CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE JEUNES ACTIFS ET D'UN HÔTEL À BORDEAUX (33)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V1.0
Typologie :	Tertiaire + Logements collectifs
Nature des travaux :	Neuf
Densité du projet :	Péri-urbain
Climat :	Terres

Localisation	5, avenue des 40 journaux
Commune	Bordeaux
Surface	Logements collectifs : 3 883 m² Locaux tertiaires : 2 232 m²
Démarrage études	Juin 2020
Démarrage travaux	Novembre 2022
Livraison prévue	Septembre 2024
Coût travaux	8 360 000 € HT (hors prestations intérieures, fondations spéciales, espaces extérieurs et raccordement aux réseaux concessionnaires)

Maîtrise d'ouvrage	SNC André Lavignolle
Maîtrise d'ouvrage déléguée	COVIVIO Développement
Architecte	BLP & Associés
Économiste	LPP Ingénierie
AMO	AMODEV
Paysagiste	MUTABILIS
BE Structure	KEPHREN Ingénierie
Accompagnateur	Christine LECERF, AILTER

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

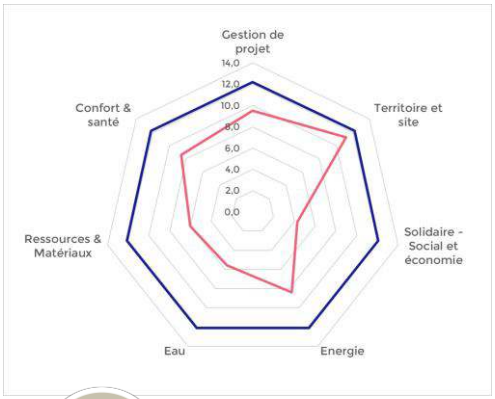
GESTION DE PROJET	• S'entourer de professionnels compétents et co-construire le projet avec eux • Mener un chantier à faibles nuisances avec valorisation importante des déchets de chantier
TERRITOIRE ET SITE	• Mettre la nature et la biodiversité au cœur de l'îlot : assurer la continuité du paysage lac/quartier/îlot et augmenter la biodiversité : végétation en plusieurs strates, milieux diversifiés et servitude écologique • Limiter l'empreinte carbone des déplacements : priorité aux modes actifs sur le quartier
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• Contribuer à la qualité de vie du quartier et des jeunes actifs : créer des espaces à vivre ensemble extérieurs et intérieurs, apporter des services partagés • Accueillir les PMR dans des logements diversifiés (T1 et colocs) • Protection acoustique pour le reste du quartier
ÉNERGIE	• Limiter l'empreinte carbone des usages de l'énergie : niveau E3 + raccordement à chaufferie biomasse (84% d'EnR)
EAU	• 19% de surface imperméabilisée en moins + 40 % de pleine terre, gestion en partie paysagère des eaux de pluie
MATÉRIAUX	• Limiter l'empreinte carbone de la construction : matériaux biosourcés (isolation) et recyclés (granulats), niveau C1
CONFORT ET SANTÉ	• Confort hygrothermique été comme hiver sans climatisation pour les logements • Confort visuel (qualités des vues et apport généreux de lumière naturelle) • Qualité de l'air intérieur (produits de classe A+, mesures à réception) • Logements et postes de travail fixes à plus de 5m du transformateur

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• Bâtiment long séjour : voile béton + ITI en fibre de bois, Up = 0,28 W/m².K • Bâtiment court séjour : Mur à ossature bois, isolation en fibre de bois, bardage bois/alu, Up = 0,23 W/m².K
Toitures - Rampants	• Toiture terrasse : dalle béton + isolation PUR, Up = 0,18 à 0,26 W/m².K (selon accessibilité) • Toiture en pente : charpente bois = isolation en laine de verre, Up = 0,12 W/m².K
Plancher bas	• Dalle béton + Isolation en sous-face de dalle en PSE, Up = 0,19 W/m².K sur terre plein, Up = 0,22 W/m².K sur Local Non Chauffé
Menuiseries extérieures	• Menuiseries extérieures bois double vitrage, Uw= 1,4 W/m².K . • Protections solaires : bâtiment long séjour : casquette + persiennes au sud et volets roulants au nord, bâtiment court séjour + communs : stores extérieurs

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	• Réseau de chaleur de l'éco-quartier GINKO : 84,5% EnR • Radiateurs avec robinets thermostatiques pour les logements/chambres • Ventilo convecteurs gainables (change-over) sur les communs • Gestion : thermostat d'ambiance
Ventilation	• Logements : simple flux hygro réglable de type B • Hôtel et locaux tertiaires : double flux avec batterie chaude hydraulique • Ventilateurs basse consommation • Gestion : locaux intermittents sur sonde CO_2
Eau chaude sanitaire	• Réseau de chaleur de l'éco-quartier GINKO : chaufferie biomasse • Ballon de stockage de 2000 l
Éclairage	• Type d'éclairage : Leds • Gestion : détection de présence dans circulations, gestion manuelle + horloge ailleurs
Refroidissement	• Locaux communs : PAC à compression électrique - Puissance : 51 kW / EER : 2,19 – ≈ 600 m² concernés • Ventilo-convecteurs gainables 2 tubes réversibles à eau (change-over)



NOTES PERSONNELLES

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

53,6 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

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

3 points — pour **L'INNOVATION**

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

NIVEAU MÉDAILLE D'ARGENT — bdna — NOUVELLE-AQUITAINE — DÉCERNÉE PAR LA DÉMARCHE BÂTIMENTS DURABLES

65,6 points

*Niveau Prérequis : **ARGENT***

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maîtrise d'ouvrage déléguée : **Karine GRIMBERT et Ornella DE MARTINO, COVIVIO Développement**
- Architecte : **Nicolas MERLO, BLP & Associés**
- BE Environnement : **Caroline MARLANGE, AMODEV**
- Accompagnateur BDNA : **Christine LECERF, AILTER**

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 3 / 5 POINTS

	POINTS OBTENUS POUR	POINTS NON ATTRIBUÉS
2 pts 1 pts	• Servitude écologique mise en place sur le quartier pendant 25 ans • Réflexion globale sur le quartier : porosité quartier/îlot | Gestion des stationnements à l'échelle du quartier pour limiter la place de la voiture • Utilisation de granulats recyclés	• Transformateur éloigné des espaces à occupation prolongée

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 9 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET	POINTS DE VIGILANCE
• Engagement fort de la MOA et grande énergie apportée par l'équipe pour mener à bien le projet • Réflexion sur le recours aux recyclés • Gestion paysagère et liaison du bâtiment avec le reste du quartier	• Encouragement pour approfondir la mise en place de récupération d'énergie sur les eaux grises

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

GESTION DE PROJET

Label Bâtiment Frugal Bordelais : conforme ou non ?

Label non disponible au début de la conception. Cependant, grâce au niveau visé ARGENT sur BDNA, la majorité des ambitions du label BFB sont respectées. La programmation étant très avancée, il est difficile de les atteindre en totalité.

TERRITOIRE ET SITE

Choix d'implanter un restaurant : est-ce une volonté de votre part en tant qu'aménageur ou issue d'une concertation ou autre demande ?

C'est une réponse à l'échelle du site, avec souhait d'avoir ce restaurant, le long des berges du lac. Demande également de la Ville. Le coworking et la salle de sport sont issus d'un besoin du gestionnaire.

Quelle est la place de la voiture dans le projet ?

Dans la définition du quartier, le souhait était de révéler au maximum la pleine terre et de concentrer les stationnements. Différentes poches de stationnement avec des parking sur plusieurs niveaux permettent de concentrer les espaces de stationnement et de maximiser la végétation sur le site en supprimant de la voirie. Depuis l'extérieur du site, la voiture n'est pas visible.

A noter également qu'une servitude écologique est prévu sur tout le site, en cohérence avec les espèces protégées présentes au bord du lac. Dans ce cadre, des zones de biodiversité sont prévues sur tout le quartier et un contrat avec un écologue est mis en place.

Le bâtiment long séjour est situé proche de la rocade (et de ses nuisances), alors que le bâtiment court séjour à plus été tourné vers l'intérieur du site. Comment cela a-t-il été arbitré ?

La partie Hôtel (court séjour) ne possède pas d'espaces extérieurs. Ces espaces ont été privilégiés pour le bâtiment long séjour afin d'offrir une grande terrasse et des vues sur l'espace boisé au nord de la rocade pour les logements du bâtiment long séjour.

Comment le sujet de la qualité de l'air intérieur, vis-à-vis de la pollution de l'air amenée par la rocade a-t-il été abordé ?

Des études ont été réalisées sur le sujet et la zone est suffisamment éloignée de la rocade. Pour la façade nord : le confort d'été est atteint sans ouverture des fenêtres.

ÉNERGIE

La limitation des consommations de l'ensemble du bâtiment pourrait-elle être approfondie ? Par exemple, production photovoltaïque sur la pergolas de la terrasse, limitation des coûts d'abonnement au réseau de chaleur en installant du solaire thermique, etc

Le travail en cours avec l'exploitant pour optimiser le projet et réaménager le projet selon ses besoins réels (dont ses besoins d'énergie).

Une étude sur la récupération des eaux grises a été réalisée. Est-ce prévu dans le projet ?

Etude en cours au sein de l'équipe projet. A consolider avec le budget de l'opération.

MATÉRIAUX

Réutilisation des granulats issus de la déconstruction, notamment sur les plateforme, les planchers. Où en est l'ambition aujourd'hui ?

Tous les gravats issues de la démolition de l'ancien siège d'IBM ont déjà été réemployés sur le quartier dans les plateformes. Aujourd'hui, travail avec un AMO Béton pour travailler sur plusieurs types de béton : recyclage de béton issu de démolition de la région bordelaise, travail sur les bétons décarbonés.

Ce travail inclut-il aussi des industriels ?

Oui, discussion en cours.

Terre crue sur le projet : est-il envisagé d'utiliser la terre du site ?

Non car l'intégralité du site est composé de sable.

Calcul carbone : les parkings, situés dans d'autres îlots ont-ils été pris en compte dans le calcul ?

Non, prise en compte à l'échelle de l'îlot 1. Cependant, l'ensemble des bâtiments du quartier atteint le niveau C1, même avec la prise en compte des parking sur les îlots concernés.