



LA CONSTRUCTION MODULAIRE  
AU RENDEZ-VOUS DES ENJEUX  
DU 21<sup>E</sup> SIÈCLE?

**ACiM**  
La construction modulaire et hors site,  
PLUS QUE VOUS L'IMAGINEZ

Déjà 20 ans de construction hors  
site

6 juin 2024  
Cité Universitaire  
7 bd Jourdan  
75014 Paris

# LICENCE

L'ensemble des documents et des données contenues dans cette archive est protégé par licence creative commons selon les termes suivants :

Etude comparative bâtiment modulaire et traditionnel ACIM © 2024 by ACIM, BIMfox, CETEAM, TRIBU énergie is licensed under [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

En ouvrant l'archive ETUDE\_ACIM.zip vous reconnaissez accepter les termes de la License

L'archive a fait l'objet d'un dépôt sur Ipocamp le 03/07/2024



# PREALABLE

La décarbonation de la filière de la construction ouvre de nouveaux champs des possibles pour la construction hors-site.

Aujourd'hui, l'enjeu économique est étalonné au coût moyen de construction traditionnel béton comme l'essentiel du normatif constructif.

Hors le Hors-site et notamment le modulaire apporte des réponses sur le plan carbone, environnemental, délai, évolutivité, qui méritent d'être identifiées dans de manière globale (cout d'opération, carbone recyclabilité) parce que la RE 2020 c'est un enjeu pluriel !

A l'occasion de ces 20 ans, l'ACIM a retenu un projet type et confié à des BE indépendants le soin d'établir une étude comparative.

L'initiative marque le point de départ d'une démarche qui ne pourra qu'évoluer car les techniques progressent, les matériaux et process se développent.

Pour assurer cet exercice nous avons donc pris en compte les méthodes de calcul mais aussi leurs limites (Fiche FDES par défaut) pour une appréciation objective entre systèmes constructifs.

Et si dans la construction RE 2020 on calculait l'ECONomique autant que l'ECO »logique... ? !



# Etude comparative

Systeme constructif modulaire versus traditionnel

Objet :

Résidence sociale de 100 logements à Nantes



Construction modulaire et  
hors site



Bureau d'études Techniques &  
Économie de la Construction



Bureau d'études « Energie et  
Développement durable »



# Méthode :

## OBJECTIF:

Comparer deux bâtiments conformément au cahier des charges exprimé par la commande publique de manière objective et sans circonstances particulières



### Création d'un jumeau 3D traditionnel:

- Surfaces et hauteurs utiles égales
- Performance selon programme projet (RE 2020 seuil 2022)
- Bâtiment architecturalement identique
- Recherche du meilleur prix

### Consolidation des hypothèses:

- Remplacement des FDES irréalistes par des fiches équivalentes cohérentes
- Elimination des circonstances particulières non liées au processus constructif

### Comparaison des performances :

- Economiques
- Environnementales
- Impact sur son environnement immédiat



# Le projet

<b>Lieu</b>	Nantes
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Atlantique Habitations
<b>Architecte</b>	Moon Architectures
<b>Maitrise d'œuvre</b>	LUN, AGEIS, L+A, SOBRECTECT, NRGYS
<b>AMO CSH</b>	Hors Site Conseil



20ans!

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



# Le projet

## Spécificités :

- Zone sismique 3
- Conforme RE 2020 seuil 2022

## Programme :

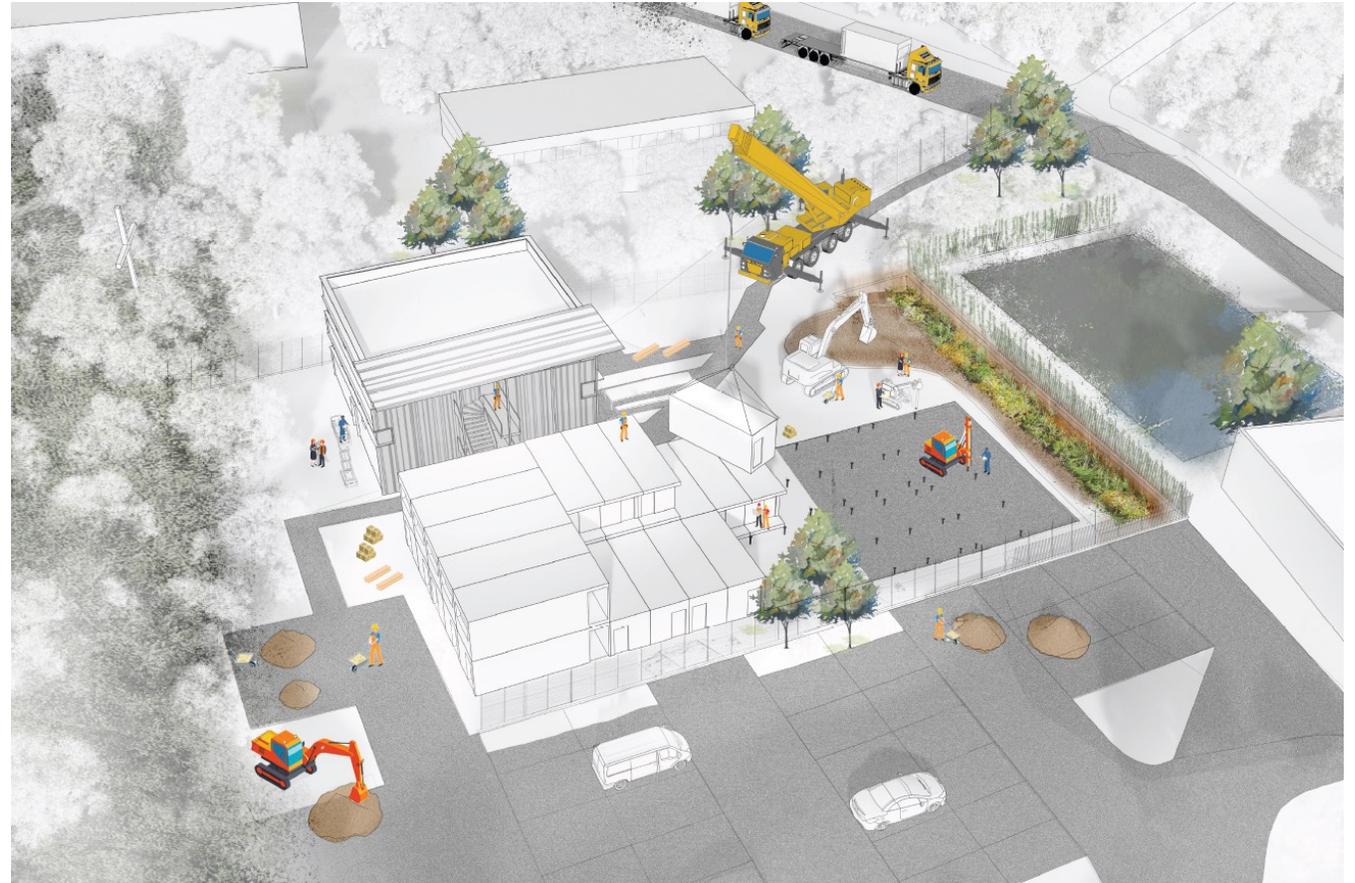
- 100 Logements de type T1 (14,5m<sup>2</sup>, T1 PMR (17,6m<sup>2</sup>)
- Bureaux, locaux techniques et buanderie
- 5 salons de 30m<sup>2</sup>

## Système constructif 3D bois/métal :

- Construction démontable
- Ossature primaire porteuse métallique
- Remplissages ossature bois

## Calendrier :

- Chantier en cours



# Le bâtiment dans son environnement urbain

## La géométrie du bâtiment :

1. Le bâtiment 3D bois/métal est plus compact en plan (env. -15cm sur les grandes dimensions)
2. Mais il est plus haut (+91cm)

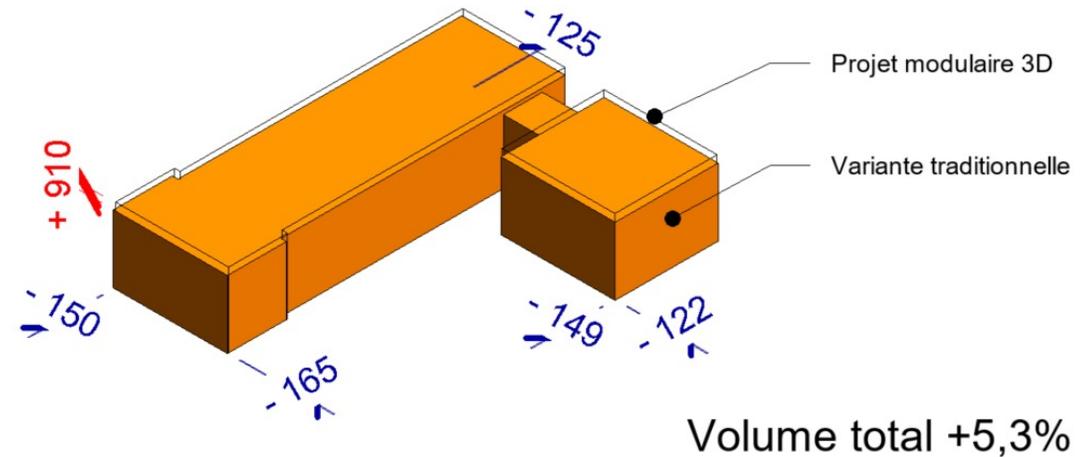
## Le poids du bâtiment

1. L'impact le plus important est sur le poids du bâtiment (~-76%)

## L'impact sur le site

- la solution traditionnelle est réalisée sur pieux d'une profondeur de 7m
- La différence de poids permet de construire la solution modulaire sur pieux vissés :
  - Réversibilité de la solution (impact site)
  - Impact important sur les déblais (de 420 m<sup>3</sup> à 250 m<sup>3</sup>)

Impact du procédé constructif sur les dimensions du bâtiment, à **SHAB et HSP équivalentes** (unités : mm)

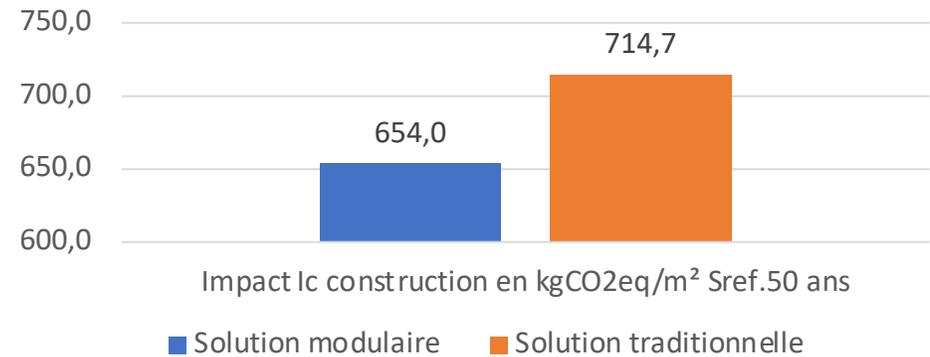
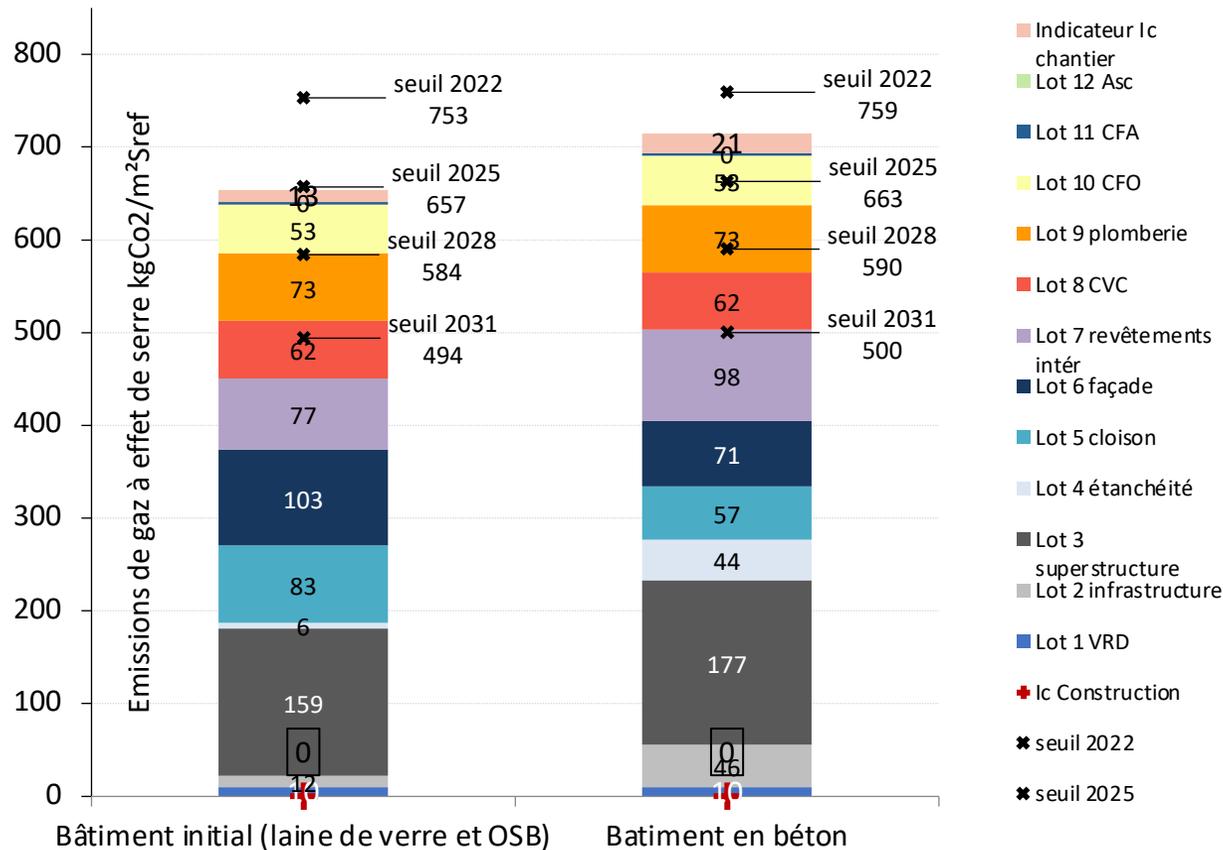


	Bâtiment modulaire	Batiment traditionnel
Poids du projet	828 t	3514 t



# Comparaison de l'impact carbone

Impact Ic construction (A+B+C+D) en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> Sref.50 ans



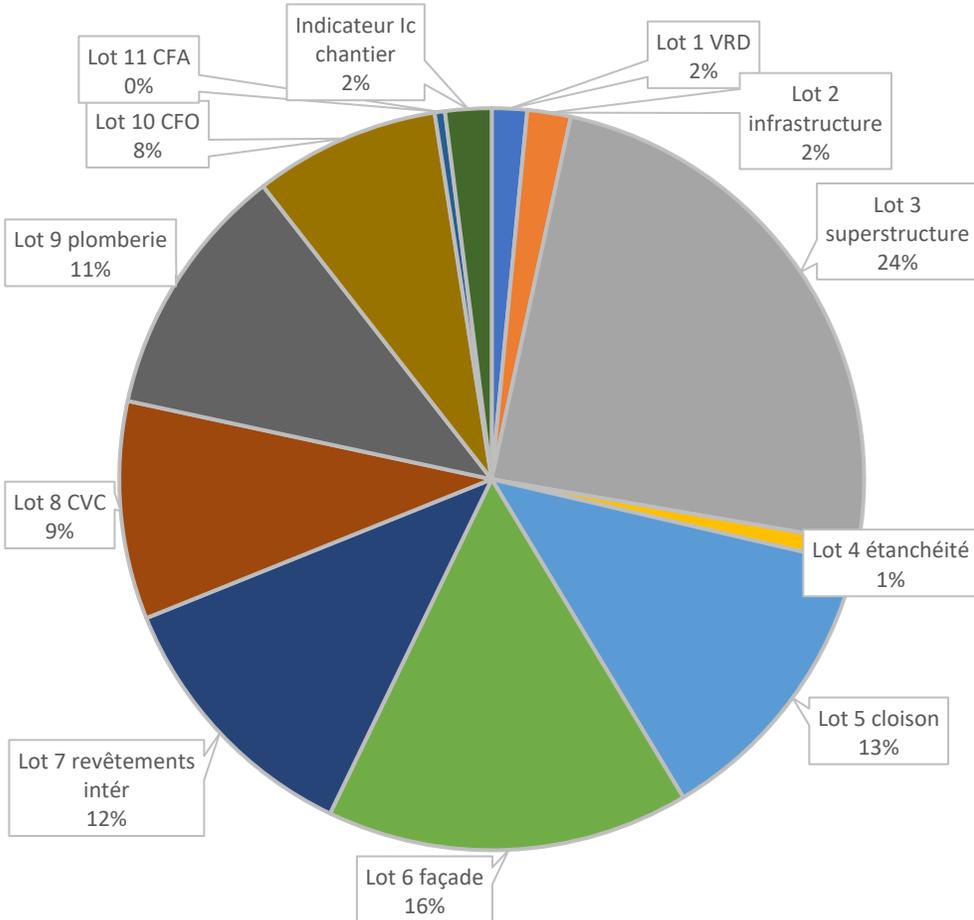
- Le bâtiment modulaire est plus performant de **8,5% en Ic construction**
- A cahier des charges équivalent, la solution modulaire permet d'atteindre le seuil 2025 (sous réserve de prise en compte des FDES fabricant)



# Décomposition de l'impact carbone

(solution 3D bois/métal)

Impact Carbone de la construction modulaire par lot

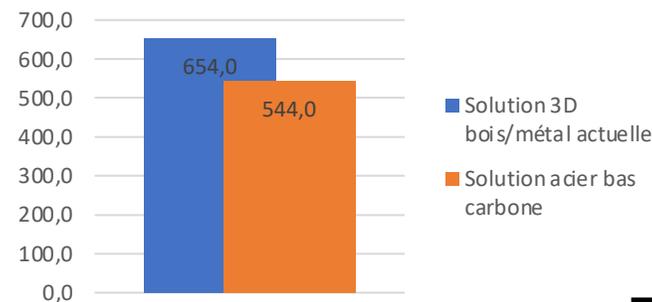


## Les grandes données

- La superstructure seule représente **24%** de l'impact carbone
- Les cloisons et la façade représentent **29%** de l'IC, un impact beaucoup plus important en construction modulaire qu'en traditionnelle (+45%)
- Les lots techniques, indépendants du mode constructif, représentent **27%** de l'IC

## Le 3D bois / métal prêt pour le seuil 2028

Impact du passage en acier bas carbone sur l'IC (kgCO<sub>2</sub><sub>eq</sub>/m<sup>2</sup> Sref.50 ans)



- Le recours à des aciers bas carbone suffirait à être conforme au seuil 2028

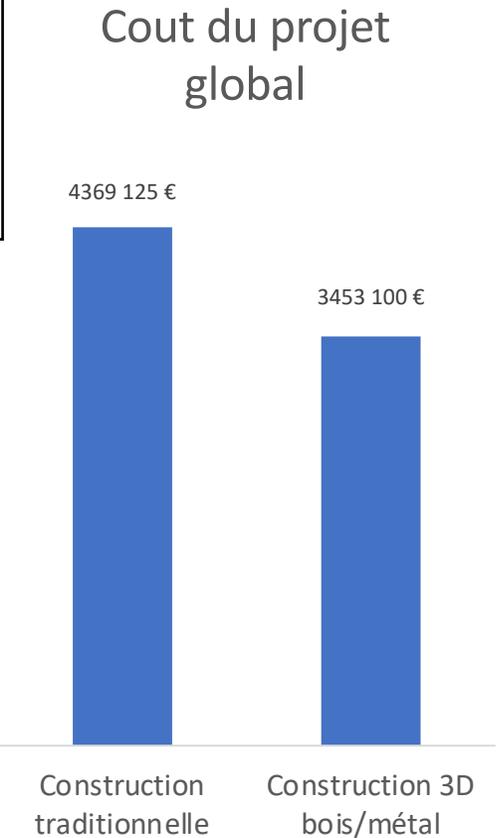


# Modèle économique (global théorique)

Traditionnel	3D bois / métal
4 100 000€	4 069 000€

Et **-21% en cout global**, si prise en compte des couts de portage, la valorisation des loyers, la fin de vie du bâtiment.

Sur cette opération, la modélisation montre un **cout de construction équivalent** au traditionnel



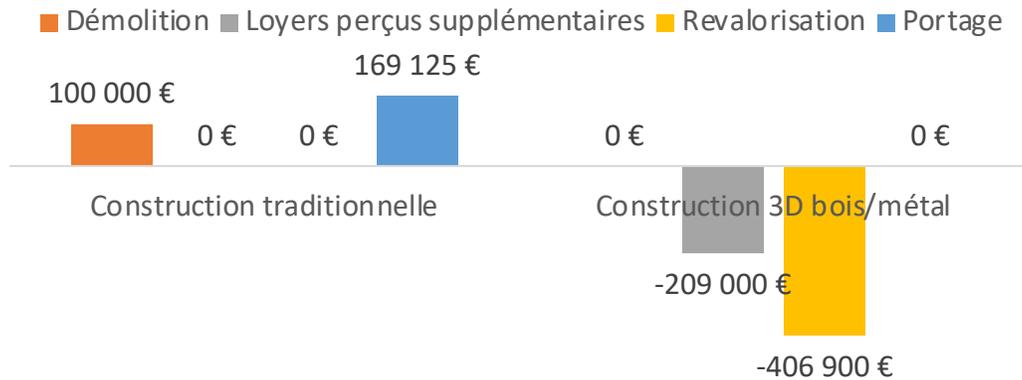
Hypothèses de modélisation:

- Projet traditionnel réalisé au plus économe selon cahier des charges MOA

Hypothèses de couts globaux:

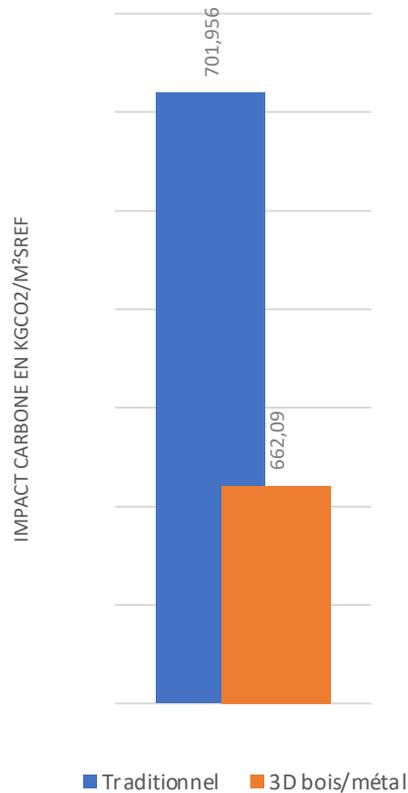
- Calcul réalisé sur planning prévisionnel initial (hors circonstances particulières)
- Cout de démolition « classique » de 100k€
- Rachat du bâtiment pour seconde vie, 10%
- Valorisation des loyers perçus, 380€ / mois, valorisés à 50%, sur une livraison anticipée de 11 mois
- Frais de portage sur 11 mois, 90% du cout de construction, 5% de taux annuel

Cout de revient du projet global



# Impact carbone

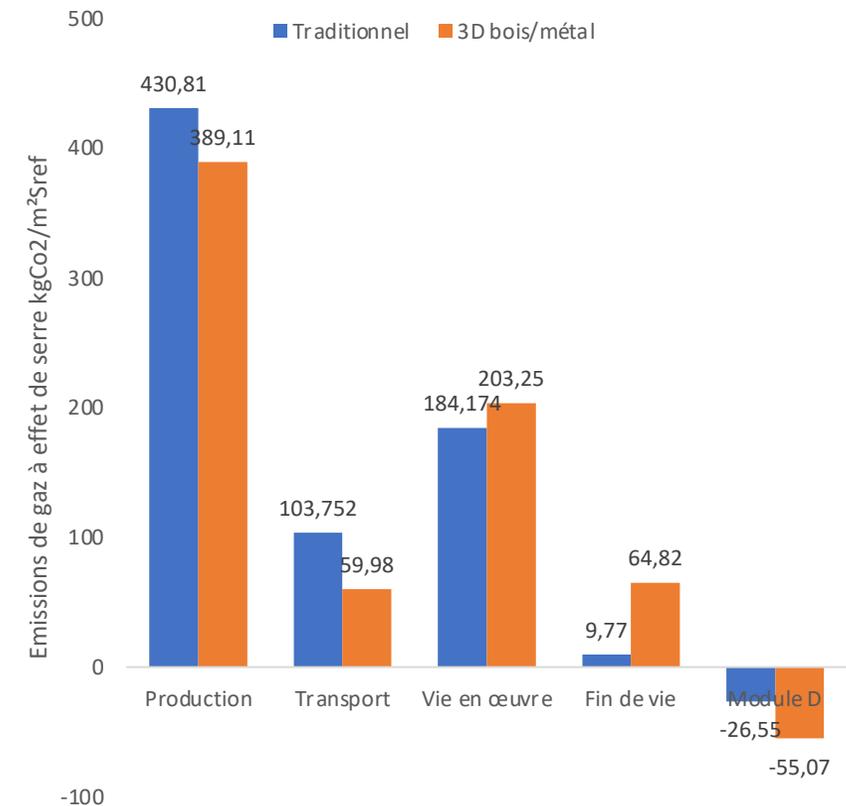
## IMPACT CARBONE GLOBAL



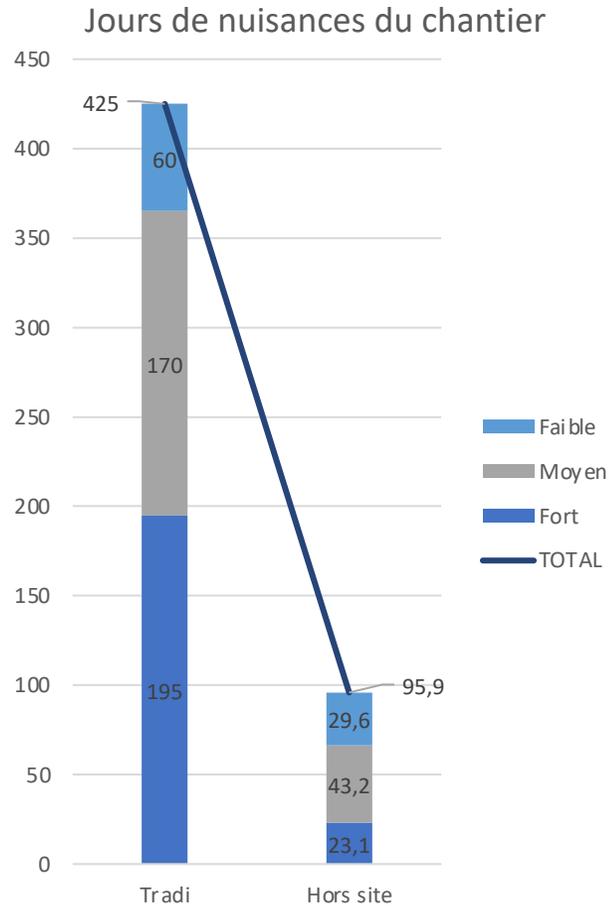
La solution modulaire est plus performante en **impact carbone global (-5,7%)**

La répartition des performances est différenciée selon les phases du cycle de vie, cela est principalement dû à la performance déclarative des matériaux structurels

## Décomposition de l'impact carbone par phase



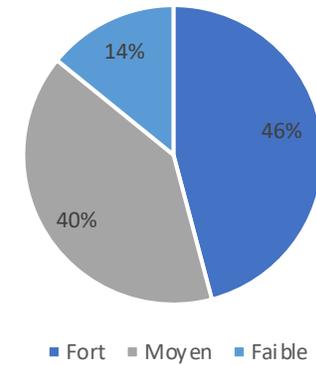
# Impact environnemental sur site



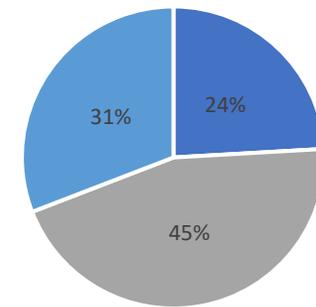
Dans le cas de la construction 3D bois/métal :

- Réduction du temps de nuisances de chantier de **77%**
- Réduction du temps de nuisances fortes (équipements lourds, vibrations) de **88%**

Répartition des jours de nuisances par intensité (traditionnel)



Répartition des jours de nuisances par intensité (3D bois/métal)

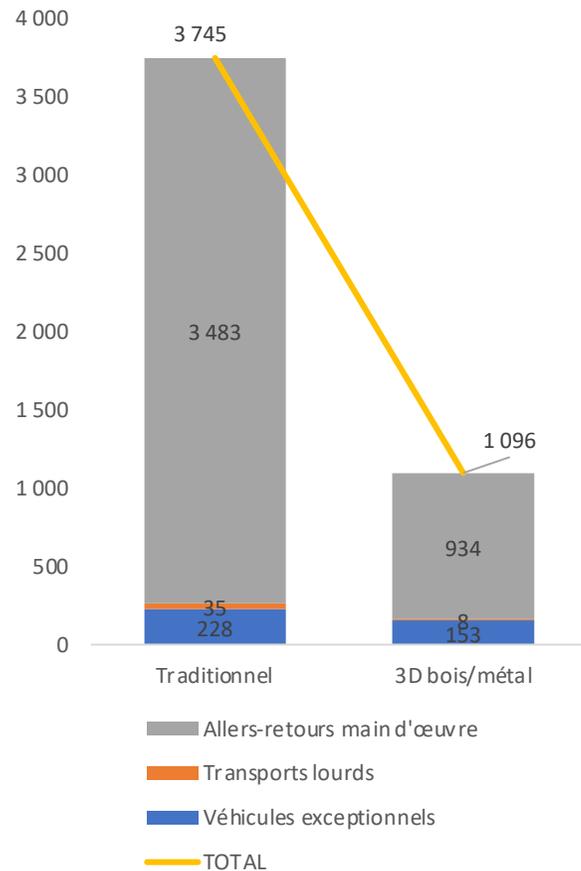


- Réduction de la **part de nuisances fortes** qui est compensée par les nuisances faibles (lots techniques / contrôles)



# Flux et transports sur site

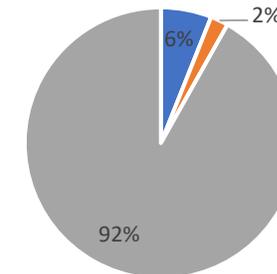
Nombre de transports



Les hypothèses de calcul du nombre de transports retenues sont très prudentes:

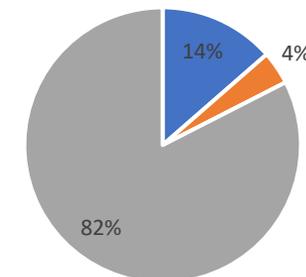
- 2 personnes par voiture
- Camions remplis à 100% de leur capacité
- **-70%** de nombre de transports au global
- **-33%** de transports exceptionnels (terrassement inclus)
- **-45%** de transports lourds (camions)

Répartition du nombre de transport solution traditionnelle



- Véhicules exceptionnels
- Transports lourds
- Allers-retours main d'œuvre

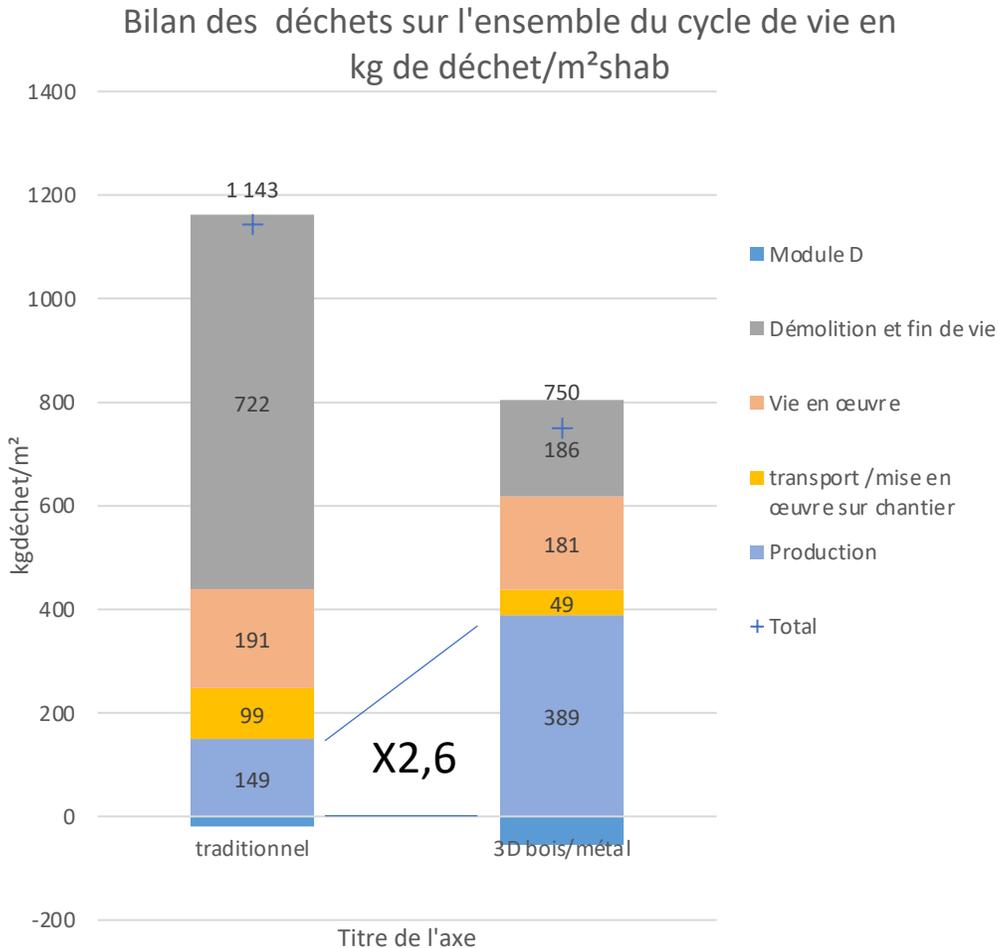
Répartition du nombre de transport solution 3D bois/métal



- Quelle que soit l'hypothèse, c'est le transport de la main d'œuvre qui représente une majorité écrasante du flux.



# Déchets sur l'ensemble du cycle de vie

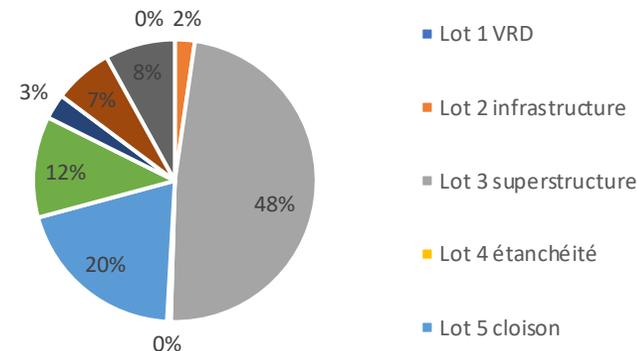


## Les grandes données

- **-34%** de déchets sur l'ensemble du cycle de vie (déchet = ressources), malgré un impact important de l'acier
- **~2,6x +** de déchets en phase production du bâtiment en 3D bois/métal

## L'acier matériau stratégique

Répartition de la production de déchets en phase production du bâtiment modulaire

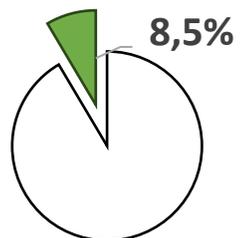


Les FDES actuelles ne prennent pas encore suffisamment en compte les spécificités de recyclabilité / réutilisation de l'acier

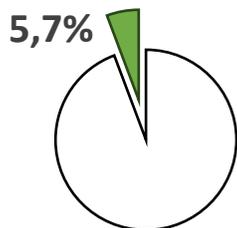


# En synthèse

## RE 2020



Réduction de l'IC construction à cahier des charges équivalent

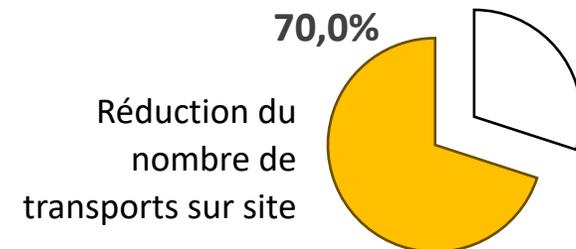
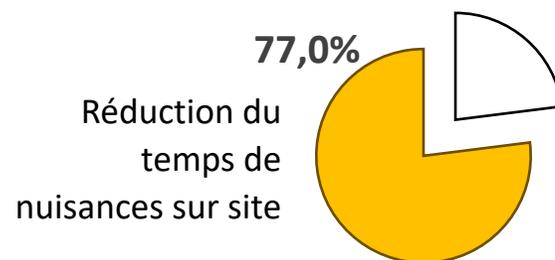


Réduction de l'IC cycle de vie, sans prise en compte du réemploi

Ic RE 2020	Traditionnel	3D bois/métal
Seuil 2022	✓	✓
Seuil 2025	✗	✓
2028 ready	✗	✓

Conformité RE seuil 2025, et prêt pour 2028 (aciers bas carbone)

## Nuisances sur site

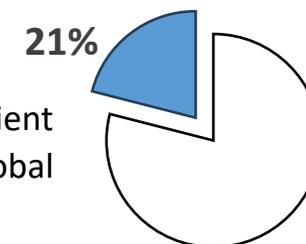


## Economie de projet

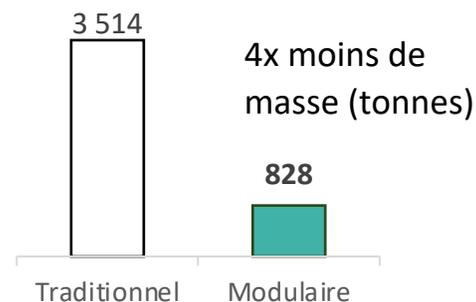
Gain en cout de construction net



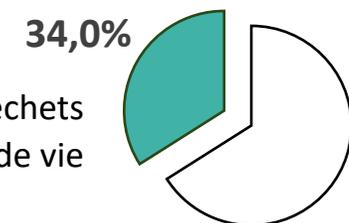
Gain en cout de revient global



## Matière et ressources



Réduction des déchets sur le cycle de vie



# Conclusions de l'étude :

## Aujourd'hui

Le RE 2020 ne se valorise pas avec un coût de construction

- Cout global
- Performance :
  - Impact carbone
  - Déchets
  - Réemploi...

Les méthodes/normes doivent évoluer au même rythme que l'innovation

- Travail prioritaire à effectuer sur les fiches FDES des matériaux principaux (grandes disparités)
- Importance capitale du choix des matériaux selon leurs fiches FDES

## Demain

Poursuivre, comparer, partager, évoluer...

- Nécessité de décliner l'étude avec d'autres process.
- Open source : 1ere initiative pour encourager à partager et faire évoluer les techniques selon objectifs

