



passibat'

LE SALON DU BÂTIMENT BIOCLIMATIQUE
ET DE LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

Pourquoi et comment NACARAT et le
GROUPE TISSERIN choisissent de
construire 100% de ses logements et
bureaux en passif à partir de 2024 ?

Pierre DESSORT – NACARAT
& Tugdual ALLAIN – EQUIPE INGENIERIE

Congrès 2024



passibat'

LE SALON DU BÂTIMENT BIOCLIMATIQUE
ET DE LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

SOMMAIRE

1. VISION / STRATEGIE NACARAT

- a. Présentation NACARAT
- b. L'ambition « PASSIVHAUS »

2. METHODE DE DEPLOIEMENT

- a. Adaptation de l'organisation opérationnelle,
- b. Formation des collaborateurs
- c. Sensibilisation des partenaires
- d. Partage d'expériences, capitalisation du savoir

3. RETOURS D'EXPERIENCE

- a. Projets en cours
- b. Modification du fonctionnement interne

4. CONCLUSION

1

VISION / STRATEGIE GROUPE TISSERIN et NACARAT

Présentation de NACARAT et de TISSERIN

Notre raison d'être : Bâtir une cité plus harmonieuse, plus équitable et plus durable

Nacarat est une filiale du Groupe TISSERIN, un groupe immobilier au statut coopératif unique, qui ne rémunère pas ses actionnaires et réinvestit chaque année une part importante de ses résultats dans des actions d'utilité sociale/sociétale.

Le groupe TISSERIN est devenu une Entreprise à Mission en octobre 2022.



©Tetris



©SamuelDhote

Présentation de NACARAT et de TISSERIN

Nos métiers :

PROMOTEUR

AMENAGEUR

CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES

BAILLEUR SOCIAL

AGENCE IMMOBILIERE

ADMINISTRATEUR DE BIEN

Nos projets:

TERTIAIRE

RESIDENTIEL COLLECTIF, INDIVIDUEL, SOCIAL, LIBRE



L'ambition « PASSIVHAUS »

- Le constat:
 - Les attentes sur le logement de demain.
- Les raisons:
 - la qualité d'usage pour tous les occupants,
 - Le bien-être à coût maîtrisé,
 - L'impact environnemental,
 - ...
- L'objectif: produire une offre immobilière avec une garantie d'efficacité énergétique et sans surcoût



©Scénario ARA

2

METHODE DE DEPLOIEMENT

Méthode de déploiement

- Adaptation de l'organisation opérationnelle: renforcer le travail d'équipe

Un projet passif optimisé passe par :

- Une bonne compréhension des impacts techniques et financiers du passif à tout niveau de l'acte de construire
- Une bonne écoute de l'ensemble des intervenants



Méthode de déploiement

- Formation des collaborateurs:

Il y a eu une première session de formation pour les volontaires de NACARAT de formation CEPH D en 2022

À fin 2024, 100% des collaborateurs techniques et développeurs de NACARAT et du GROUPE TISSERIN seront formés soit:

- CEPH
- CEPH D (format 1j)



Méthode de déploiement

- Sensibilisation des partenaires:
 - Les architectes
 - Les bureaux d'étude

- Intégration d'un BE formé CEPH dès les phases de faisabilité



Méthode de déploiement

- Partage d'expériences, capitalisation du savoir



3

RETOUR D'EXPERIENCE

1^{er} Projets tests

- 5 700 m² de bureaux à SAINGHAIN - 59
- Architecte : SCENARIO ARA.
- 10 500 000€HT travaux
- En phase ACT

Retour:

- Conception initiale globalement compatible avec une conception passive optimisée
- Détails techniques difficiles lorsque non anticipés en conception initiale
- Si la conception initiale avait tenu compte des contraintes du passif, le budget construction aurait été identique.



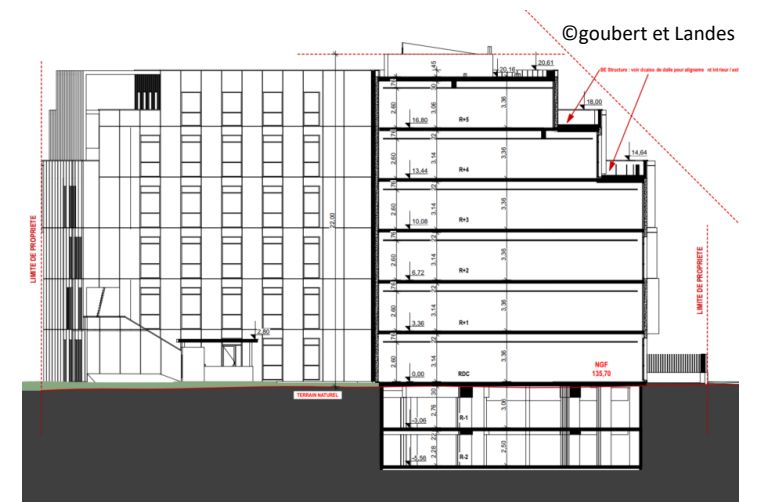
©Scénario ARA

1^{er} Projets tests

- 4 550 m² de bureaux à TOULOUSE - 31
- Architecte : GOUBERT & LANDES.
- 7 300 000€HT travaux
- En phase PRO

Retour:

- Conception initiale totalement compatible avec une conception passive optimisée
- Isolation par l'intérieur possible dans le sud
- Il est possible que le budget final en passif soit inférieur au budget initial.



1^{er} Projets tests

- 2 990 m², 46 logements collectifs à LEERS - 59
- Architecte : ATELIERS D'ARCHITECTURE DELANNOY ASSOCIES.
- 4 100 000€HT travaux
- En fin de phase ACT

Retour:

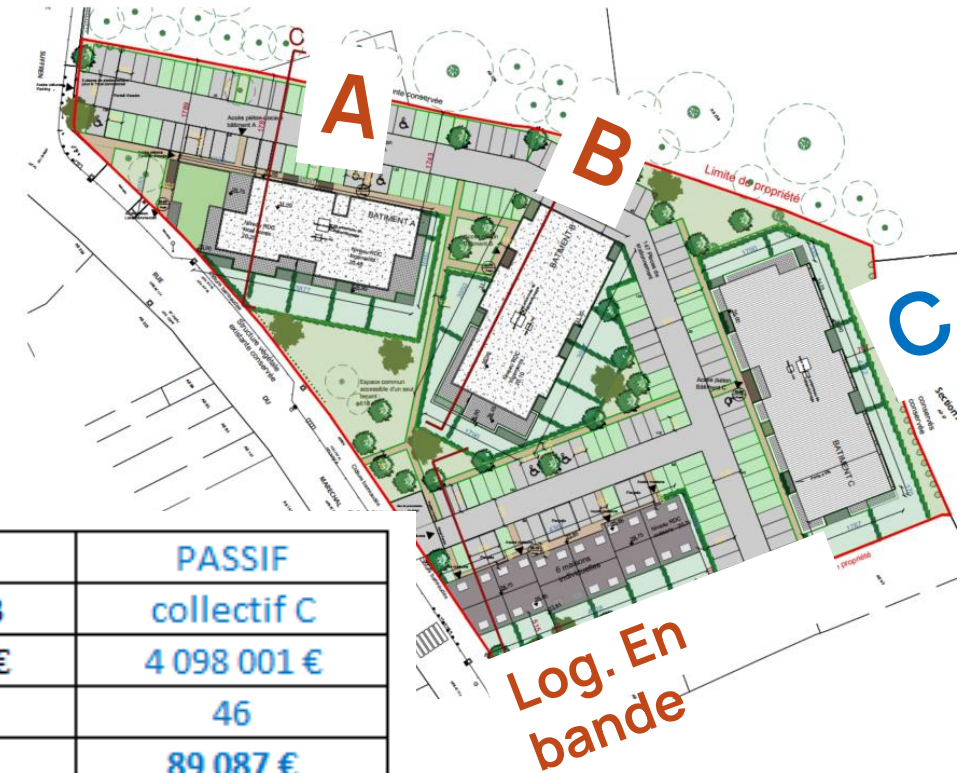
- Conception initiale ayant dû être revue
- Isolation par l'intérieur compliqué dans le climat du Nord
- Difficulté de concevoir passif avec un architecte et un BE fluides non CEPH.
- Ratio du coût de construction identique aux bâtiments non passifs sur le même site.



©DELANOY ASSOCIES



1^{er} Projets tests



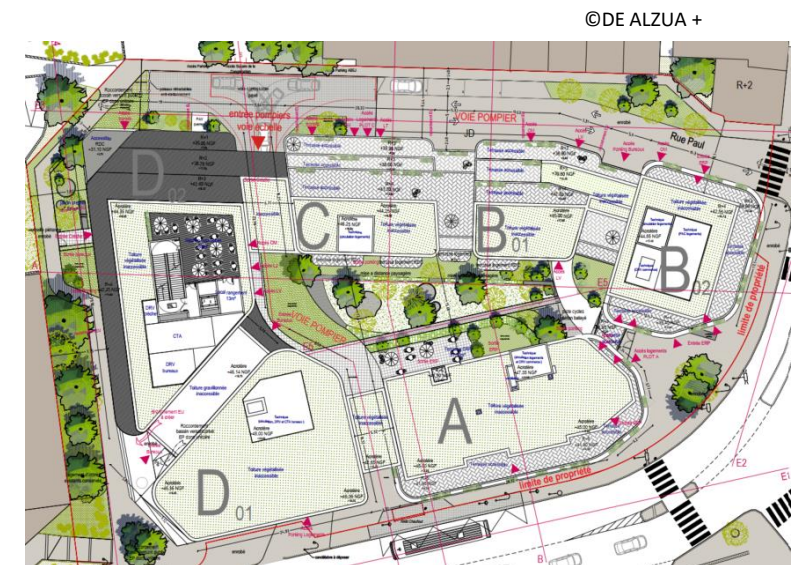
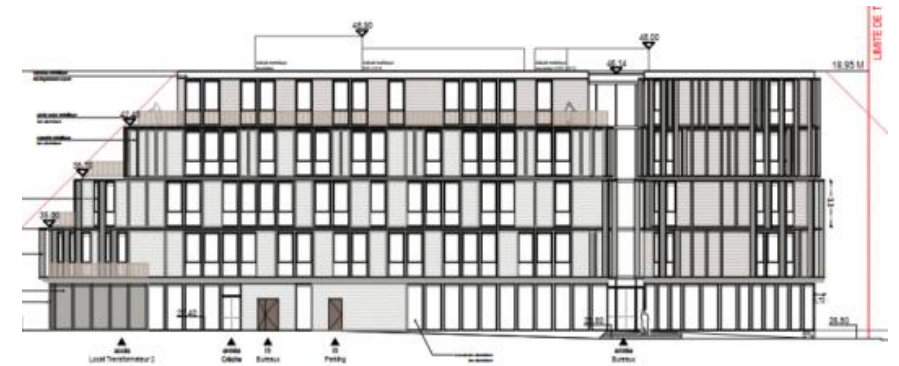
		RE 2020		PASSIF
	Log. en bande	collectif A	collectif B	collectif C
TOTAL HT / BATIMENT	853 632 €	2 600 500 €	2 678 663 €	4 098 001 €
nombre logements	6	31	33	46
RATIO COUT / LOGEMENT	142 272 €	83 887 €	81 172 €	89 087 €
SHAB M ²	565	1744	1908	2832
RATIO COUT / SHAB	1 511 €	1 491 €	1 404 €	1 447 €

1^{er} Projets tests

- 4 930 m² de bureaux à LA MADELEINE - 59
- Architecte : DE ALZUA +.
- 7 900 000€HT travaux
- En fin de phase PRO

Retour:

- Conception initiale totalement compatible avec le passif
- Isolation par l'extérieur déjà prévue
- Adaptation mineures (BSO notamment).
- Très peu d'adaptation du budget.



Adaptation fonctionnement interne

Le passage au 100% du groupe au passif nécessite:

- Un engagement fort de la direction avec une vision à long moyen - terme.
- Une expertise CEPH interne
- Une compréhension de l'ensemble des acteurs des impacts du passif, du prospect à l'utilisation
- Des échanges d'expériences internes
- La montée en compétences des équipes externes (architecte et BE)
- L'intégration d'un BE CEPH dès le début de la conception.

4

CONCLUSION

Bâtir une cité plus harmonieuse, plus équitable et plus durable





passibat'

LE SALON DU BÂTIMENT BIOCLIMATIQUE
ET DE LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE