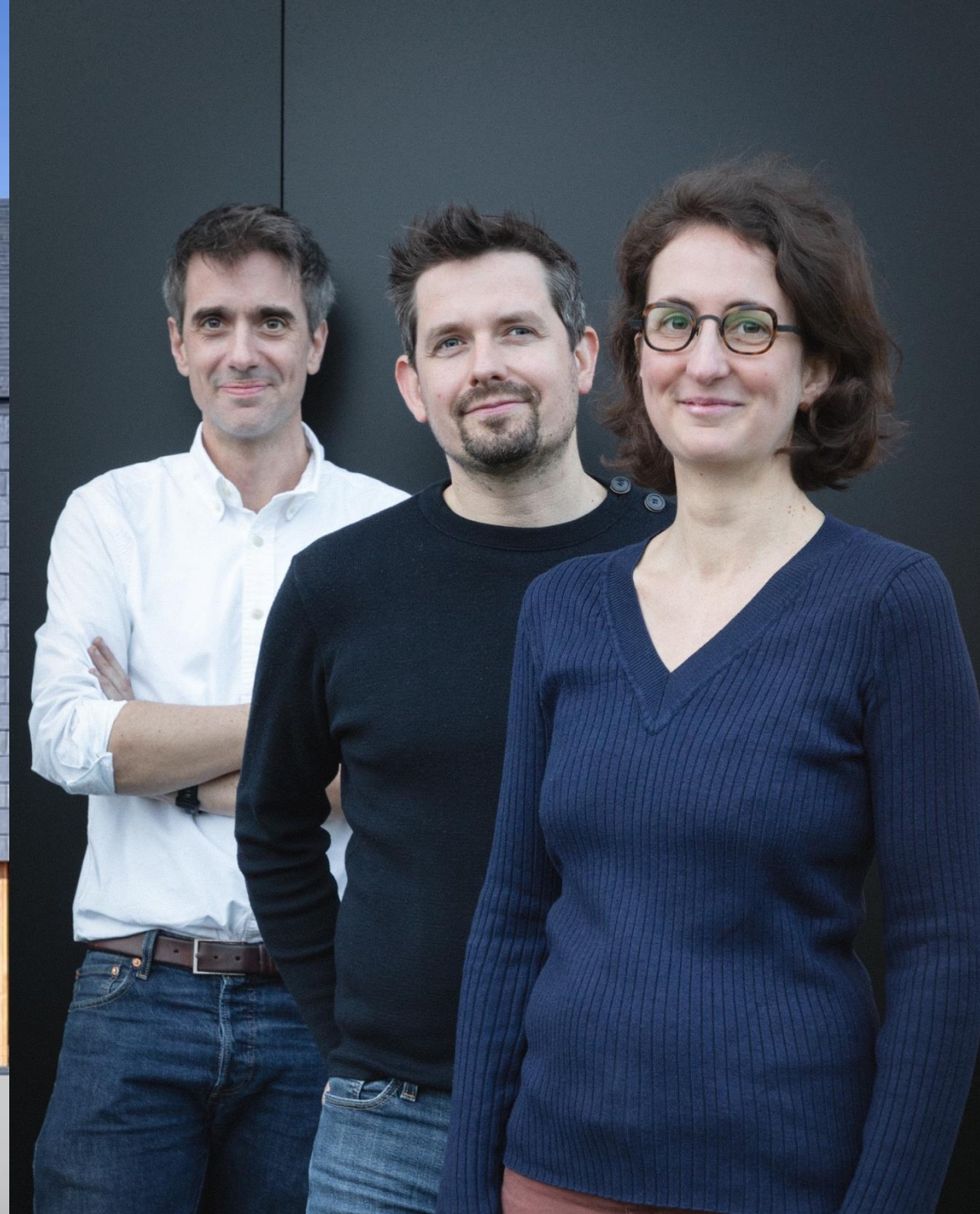
#3 PASSI' BREIZH

L'économie d'un projet passivhaus

Architecte / Promoteur / occupant

Contexte – enjeux des bâtiments de demain

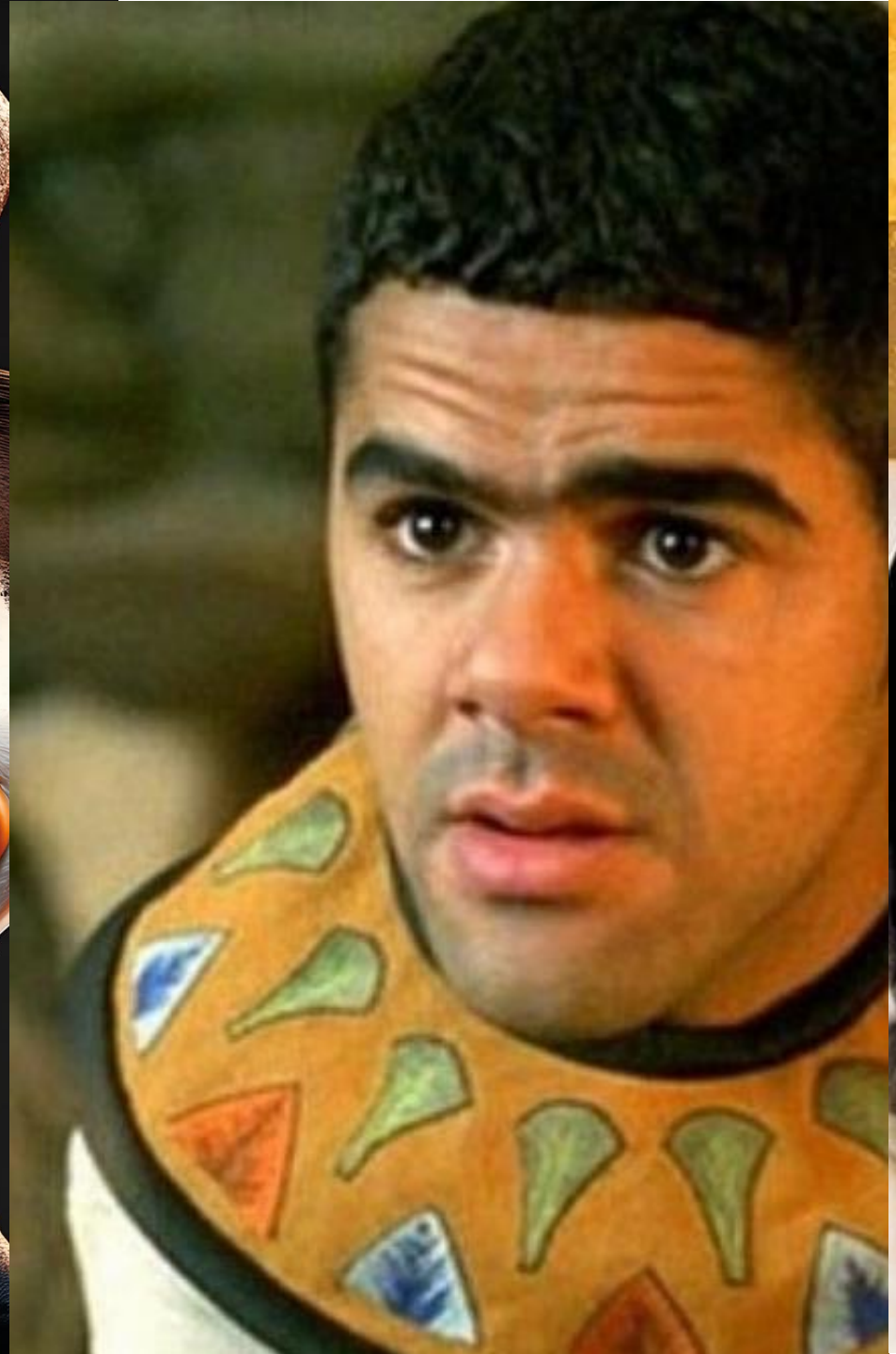
Brulé
Architectes
Associés



UN NECESSAIRE CHANGEMENT DE PARADIGME

(Qu’on le veuille ou non)

Pour l’ensemble des acteurs du monde de la construction



Eviter les lieux communs Et penser global!!!

= €

= €€€€€€

$

Le pognon

LE MUR DU ZAN

Changer notre façon de (voir)

Raisonner sur le coût global

20% Coût de construction

80% Exploitation sur 35 ans

Là, on commence à intéresser le propriétaire Bailleur

ET BY THE WAY – LE LOCATAIRE!!!

80%

Prix de vente du m² en brut de béton sur Quimper

Mais C’est quoi le brut de béton???

2 100 € / m²

Murs non isolés

Aucun aménagement intérieur

Pas de système de chauffage

Pas de ventilation

Le vendeur est content

Le colibri prend une claque

Swegon

Loyer au m² pour de l'immobilière d'entreprise sur Quimper

L'approche devient différente

Mais il faut maîtriser son projet

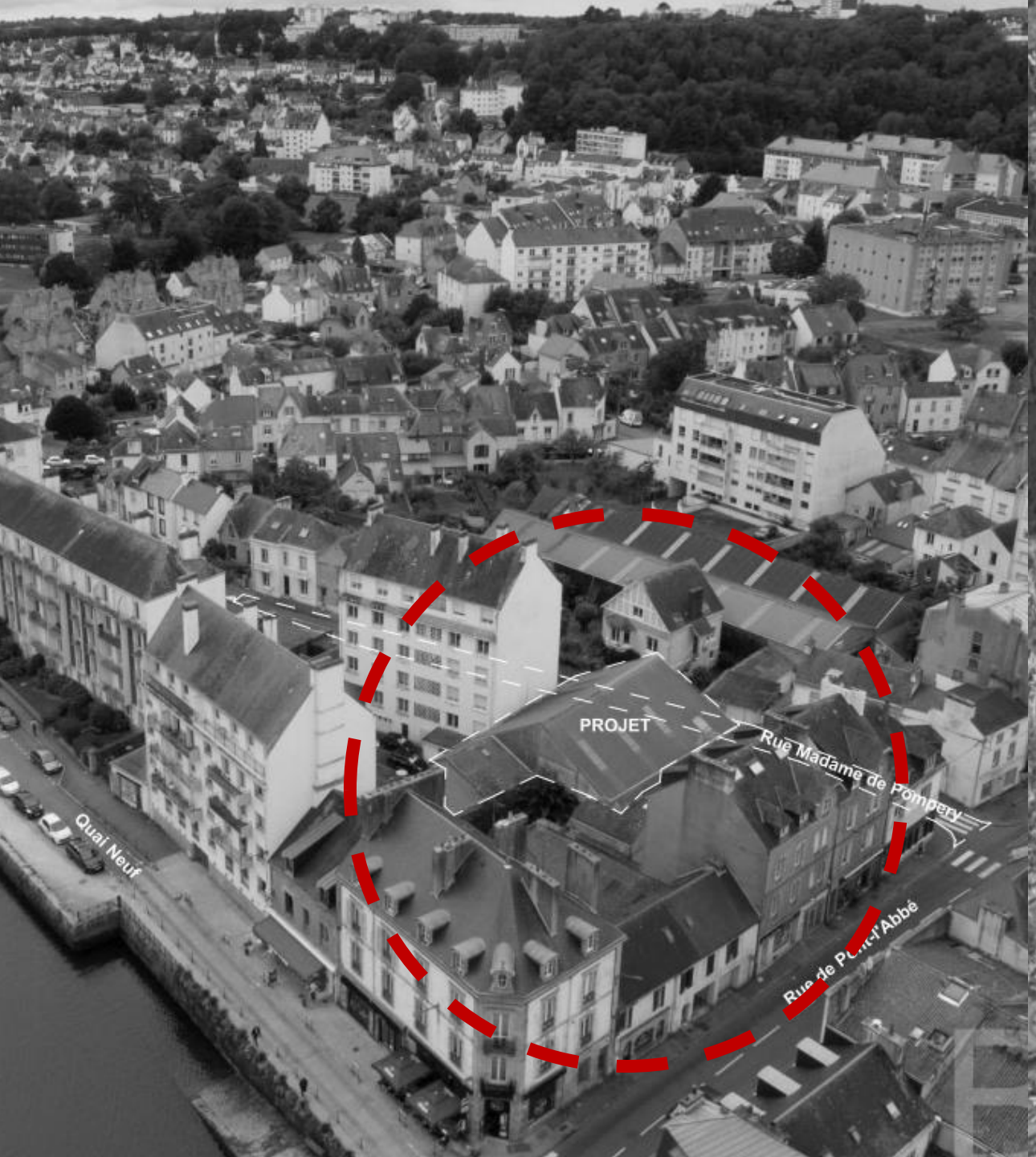
15,5 € / m²

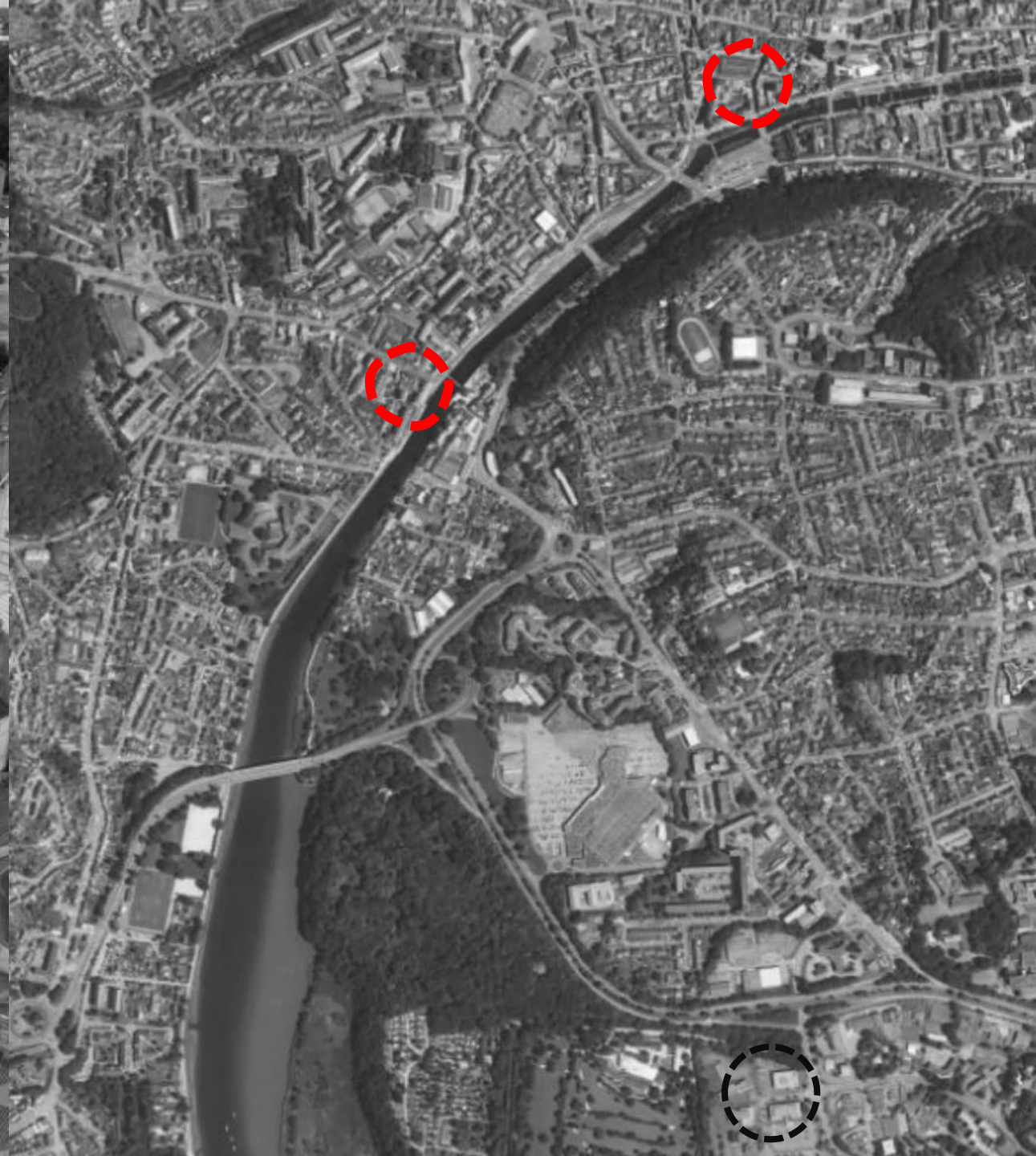
ON OUBLIE LA VEFA ET ON PART SUR DU LOCATIF 100 % DANS UN QUARTIER SUR LE PAPIER NON ATTRACTIF

Le PARI

Créer un bâtiment Passivaus dédié à de l’immobilière d’entreprise dans le centre de Quimper…

Le PARI


PROJET
Rue Madame de Pompery
Quai Neuf



TRAVAIL SUR L’ENVELOPPE

TRAME EFFICACE ET SOUPLE

OPTIMISER LA PREFABRICATION

TRAVAILLER LE BON MATERIAU AU BON ENDROIT

OPTIMISER LE COMPLEXE DE PAROIS

600 m² plancher

Construction plancher béton

FOB 220+80 (Paille hachée + laine de bois)

Menuiseries mixtes bois-alu Triple vitrage

Certification PASSIVHAUS en cours

600 m² plancher

Construction plancher béton

FOB 220+80 (Paille hachée + laine de bois)

Menuiseries mixtes bois-alu Triple vitrage

Certification PASSIVHAUS en cours

30 esquisses

03 permis de construire

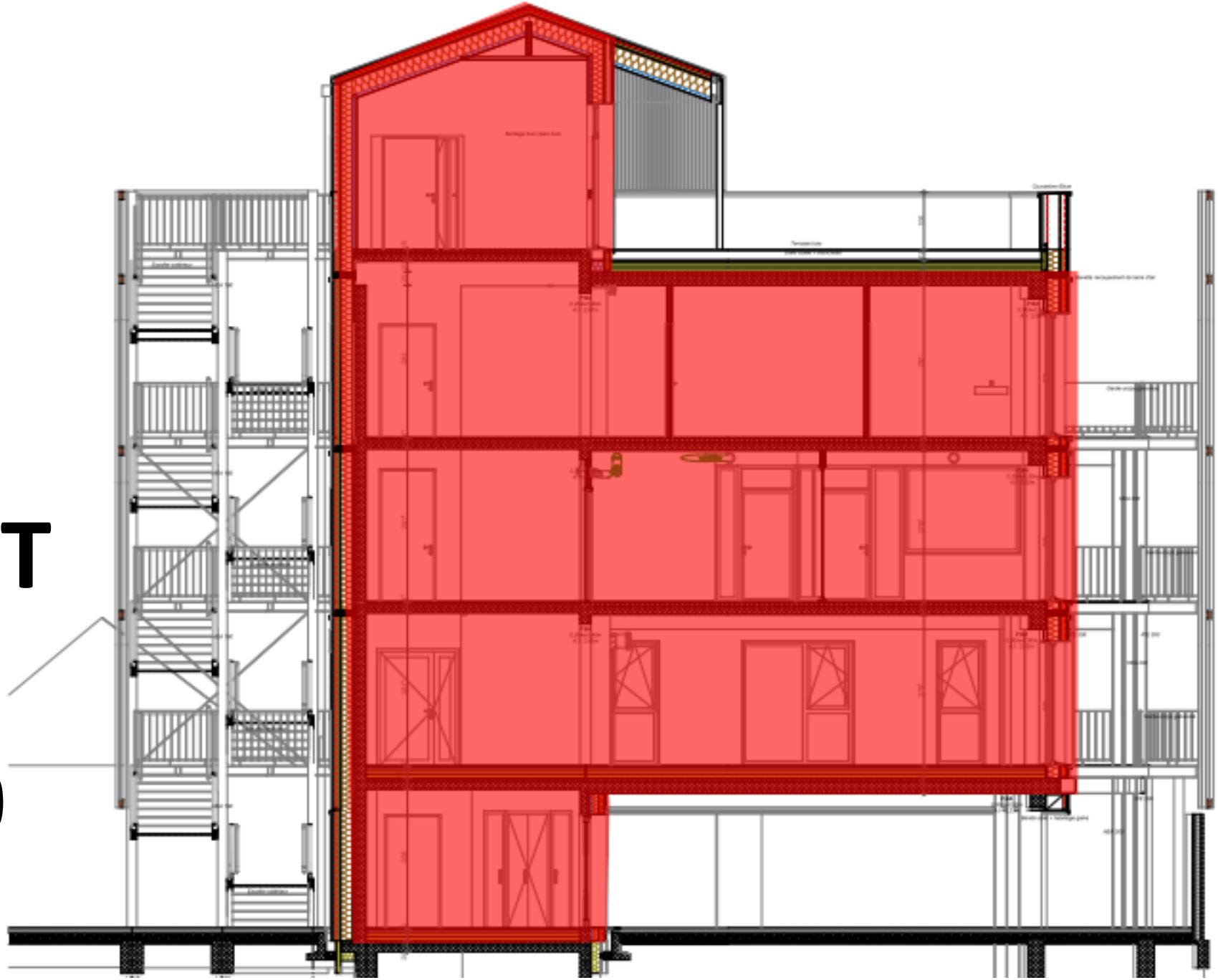
50 litres de café

250 mètres de calques

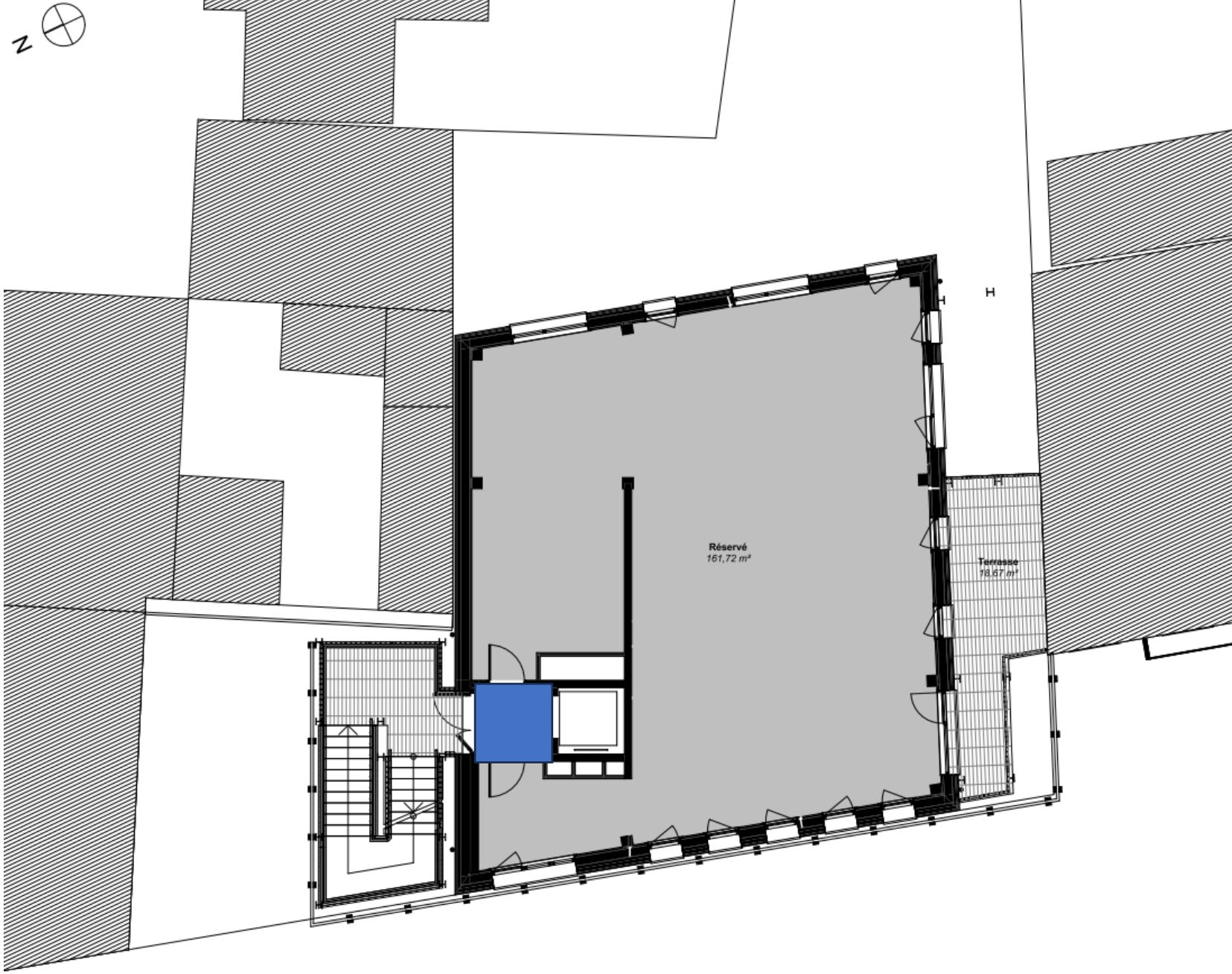
LA COMPACITE

LA CLEF D'UNE ECONOMIE DE PROJET MAITRISEE

UN BATIMENT TRAME EFFICACE POLYVALENT EVOLUTIF DE 11 à 250 m²



LES PLUS PETITES PARTIES COMMUNES DE TOUTE L'HISTOIRE



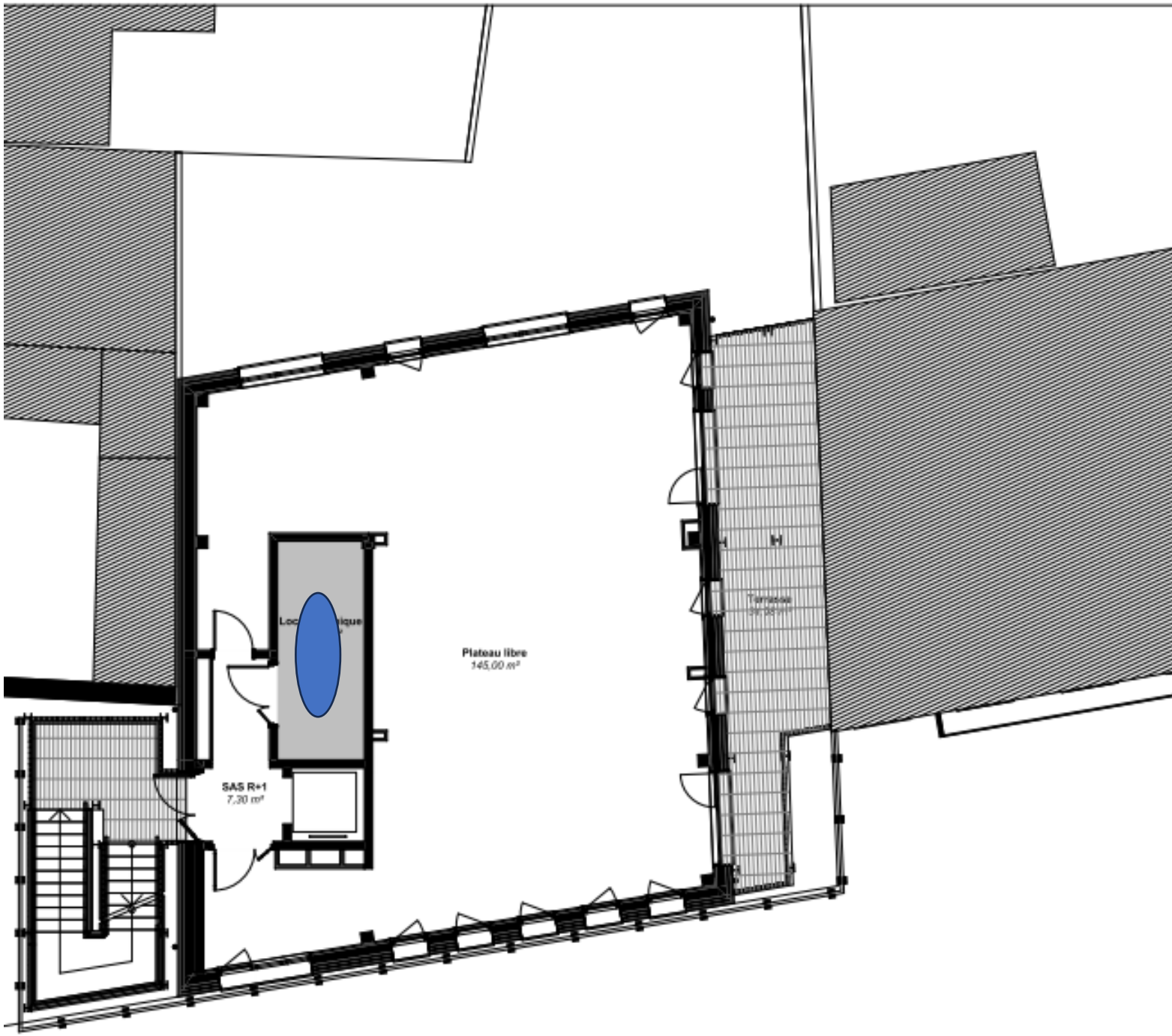
Plan R+2

UNE SEULE CTA

PASSIVHAUS

MAITRISE

ECONOMIE D’ECHELLE



Plan R+1

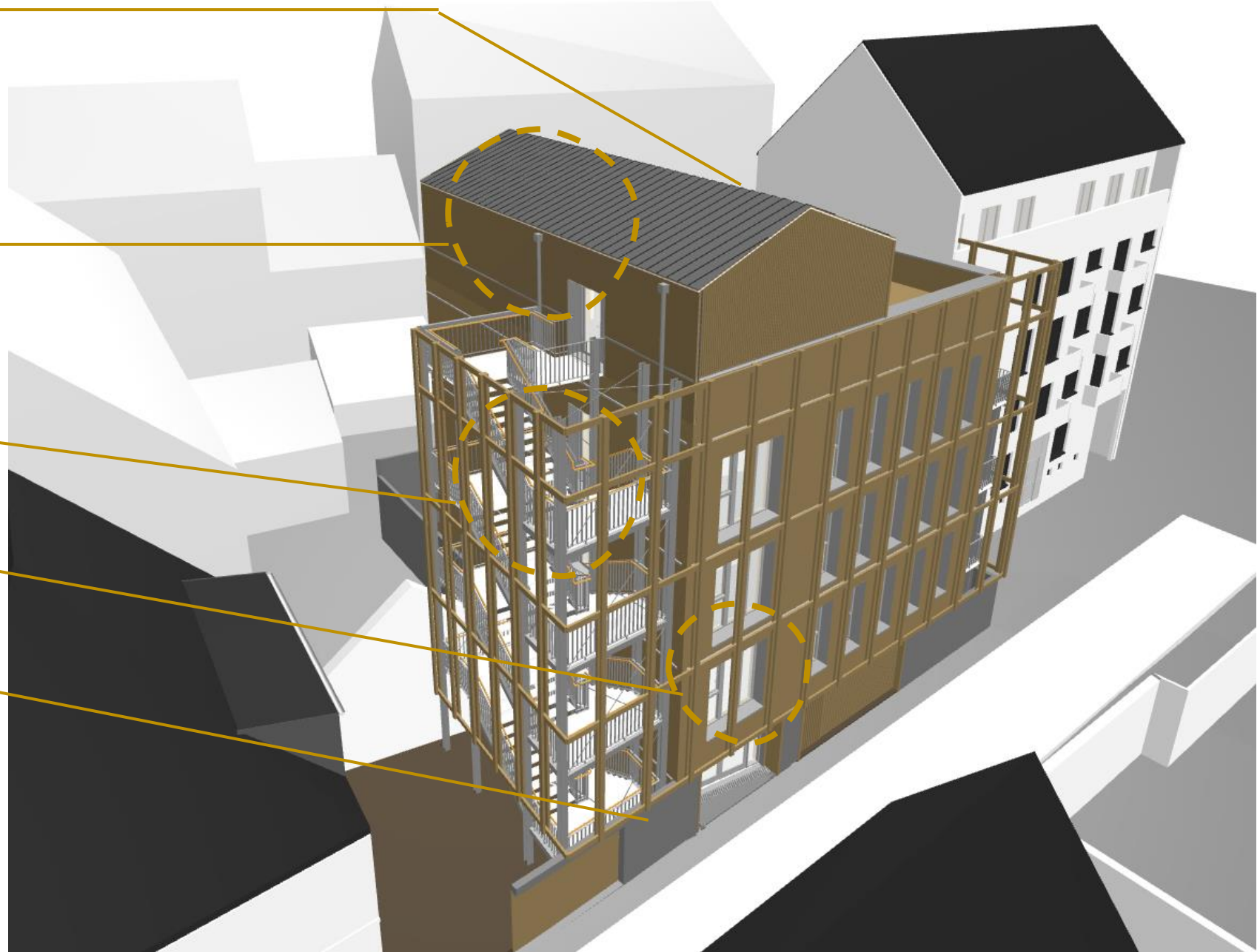
Panneaux PV

Façade / charpente Ossature Bois

Serrurerie

Menuiseries mixtes

Maçonnerie



Implantation

Jouer avec le contexte

Coût de construction HT

590 m² de SP

12 places de stationnement

510 m² de surface locative

1 494 000 €

Coût de construction HT

561 m² de SP

12 places de stationnement

510 m² de surface locative

Compris démolition / désamiantage

2 600 € / m²

Loyer au m² pour l’ensemble des preneurs.

Nota: prix sur quimper (si vous avez suivi)15 €/m²

19 € / m²

Facture Energétique

commune

Ascenseur / CTA DF (compris batterie chaude) Eclairage / chauffage des communs compris salle de réunion commune

1 519 € / an

CHARGES COMMUNES TOTALES

14 € / m^2

FACTURE ENERGETIQUE BUREAUX (BAA)

Toutes énergies confondues

9,42 € / m²

SOIT 110KW h/m²/an

FACTURE de chauffage

BUREAUX (BAA)

2,41 € / m²

10,9 kW/m²/an

REX (on en dépense le moins possible)

Isolation Paille

Fondations spéciales

Désamiantage

Démolition

Pas d’appels d’offres

Il manque un étage

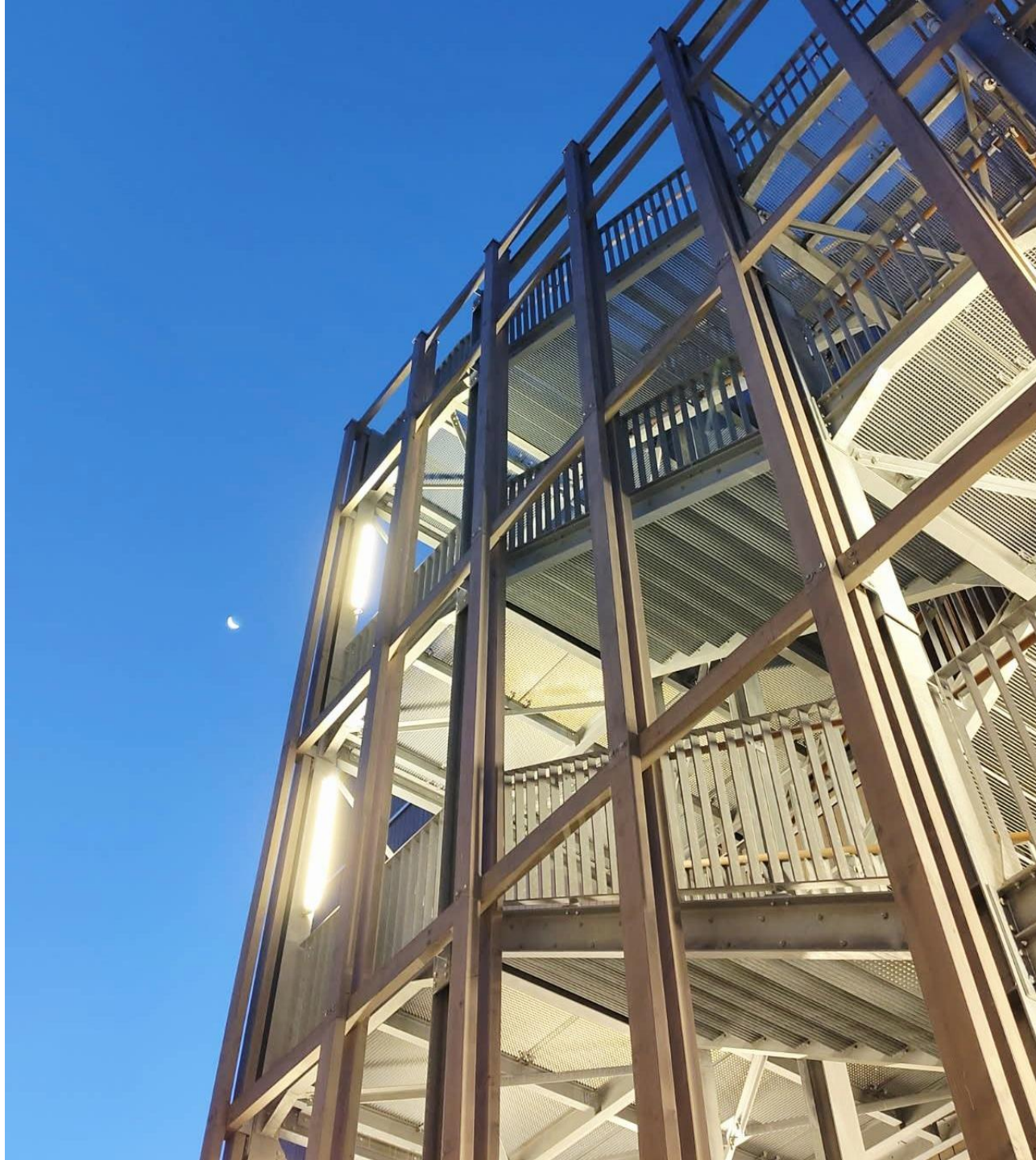
Un bâtiment attractif

Désirable

Modulable

Performant

Avec un rooftop qui envoi!



AMC
PASSION ARCHITECTURE
QUEL AVENIR POUR LES CIA

DES QUESTIONS ???