



03/06/2025

Les volumes capables artisanaux : Exemple du projet BRAZZA à Bordeaux

-
*Retour d'expérience
Crédit Agricole Immobilier*

Comité des partenaires
EPF de Bretagne

Sommaire

1. Présentation Crédit Agricole Immobilier	p.3
2. Projet BRAZZA à Bordeaux	p.11
3. L'Autre Rive	p.15
4. Principes constructifs	p.21
5. Plans	p.26
6. Chiffres clés	p.31
7. Conclusion	p.33



1. Présentation Crédit Agricole Immobilier

CRÉDIT AGRICOLE, 1^{er} groupe coopératif et mutualiste au monde

- Présent dans 46 pays, le groupe Crédit Agricole œuvre chaque jour dans l'intérêt de ses clients et de la société.

Utilité, universalité et proximité sont les principes qui guident ses actions pour conduire trois grands projets :



Projet client
qui vise l'excellence opérationnelle en mobilisant tous les métiers autour d'un objectif : la satisfaction des clients.



Projet humain
qui s'articule autour de la responsabilité en proximité pour offrir aux clients un accès permanent à un interlocuteur formé, autonome et agissant dans un cadre de délégation clair.



Projet sociétal
qui s'engage à maintenir le lien dans les territoires, à développer les financements à impact social et à faire de la finance verte l'une des clés de croissance du Groupe.

Le Crédit Agricole,
financier
de l'immobilier



Opérateur immobilier
global et réseau
d'agences
de transaction
et d'administration
de biens



Des investisseurs
de premier plan
dans l'immobilier



1^{er}
FINANCEUR DE
L'ÉCONOMIE FRANÇAISE¹

9^e
BANQUE MONDIALE
PAR LE BILAN²

12,1M
DE SOCIÉTAIRES³

54M
DE CLIENTS³

157 000
COLLABORATEURS³

46
PAYS³

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER, Un acteur immobilier global

- Crédit Agricole Immobilier conseille ses clients particuliers, entreprises, institutionnels et collectivités publiques, pour créer avec eux
- de la valeur tout au long de leurs projets immobiliers.

Nous mobilisons toutes nos expertises pour les accompagner dans leurs parcours immobiliers, les orienter dans leurs stratégies de valorisation, les conseiller dans leurs choix d'implantation et les assister de la conception d'un bâtiment jusqu'à sa gestion quotidienne.

NOS TROIS MÉTIERS

SERVICES IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS

Intégrer les solutions immobilières dans la banque, dans une approche universelle de la relation client

PROMOTION IMMOBILIÈRE

Construire pour participer à l'émergence d'un immobilier durable et responsable :
décarbonation, inclusion sociale et
aménagement du territoire

PROPERTY MANAGEMENT

Proposer des stratégies immobilières et optimiser la gestion globale des biens immobiliers, en valorisant et sécurisant les actifs des foncières, des entreprises et des investisseurs

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER, Agir pour l'immobilier de demain

• NOS QUATRE ENGAGEMENTS



INTÉGRER LES SOLUTIONS IMMOBILIÈRES DANS UNE APPROCHE UNIVERSELLE DE LA RELATION CLIENTS

Forts de notre expertise multimétiers, nous accompagnons nos clients à chaque étape de leurs projets avec notre offre globale intégrée à celles des banques du Groupe.



ACCOMPAGNER LES MUTATIONS SOCIÉTALES ET DÉMOGRAPHIQUES

Nous développons des projets adaptés aux nouveaux modes de vie et aux nouvelles façons de travailler, en favorisant le bien vivre ensemble.



ACCOMPAGNER LES TRANSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Nous nous engageons à promouvoir un immobilier plus durable en innovant avec des solutions visant à améliorer l'impact environnemental de nos projets.



CONTRIBUER À L'AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES

Notre ancrage territorial fort nous permet de développer des projets répondant précisément aux besoins des habitants, des entreprises et des collectivités de chaque territoire.





CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER,
Agir pour l'immobilier de demain

449,2 M€

CHIFFRE D'AFFAIRES

180 M€

PRODUIT NET D'ACTIVITÉ

1 840

COLLABORATEURS

**Leader du property
management en France¹**

1. En chiffre d'affaires (source : XERFI, 2024).

Promotion résidentielle et tertiaire

Exemples de nos savoir-faire

L'ÉCLAIREUR, NEUILLY-SUR-SEINE (92)

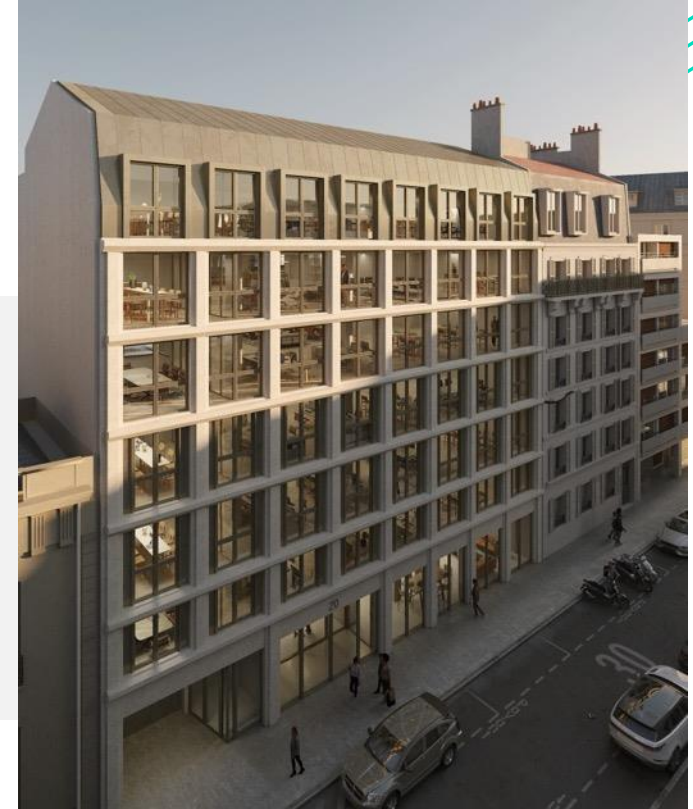
Un siège à taille humaine

- > 3 160 m²
- > Un socle de services complet (workcafé, salles de réunion, salle polyvalente, locaux vélos, vestiaires...)
- > De nombreux espaces extérieurs (patio à ciel ouvert, jardin avec terrasse aménagée et rooftop accessible)
- > Une ambitieuse transformation par rapport à un projet de démolition-reconstruction qui favorise également le réemploi des matériaux, privilégie la préservation de la structure existante à hauteur de 80% et vise les labels et certifications HQE.



TARGA (TOURS)

- 88 appartements en 2026
- Enveloppe bioclimatique performante
- Autonomie énergétique des parties communes (panneaux solaires sur le toit)
- Volets roulants à projection sur la façade sud, pour optimiser la fraîcheur en été.



Exemple de nos savoir-faire



LANN AR MOR, CRAC'H (56)

Un projet engagé en devenir

- > 69 futurs logements, dont 18 logements sociaux répartis en 7 immeubles
- > Des parkings réalisés en pavés ou en matériau Evergreen afin d'éviter l'imperméabilisation des sols et de mieux filtrer les eaux pluviales.

GESTION DE PROJETS

- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, Maîtrise d'Ouvrage Déléguée
- Concept, design intérieur et accompagnement au changement

RECONSTRUCTION DU SIÈGE DE LA CAISSE RÉGIONALE ALSACE VOSGES (67)

13 500 m²

- > Une démarche écoresponsable depuis la conception du site jusqu'à son exploitation
- > Site à haute performance énergétique (géothermie, panneaux photovoltaïques, rétention et usage des eaux de pluie...)
- > Une structure mixte qui allie du bois de provenance française, du béton bas carbone et de l'acier
- > Une quadruple certification : BREEAM* niveau Excellent, Passivhaus niveau Standard, label BBCA** et label R2S*** pour le pilotage numérique du bâtiment.

* Building Research Establishment Environmental Assessment Method.

** Bâtiment Bas Carbone.

*** Ready to Services.





2. Projet BRAZZA à Bordeaux

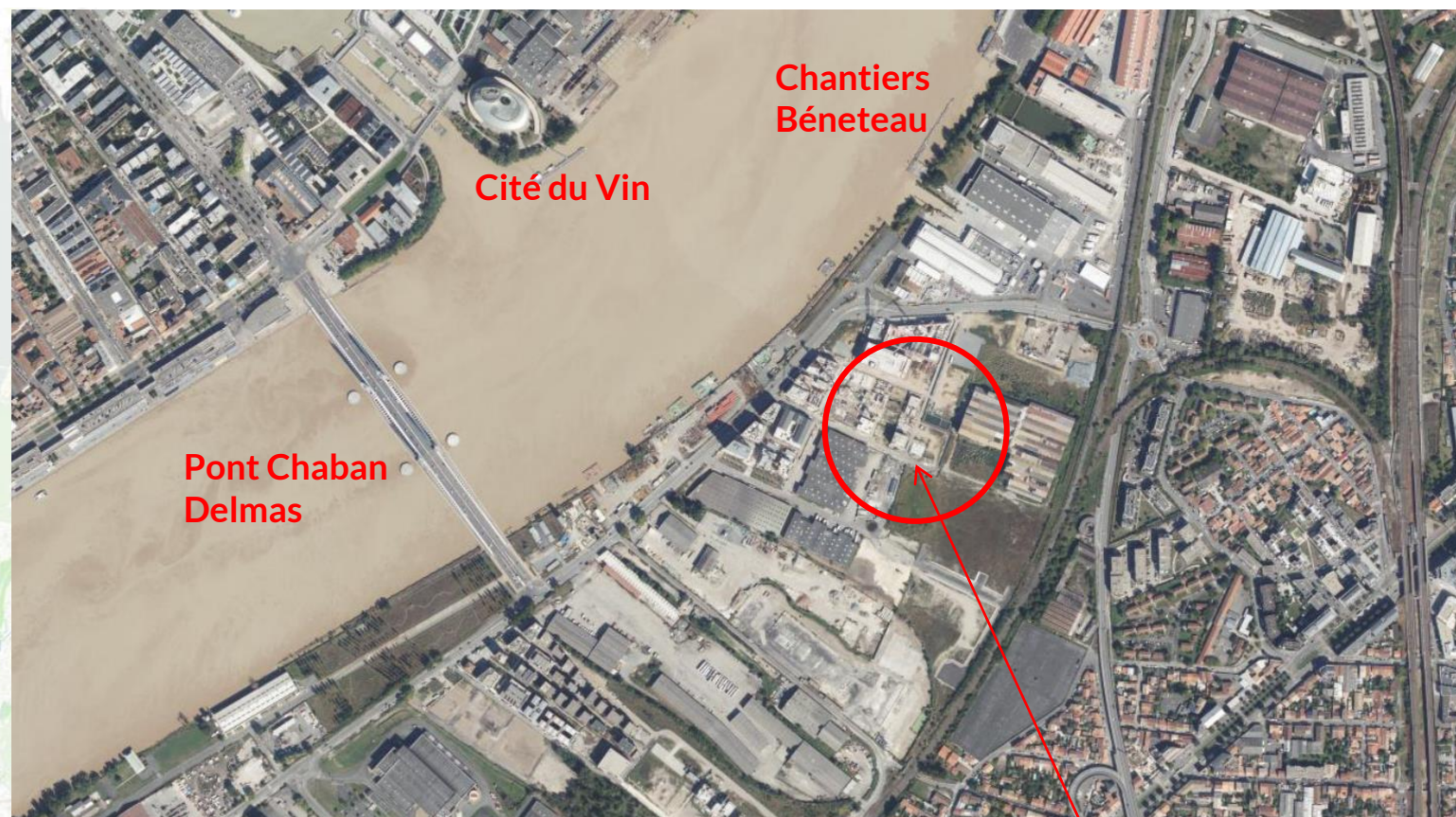
2. Projet BRAZZA à Bordeaux

LOCALISATION

Bassins à flot

BRAZZA

ZAC Niel



Chantiers
Béneteau

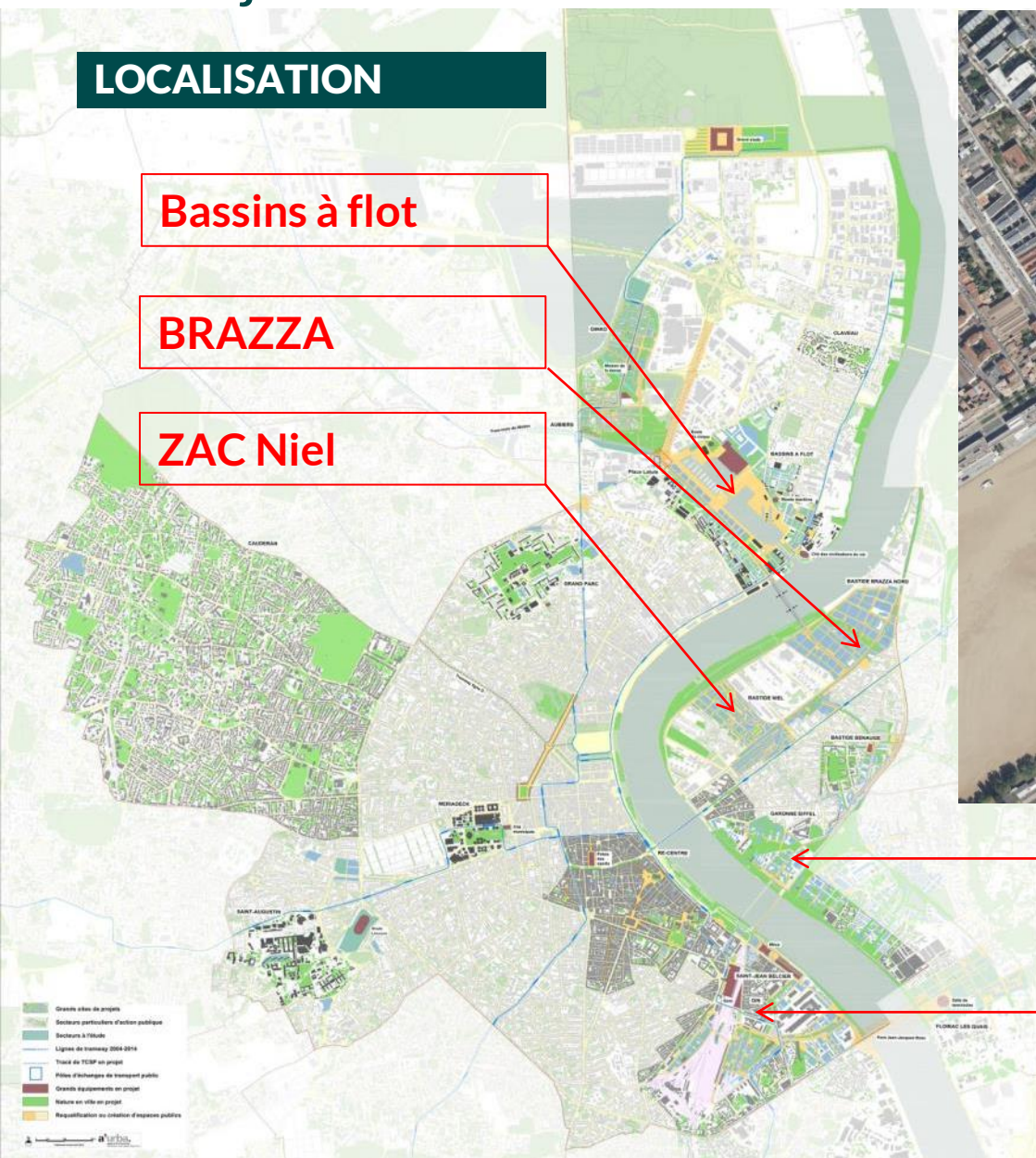
Cité du Vin

Pont Chaban
Delmas

ZAC GARONNE
EIFFEL

ZAC ST-JEAN
BELCIER

Localisation des
volumes capables



2. Projet BRAZZA à Bordeaux

PROGRAMMATION

8000 habitants – 5000 emplois

75 000 m² d'artisanat

90 000 m² 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 m²)
 - 55 000 m² de locaux artisanaux essentiellement concentrés le long de la Brazzaligne



2. Projet BRAZZA à Bordeaux

PROGRAMMATION

Volumes
Capables CAI

Logements
libres CAI

Volumes capables
artisansaux RDC

Volumes capables
artisansaux verticaux





3. L'Autre Rive

3. L'Autre Rive

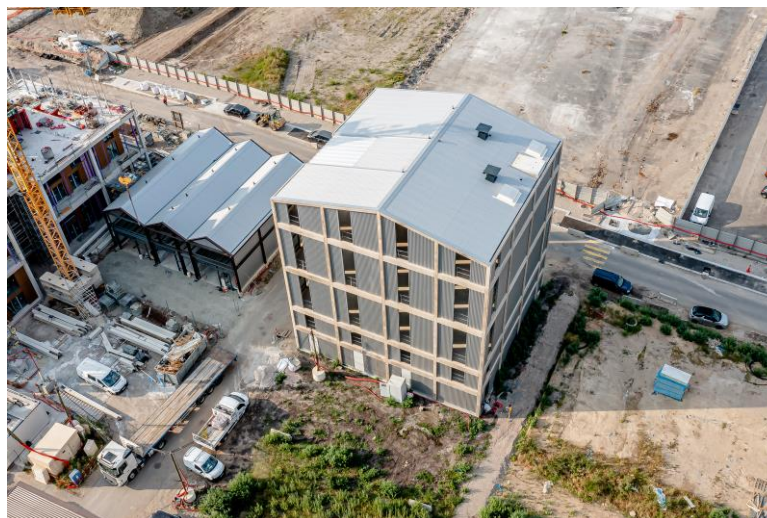
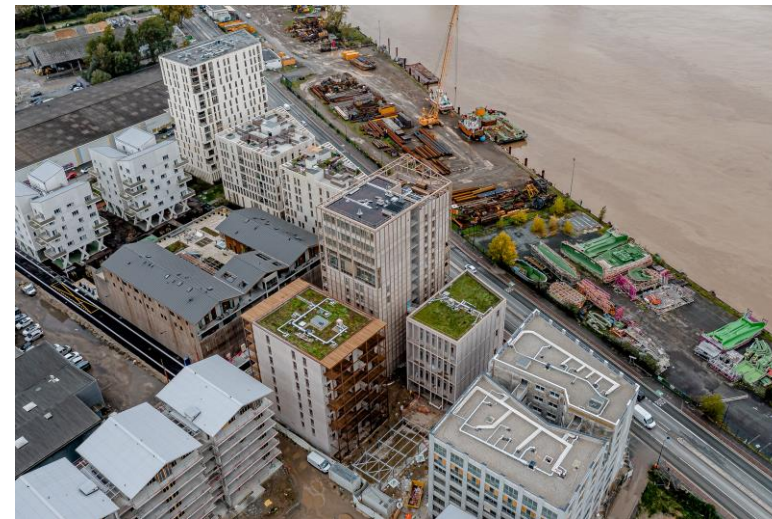
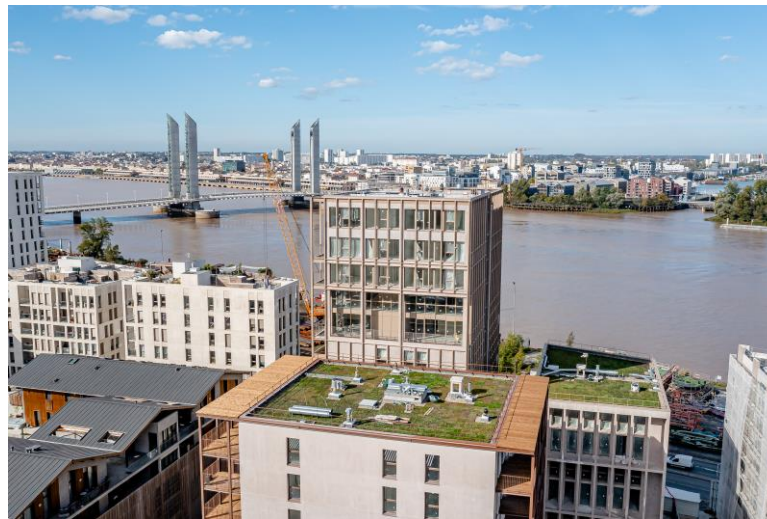
LE PROJET DE CAI

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

-> Soit un total de 8609 m² SP



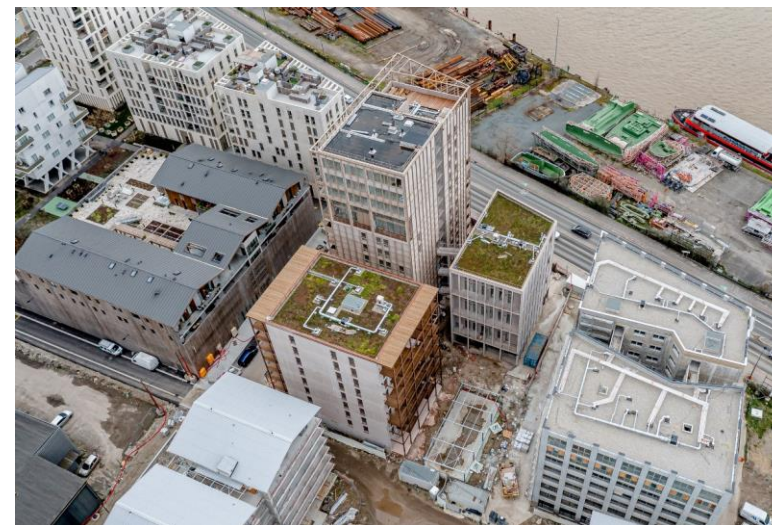
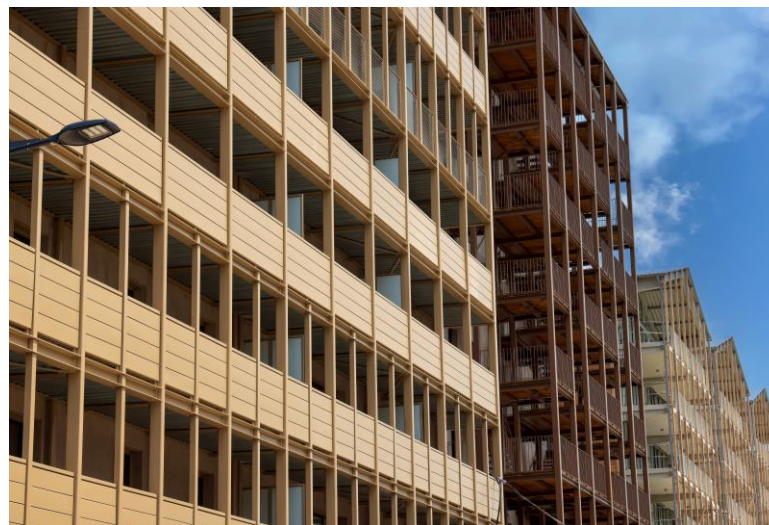
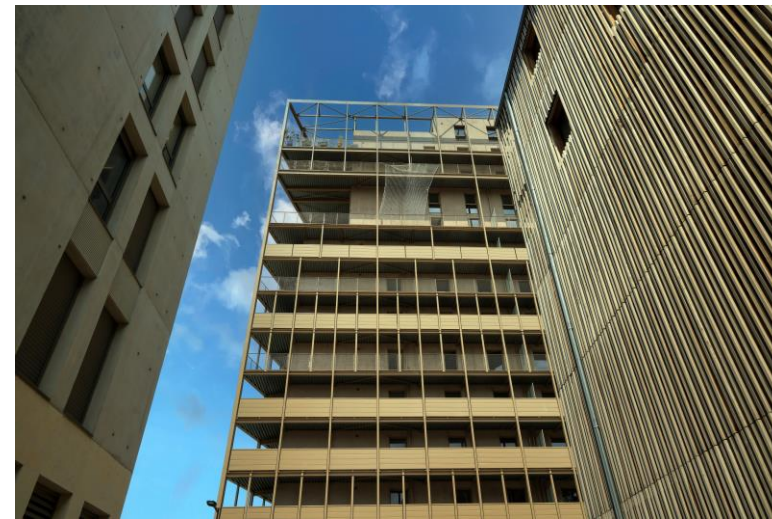
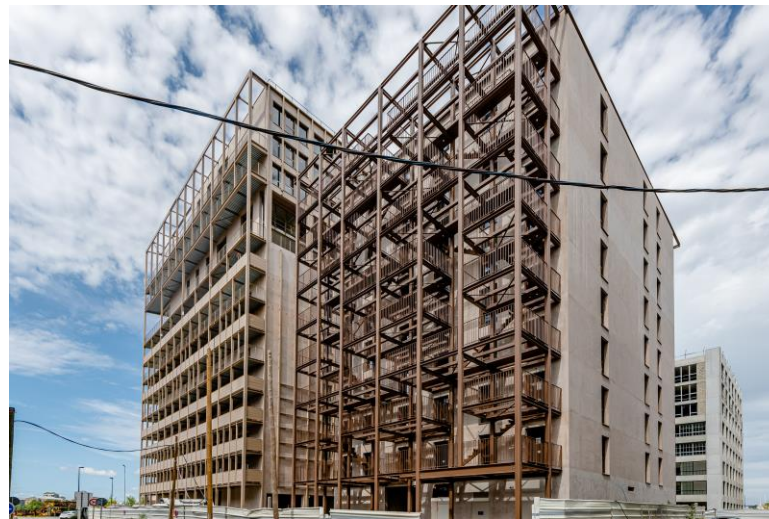
3. L'Autre Rive

LOGEMENTS LIBRES

En front de fleuve, 94 logements libres
sur trois bâtiments

Maîtrise d'œuvre :

Youssef Tohme (architecte) Debarre Duplantier (paysage)
BETRI (BE structure) Vivien (BE thermique et fluides)



3. L'Autre Rive

LOGEMENTS ABORDABLES EN VOLUMES CAPABLES

23 logements abordables en volumes capables : « un esprit loft dans le neuf au sein d'un bâtiment collectif » à un prix de vente de 2 100 € TTC /m²

Maîtrise d'œuvre :

Youssef Tohme (architecte) Debarre Duplantier (paysage)
BETRI (BE structure) Vivien (BE thermique et fluides)



3. L'Autre Rive

VOLUMES CAPABLES ARTISANAUX

Volumes capables logements et
artisanaux en cohabitation

Phase achèvement chantier



3. L'Autre Rive

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



4. Principes constructifs

4. Principes constructifs

VOLUMES CAPABLES ARTISANAUX

Un squelette béton, avec volumes partiels à double hauteur

Phase chantier



4. Principes constructifs

VOLUMES CAPABLES ARTISANAUX

Des finitions brutes et des plans libres
aménageables selon les besoins

Phase chantier



4. Principes constructifs

VOLUMES CAPABLES ARTISANAUX

Pose des façades :

- bardage en panneaux sandwich
- panneaux de polycarbonate démontables



4. Principes constructifs

VOLUMES CAPABLES ARTISANAUX

Le bâtiment livré





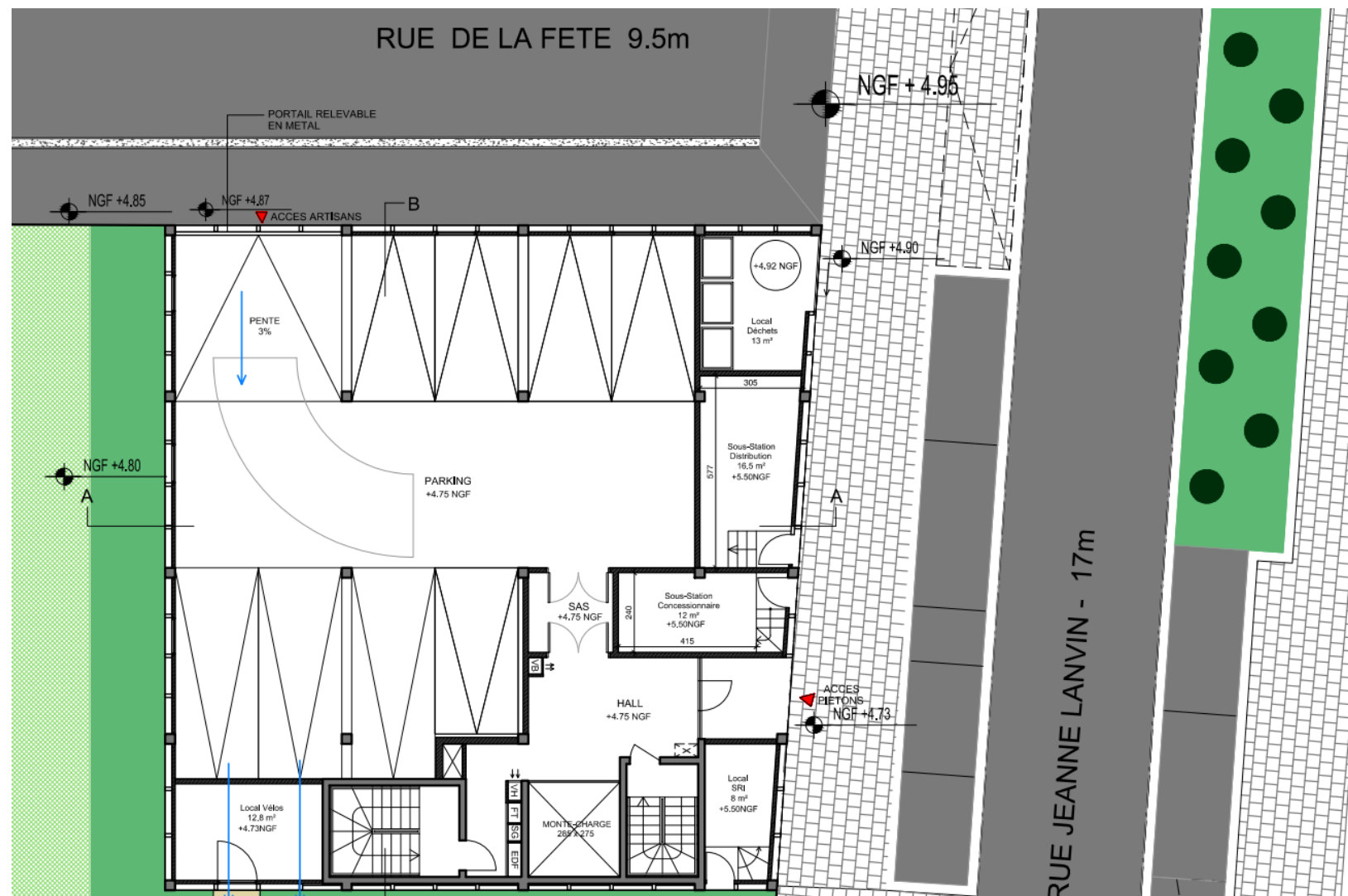
5. Plans

5. Plans

PLAN RDC

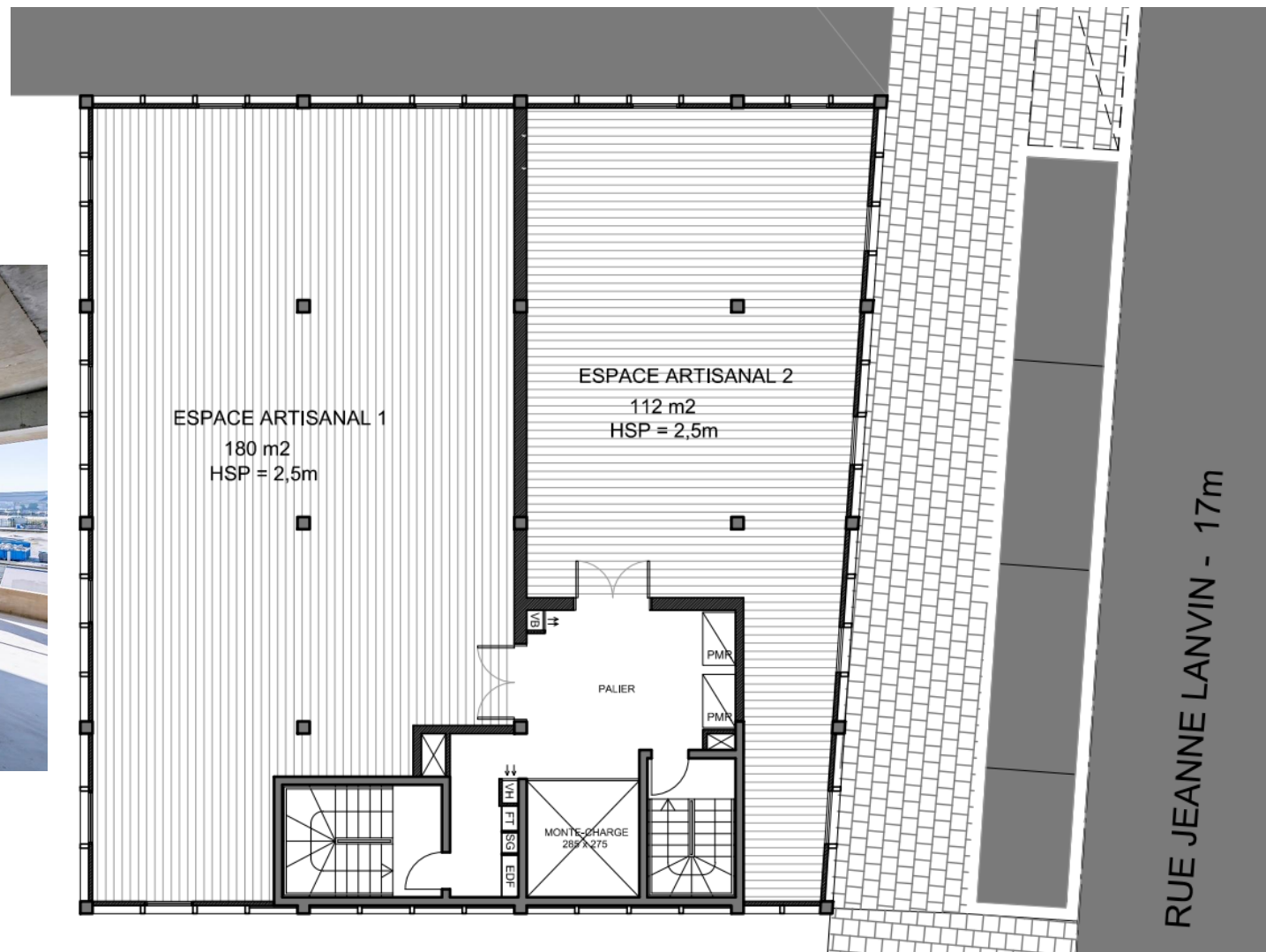
Assiette foncière de 396 m², 100% emprise au sol. pas d'espaces extérieurs rattachés

- 1580 m² de SDP
- Locaux de 130 à 215 m²
- 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.)



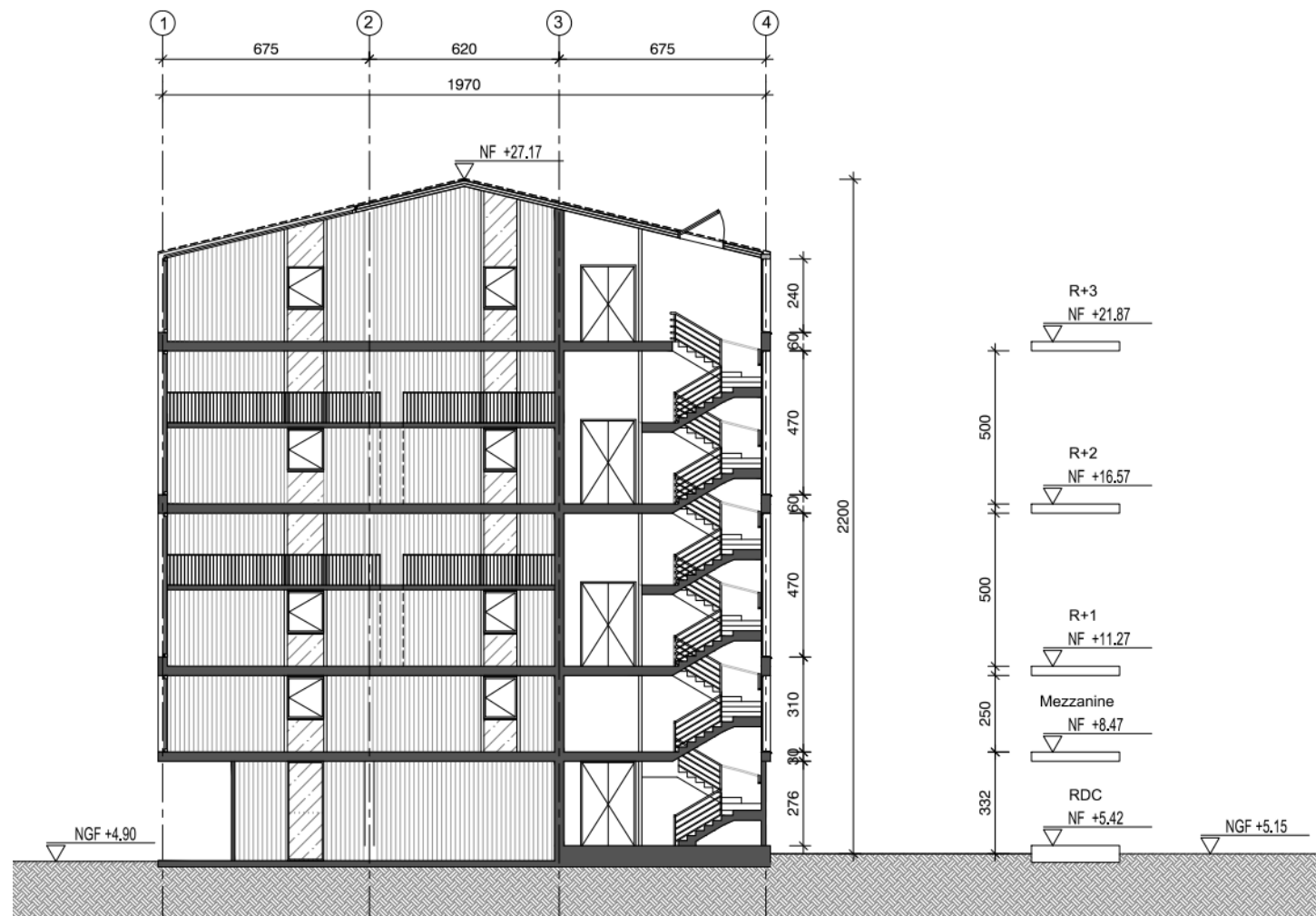
5. Plans

PLAN ETAGE COURANT

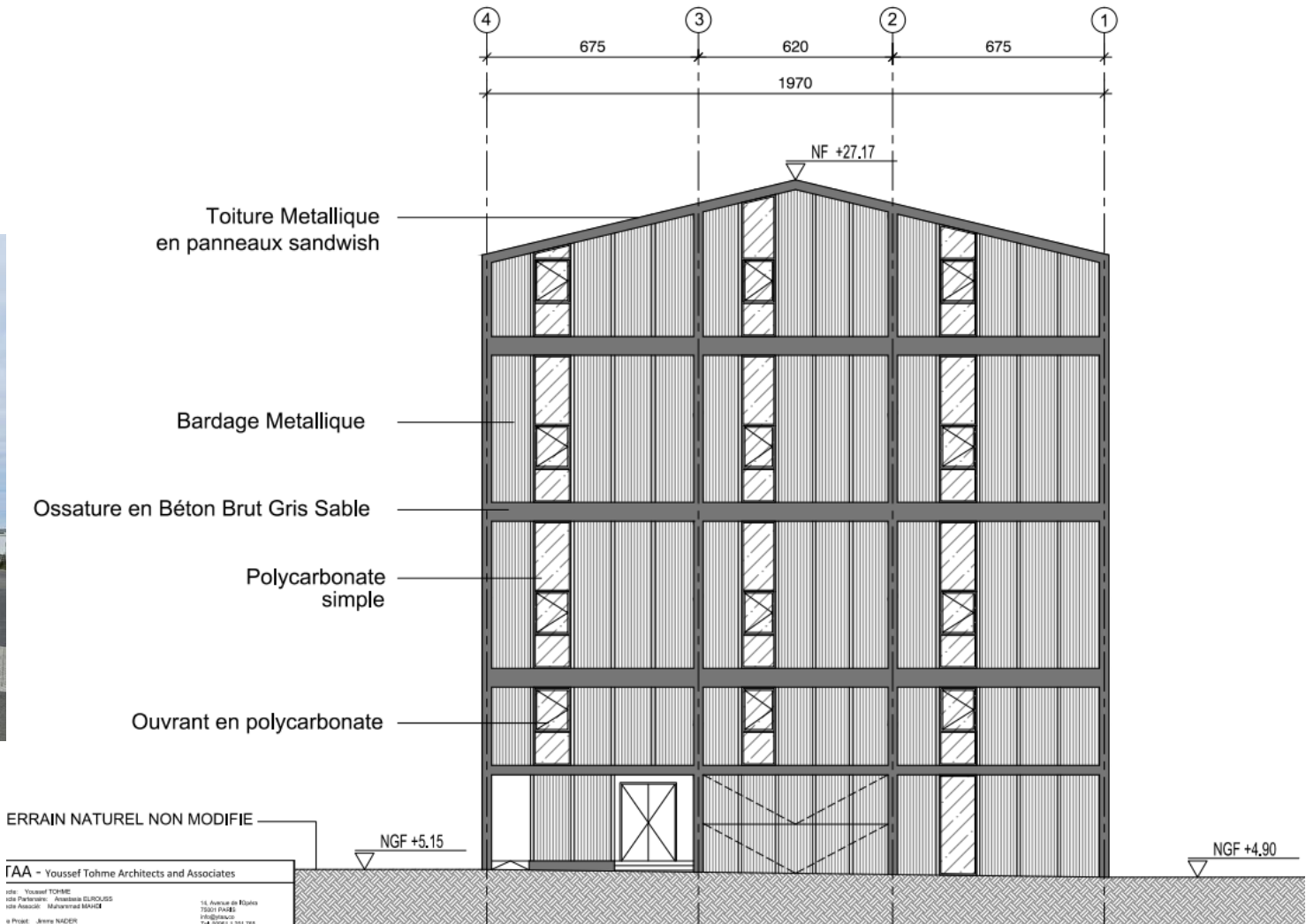


5. Plans

COUPE SUR L'IMMEUBLE



PLAN DES FAÇADES





6. Chiffres clés

6. Chiffres clés

ILLUSTRATION DE L'ÉCONOMIE DE PROJET

Comparatif Recette / Prix de revient pour chaque m² de volume capable artisanal



RECETTES	
Prix de vente HT/m² SU	1 092 €
PRIX DE REVIENT 2018-2019 par m²	
Foncier	
Foncier	288 €
Construction	
Coût de construction	762 €
Aléas 3%	23 €
Honoraires	
assurance 1,5%	13 €
honoraires études / SPS / CT / MOE 11%	84 €
frais financiers 1,5%	23 €
Commercialisation	
honoraires commercialisation 5%	90 €
Publicité/marketing 1%	11 €
gestion / marge	
Marge 5%	75 €
honoraires gestion et frais divers 7%	105 €
PRIX REVIENT TOTAL YC FONCIER	1 473 €
PRIX REVIENT HORS FONCIER	1 185 €
Ecart compensé par les logements libres	381 €

Indice BT01 = +17 % entre 2019 et 2024



Soit + 35 % du prix de vente



7. Conclusion

7. Conclusion

TITRE PLUTÔT COURT

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

- L'expérience architecturale et programmatique
- L'économie foncière comparée à une solution horizontale
- Une bonne cohabitation avec les logements
- Une flexibilité appréciée par les preneurs
- La proximité avec les quartiers centraux

Les difficultés

- Délais de commercialisation (2021- 2024). Cf : cahier des charges restrictif de la collectivité
- Vraie contrainte posée en matière de manutentions
- Facteur risque avec 1 seul ascenseur en cas de panne
- Espace public mal adapté (places livraisons déficitaires)
- Budget travaux onéreux pour certains preneurs
- Interrogation quant à la revente (logique patrimoniale)

Merci

Contacts

Stefanie HIRSCH

Directrice Développement
Grands Projets

--

07 85 56 53 21

stefanie.hirsch@ca-immobilier.fr

David CONAS

Directeur Territorial Bretagne

--

06 08 84 67 93

david.conas@ca-immobilier.fr

Direction Territoriale Bretagne

4 Passage Antoinette Caillot –
35000 RENNES



IMMOBILIER