REHABILITATION D'UNE FRICHE EN PÔLE ECONOMIE-FORMATION À COGNAC (16)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version : V1.1.1
Typologie : Tertiaire
Nature des travaux : Réhabilitation
Densité du projet : Péri-urbain
Climat : Terres

Localisation	Ancien hôpital de Cognac, rue de Boala
Commune	16100 COGNAC
Surface	3 634 m² SDP
Démarrage études	2023
Démarrage travaux	novembre 2024
Livraison prévue	mai 2026
Coût travaux	8M€HT

Maîtrise d'Ouvrage	Grand Cognac
Architectes	Jean-Marc BEFFRE & Erice DAIGRE
BE Environnement	ENERCO
BE Fluides	ITF
Accompagnateur	Vincent VICHET

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

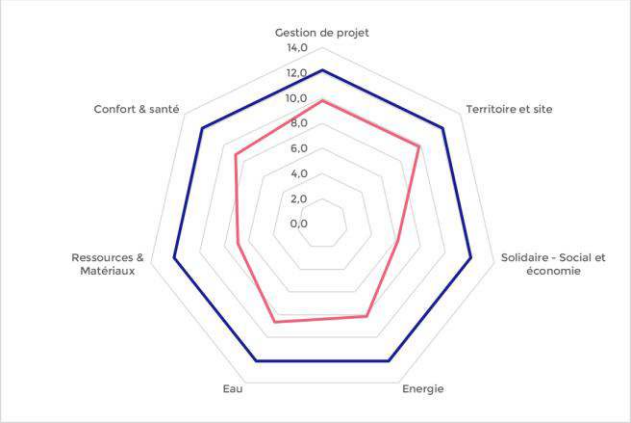
GESTION DE PROJET	• Concevoir le projet en concertation avec les futurs utilisateurs.
TERRITOIRE ET SITE	• Réussir l'intégration territoriale du projet et participer à la transformation urbaine du site.
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• Réactiver un site en friche en créant un campus d'économie et formation comme lieu de synergies.
ÉNERGIE	• Concevoir une réhabilitation sobre à un niveau équivalent BBC Effinergie et Décret Eco-Energie Tertiaire DEET 2050.
EAU	• Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales 100% à la parcelle.
MATÉRIAUX	• Une intervention sobre, respectueuse de l'architecture historique.
CONFORT ET SANTÉ	• Assurer le confort d'été sans climatisation active.

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	Mur en pierre calcaire existant (700mm) avec isolation ITI en laine de Bois (145mm) + Frein-vapeur et BA18 – R = 4,4 m².K/W
Toiture	Toiture tuiles, isolant conventionnel 500mm et frein vapeur – R = 12,5 m².K/W
Plancher bas	Chape béton (160mm) + isolant Polyuréthane (80mm) + mortier (40mm) –R = 3,3 m².K/W
Menuiseries	Menuiseries extérieures aluminium ou mixte bois-alu Uw < 1,4 w/m2.K

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	Pompe à chaleur Air/Eau réversible (R-290) GWP < 5 Chaudière gaz en appoint pour les pics de puissance
Ventilation	Ventilation double flux pour les salles de formation, de réunion et bureaux avec récupération d'énergie rendement > 80%
Eau chaude sanitaire	Absence d'eau chaude dans les sanitaires Eau chaude pour les zones de restauration, convivialité et locaux ménage par ballon d'eau chaude décentralisés
Éclairage	Eclairage LED Puissance : max 2W/m²/100lux Gestion manuelle et gradable selon la lumière du jour / Détection de présence dans les circulations et locaux annexes
Refroidissement	Rafraîchissement aéraulique via soufflage (batterie froide) + Brasseurs d'air Ouvertures des fenêtres + Profit de la réversibilité des PAC
Performance environnementale visé	Equivalent BBC Effinergie / Décret Eco-Energie Tertiaire DEET niveau 2050



NOTES PERSONNELLES

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

58,3 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

10 points — pour la **COHÉRENCE DURABLE DU PROJET**

2 points — pour **L'INNOVATION**

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

NIVEAU



70,3 points

Niveau Prérequis : ARGENT

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : Maryline MESLONG et Zoé SAFFAR, Grand Cognac
- Architectes : Jean-Marc BEFFRRE et Eric DAIGRE
- BE Fluide : Kylian BERNARD, ITF
- BE Environnement : Olivier MARTINEZ, Enerco
- Accompagnateur BDNA : Vincent VICHET, GreenAffair

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 2 / 5 POINTS

	POINTS OBTENUS POUR	POINTS NON ATTRIBUÉS
1 pts	• Isolation périphérique en trottoir	
1 pts	• Mutualisation et le partage d'espaces entre de multiples structures + Fluide à faible impact environnemental	

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 10 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET	POINTS DE VIGILANCE et POINTS DE RECOMMANDATION
• Réhabilitation d'une friche • Réflexion sur le réemploi de matériaux et sur les biosourcés • Gestion de l'eau à l'échelle de la parcelle	• Se faire aider par un paysagiste concepteur, notamment pour retravailler la partie parc/ilôt de fraicheur au sud de la parcelle • Conserver les stationnements perméables • Maintien des objectifs de confort d'été

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES AVEC LES MEMBRES DE LA COMMISSION ET LE PUBLIC

TERRITOIRE ET SITE

Le site global de l'opération fait appel à un paysagiste. A-t-il été envisagé que cette équipe de paysagiste travaille aussi sur ce projet jusqu'au pied de façade ?

Dans le cadre de l'élaboration du plan guide, un paysagiste était intégré avec la définition des grandes lignes. Aujourd'hui, le projet paysagé n'a pas été approfondi car le programme sur les réserves foncières n'est pas encore défini.

Le plan guide intègre un travail sur les notions de parvis et guide les éléments de programme imposés. Il intègre également la partie stationnement (intégration de verger) + travail avec l'association Mémoire Fruitière de Charente pour la sauvegarde de variétés fruitières.

SOCIAL ET ÉCONOMIE

Avez-vous pensé à pousser la mutualisation hors du programme : réemploi ? Production de chauffage ?

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a curé les bâtiments avant que Grand Cognac ne les achète, ce qui limite les possibilités de réemploi. Cependant, le remblai de démolition a pu être récupéré sur le site pour les réutiliser ici ou sur d'autres projets. De la terre végétale sera aussi récupérée sur d'autres chantiers. Quelques éléments de pierre seront récupérés pour les aménagements extérieurs.

Pour l'énergie, une étude de faisabilité a été confiée au CRER pour la création d'un réseau de chaleur à l'échelle du quartier mais il y a peu de gros consommateurs ce qui rend difficile l'atteinte d'un équilibre économique. Une étude est en cours sur périmètre resserré pour un réseau de chaleur avec l'hôtel d'agglomération, voisin du projet.

MATÉRIAUX

Vous avez prévu de la ouate de cellulose en toiture. Avez-vous poussé la réflexion sur les biosourcés pour l'isolation des murs ?

Mur : pierre calcaire avec isolation intérieure en chanvre/lin/coton (à valider suivant contrainte budgétaire)

Trottoir isolant : pouvez-vous détailler ?

Bâtiment intérieur non isolé sur son sol. L'idée est de venir isolé au-dessus du trottoir pour venir protéger les fondations.

Photovoltaïque, ombrière : envisagé de la faire en bois ?

On ne sait pas encore si cette structure sera dans le marché mais aujourd'hui, elle est dessinée en bois

CONFORT ET SANTÉ

La ventilation double-flux a-t-elle été surdimensionnée afin d'améliorer la qualité de l'air intérieur et de permettre une surventilation nocturne efficace ?

La ventilation a été calculée sur la base du Règlement Sanitaire Départemental avec une base 30 m3/h.pers. Limite : acoustique. Surventilation nocturne très peu efficace par rapport à l'ouverture des fenêtres.

Proposition : ouverture des fenêtres en journée (trop onéreux d'automatiser pour une ouverture nocturne) mais cela doit encore être précisé car il y a des nuisances acoustiques sur le site.

Nota Odéys : les objectifs de confort d'été du référentiel peuvent être atteint par ouverture des fenêtres uniquement si celles-ci ne sont pas soumise à une contrainte acoustique. Ce point devra être approfondi pour la suite des études.

Ouvertures : bâtiment patrimonial. Quel matériau ? Occultation ? Principe d'ouverture/occultation en fonction des orientations ?

Menuiserie Alu pour pérennité. Bois/alu exclu pour des questions d'appel d'offre car peu d'entreprise répondent en mixte.

Protections solaires :

- Galerie : pas de protection solaire au nord
- Au-dessus : corps principal sans protection.
- Aile en continuité : lame fixe horizontale
- Hall entrée : BSO
- Autres : store toile extérieur + pergola extérieure avec végétalisation sur zone restauration