

# Les volumes capables artisanaux

Retour d'expérience par José Branco  
Crédit Agricole Immobilier

Projet BRAZZA à Bordeaux

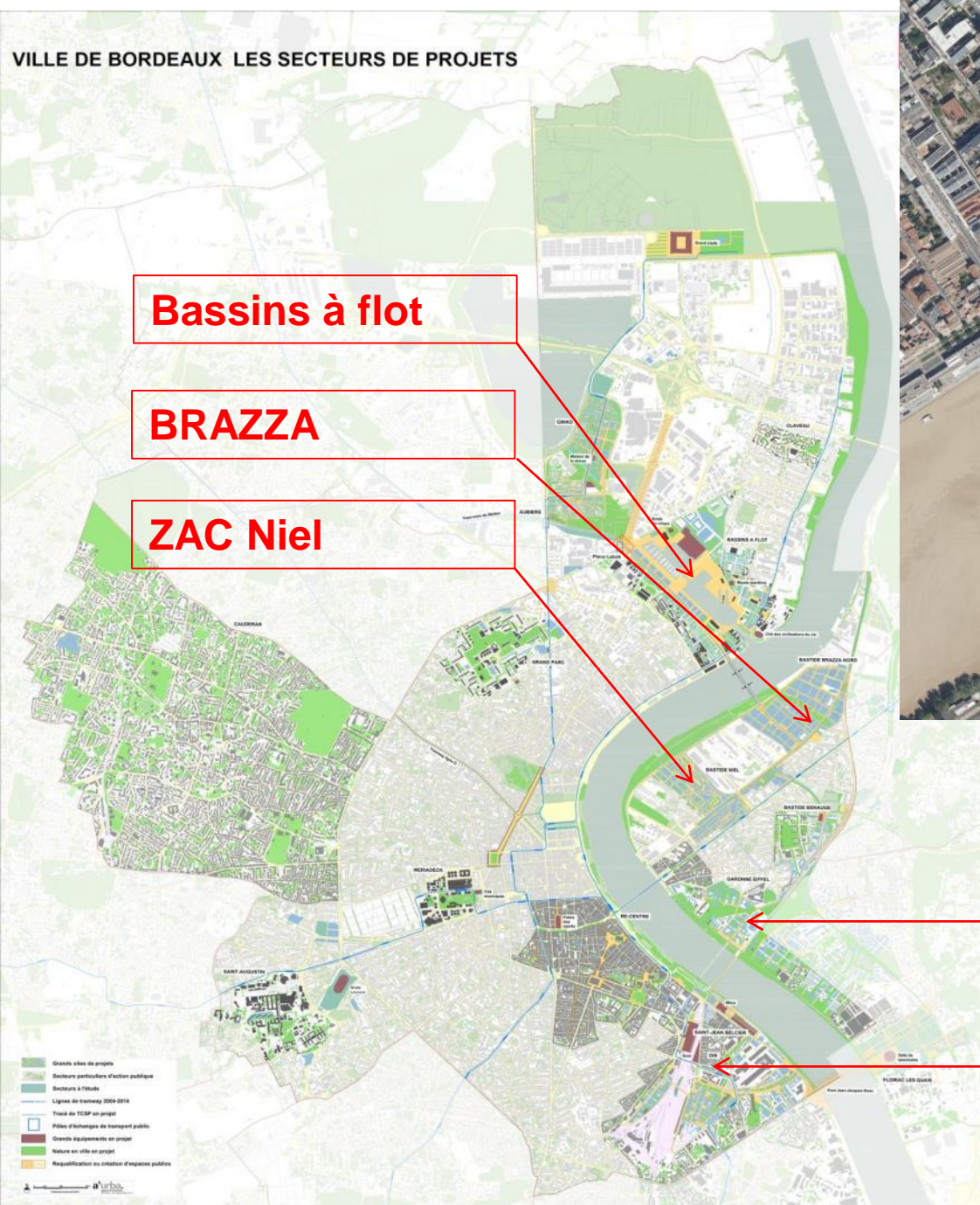
JEUDI  
**21**  
mars  
2024

BORDEAUX

**Maison écocitoyenne**

Conférence technique territoriale organisée  
par le Cerema \_\_\_\_\_





**Bassins à flot**

**BRAZZA**

**ZAC Niel**

**ZAC GARONNE  
EIFFEL**

**ZAC ST-JEAN  
BELCIER**



**Cité du Vin**

**Pont Chaban  
Delmas**

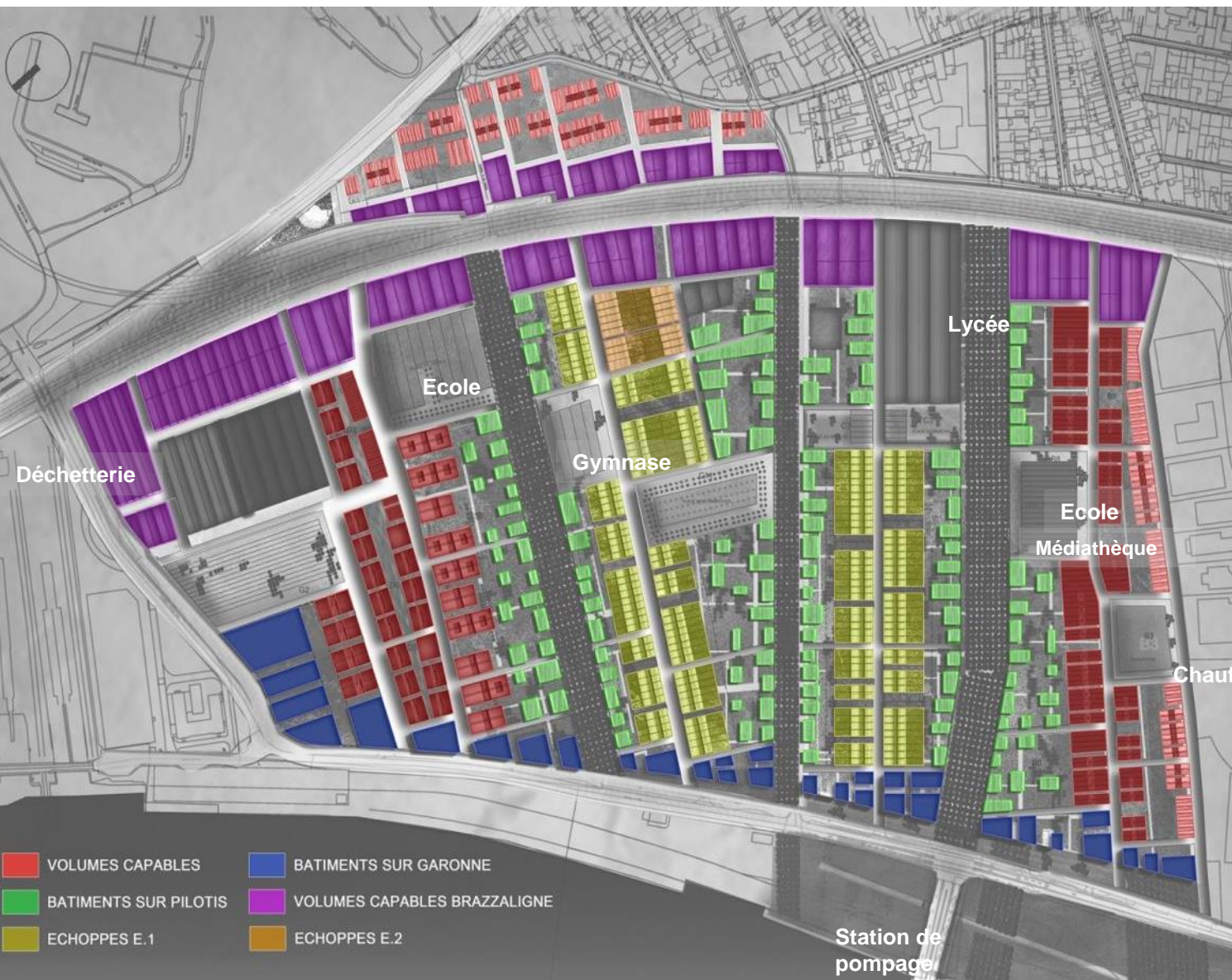
**Chantiers  
Béneteau**

**Localisation des  
volumes capables**

# BORDEAUX BRAZZA

8 000 habitants – 5 000 emplois

75 000 m<sup>2</sup> d'artisanat – 90 000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires (bureaux, hôtellerie, loisirs, commerces)



✓ 1 000 habitants bénéficiant d'un logement individuel

400 échoppes

60 volumes capables

✓ 7 000 habitants bénéficiant d'un logement en collectif

900 logements sur la Brazzaligne

550 logements en front de Garonne

1 600 logements sur pilotis

680 logements en volumes capables

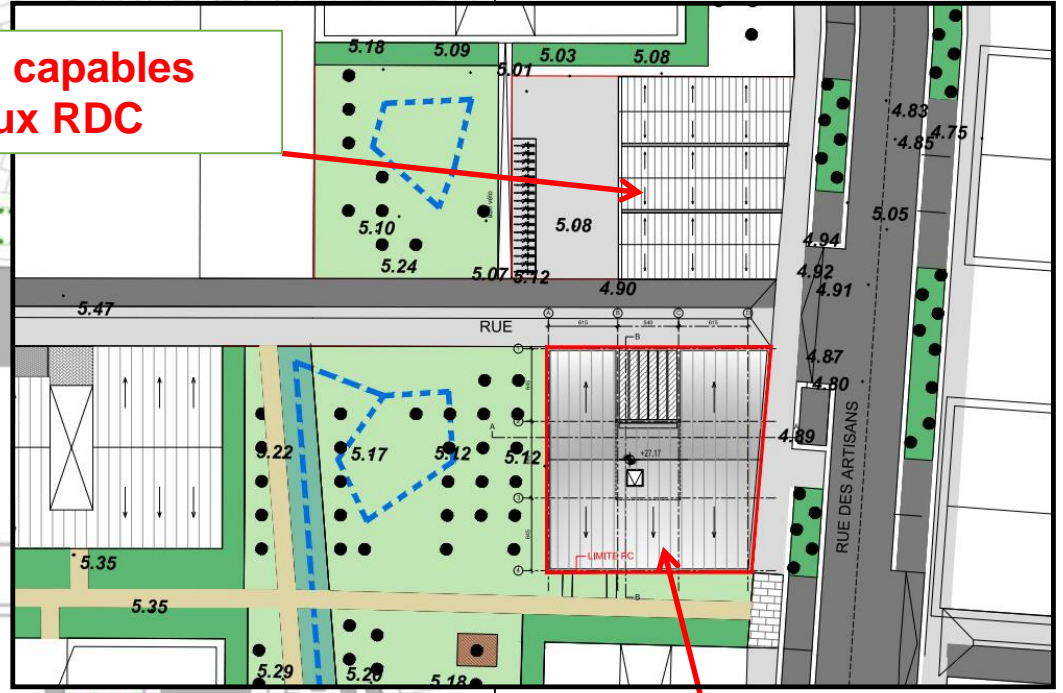
✓ 800 emplois de type artisanaux

50 volumes capables adaptés aux PME artisanales (20 000 m<sup>2</sup>)

55 000 m<sup>2</sup> de locaux artisanaux essentiellement concentrés le long de la Brazzaligne

Volumes Capables CAIP

Volumes capables artisanaux RDC



Volumes capables artisanaux verticaux

Logements libres CAIP

# PLAN MASSE PROJET BRAZZA

## LE PROGRAMME CAIP A BRAZZA

3 types de programmes réalisés dans le cadre du projet BRAZZA

Intégré au groupement Studio Brazza porté par ADIM, pilote du groupement, Crédit Agricole Immobilier Promotion a réalisé sur cette opération :

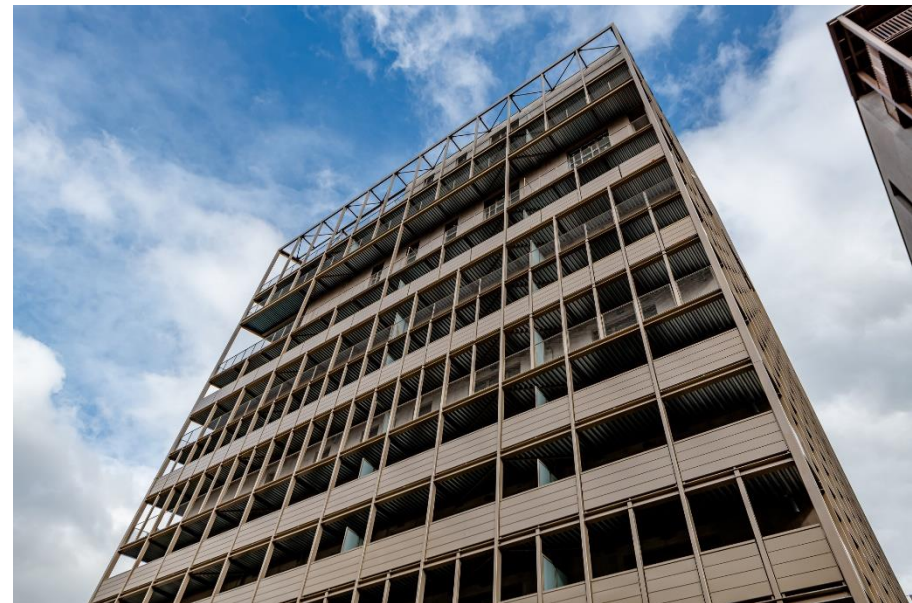
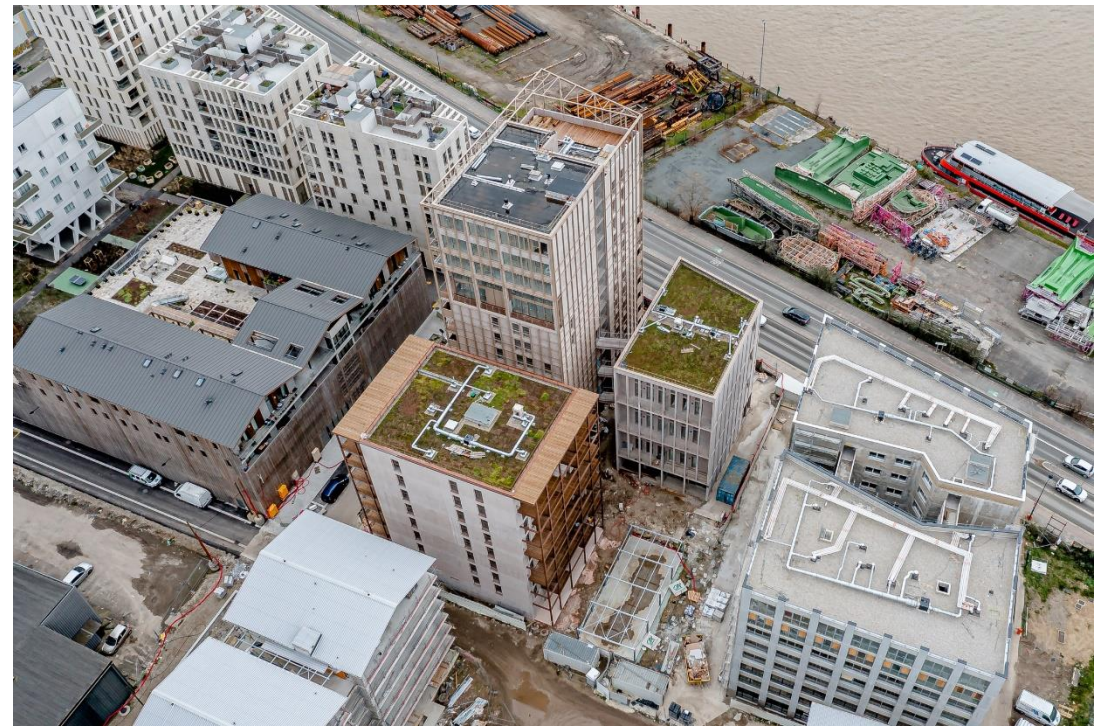
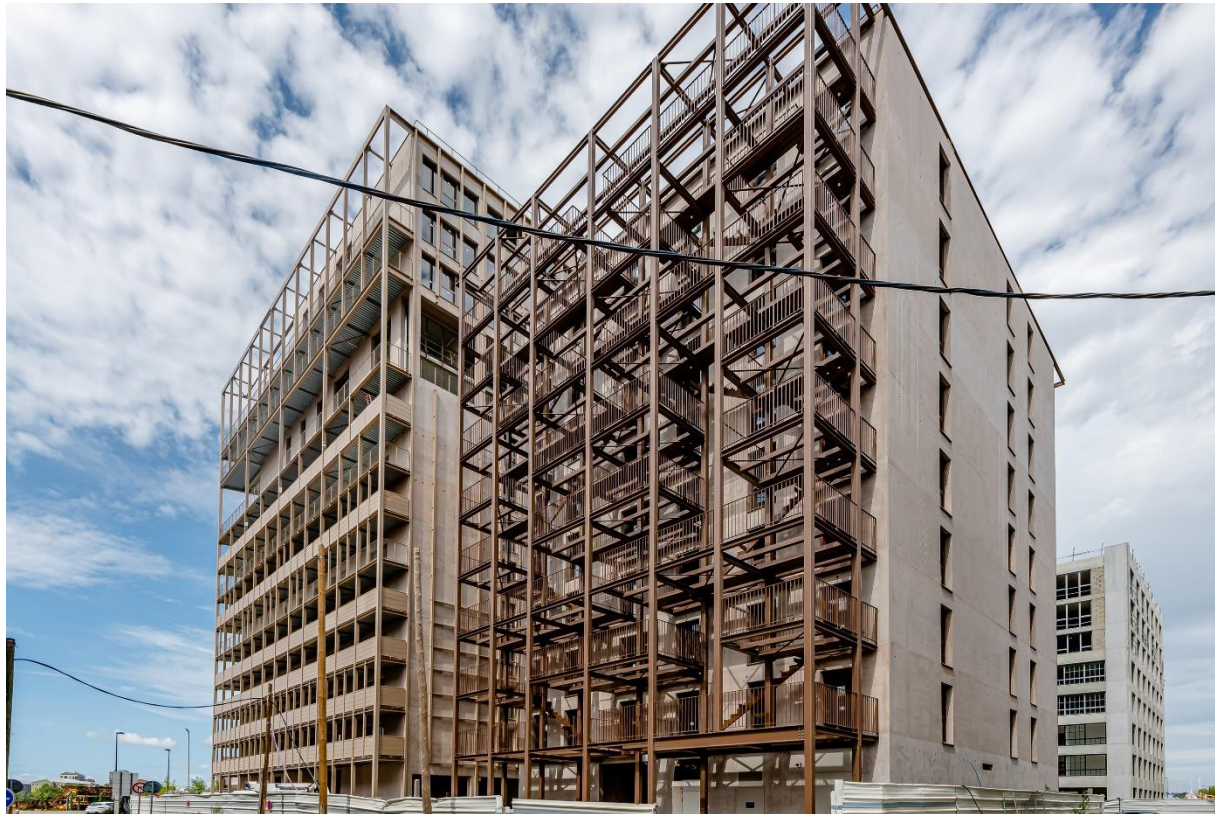
- 94 logements libres sur trois bâtiments
- 23 logements abordables en volumes capables
- 12 volumes capables artisanaux



*1<sup>er</sup> programme*

En front de fleuve, 94  
logements libres sur trois  
bâtiments

Architecte: Youssef Tohme



## 2<sup>eme</sup> programme

23 logements abordables en volumes capables : « un esprit loft dans le neuf au sein d'un bâtiment collectif » à un prix de vente de 2100€ TTC /m<sup>2</sup>

Architecte: Youssef Tohme



*Les Volumes capables logements*



3<sup>eme</sup> programme

12 volumes capables artisanaux : des volumes bruts non isolés pour développer de l'activité artisanale ou autres et ainsi produire de la mixité à l'échelle du quartier à un prix de vente de 1000€ HT /m<sup>2</sup>

Architecte: Youssef Tohme



*Les Volumes capables artisanaux en version immeuble et en petites unités bloc*





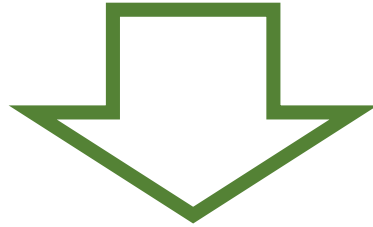


*Volumes capables  
logements et  
artisans en  
cohabitation*

*(phase achèvement  
chantier)*

*Le concept :*

- *Tester les principes d'**économie foncière** appliquée au domaine des activités de services et de petites productions (hors commerce et tertiaire)*
- *Accompagner la **mutation qualitative** des activités de la plaine de Garonne*
- *Produire des **espaces évolutifs et adaptables** pour les entreprises*



- ***Verticaliser** des surfaces artisanales polyvalentes, en cœur de quartier résidentiel*
- *Limiter les nuisances, en sélectionnant la nature des activités*
- *Proposer une offre de **locaux bruts** à aménager par le preneur (adapter l'outil aux besoins spécifiques des entreprises)*
- *Privilégier la **vente directe** aux entreprises plutôt qu'aux investisseurs (politique d'accueil des artisans et PME en cœur du territoire central de l'agglomération)*
- *Objectif : **1000 € HT/m²**, grâce à la **péréquation financière** du projet immobilier d'ensemble. Prix de départ (2016), mais ajusté par la suite à 1092 € HT*

# PRINCIPES CONSTRUCTIFS



*Un squelette béton, avec volumes partiels à double hauteur*



*Des finitions brutes et des plans libres  
aménageables selon les besoins*



*Pose des façades :*

- *bardage en panneaux sandwich*
- *panneaux de polycarbonate démontables*



*Le bâtiment livré*

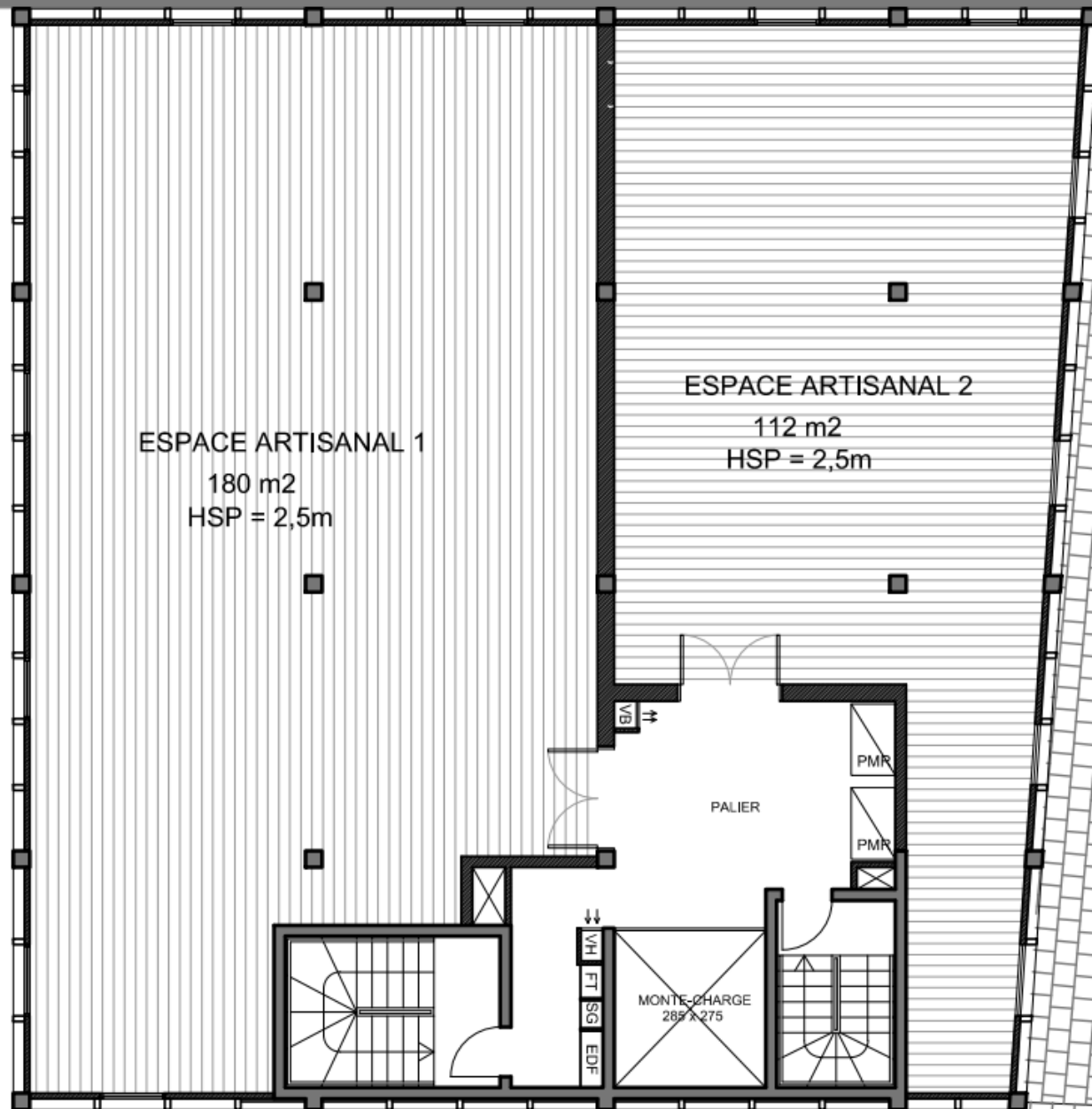


RUE DE LA FETE 9.5m

*Plan du rez-  
de-chaussée*



- Assiette foncière de 396 m<sup>2</sup>, 100% emprise au sol. Pas d'espaces extérieurs rattachés
- 1580 m<sup>2</sup> de SDP
- Locaux de 130 à 215 m<sup>2</sup>
- Simple ou double hauteur de 5 m avec mezzanine, selon les besoins
- 4 niveaux desservis par 1 ascenseur 1 Tonne
- 1 place de parking intégrée par local
- 1 porche d'entrée, locaux vélos, locaux communs (OM, entretien, etc.)

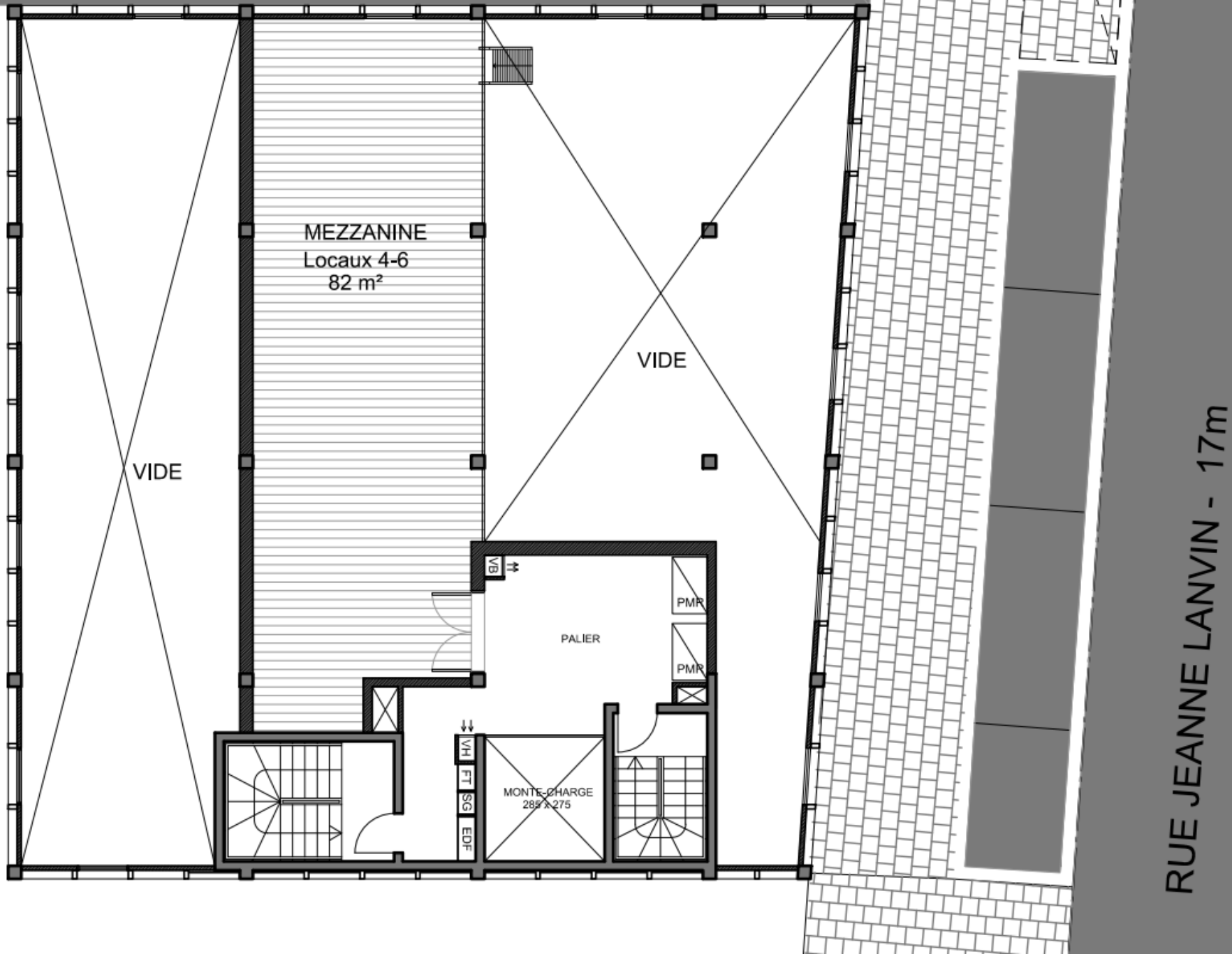


*Plan d'étage courant*

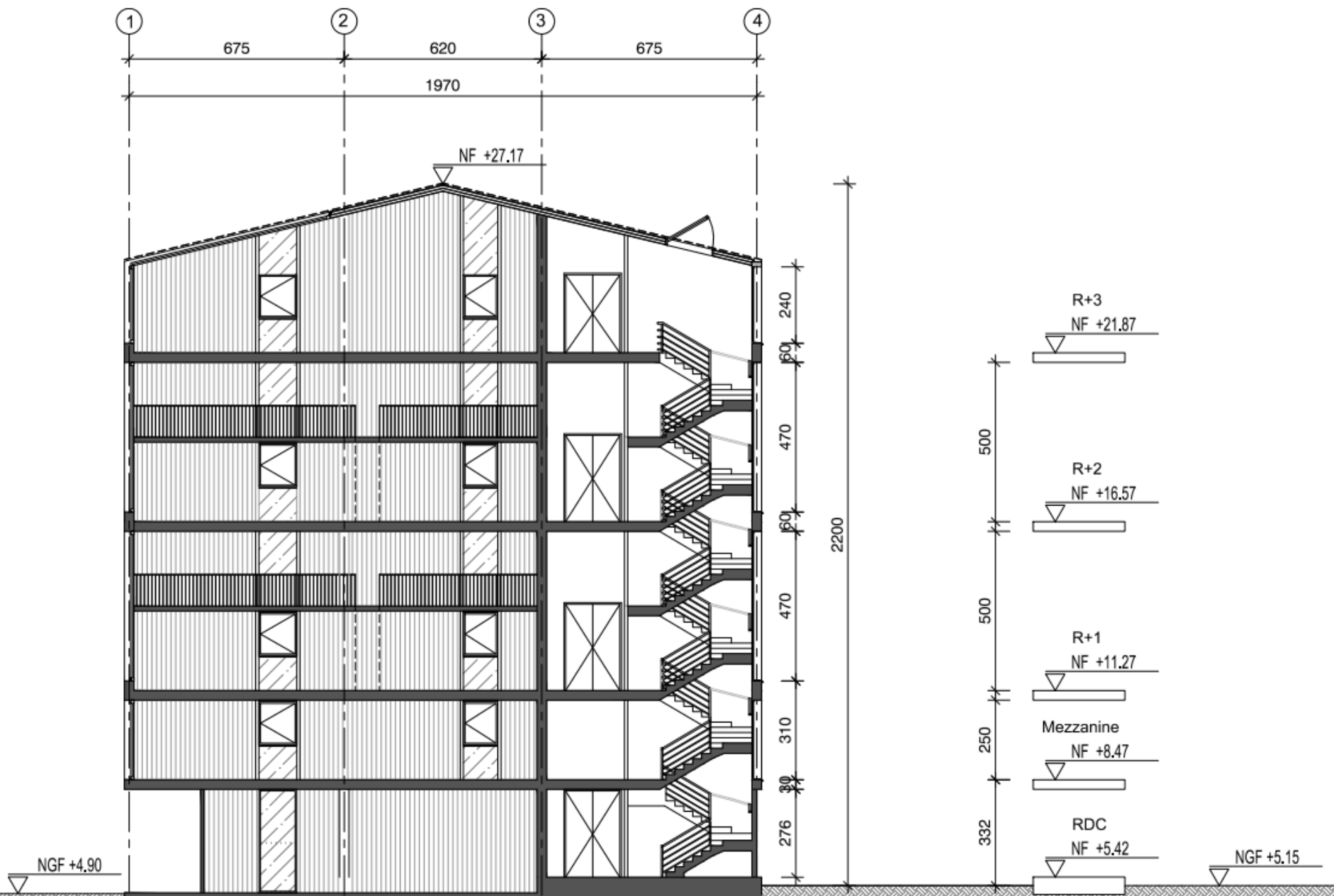


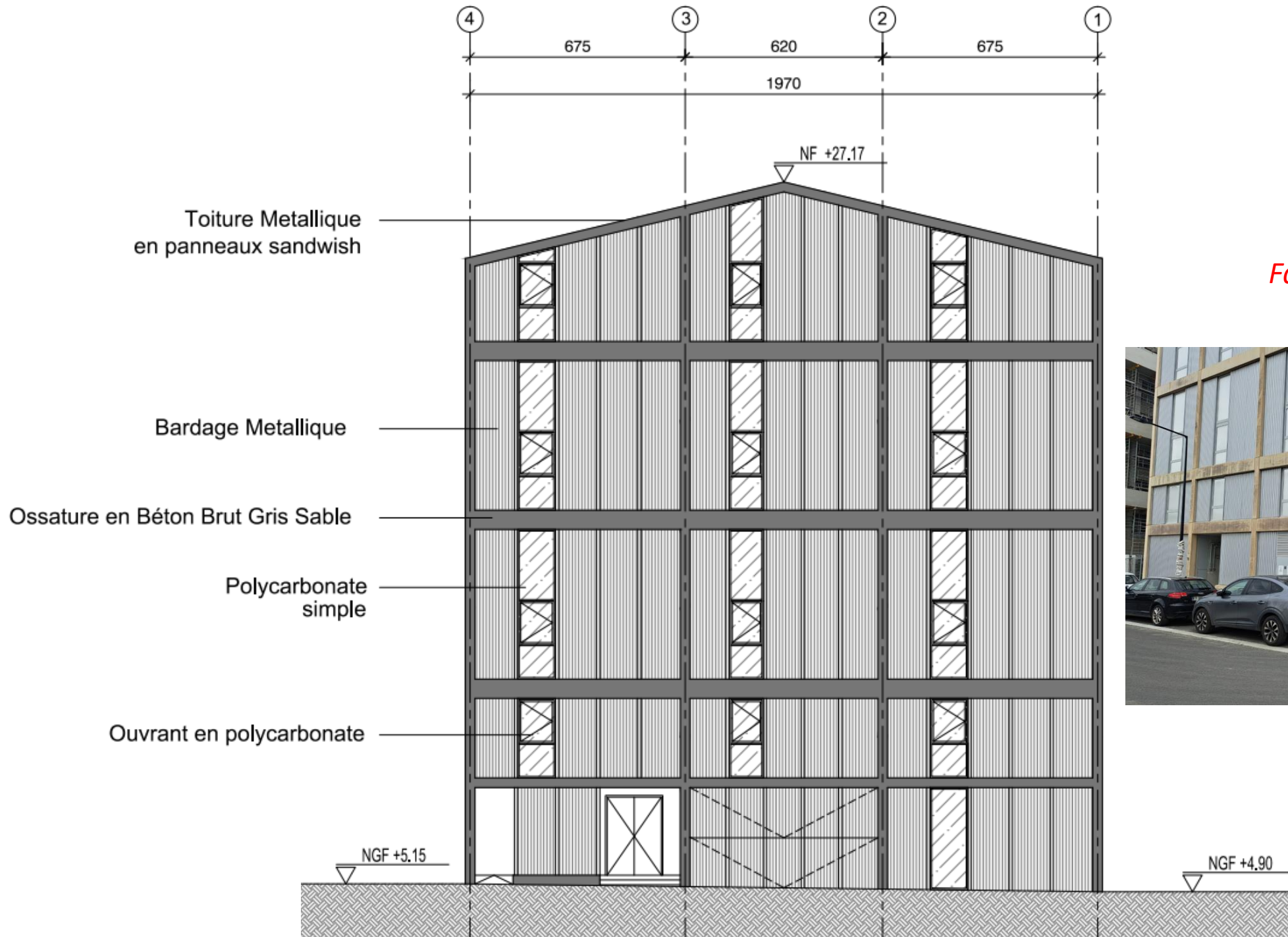


*Plan des mezzanines*

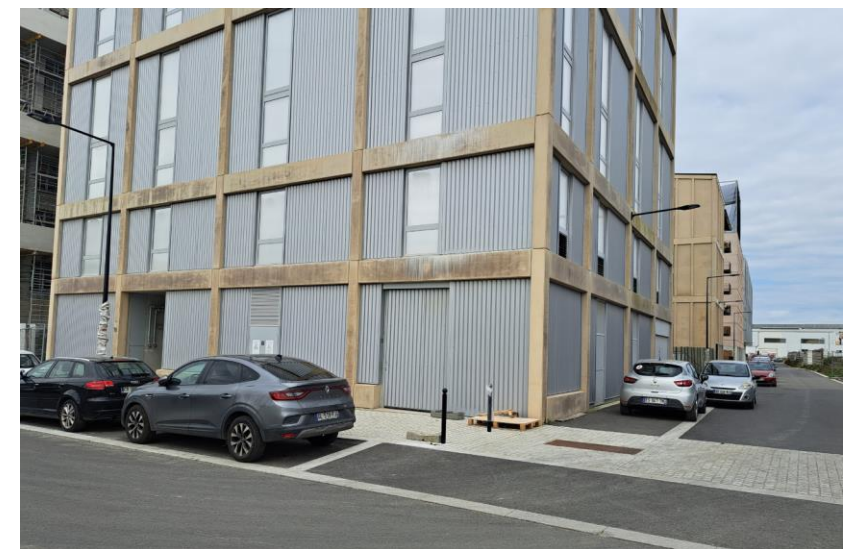


*Coupe sur l'immeuble*





*Façades*



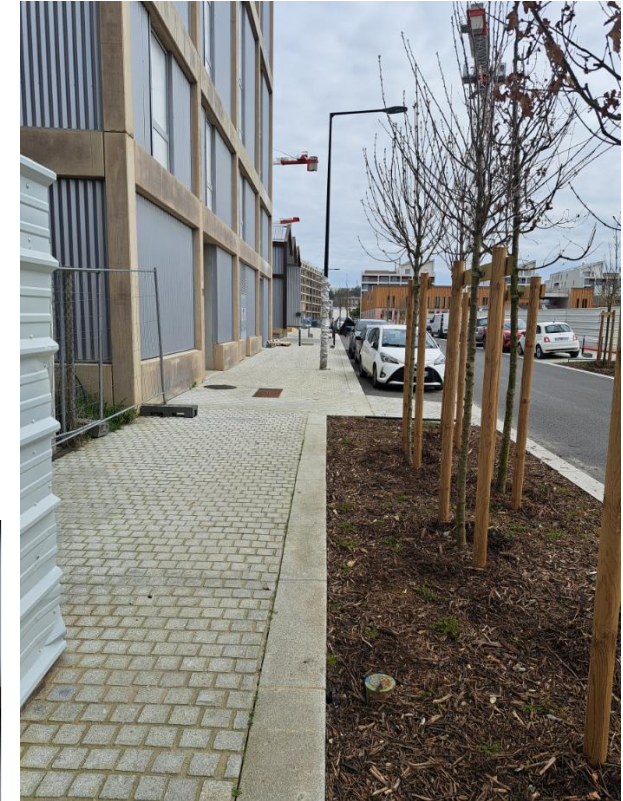
## Quelques chiffres pour illustrer l'économie du projet

Comparatif Recette / Prix de revient pour chaque m<sup>2</sup> de volume capable artisanal

| <b>RECETTES</b>                                    |                |
|--|----------------|
| Prix de vente HT/m <sup>2</sup> SU                 | <b>1 092 €</b> |
| <b>PRIX DE REVIENT 2018-2019 par m<sup>2</sup></b> |                |
| <b>Foncier</b>                                     |                |
| Foncier  | 288 €          |
| <b>Construction</b>                                |                |
| Coût de construction                               | 762 €          |
| Aléas 3%   | 23 €           |
| <b>Honoraires</b>                                  |                |
| assurance 1,5%                                     | 13 €           |
| honoraires études / SPS / CT / MOE 11%             | 84 €           |
| frais financiers 1,5%                              | 23 €           |
| <b>Commercialisation</b>                           |                |
| honoraires commercialisation 5%                    | 90 €           |
| Publicité/marketing 1%                             | 11 €           |
| <b>gestion / marge</b>                             |                |
| Marge 5%   | 75 €           |
| honoraires gestion et frais divers 7%              | 105 €          |
| <b>PRIX REVIENT TOTAL YC FONCIER</b>               | <b>1 473 €</b> |
| <b>PRIX REVIENT HORS FONCIER</b>                   | <b>1 185 €</b> |
| <b>Ecart compensé par les logements libres</b>     | <b>381 €</b>   |

Indice BT01 = +17 % entre 2019 et 2024

Soit + 26 % / prix de vente



## En conclusion

Le programme immobilier d'ensemble (y compris les 94 logements libres) a permis :

- Une péréquation financière globale entre la partie logements et les volumes capables artisanaux
- De répartir le risque commercial entre les différents produits immobiliers
- D'amener une bonne lisibilité pour les volumes capables artisanaux (marketing, adressage, valorisation du site)

| Les points positifs   | Les difficultés   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>➤ L'expérience architecturale et programmatique</li><li>➤ L'économie foncière comparée à une solution horizontale</li><li>➤ Une bonne cohabitation avec les logements</li><li>➤ Une flexibilité appréciée par les preneurs</li><li>➤ La proximité avec les quartiers centraux</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>➤ La commercialisation (reste 1 local à vendre depuis 2021). Cf : cahier des charges restrictif de la collectivité</li><li>➤ Vraie contrainte posée en matière de manutentions</li><li>➤ Facteur risque avec 1 seul ascenseur en cas de panne</li><li>➤ Espace public mal adapté (places livraisons déficitaires)</li><li>➤ Budget travaux onéreux pour certains preneurs</li><li>➤ Interrogation quant à la revente (logique patrimoniale)</li></ul> |

*Merci pour votre attention*

