



15/09/2026
14H – 15h30



ENSIBS
17 Bd Flandres
Dunkerque 1940,
LORIENT



OPÉRATION PRÉSENTÉE



**CONSTRUCTION DE BUREAUX – SETEC ÉNERGIE
ENVIRONNEMENT À CONCARNEAU (29)**

Cette démarche est portée par

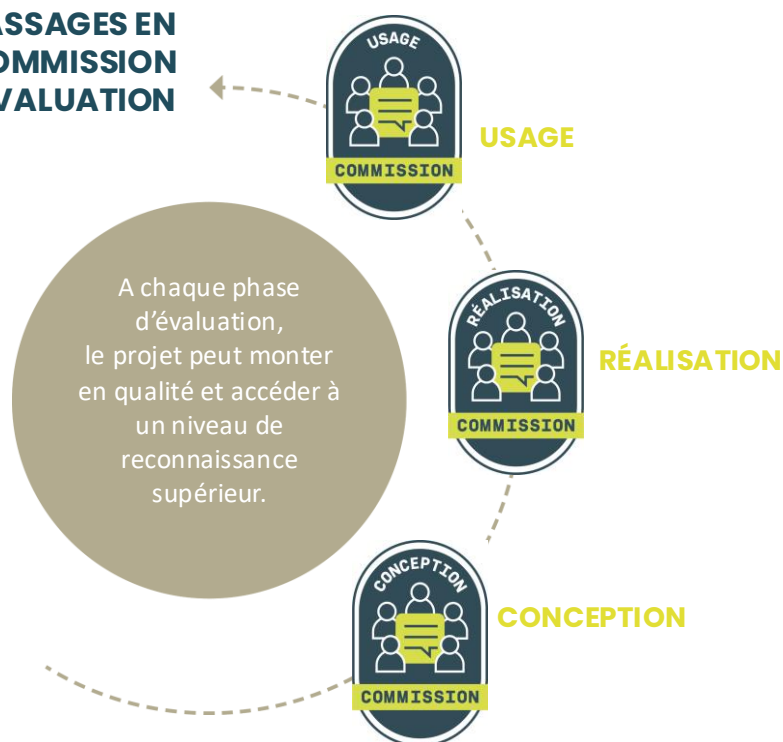
BAT.Y.LAB

LES NIVEAUX DE RECONNAISSANCE

UNE ÉVALUATION PAR SES PAIRS

Lors des phases « conception », « réalisation » et « usage », le projet est présenté (en séance publique) à une commission interprofessionnelle. Celle-ci évalue la cohérence durable du projet, attribue des points d'innovation et valide le niveau de reconnaissance obtenu.

3 PASSAGES EN COMMISSION D'ÉVALUATION



4 NIVEAUX DE RECONNAISSANCE ENVIRONNEMENTALE

Sous conditions de valider les prérequis.
Le niveau de reconnaissance est déterminé en fonction des ambitions et des contraintes du projet.



LES OBJECTIFS DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

La démarche Bâtiments Durables Bretagne est un **outil d'accompagnement et d'évaluation** (en phase conception, chantier et usage) des bâtiments neufs ou rénovés sur les aspects **environnementaux, économiques et sociaux**, adaptés aux spécificités de notre région.

La commission d'évaluation BDB est un lieu d'échanges entre tous les acteurs du bâtiment qui contribue à la **montée en qualité des opérations** en démarche d'évaluation et à la **montée en compétence de tous les professionnels**.

Les projets sont présentés par un professionnel reconnu dit « Accompagnateur » à partir d'une trame définie par Batylab. Ils sont évalués par les membres de la commission composée de professionnels représentatifs du secteur de la construction et organisée en 5 domaines professionnels (architectes, entreprises, maîtres d'ouvrage, experts, assistants à maîtrise d'ouvrage) qui s'attachent à faire progresser tous les projets dans une philosophie de **bienveillance**, un **esprit d'ouverture** et d'intérêt partagé.



PROGRAMME

13h30	Accueil
14h00	Ouverture de la commission et témoignage Batylab Eva GUILLEMOT, Batylab
14h15	Construction de bureaux SETEC Environnement, Concarneau (29) Accompagnement BDB Marine CASTEL, SOFT BCM MOA Frédéric GUELLEC, SCI Kersalé BET Victor BARRE, SOFT Fluides et Thermique / Baptiste MARFAING, chargé d'affaires Entreprises Denis TELLIER, RTB 56 / Anthony LE GUEN, Façades Concept Usagers Françoise LEVEQUE, Directrice d'agence SETEC Énergie Environnement
15h15	Moment convivial
15h30	Clôture



MEMBRES DE COMMISSION

Les membres de commission attribuent les points en cohérence durable (/15) et les points bonus innovations (/5)

Marine CLAVEL <i>MOA publique</i>	Nicolas JAFFRÉ <i>Entreprise</i>
Adam VICTORIEN <i>Architecte</i>	Dimitri COTY <i>AMO</i> <i>Président de commission</i>
Jean-Baptiste TRÉBAOL <i>AMO</i>	Pauline AUBRY <i>Bureau d'études</i>

La commission d'évaluation BDB a pour objectifs :

- d'évaluer les projets en demande de reconnaissance sur notre territoire,
- d'attribuer des points de bonus en lien avec l'innovation et la cohérence durable,
- de valider le niveau de reconnaissance (Bronze, Argent, Or),
- de proposer des pistes d'amélioration technico-économiques basées sur les retours d'expérience.



LES PRÉ-REQUIS

Pour chaque niveau de reconnaissance, des pré-requis sont présents dans chaque thématique.



40 points



60 points



80 points

Traitement de électrosensibilité			
Ateliers participatifs des usagers			
Recours à un facilitateur de la clause sociale			
10 pts en GES / 8 pts en Terr., énergie et eau / 7 pts ESS, Matériaux et confort et santé			
Zone d'inconfort limité à 1,5%			
Mesure QAI			
Ne nécessite pas de dispositif de refroidissement ou rafraîchissement actif			
Clauses d'insertion (5% heures globales)			
9 pts en GES / 6 pts en Terr., énergie et eau / 5 pts ESS, Matériaux et confort et santé			
Stockage des eaux de pluies			
Réduction des risques radon			
Besoins de chauffage			
Intégration scénarios GIEC 2050			
Calcul coefficient biotope harmonisé			
Diagnostic technique et architectural (rénovation)			
Charte chantier BD			
Analyse de site dont situation climatique future			
Accompagnateur sur les 3 phases			
8 pts en GES / 4 pts en Terr., énergie et eau / 3 pts ESS, Matériaux et confort et santé			

Version VI

CONSTRUCTION DE BUREAUX À CONCARNEAU (29)

RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version : V0.pilote
 Typologie : Tertiaire
 Nature des travaux : Neuf
 Densité du projet : Péri-urbain
 Surface : > 1000 m²



Localisation	Rue Jacques Noel Sané, Zone de Kersalé
Commune	Concarneau
Surface	2015 m ² SdP
Démarrage études	T4 2023
Démarrage travaux	T4 2024
Date de livraison	Juillet 2026
Coût travaux	5 100 000 €HT

Maîtrise d'ouvrage	SCI Kersalé
Maîtrise d'oeuvre	SOFT Bâtiments clé en main
Architecte	GALAUP Mathieu – TOENN Architecture
BE	BE Thermique : SOFT Fluides et Thermique BE Acoustique : ALHYANGE BE Structure bois : ESL
Accompagnateur	CASTEL Marine

SYNTHÈSE ET BONNES PRATIQUES



GESTION DE PROJET

- Implication forte des acteurs, précurseur démarche HQE/BDB
- Equipe projet pluridisciplinaire, synergie archi-ingé-économie-usagers, co-élaboration d'un projet à destination des futurs usagers (locataires) et évolutif, enjeux durables intégrés de manière transversale à toute les phases
- 2 Tests étanchéité à l'air, charte chantier faibles nuisances (>90% valorisation de déchets)



TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITÉ

- Revalorisation de la parcelle: redynamiser la zone de Kersalé et le site en participant au développement économique de la zone.
- Déconstruction / Re-végétalisation de la parcelle, création d'une continuité paysagère en cohérence avec les avoisinants, évaluation et prise en compte des risques



SOLIDARITÉ, SOCIAL ET ÉCONOMIE

- Filières locales (Finistère), taux insertion marché (5% sur le montant global travaux)
- Partenariat avec "Les Papillons blancs, les genêts d'or, Elise", réemploi (Charpente métallique avec Cyclope / Moquette réemploi ORAK)



ÉNERGIE

- Sobriété (compacité, performance enveloppe, besoins de chauffage réduits (<25kWh/m²)), efficacité (DF > 84%, énergie renouvelable (installation PV 150m², 35KWc), Cep -30%, Ic Énergie seuil RE2025, pas de chauffage atelier, pas d'eau chaude sanitaire, suivi des consommations et pilotage des installations par GTB



EAU

- Infiltration de 75% des eaux pluviales, bassin de rétention, coefficient d'absorption du projet est supérieur à celui initial tout en améliorant la densité bâtie
- Récupération des EP pour le rinçage du matériel



RESSOURCES ET MATÉRIEAUX

- Fondations béton bas carbone (process à froid sans clinker) / Structure bois (biosourcé, démontabilité) / Isolants Fibre de Bois (ITE), Ouate de cellulose (ITR), peinture à base d'algues, carreaux Gwilen (sédiments)
- Limitation de la production des déchets - économie de matière via préfabrication



CONFORT ET SANTÉ

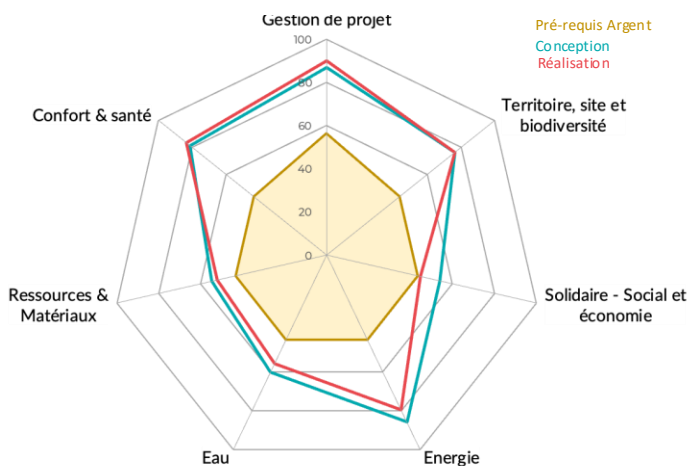
- Visuel: qualité des vues, optimisation ouvertures : autonomie en éclairage naturel > 50% de 8h à 20h
- Thermique : optimisation ouvertures (équilibre confort visuel, confort thermique estival) / étanchéité à l'air et pas d'effet parois froides (ITE, ITR, isolation dalle y compris atelier) / écrasement courbe de température max : stockage inertie béton au RDC, déphasage thermique
- Santé : QAI via taux de renouvellement d'air élevés, DF (filtration), choix matériaux A+
- Acoustique: BE dédié

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	- Partie Bureaux : rdc en béton, R+1 en mur ossature bois, isolation fibres de bois ITE et ouate de cellulose ITR, enduit et bardage bois - Partie atelier : structure bois, bardage métallique
Toiture	Charpente bois, bacs acier, dalle béton, toiture végétalisée
Plancher bas	- Fondation béton HOFFMANN (sans clinker), dalle béton armé - Plancher intermédiaire en structure LC de l'atelier
Menuiseries	- Menuiseries extérieures aluminium alu double vitrage - $U_w = 1,4 \text{ W (m}^2 \cdot \text{K)}$ - BSO façades E/S/O

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage & Refroidissement	- Chauffage: Pompe à chaleur Air-Eau (bureaux et laboratoires), atelier non chauffé - Refroidissement: Freecooling, brasseurs d'air
Ventilation	- Ventilation double flux (bureaux et laboratoires), - Ventilation simple flux (sanitaires)
Eau chaude sanitaire	- Thermodynamique pour les vestiaires (douches) - Pas d'ECS sanitaires
Éclairage	- Éclairage LED, éclairage 300 lux en plafond et éclairage de tâche dans les bureaux, - Réduction de la consommation sur détecteur de présence et de luminosité, - Programmation de l'éclairage extérieur
Energie renouvelables	Panneaux photovoltaïques : 98 kWc (500 m²)



NOTES PERSONNELLES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ÉVALUATION



Niveau Prérequis : **ARGENT**

CONCLUSION

PHASE RÉALISATION



71 points

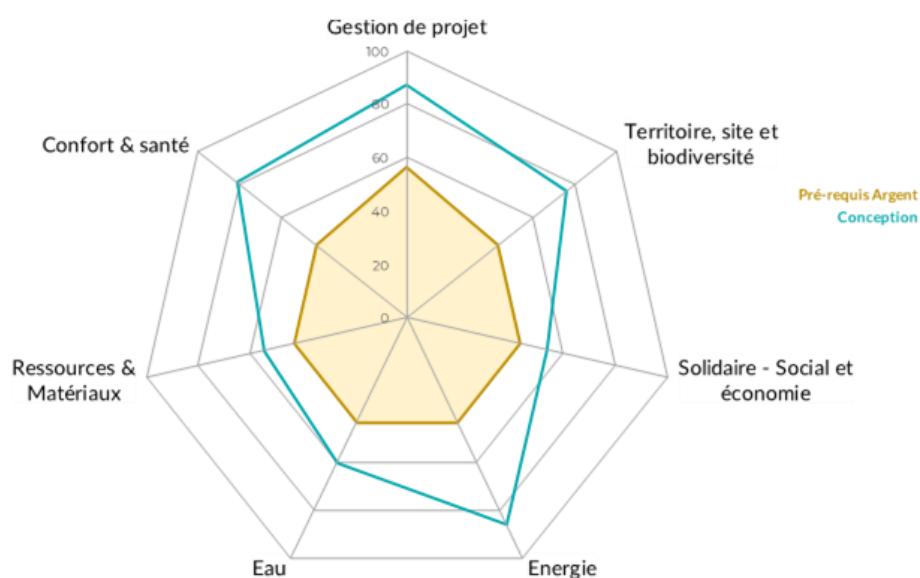
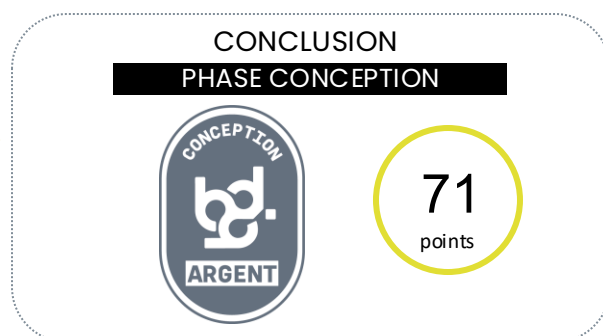


RAPPEL – PASSAGE EN COMMISSION CONCEPTION

Passage en commission Conception le
08/07/2024



Niveau Prérequis : **ARGENT**



GESTION DE PROJET

Qui a initié la démarche Soft (MOA) ou Setec (usager) ?

C'était un désir commun d'entrer dans la démarche et l'occasion pour soft de tester un nouveau type de démarche (par rapport à NF HQE).

TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITÉ

Les aménagements paysagers sont ils déjà réalisés ? Qu'est ce qui est prévu pour ces derniers en lien avec le confort d'été du bâtiment? La palette végétale est elle adaptée au changement climatique?

Ils ne sont pas encore réalisés pour des raisons de calendrier de plantation, c'est planifié pour octobre/novembre 2026

Ce qui est prévu: terrasse végétalisée, patio en pleine-terre et un arbre toutes les 3 places sur le parking en pavés à joints enherbés + une zone enherbée

Il y a peu de place sur la parcelle pour la végétalisation, donc la stratégie de confort thermique ne pouvait pas reposer sur la plantation de ces arbres.

Le plant d'implantation et le choix des essences seront effectués prochainement en concertation entre le paysagiste et les équipes Setec. La palette végétale sera locale, conformément au référentiel BDB.

SOLIDAIRE, SOCIAL ET ÉCONOMIE

Est ce que la démarche BDB vous a permis de vous poser des questions que vous ne vous posiez pas avant et est ce que ça a fait évoluer votre manière de commercialiser les bâtiments ?

Oui ça nous a permis de nous poser des questions, notamment sur la thématique de l'insertion qui était assez nouvelle pour nous (Soft). Le retour est assez positif, le lot gros-œuvre notamment a permis de mettre en place 400h d'insertion et toute la partie nettoyage de la base vie a été assurée via de l'insertion. Certaines entreprises ont eu des difficultés à trouver des partenaires notamment le lot bardage et en tant que maîtrise d'ouvrage privée on ne peut pas prétendre à bénéficier de l'aide de facilitateurs sur la question donc les entreprises sont un peu livrées à elles-mêmes pour en trouver.

Concernant la commercialisation, aujourd'hui les ambitions environnementales d'un projet ne sont pas -encore- un critère de choix pour tous les prospects. Beaucoup réfléchissent encore uniquement via le prisme économique, on adapte le produit à la demande.

Est ce que l'ensemble de ces modifications ont créé un surcoût sur l'enveloppe globale du projet ou bien est ce que vous restez dans l'enveloppe prévue initialement ?

Il n'y a pas eu de surcoût sur l'enveloppe globale plutôt un décalage de planning et les surcoûts du projet sont surtout endossés par Soft du fait de son statut de contractant général.

ÉNERGIE

Les panneaux photovoltaïques devaient initialement couvrir 50% des besoins et finalement c'est 25%, pourquoi ?

Il a été finalement décidé de ne pas couvrir l'ensemble des bâtiments mais seulement la toiture des bureaux.

EAU

L'eau sera récupérée pour le nettoyage des combinaisons, est ce qu'un autre usage est envisagé pour les sanitaires par exemple ? Comment a été dimensionnée la cuve de récupération des eaux pluviales ?

Une cuve de récupération de 3000L a été installée sur le projet, elle sera raccordée à des robinets extérieur pour l'arrosage des végétaux et à un robinet intérieur dans l'atelier pour le rinçage des combinaisons et de matériel

La cuve a été dimensionnée par rapport aux apports et aux besoins en partant sur des hypothèses

En plus il y a un bassin de rétention des eaux pluviales

Les équipements sont hydro-économes et il n'y a pas d'eau chaude dans les sanitaires

Par ailleurs, la GTB permet de détecter les fuites rapidement.

RESSOURCES ET MATÉRIAUX

ITE Fibre de bois: qu'est ce qui a fait que la pose ait été faite en hiver, est ce qu'il y a eu une réflexion de protéger les échafaudages des intempéries?

Le planning a été décalé, initialement pose ITE prévue en automne, contraintes du chantier ont fait glisser sur l'hiver. Néanmoins, ils ont pu intervenir sur la partie atelier et RDC en béton pour les lots intérieurs.

Le fait d'avoir deux supports différents entre R+1 et RDC besoin d'avoir une période suffisamment longue sans intempérie pour permettre un alignement parfait

Le bâchage de l'échafaudage aurait été une grosse contrainte financière d'autant plus que le contexte bord de mer et tempête n'est pas propice.

Pour le réemploi sortant, vous avez évoqué un escalier est ce que vous avez des informations sur le devenir des matériaux sortants?

L'escalier était un sujet marquant car l'entreprise Cyclope avec laquelle nous avons collaboré a plutôt une clientèle composée de particulier et là c'est un professionnel qui a repris l'escalier

La plupart des matériaux ont été envoyés sur la plateforme de réemploi Dafarnaum (check orthographe) et une partie est restée chez Cyclope pour leur usage propre (poutres)

Des vitres sont parties chez les particuliers

Les différents interlocuteurs chez Cyclope n'ont pas pu nous envoyer de photos

Pour le réemploi entrant, quelles étaient vos pistes envisagées ?

Le choix de la moquette en réemploi s'est fait très vite et nous paraissait simple mais on a été confronté à une offre assez faible au moment du choix.

Nous avons aussi envisagé du faux-plancher technique mais il y a une tension sur la ressource en réemploi, il a été impossible de sécuriser un gisement



RESSOURCES ET MATÉRIAUX

Concernant la moquette de réemploi vous avez fait des tests d'atténuation acoustique est ce qu'en choisissant une moquette avec une atténuation moindre ça serait passé ?

Peut-être oui, on a choisi une moquette avec une absorption à 21dB ce qui est assez classique, ce qui nous a contraint dans le choix c'est le critère sur le renvoi de luminosité on avait une exigence qui correspond à un revêtement assez clair.

Innovation pour le béton bas carbone Hoffman: Est ce que côté maîtrise d'ouvrage et entreprise c'était la première fois?

Oui c'était la première fois qu'on prescrivait côté MOA. Côté entreprise c'était également la première fois, ça a été concluant et on le remettra en œuvre sans hésiter sur la partie fondation, pas forcément sur la partie voile (contraintes liées aux conditions de mises en œuvre, temps de séchage très court, nécessité de nettoyage plus fréquent des banches..), on est prêt à expérimenter sur les planchers également maintenant qu'il y a une ATEX de cas A.



CONFORT ET SANTÉ

Pour les utilisateurs, il n'y a pas de système de rafraîchissement, quel a été le ressenti pendant la période de canicule de cet été notamment l'efficacité des différents dispositifs mis en œuvre dans le projet: sur-ventilation nocturne, brasseurs d'air et pergola ?

Pendant la première vague (juin/juillet 2026): le chantier n'était pas encore fini donc la situation était peu représentative car les fenêtres étaient laissées ouvertes et il y avait de nombreux déplacements entre l'intérieur et l'extérieur liés à la présence des compagnons.

Pendant la deuxième vague (début août 2026): en haut il faisait un peu chaud, il y a un travail qui a été fait au niveau de la GTB pour centraliser la gestion et permettre la fermeture des BSO par façade de manière automatisée. Les brasseurs d'air sont très efficaces dans les salles de réunion

On a observé un maintien de la température à 27/28°C. C'est chaud mais ce sont les températures qui avaient été envisagées en période de crise caniculaire dans le bâtiment, donc l'important est vraiment de définir le besoin, en termes de température maximale acceptable pour dimensionner correctement en phase conception

Au RDC l'inertie du béton et de l'ITE s'est ressentie avec 3°C d'écart entre le RDC et le R+1.



PROCHAINE COMMISSION

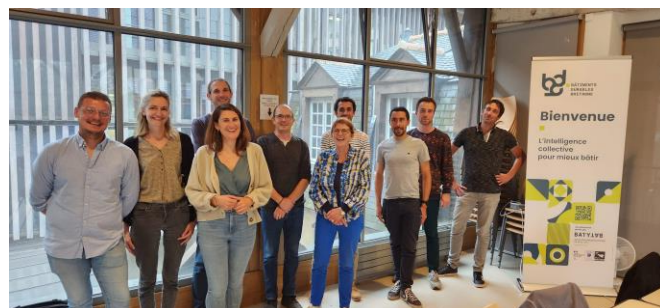
15 Décembre



PROCHAINE FORMATION

12 Novembre

«L'essentiel de la démarche BDB »
(1 jour à Rennes – Ouvert à tous)



contact@batylab.bzh

23 rue Victor Hugo
35000 RENNES

**Suivez Batylab
sur les réseaux !**

www.batylab.bzh



Le réseau
des bâtisseurs
durables

Cette démarche est portée par

BATYLAB