

La revalorisation du foncier par l'occupation temporaire



Stéphane Scialom

Directeur de l'Habitat, du Patrimoine
et de la Transition Energétique
Atlantique Habitations



Laurent Odin

Directeur du développement
Nantes Métropole Habitat



Héloïse Carré

Responsable de programmes
immobiliers
Batigère Habitats Solidaires



Charlotte Girerd

Directrice Transition, RSE
et Innovation
SNCF Immobilier



Le modulaire déplaçable en réponse aux nouveaux besoins d'hébergement : succession d'occupations temporaires



Stéphane Scialom

Directeur de l'Habitat, du Patrimoine et de la Transition Énergétique



ATLANTIQUE HABITATIONS

Entreprise Sociale pour l'Habitat

Nous construisons et entretenons, **depuis plus de 100 ans**, un patrimoine composé de près de **11500 logements et de plus de 2000 lits en foyer**.

Objectif premier : répondre au besoin du territoire.

Diversité d'hébergements proposés à la location :

- Individuel,
- Intermédiaire,
- Collectif,
- Tiny House,
- Modulaires déplaçables,
- Foyers de type RJA, EHPAD, RA,...



NANTES – Résidence Sociale - ZAC Mellinet

NANTES – 8 Quarter rue de la Mitrie (foncier AH)

Résidence sociale de 50 logements destinés à des personnes en grande précarité

Consultation : Conception – Réalisation

Groupement d'entreprises : PADW, BOISSEAU BATIMENT, KYPSELI, PRAGMA et ALHYANGE

3 autres candidats : OSSABOIS-Atelier WRA, Les Charpentiers de l'Atlantique-Alter Smith et Saga et COUGNAUD-MCM et HU.TE

Capacités professionnelles : 40%, capacités techniques : 40% et capacités économiques : 20%

SU : 1 166,65 m²
50 T1 dont 6 PMR en RdC

RE2020 avec Chauffage et ECS par réseau de chaleur urbain

Principe constructif : 3D au démarrage, puis 2D suite à la demande de BOISSEAU BATIMENT

Prix de revient réactualisé (hors DO) : 5 162 462 € TTC

Construction du bâtiment : 4 319 292 € TTC
soit un **ratio de 3 702,30 € TTC/m² SU (3 509,28 € HT/m² SU)**

Planning :

OS études : 23/09/2022

OS approvisionnement et travaux préparatoires : 31/01/2023

OS fabrication des modules hors site : 20/02/2023

OS travaux : 12/06/2023

Date de livraison prévisionnelle (y compris bande paysagère) : 31/07/24

Durée de travaux : 13,5 mois au lieu des 9 mois, hors congés et hors intempéries, prévus au marché initial, suite à un temps d'arrêt pour passer de 3D à 2D à la demande de BOISSEAU BATIMENT.

NANTES – Petit Port

NANTES – 3B chemin de la Censive du Tertre (foncier BC 30 ans)

Résidence sociale de 80 logements destinés à des réfugiés et 20 destinés à des jeunes

Consultation : Conception – Réalisation

Groupement de MOE : MOON Architecture, AVELIS et SOBRETEC

7 autres candidats : EIFFAGE Construction-COUGNAUD-MCM, ANGEVIN-OSSABOIS-CODA Architectes, CAPSA Container-2A DESIGN, BOISSEAU Hors site-PADW, B3ECODESIGN-Temple Architectes, EGDC SA-TRIADE Architecte et LIFTEAM-MIR Architectes

Capacités professionnelles : 40%, capacités techniques : 40% et capacités économiques : 20%

SU : 2 225,79 m²
100 T1

RE2020 avec Chauffage et ECS par réseau de chaleur urbain

Principe constructif : 3D déplaçable avec des finitions sur site pour les lots Peinture, Sols, Electricité, Plomberie, Bardage, Etanchéité, Terrassement et Espaces Verts

Prix de revient réactualisé (hors DO) : 6 189 057 € TTC

Construction du bâtiment : 5 020 404 € TTC
soit un **ratio de 2 264 € TTC/m² SU (2 146,48 € HT/m² SU)**

Planning :

OS études : 05/05/2022

OS approvisionnement : 23/08/2022

OS fabrication : 18/01/2023

OS travaux : 10/11/2022

Date de livraison bâtiment : 31/10/24 (hors finitions bardage et espaces extérieurs)

Date de livraison (y compris finitions bardage et espaces extérieurs) : 23/12/2024

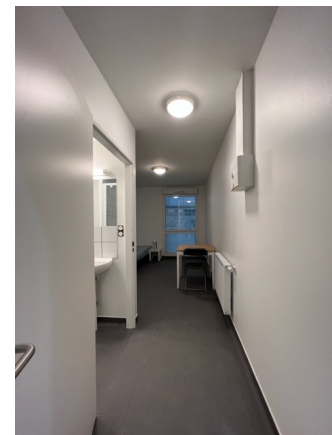
Durée de travaux : 14 mois (hors finitions bardage et espaces extérieurs) au lieu des 8 mois, hors congés et intempéries, prévus au marché initial, sans compter un temps d'arrêt pour engager de nouveaux approvisionnements suite à un redimensionnement des aciers, suite échanges entre le BET structure et le Bureau de Contrôle.







Situation



20ans!

La construction modulaire et hors site, plus que vous l'imaginez





- Confidentialité des plans de détails de fabrication : **mise en œuvre un processus spécifique de mise à disposition des plans pour le bureau de contrôle**
- Surcoûts structurels du fait du transport, de la notion déplaçable et de la zone sismique 3 sur Nantes : **renforcement de la structure pour répondre aux exigences**
- Problème mineur de bilan carbone du fait de l'éloignement des industries : **importance des sources d'approvisionnement en usine**
- Apprentissage pour un industriel des contraintes liées aux règles de construction de logements : **expériences répétées avant d'arriver à un processus maîtrisé techniquement et financièrement, d'où l'intérêt de travailler en conception –réalisation pour les échanges d'expériences**
- Importance du réseau local d'entreprises pour le second oeuvre : **en usine et sur site pour les finitions**
- Apprentissage pour un industriel de réaliser un planning, prenant en compte les **contraintes liées au chantier**
- Difficulté de trouver des conditions d'équilibre sur des durées courtes d'exploitation, avant déplacement : **nécessite beaucoup de subventions pour atteindre un équilibre budgétaire**
- Le bénéfice devrait survenir lors de l'opération suivante après déplacement, car la structure est amortie : **difficulté de bien évaluer la quote-part des modules et équipements réutilisables après démontage : fondations vissées, bardage, étanchéité, salles de bain, kitchenettes,...**



La revalorisation du foncier par l'occupation temporaire



Héloïse Carré

Responsable de programmes
immobiliers

Batigere
habitats solidaires



Le groupe BATIGERE

Né en Lorraine, en 1985, BATIGERE est un groupe français d'habitat social.

Issu du secteur de la sidérurgie, BATIGERE dispose aujourd'hui d'une présence nationale et présente une offre locative complète.



Habitat accompagné



Logement social



Logement intermédiaire



Accession sociale à la propriété



1 742 collaborateurs



1 785 nouveaux logements
& 1 721 réhabilités en 2022



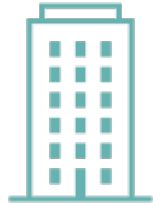
506 M€ investis



330 logements vendus



Un accord cadre Hors site afin de répondre à des enjeux



Economique

- ❖ Levier sur la captation du foncier
- ❖ Construction simple avec des délais optimisés
- ❖ Vecteur de communication

Enjeux



Technique

- ❖ Qualité d'exécution renforcée grâce au préfabriqué
- ❖ Maîtrise des équipements installés dans une démarche coût global
- ❖ Réponse sociale rapide et adaptée
- ❖ Typologies adaptées à différents enjeux immobiliers



Societal

- ❖ Bailleur Citoyen
- ❖ Réduction de l'empreinte carbone
- ❖ Economie circulaire
- ❖ Innovation

1000 modules sur 4 ans



Les 3 groupements retenus

CUNIN



BOUYGUES et T&H



L'habitat
bas carbone
pour tous



NORD-EST



EDILE



ossaboïs



Objectifs

- ❖ Proposer des solutions logements potentiellement **déplaçables** afin de pouvoir **répondre de manière immédiate** à des besoins relevés localement, de façon **temporaire ou pérenne**
- ❖ Proposer des outils opérationnels **innovants** sur des opérations **d'habitat spécifiques ou de logements familiaux** (traitement de copropriétés dégradées, etc.);
- ❖ Proposer une utilisation temporaire de fonciers en solution **intercalaire** en amont d'opérations de construction et d'aménagement



L'intérêt sur du temporaire

- Réponse à des AMI
- Poser les bases d'une urbanisation
- Projets de grosse réhabilitation
-
- Outil à la disposition des territoires et des élus



Exemple de réalisations livrées avant l'Accord Cadre



Montreuil Brulefer_120 logements_ Livraison 2019

Antony_ 150 logements_ Livraison 2022



Le modulaire déplaçable à l'épreuve de nouveaux usages



Laurent ODIN
Directeur du développement



Nantes Métropole Habitat

Acteur public de l'habitat

Nous construisons et entretenons **depuis plus d'un siècle** un patrimoine diversifié.

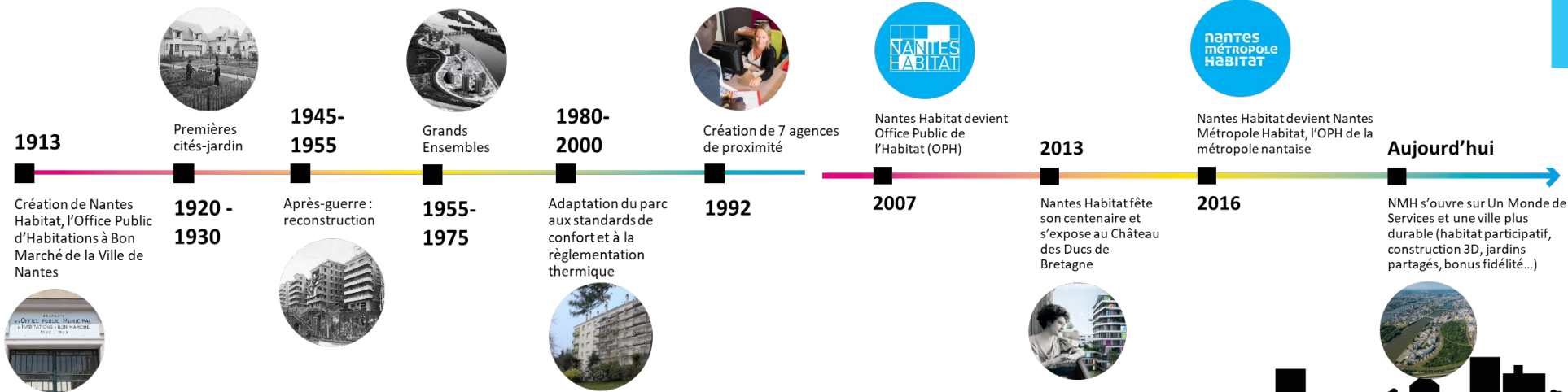
Aujourd'hui, nous logeons près de 50 000 locataires, soit plus de 25 000 logements (1 nantais sur 6).

Notre expertise sociale et urbaine fait de Nantes Métropole Habitat un acteur incontournable au service du développement du territoire métropolitain et de ses habitants.

près de **50 000** locataires

25 000 logements

+ de 500 collaborateurs



20 ans!

La construction modulaire et hors site, plus que vous l'imaginez



Les besoins du territoire

Les urgences :

- Manque significatif de structures d'accueil sociale
- Besoin de construire et créer des logements en réponse à la poussée démographique

Ses difficultés

- Pénurie foncière
- Terrains disponibles mais immobilisation de ces friches urbaines dans l'attente de leur développement immobilier (ZAC)
- Inertie des montages immobiliers en période de crise

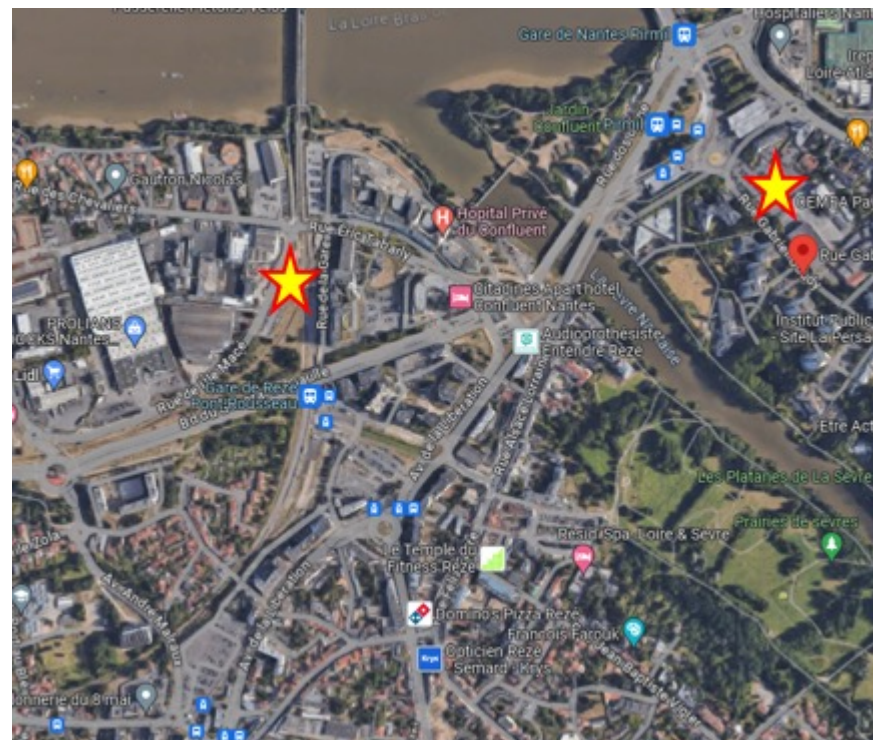


Juin 2023 : Lancement d'un appel à projet
Métropolitain pour le recrutement d'un maître

20 ans!

d'ouvrage bailleur

La construction modulaire et hors site, plus que vous l'imaginez



**Sur le territoire de NANTES METROPOLE
2 fonciers identifiés en attente de dev ZAC**



Les objectifs et la méthode

Produire dans un délais de 24 mois et bâtir deux résidences déplaçables (impératif d'amortissement) pour occuper, sur une durée limitée (5 à 7 ans), deux parkings désaffectés en cœur de ville

NMH en collaboration avec ADOMA / CDC s'engage dans un marché de Conception Réalisation intégrant :

- Une tranche Ferme : la mise en oeuvre de 55 et 60 logements modulaires sur un 1^{er} site,
- Une tranche Optionnelle : la prise en charge du déplacement de la résidence sur un second terrain.



Les critères du concours

N°	Intitulé du critère	Pondération
1	Pertinence de l'organisation proposée et méthodologie employée pendant les travaux (réalisation, montage, démontage)	25%
2	Prix global et forfaitaire réparti par les différents membres du groupement affectés à ce programme (séparant les parties conception et réalisation)	25%
3	Qualité et expression architecturale	25%
4	Caractéristiques techniques de l'offre en ce compris performances techniques, énergétiques et environnementales	15%
5	Insertion professionnelle des publics en difficulté	5%
6	Part d'exécution du marché global que le groupement s'engage à confier à des PME ou des artisans	5%



Les offres

ANGEVIN / HUVA ARCHITECTES



Lauréat – BOUYGUES / MOON ARCHITECTES



EIFFAGE / MCM ARCHITECTES



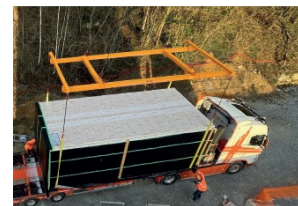
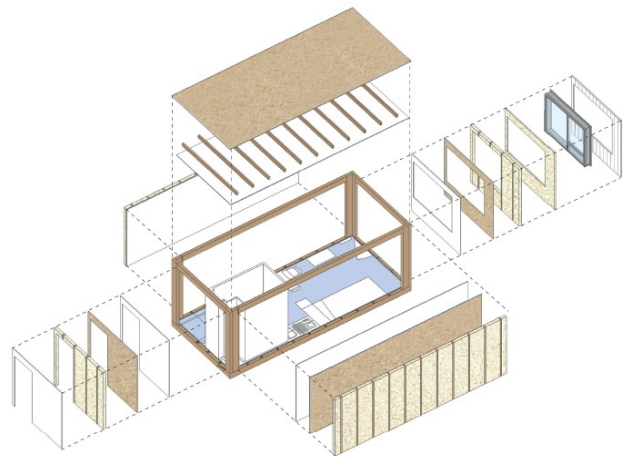
BOISSEAU / PADW



Notre solution

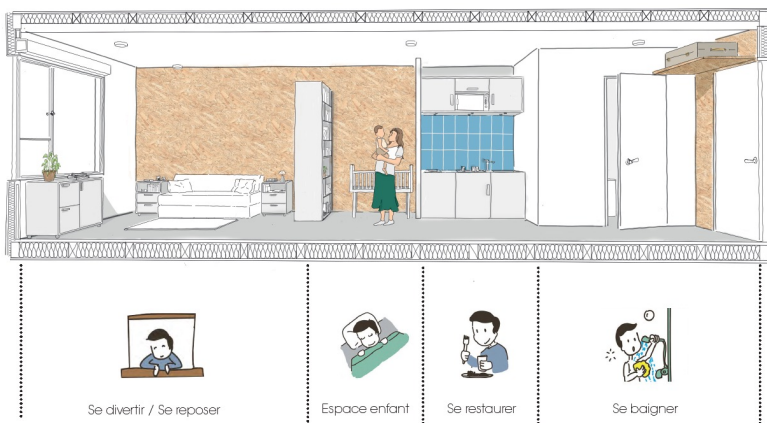
- Une solution modulaire bois

Equipe lauréate



Notre solution

Intégration dans le tissu urbain



Les difficultés rencontrées

Contractuelles

- Temps de la consultation de la commande public (tps de la procédure + tps de la rigueur de passation d'un marché en CR)
- Enjeux et cadrage de la tranche optionnelle (le déplacement)
- Le respect des objectifs calendaires de l'appel à projet métropolitain (livraison été 2025)

Techniques

- Adaptation de l'approche du suivi réglementaire – approche partenariale avec Contrôleur Technique
- Anticipation de la réglementation énergétique/environnementale dans 5/7 ans pour implantation 2sd site Re2025
- Complexité assurancielle (quid du reconditionnement et de la rotation)

Urbaines

- Recours à un Permis de construire précaire dérogeant à certaines dispositions du PLUM
- Enjeux de l'insertion architecturale d'un habitat modulaire déplaçable dans un tissu urbain attentif/vigilant

Financières

- Comment anticiper et prévoir le portage financier du déplacement d'une résidence sociale dans 7 ans au regard des dispositions réglementaires et bancaires adaptées au montage d'un investissement immobilier pérenne sur 40 ans.
- Coût aujourd'hui de la construction modulaire, comparé aux approches traditionnelles



Les partenaires

INSTITUTIONNELLES



MAITRES D'OUVRAGES



GESTIONNAIRES



AMO et PARTENAIRES TECHNIQUES



Annexes complémentaires



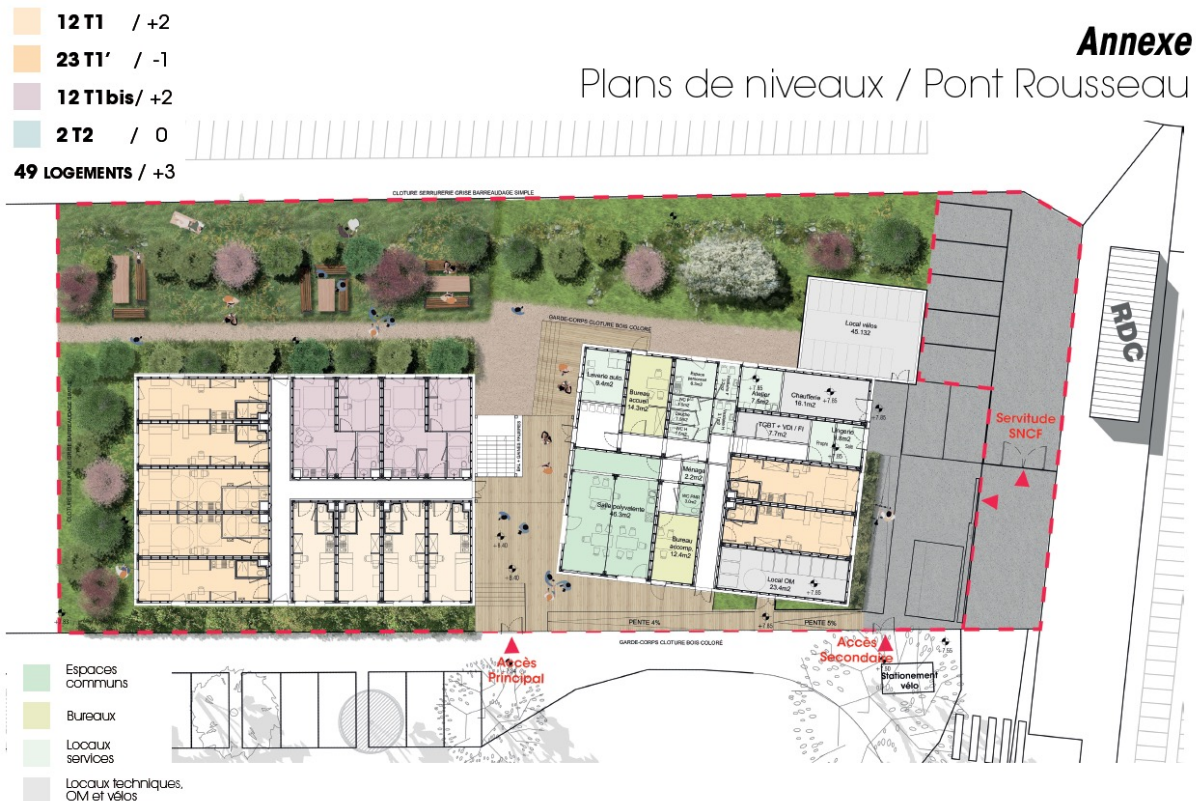
Plans et perspective programme NMH

rue Goudy - NANTES



Plans et perspective du projet ADOMA

Rue de la Gare - REZE



La revalorisation du foncier par l'occupation temporaire



Charlotte Girerd

Directrice Transition, RSE
et Innovation



PERFORMANCE IMMOBILIERE A FONCIER REDUIT

NOTRE ACTIVITÉ

Le groupe SNCF est le deuxième propriétaire immobilier en France derrière l'Etat, avec un total de 30 000 hectares de terrain et 12 millions de m² de bâtiments industriels, tertiaires et d'activités sociales.

SNCF Immobilier gère, pour le compte des SA du groupe, 70% de ce patrimoine réparti sur tout le territoire, généralement à proximité des zones d'activités économiques.



Ilot Beaumont_Triology_Rennes_Perspective Vue Aérienne©Vinkvisuals

LES CHIFFRES CLÉS SNCF IMMOBILIER

SNCF Immobilier gère pour le compte du Groupe SNCF

8 millions de m²

DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS, FERROVIAIRES,
TERTIAIRES ET SOCIAUX

30 000 hectares

DE TERRAINS

95 000 logements

DONT 85% DE LOGEMENTS SOCIAUX

1

DIRECTION
IMMOBILIÈRE CENTRALE

6+1

DIRECTIONS IMMOBILIÈRES
TERRITORIALES ET LA DI IDF

PLUS DE 2 800

COLLABORATEURS DONT 1 500
CHEZ ICF HABITAT

3 FILIALES

ESPACES
FERROVIAIRES 

S2FIT 

ICF HABITAT 



NOS MISSIONS

OPTIMISER

LA PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE SNCF, en réalisant des gains économiques, en modernisant l'outil industriel, ferroviaire & tertiaire et en pilotant la trajectoire énergie carbone de ses bâtiments.

VALORISER

LE PATRIMOINE DU GROUPE en mobilisant le foncier qui n'est plus nécessaire à l'exploitation ferroviaire pour créer des villes sobres, résilientes, solidaires et inclusives, avec les collectivités territoriales.

DÉVELOPPER

UNE OFFRE DE LOGEMENTS AU CŒUR DES TERRITOIRES, en modernisant l'existant et en construisant des logements neufs.

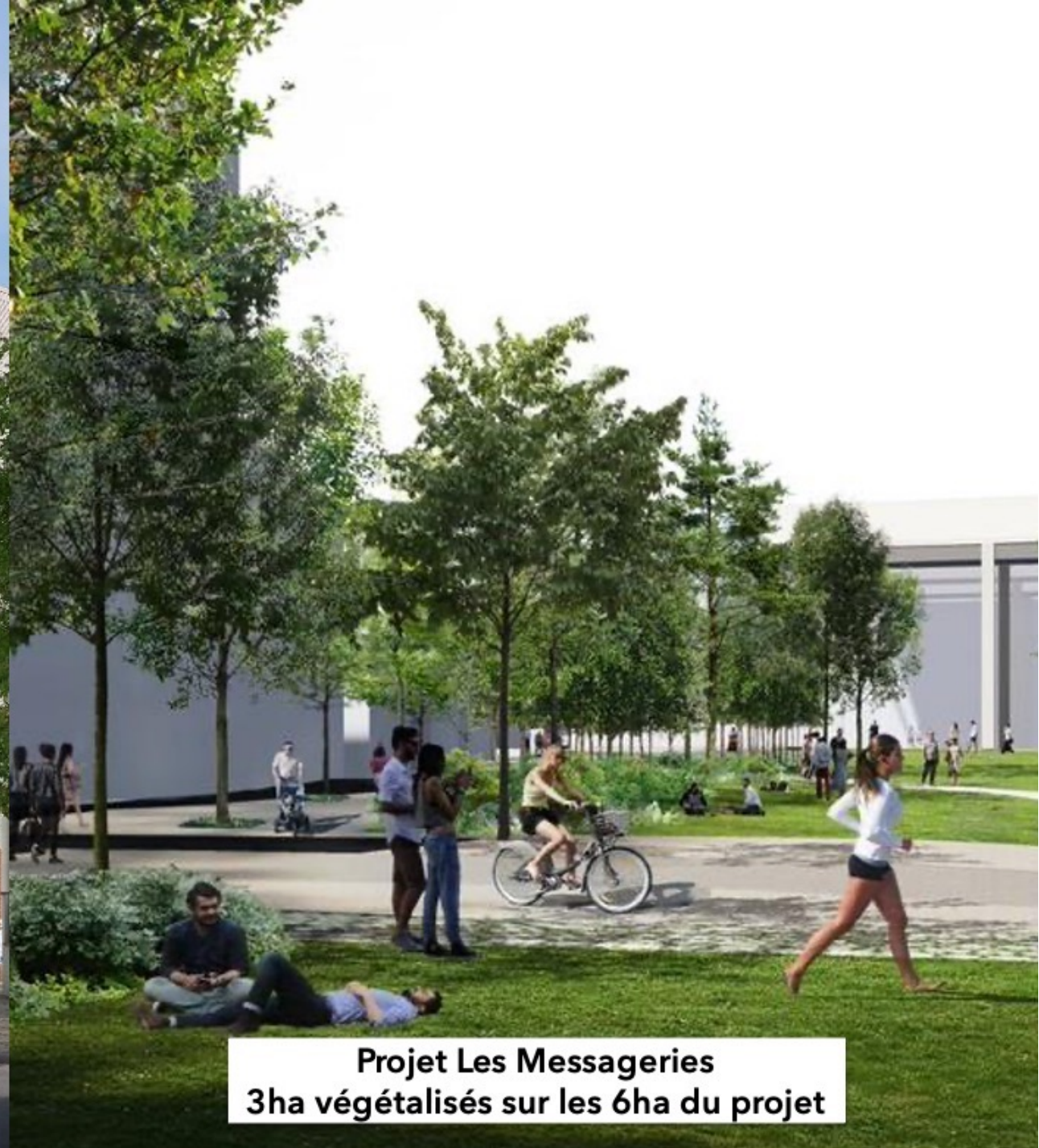
UNE AMBITION FORTE : INTÉGRER DANS TOUTES NOS ACTIONS LA PERFORMANCE SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE

CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT LOGISTIQUE (2 000 m²) A CHAMBLY (60)





Projet Grand Matabiau Quais d'OC
Tour 1 pulsion



Projet Les Messageries
3ha végétalisés sur les 6ha du projet



Bercy Beaucoup - Urbanisme transitoire



Ferme photovoltaïque Le Mans-Arnage



**La serre habitée : une résidence étudiante innovante
(programme Réinventons Paris)**



**Tour Watt - Paris 12^e
Plus haute surélévation en bois d'Europe**

Des ressources précieuses pour un monde soutenable

Des sites déjà artificialisés
près des transports décarbonés



La Mulatière, Lyon,
18 Ha dont 80 000
m² bati



Lunel, quartier de
gare, 5 Ha

Des friches de grande dimension :
ENR, biodiversité, réemploi de
matériaux ...



Ancienne rotonde de Laon : 50 Ha à 120 Km de Paris

De l'urbanisme transitoire à l'urbanisme de transition

De Cité fertile et Ground Control à l'orée de la Petite Ceinture 1 et 2:

- **5 sites : Vaugirard, Florian, Curial, Avron et Ourcq**
- **12 ans d'occupation avec des aménagements réversibles**
- **A vocation solidaire, circulaire, patrimoniale et naturelle**



Cité Fertile, Pantin



Ground Control, Paris 12eme



TLM, Paris 19eme, Recyclerie textile

Des bâtiments réversibles, évolutifs et demain déplaçables



Reconversion de BUDDICUM,
SOTTEVILLE LES ROUEN, 6 500 m² de
halle industrielle transformée en
Campus tertiaire



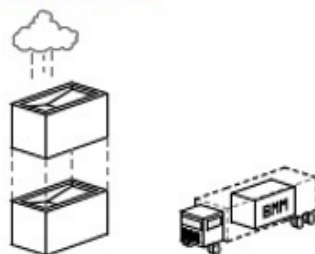
Reconversion du foyer cheminot de la
TOUR WATT-LOIRET en logements, Paris
13eme, Lavergne Architectes,
Plus haute surélévation en bois d'Europe

Le partenariat d'innovation Bâtiment Mobile et Modulaire (BMM) de la démarche Toits Temporaires Urbains

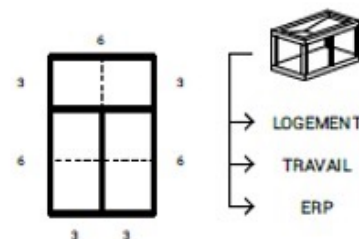
Un bâtiment durable pour des besoins temporaires

- Un groupement de commande entre Banque des Territoires, CD93, SNCF et SICF avec Selvea comme lauréat
- 1^{er} partenariat d'innovation dans le monde de l'immobilier
- Déplaçable, démontable, réversible, RE 2020 et à haute qualité architecturale et d'usage
- Foncièrement sobre

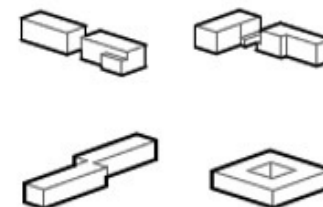
1. 1 BMM unique = Mobilité et cycle de vie des BMM



2. Double carré = Modularité et réversibilité des espaces



3. Assemblage en tatami = Qualités d'usage et intégration urbaine



4. Constructions biosourcées + autonomie = Performances environnementales



5. Catalogue et notice des BMM = Innovation financière et prise en compte de la réversibilité par un tiers



LAUREAT DE L'AMI :



Pourquoi du temporaire et du déplaçable ?

- Pour utiliser les terrains en attente de projet
- Pour préfigurer et tester des usages
- Pour standardiser la construction
- Pour économiser de la matière et des ressources
- Pour innover en matière de construction et de montage de projet
- Pour réduire le cout foncier des projets