 à novembre 2021

Les déchets liés aux activités de bureaux font l'objet d'un tri (déchets ménagers/déchets de bureaux) ; les déchets de bureaux (autres que les papiers) sont comptabilisés dans les autres déchets valorisables (voir indicateur de base : collecte des déchets). Depuis le début de l'année 2014, les papiers de bureaux font l'objet d'un indicateur supplémentaire suite à la mise en place de la collecte par ELISE une entreprise adaptée. Les cartouches d'encre et de toner sont collectées et recyclées par Conibi.

Le nombre moyen de salarié est de 5.

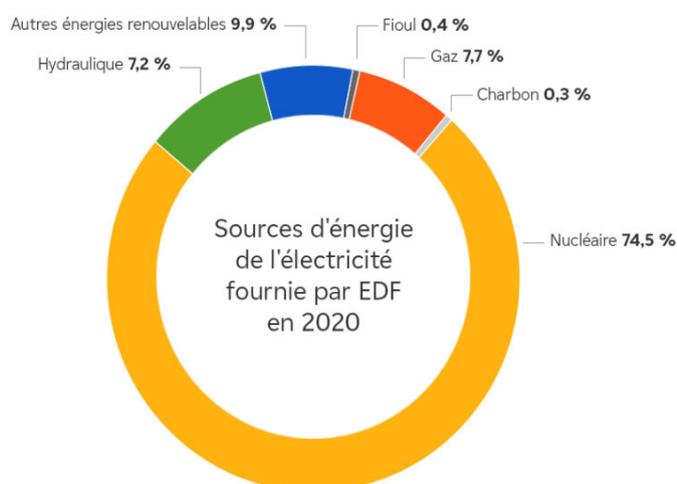
#### Consommation électrique

	2019	2020	2021*	Δ % 2021/2020
<b>Indicateur de base : efficacité énergétique</b>				
<b>Consommation électrique (kWh)</b>	60 412	59 573	67 134	
Par salarié/an	8 630	8 510	11 979	
Par salarié/jour	39.2	38.7	54.4	+ 40.7 %
DJU annuel <sup>(1)</sup>	2 280	2 040	2 418	+ 18.5 %
Ensoleillement annuel (h)	2 067	2 117	1 933	- 8.7 %
<b>Indicateur de base : énergie renouvelable</b>				
<b>Production en kWh</b>	0	0	0	-
<b>% d'énergies renouvelables dans 1 kWh fourni par EDF <sup>(2)</sup></b>	8.5 %	7.1 %	17.1 %	+ 140.8 %
<b>Consommation en kWh</b>	5 135	4 230	11 480	+ 171.4 %

(1) Le nombre de DJU (degré jour unifié) annuel résume la rigueur hivernale. Plus le nombre de DJU est élevé, plus le climat est considéré comme rigoureux, et inversement.

(2) : selon données fournies par EDF

#### Origine de l'électricité commercialisée par EDF aux utilisateurs en 2020 (dernières données disponibles)



# L'analyse de la performance

## Gestion des lots et des bâtiments, gestion des locaux propres à la société



### Commentaires sur les indicateurs liés à la consommation électrique

La consommation électrique de l'année 2021 est en augmentation de 40.7 %. Le changement de l'équipe explique sûrement cette anomalie. Les bonnes pratiques sont à surveiller.

Suite au déménagement en décembre 2021, il faudra bien surveiller ce poste, le système de chauffage se faisant dorénavant par PAC.

A partir des données fournies par EDF, 17.1 % de l'électricité est originaire d'énergies renouvelables en 2020, (contre 7.1 % en 2019). Un nouveau contrat de fourniture d'énergie a été signé afin que les locaux soient alimentés en énergie propre.

### Consommation d'eau

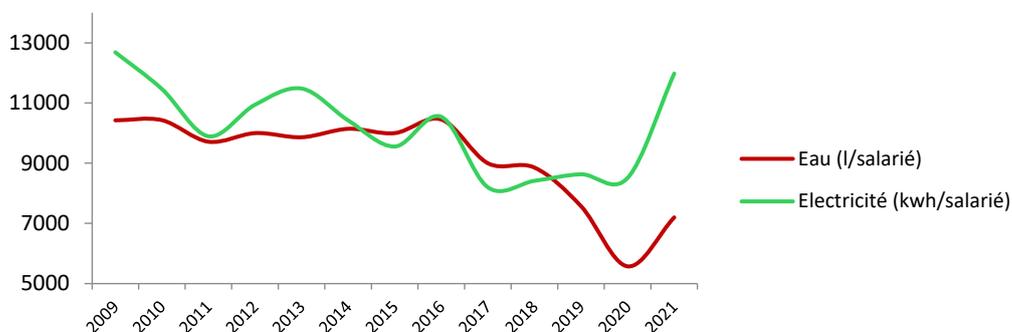
	2019	2020	2021	Δ % 2020/2019
<b>Indicateur de base : eau</b>				
<b>Consommation d'eau (litres)</b>	53 000	39 000	36 000	
Par salarié/an	7 571	5 571	7 200	+ 29.2 %
Par salarié/jour	34.4	25.3	32.7	

### Commentaires sur les indicateurs liés à la consommation d'eau

La consommation d'eau par salarié est en diminution et se situe à 32.7 litres par jour, cette augmentation s'explique essentiellement par l'arrêt du télétravail.

Une étude réalisée en 2007 par le Syndicat Mixte d'Etude pour la Gestion de la Ressource en Eau du département de la Gironde fait ressortir une consommation moyenne de 30 à 50 litres par jour et par salarié.

### Evolution des consommations en électricité et en eau



### Consommation de papier et fournitures éco-responsables

	2019	2020	2021
<b>Indicateur de base : utilisation rationnelle des matières</b>			
<b>Commande de papier (ramettes)</b>	250	0	0
Conso. ramettes	129	92	55
Conso : kg/salarié	45.5	32.9	25.4
<b>Collecte des papiers usagers pour recyclage (kg)</b>	582	282	334
kg/salarié	83.1	40.3	66.8

## L'analyse de la performance

### Gestion des lots et des bâtiments, gestion des locaux propres à la société



#### Commentaires sur les indicateurs liés aux fournitures de bureau

Commande de papier et consommation : depuis la mise en place du SME, SOFIBUS PATRIMOINE utilise du papier 100% recyclé labellisé 'ange bleu'. Selon une étude de l'Ademe d'octobre 2014, chaque salarié consomme en moyenne 65 kg de papier par an.

Sur l'année 2021, la consommation de papier pour la gestion du Parc des Petits Carreaux a été de 25.4 kg par salarié, contre 32.9 kg par salarié en 2020. La dématérialisation de la facturation clients explique cette baisse.

L'objectif, pour l'année 2022 est de se maintenir sous les 40 kg/an/personne.

Depuis le début de l'année 2014, les papiers de bureaux sont recyclés. Ainsi, 334 kg de papiers ont pu être récupérés, cela a permis l'économie de 9 870 litres d'eau, de 1 376 kWh d'électricité, de 181 kg de CO<sub>2</sub> et de sauver 6 arbres.

#### Autre indicateur lié aux activités de bureaux

Depuis mars 2021, une machine à café à grains a été mise en place. Un contrat a été signé avec les Cafés Joyeux, entreprise solidaire et d'inclusion de personnes atteintes de handicap.

Une collecte du marc de café est à l'étude avec Cèdre.



#### Objectifs relatifs à la gestion des lots et des bâtiments

En 2021, les actions mises en œuvre au cours des années précédentes se sont poursuivies et se poursuivront en 2022.

Une application de gestion des incidents client a été déployée (FRESHDESK).

#### Objectifs relatifs aux activités de bureaux

En 2021, les actions mises en place les années précédentes se sont poursuivies.

Les bureaux de SOFIBUS PATRIMOINE ont déménagés au 1 avenue des Lys les 29 et 30 novembre 2021. Ces locaux ont fait l'objet d'une rénovation complète répertoriée dans l'outil de suivi de chantier.

# L'analyse de la performance

## Aménagement des parcelles, construction de bâtiments, remise à niveau des lots et des bâtiments



Electricité :  
Consommation  
des ressources



Energie

Compactage



Sol

Utilisation de  
l'espace

Produits dangereux  
Fuite de fluides Rejets suite à incendie

Fuite



Eau

Consommation

Rejets des eaux  
chargées en matière  
en suspension

Rejets suite à incendie

Produits dangereux non fermés



Air

Pollution de  
l'air,  
nuisance  
olfactive

Utilisation de produits sur chantier

Trafic sur chantier

Utilisation engins de  
chantier et machines



Bruit

Production de déchets  
dangereux de déconstruction



Déchets

Production de déchets  
dangereux de construction

Production de déchets de  
déconstruction

Production de déchets de  
construction

Découverte de matériaux pollués au cours des  
travaux

Matières  
premières

Utilisation de  
matériaux de  
construction

# L'analyse de la performance

## Aménagement des parcelles, construction de bâtiments, remise à niveau des lots et des bâtiments



### La construction d'un nouveau bâtiment

SOFIBUS PATRIMOINE est consciente qu'à travers la qualité environnementale des bâtiments qu'elle construit, elle propose un cadre de qualité à ses locataires et les incite à prendre en compte l'environnement.

Afin de mettre en pratique cette approche, les critères BREEAM very good, voire excellent seront intégrés dès la conception d'un nouveau bâtiment.

La construction d'un bâtiment a été achevée sur l'exercice 2021 (avec notamment des bornes de rechargement pour véhicules électriques et des mâts d'éclairage des parkings avec panneaux photovoltaïques).

### La rénovation des lots et bâtiments existants

Dans le cadre d'un plan pluriannuel de rénovation, Sofibus Patrimoine a fixé pour objectif que l'ensemble des bâtiments soient en double vitrage. A fin 2021, 74.3 % des bâtiments sont en double vitrage.

Sur la période 2022/2023, trois bâtiments devraient être rénovés.



### Autres indicateurs

L'ensemble des chantiers de rénovation est géré avec l'aide de l'outil informatique permettant de faire un suivi sur les pratiques des entreprises intervenantes (en terme de déchets, de gestion des énergies, de stockage) : 100 % des chantiers ont été suivis.

Les entreprises intervenant sur les chantiers ont globalement respecté la politique environnementale de Sofibus Patrimoine. Aucune non-conformité n'a été enregistrée.



### Objectifs relatifs à la construction de nouveaux bâtiments

Les travaux de construction d'un nouveau bâtiment se sont terminés en juillet 2021.

### Objectifs relatifs à la remise à niveau des lots et des bâtiments

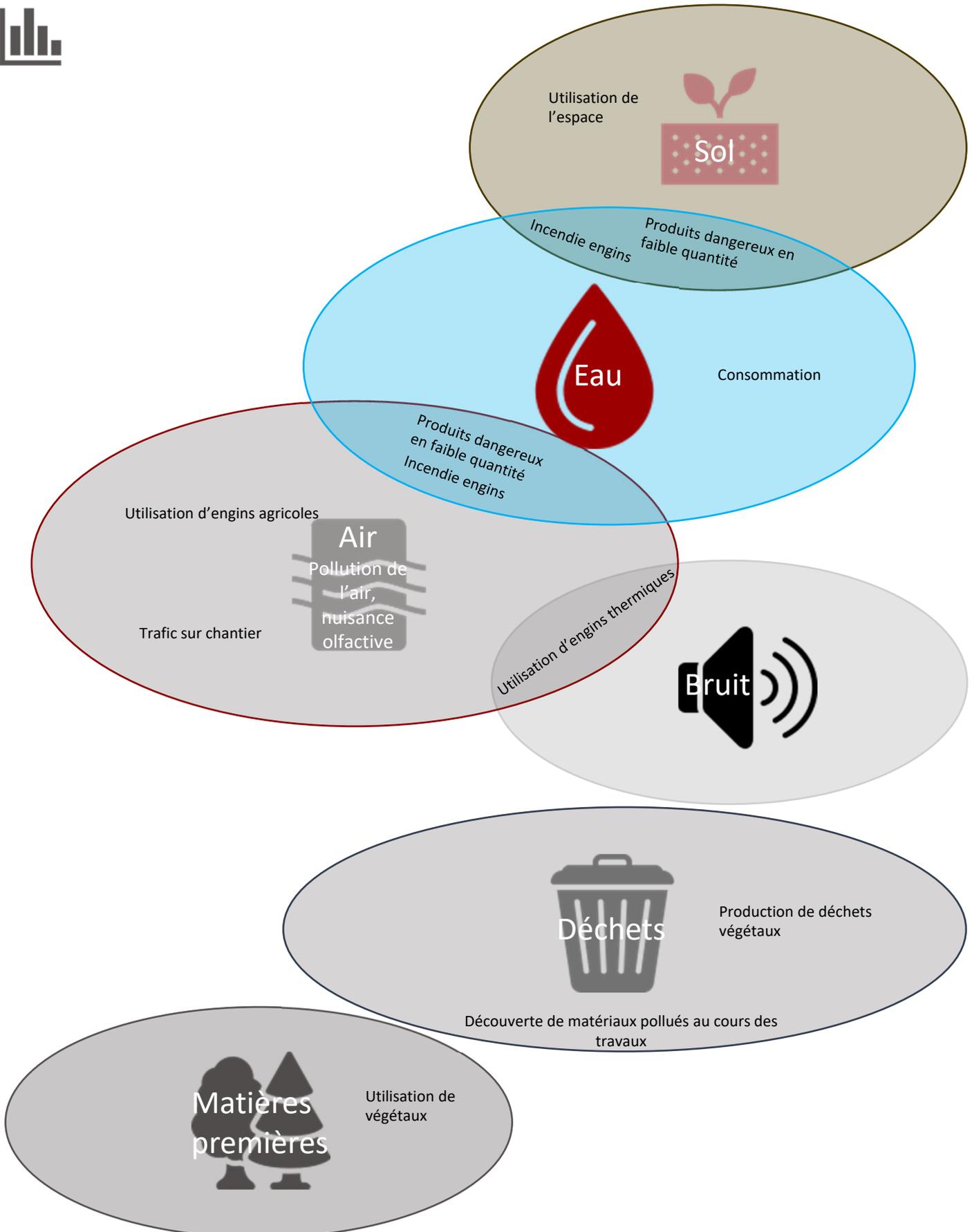
En raison de la crise sanitaire, aucune rénovation n'a été faite durant l'exercice.

Sur les exercices 2022/2023, les rénovations de bâtiments sont déjà prévues.



# L'analyse de la performance

## Entretien des parcelles attenantes aux bâtiments (y compris espaces verts)



# L'analyse de la performance

## Entretien des parcelles attenantes aux bâtiments (y compris espaces verts)



### L'entretien des espaces verts

L'entretien des abords des bâtiments se doit d'être exemplaire afin d'offrir un cadre de vie de qualité aux différents usagers tout en préservant l'environnement.  
Cette gestion de ces espaces verts se doit d'être éco-responsable en réduisant la consommation en eau et l'usage de pesticides et en privilégiant autant que possible les essences locales.



Les actions mises en place depuis le début du SME se sont poursuivies.

Le nombre de tontes de 2021 (8) répond à notre objectif.

Le bêchage des massifs est manuel et les déchets végétaux sont broyés.

L'équipe de Sofibus Patrimoine veille à ce que les techniques utilisées soient toujours conformes aux objectifs fixés.

Dans le cadre de la rénovation de certains espaces verts, l'accent est mis sur la plantation de nouvelles variétés locales permettant de limiter les interventions d'entretien, de taille et de traitement.

Sofibus Patrimoine accompagne, d'autre part, l'Association Syndicale des propriétaires du Parc des Petits Carreaux (non comprise dans le périmètre de certification) dans le choix de ses prestataires afin qu'ils intègrent autant que possible les aspects environnementaux.

Certaines préconisations de l'étude de biodiversité réalisée en 2012 ont été mises en place, notamment l'espacement de la fréquence des tontes ainsi que la taille douce des arbres.

Après de nombreuses années de recherche, 5 ruches ont été installées.

Des hôtels à insectes ont été installés à différents emplacements du Parc des Petits Carreaux.

En raison de la prolifération des chenilles processionnaires, des pièges ont été installés sur les arbres contaminés, en complément, des nichoirs à mésanges sont installés depuis 2020. De nouveaux pièges sont en cours d'installation.



## L'analyse de la performance Relations avec les locataires



Afin d'assurer une cohérence dans sa démarche, SOFIBUS PATRIMOINE travaille sur l'information de ses locataires par rapport aux actions simples pouvant être mises en place pour limiter leurs incidences sur l'environnement.

De même, des contacts sont pris avec les acteurs institutionnels pour promouvoir la démarche mise en œuvre et améliorer ses pratiques.

Ces contacts permettent aussi d'identifier les acteurs susceptibles d'accompagner les locataires dans une démarche environnementale.

Principales actions de l'exercice :

- Amélioration des bonnes pratiques
- Respect de la convention de rejets par les locataires
- Diffusion d'un livret des bonnes pratiques aux nouveaux. Il comprend les bonnes pratiques au bureau (impressions, chauffage, électricité ...) ainsi qu'une aide au tri des déchets (rappelant notamment les déchets autorisés dans les compacteurs).
- Sensibilisation des locataires sur la consommation de papier, d'eau et d'électricité via le panneau d'affichage



Un livret sur les bonnes pratiques est remis à chaque nouveau locataire lors de la signature du bail. Il comprend les bonnes pratiques au bureau (impressions, chauffage, électricité ...) ainsi qu'une aide au tri des déchets (rappelant notamment les déchets autorisés dans les compacteurs).

## L'analyse de la performance Exigences applicables



La surveillance juridique est effectuée par un prestataire extérieur.

Les principales exigences liées aux activités de Sofibus Patrimoine sont listées dans le document remis trimestriellement par le prestataire.

Depuis 2020, la conformité avec les textes applicables est revue au minimum par tiers tous les ans.

SOFIBUS PATRIMOINE met tout en œuvre pour respecter les exigences liées à la réglementation environnementale. A fin 2021, le taux de conformité aux textes est de 98.3 %, et le taux de textes réévaluer sur le cycle de certification est à ce jour de 91.5 %.

# L'analyse de la performance

## Exigences applicables



D'autre part, le Parc d'Activités des Petits Carreaux est soumis au Plan Local d'Urbanisme de Bonneuil sur Marne (mis à jour en 2007) ainsi qu'à celui de Sucy en Brie (mis à jour en 2011).

Ceux-ci fixent certaines exigences en matière d'espaces verts (voir indicateur de base biodiversité).

L'assainissement doit respecter les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004).

L'arrêté 2016/23 du 30 novembre 2016 autorise le déversement des eaux usées non domestiques du Parc des Petits Carreaux.

Sofibus Patrimoine fait réaliser les analyses imposées par cet arrêté par un laboratoire indépendant et certifié. Le débit maximum autorisé par l'arrêté est de 300 m<sup>3</sup>/jour.



### Indicateur lié aux exigences légales et réglementaires

Rejet des eaux usées (en m <sup>3</sup> /jour)	2019	2020	2021
Janvier	162.07	204.52	104,37
Février	183.70	246.90	130,71
Mars	202.20	168.40	118,68
Avril	179.40	-	143,97
Mai	158.20	91.60	150,19
Juin	159.20	152.50	292,67
Juillet	176.00	441.40	164,65
Août	156.50	292.30	78,00
Septembre	280.60	130.20	164,65
Octobre	153.79	97.87	112,80
Novembre	190.71	131.93	314,06
Décembre	184.59	83.89	83,89

Sur l'année 2021, une non-conformité au débit a été observé en novembre (un utilisateur semble avoir réalisé un process la nuit engendrant un débit anormal).

Les analyses sur 24H d'un point de rejet ne sont toujours pas conformes, le faible débit constaté sur ce point de rejets explique très certainement ce résultat.

Nous restons attentifs et essayons de trouver la cause de tels résultats.

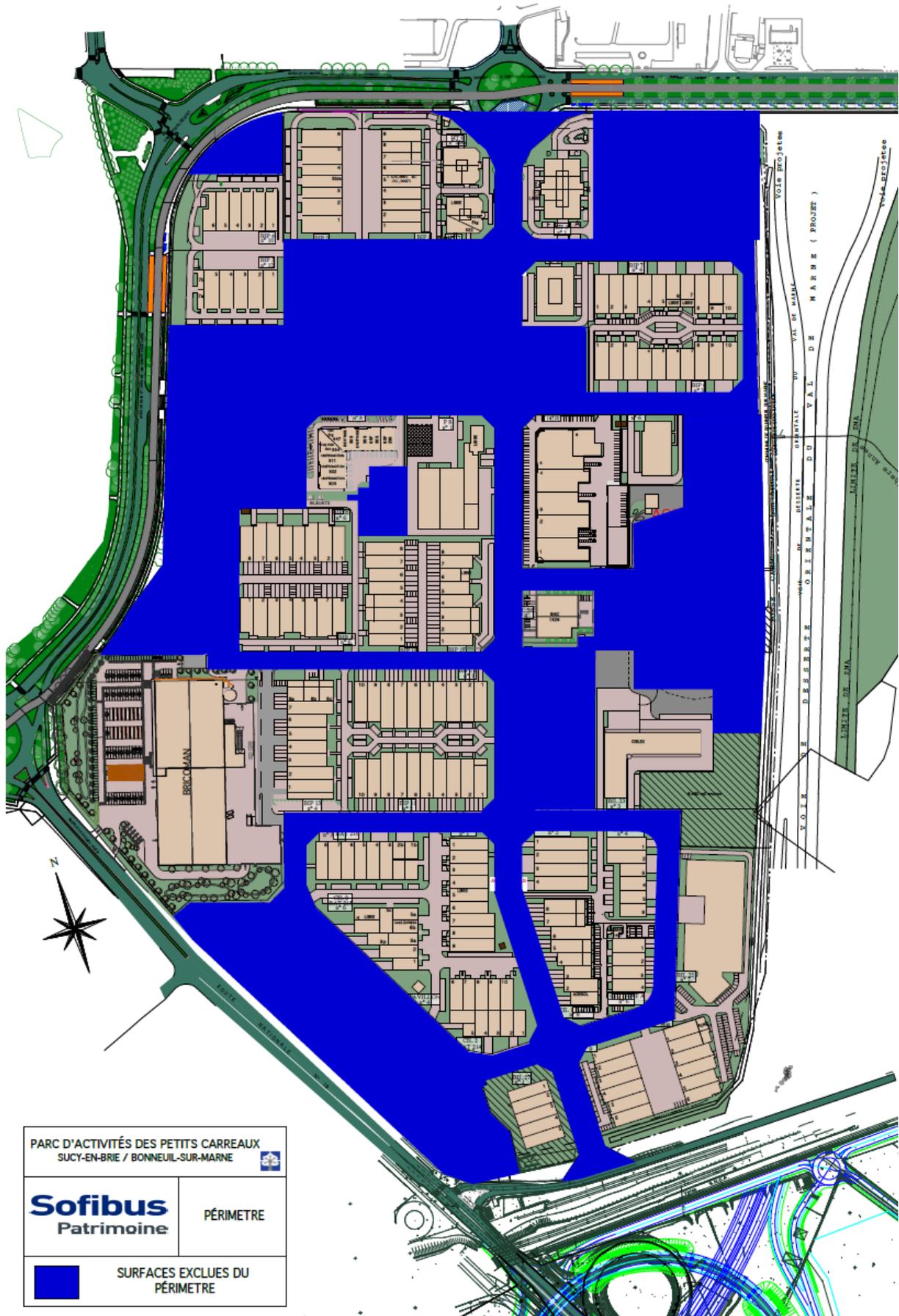
### Indicateur de base : biodiversité

La surface au sol des bâtiments est de 131 640 m<sup>2</sup>, le coefficient d'emprise au sol est de 0,44 (inférieur à celui autorisé par le PLU 0,50), il s'agit de trouver un bon équilibre entre la densité d'emploi et d'activité et des zones non urbanisées.

Dans le cadre du PLU, Sofibus Patrimoine a l'obligation de planter au moins 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts et 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> de parkings. Sur ces bases, le nombre d'arbres devraient être d'environ 650 or le Parc des Petits Carreaux compte plus de 1 500 arbres (marronniers, pins noirs d'Autriche, érables, tilleuls, ....).

L'étude sur la biodiversité menée en 2012 a dénombré 45 espèces floristiques sur le parc des Petits Carreaux. L'objectif est de maintenir ces 45 espèces floristiques. Une mise à jour de l'étude réalisée en 2012 pourrait être programmée afin de refaire un bilan de la situation.

# Le plan du périmètre de certification



**EMAS :**

EMAS est un règlement du parlement européen adopté en mars 2001 et révisé en 2004, 2009 2017 et 2019 qui établit un système communautaire de management environnemental et d'audit permettant la participation volontaire des organismes. Son objectif est de promouvoir l'amélioration continue des résultats obtenus par les organismes en matière d'environnement. Depuis sa révision, le règlement EMAS s'appuie pour partie sur la norme ISO 14001.

La gestion du règlement EMAS est assurée en France le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

**ISO 14001 :**

La norme ISO 14001 est élaborée par l'ISO (Organisation internationale de normalisation) qui est une fédération mondiale d'organismes nationaux de normalisation. La Norme ISO 14001 spécifie les exigences d'un système de management environnemental, qui permet à un organisme de développer une politique environnementale, d'établir des objectifs et processus pour respecter les engagements de sa politique, de prendre les actions nécessaires pour améliorer sa performance et de démontrer la conformité du système aux exigences de la présente Norme internationale.

La norme ISO 14001 a été élaborée en 1996 et a été révisée en 2004 et en 2015.

**Acteurs institutionnels :**

Les acteurs institutionnels représentent : les pouvoirs publics, les collectivités territoriales, les agences de développement économique, les agences de l'Etat...

**Aspects environnementaux :**

Elément des activités, produits ou services d'un organisme susceptible d'interactions avec l'environnement (source règlement EMAS 1221/2009 du 25 novembre 2009).

**Aspect environnemental direct** : un aspect environnemental associé à des activités, des produits et des services de l'organisation elle-même sur lesquels elle exerce un contrôle opérationnel direct;

**Aspect environnemental indirect** : un aspect environnemental qui peut résulter d'une interaction entre une organisation et des tiers sur laquelle l'organisation est susceptible d'influer dans une mesure raisonnable.

**Incidences environnementales :**

Toute modification de l'environnement, qu'elle soit négative ou positive, entièrement ou partiellement provoquée par les activités, produits ou services d'une organisation.

**Objectif :**

But environnemental général qu'un organisme se fixe en cohérence avec la politique environnementale (source règlement EMAS 1221/2009 du 25 novembre 2009).

**Organisme :**

Compagnie, société, firme, entreprise, autorité ou institution, ou partie ou combinaison de celles-ci à responsabilité limitée ou d'un autre statut, de droit privé ou public, qui a sa propre structure fonctionnelle et administrative (source règlement EMAS 1221/2009 du 25 novembre 2009).

**Périmètre :**

Le périmètre de certification défini dans le système de management environnemental, comprend les activités, produits ou services que l'organisme a les moyens de maîtriser et ceux sur lesquels il a les moyens d'avoir une influence.

 Analyse des aspects et impacts environnementaux

 Indicateurs de performance

 Objectifs

 Programmes d'action

## SOFIBUS Patrimoine

Parc d'Activités des  
Petits Carreaux  
1 avenue des Lys  
94389 Bonneuil sur  
Marne



### Vérificateur :

**Agrément : n° FR-V-010**

Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie

**Société : BUREAU VERITAS**

### Informations réglementaires :

**Numéro d'enregistrement : FR-000054**

**Référentiel : Règlement EMAS (CE) n° 1221/2009 du 25 novembre 2009  
2017/1505 du 28 août 2017  
2019/2026 du 18 décembre 2019**

### Domaine d'application :

Le SME (système de management environnemental) s'applique à l'ensemble des activités de SOFIBUS PATRIMOINE sur le Parc d'Activités des Petits carreaux :

- l'aménagement des parcelles,
- la construction de bâtiments,
- la gestion des locations,
- la remise à niveau des lots et des bâtiments (intérieure et extérieure),
- l'entretien des parcelles attenantes aux bâtiments,
- la fourniture de services aux locataires,
- la gestion des locaux propres à l'exploitation de la société.

Il ne s'applique pas à la gestion des entreprises locataires des bâtiments et à la gestion des espaces communs relevant du Syndicat de gestion.

### Date de validation de la déclaration environnementale :

**Sofibus**  
Patrimoine



S.A. au capital de 15 000 000 € - RCS Paris B 692 044 381  
Siège social : 20 rue Brunel – 75017 Paris  
Code NACE 6820B