REHABILITATION DE LA CAPITAINERIE
LE VERDON-SUR-MER (33)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ
Version : V1.1.1
Typologie : Tertiaire
Nature des travaux : Réhabilitation
Densité du projet : Rural
Climat : Littoral océanique
Phase : Conception

Localisation	19 Avenue du Phare de Cordouan
Commune	33123 Le Verdon-sur-Mer
Surface (m² de SDP)	549 m²
Démarrage études	2024
Démarrage travaux	Octobre 2026
Livraison prévue	Mars 2028
Coût travaux	1 556 187 €

Maître d'ouvrage	Département de la Gironde
Architectes	Département de la Gironde
BET Thermique	Alliance ICE
BET Structure	Aliénor
BET CFO/CFA	Valteia
Accompagnement BDNA	Julie Couery, Greenaffair

SYNTHESE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

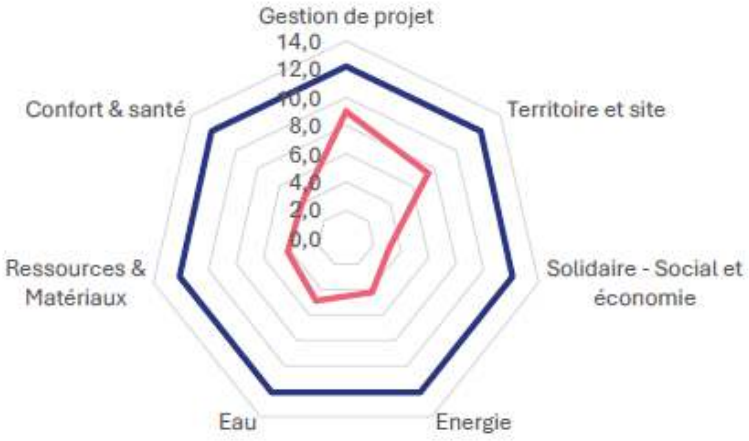
GESTION DE PROJET	• Mainteneur interne à la MOA présent dès la phase conception • Projet dans un projet - déplacement des bureaux des marins
TERRITOIRE ET SITE	• Préservation de la biodiversité du site
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• Conception du projet en concertation avec les usagers dès la phase programmation • Objectif d'insertion professionnelle forte sur le chantier
ÉNERGIE	• Projet sobre et performant thermiquement tout en conservant la structure existante • Isolation complète - Remplacement menuiserie - Mise en place CTA
EAU	• Sans-Objet
MATÉRIAUX	• Faire appel à des éco-matériaux
CONFORT ET SANTÉ	• Assurer le confort d'été • Garantie un niveau de qualité de l'air intérieur performant

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• Mur en pierre existant avec isolation ITE en laine de bois • Mur extension avec isolation en laine de bois
Toitures	• Isolant en laine de bois U = 0,11 W/m2.K
Planchers bas	• Sans-Objet
Menuiseries extérieures	• Menuiseries aluminium thermolaqué double vitrage Uw inférieur ou égal à 1,4 W/m2.K

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	• PAC air air (R32)
Refroidissement	• Profit de la réversibilité des multi-split • Brasseurs d'air
Ventilation	• CTA à double flux variable sur sonde CO_2
Eau chaude sanitaire	• Ballons électriques
Énergies renouvelables	• 30 m² panneaux solaires photovoltaïques (Production d'environ 22 kWh/m².an)
Niveau visé	• E3C1 pour la partie neuve • BBC rénovation pour la partie existante



RAPPORT DE LA COMMISSION D'EVALUATION

37,0 points
issus du **RÉFÉRENTIEL**

10 points
pour la **COHÉRENCE DURABLE**

0 points
pour l'**INNOVATION**

*Niveau pré-requis : **BRONZE***

CONCLUSION
PHASE CONCEPTION

MÉDAILLE DE BRONZE – bd NOUVELLE-AQUITAINE – DÉCERNÉE PAR LA DÉMARCHE BÂTIMENTS DURABLES NOUVELLE-AQUITAINE – CONCEPTION

47,0 points

ÉQUIPE PROJET PRESENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : **Olivier AUDY, Département de la Gironde**
- Architecte : **Jean-Marie PERRIER, Département de la Gironde**
- BET Thermique : **Cyril MARTEL, Alliance ICE**
- Accompagnateur BDNA : **Julie COUERY, GreenAffair**

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 2 / 5 POINTS

Absence de demande de point d'innovation

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 10 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET	POINTS DE VIGILANCE ET POINTS DE RECOMMANDATIONS
• Rénovation d'un bâtiment • Lot syndic de chantier, responsable du chantier à faible nuisance et de la gestion des déchets • Diagnostic écologique 4 saisons • Intégration des services de maintenances dès la conception • BIM	• Approfondir la réflexion du système constructif, notamment pour l'extension afin d'intégrer plus de biosourcé (construction bois) • Poursuivre l'étude sur les systèmes énergétiques (PAC Air/Eau, puits canadien...) • Retravailler les protections solaires : attention à l'efficacité des stores intérieurs et des casquettes horizontales, notamment pour les orientations est et ouest • Etudier la solution du vitrage réflectif.

SYNTHESE DES ECHANGES AVEC LES MEMBRES DE LA COMMISSION ET LE PUBLIC

TERRITOIRE ET SITE

Pouvez-vous nous détailler la façon dont vous avez intégré la biodiversité à votre opération ?

Un pré-diagnostic écologique (2023) a identifié une orchidée à protéger, menant à un diagnostic 4 saisons. Les derniers résultats (à confirmer) la localisent hors zone de chantier, ce qui limite les contraintes.

Plusieurs espèces animales ont été repérées ; une attention particulière sera requise pendant le chantier. Il s'agit uniquement d'espèces de passage (pas de nidification). Plus de 30 espèces d'oiseaux ont été identifiées.

ÉNERGIE

Chauffage : quelles alternatives avez-vous étudiées ?

Le bâtiment actuel étant sujet à d'importantes surchauffes, un système de rafraîchissement actif réversible a été envisagé. Grâce aux protections solaires prévues, le système de chauffage pourrait être revu, notamment en étudiant une PAC Air/Eau avec panneaux rayonnants ou radiateurs.

Avez-vous étudié la solution du puits canadien pour apporter un peu de rafraîchissement ?

Cette solution n'a pas été retenue : elle semble économiquement complexe compte tenu des débits de renouvellement d'air et des contraintes structurelles de l'existant qui nécessitent 2 CTA.

MATERIAUX

Pourriez-vous détailler votre principe constructif pour l'extension ?

L'extension prévoit une structure en maçonnerie/charpente bois traditionnelle et toiture tuile. L'Isolation Thermique par l'Intérieur (ITI) a été retenue sur l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) pour préserver l'architecture de l'existant. Échanges en cours avec l'ABF (phare à 500m).

Note MC : Un système de Mur à Ossature Bois enduit, peut présenter un aspect extérieur similaire à un bâtiment maçonné.

Avez-vous prévu de faire du réemploi pour le relogement, notamment par rapport au modulaire ?

Des modulaires sont actuellement loués sur site (bâtiment existant trop petit). Le Collectif CANCAN a réalisé un diagnostic ressources ; les possibilités de réemploi sur le projet sont à l'étude.

Structure : pour quelles raisons la solution en construction bois a-t-elle été écartée, notamment pour l'extension ?

Le choix est guidé par les discussions avec l'ABF et la volonté de réaliser une extension la plus discrète possible, sans rupture avec l'existant.

Avez-vous pensé à la réutilisation de container maritime réformé pour le relogement ?

Cela est prévu pour une partie du relogement concernant la régie bar, présente en haute saison.

Pouvez-vous détailler les protections solaires prévues ?

Actuellement des casquettes horizontales sont prévues pour les orientations sud, est et ouest. Des stores intérieurs sont prévus pour toutes les orientations.

Note Odéys : Dans le cadre de l'instruction, une alerte a été donnée pour la mise en place de protections solaires adaptées.

Avez-vous mené une réflexion sur la réflectivité du vitrage solaire avec un système réflectif intégré dans le vitrage ?

Pour l'instant, seule l'étude des facteurs solaires et de la transmission lumineuse a été faite. Les vitrages de type Immoblade (ou similaires) pourraient effectivement être étudiés.