

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 25 septembre 2024

Toits Temporaires Urbains : la fabrication industrielle des 94 premiers Bâtiments Mobiles et Modulables, destinés à la ville de Stains, est lancée

A l'occasion du Congrès USH de Montpellier, les partenaires du projet Toits Temporaires Urbains représentés par Eric Lombard, directeur général de la Caisse des Dépôts, Stéphane Troussel, président du Département de Seine-Saint-Denis, Romain Dubois, directeur général d'ICF Habitat et Sylvain Fourel, président de SELVEA ont officiellement lancé la production des Bâtiments Mobiles et Modulables lors de la visite de l'usine SELVEA, en présence de Claudine Vassas-Mejri, Vice-Présidente de la Métropole de Montpellier en charge de l'habitat, 1^{ère} vice-présidente du Département de l'Hérault et maire de Castries, d'Azzedine Taibi, maire de Stains, et de François-Xavier Lauch, Préfet de l'Hérault.

Le partenariat d'innovation « Bâtiments mobiles et modulables » (BMM) initié en 2021 par le groupement réunissant Banque des Territoires, SNCF Immobilier, ICF Habitat et le Département de Seine-Saint-Denis, entre en phase de production industrielle avec un objectif de 200 unités par an pendant 4 ans soit environ 10 opérations en 4 ans.

Face aux enjeux de transition écologique et de décarbonation du monde de la construction, les Bâtiments Mobiles et Modulables font le pari du bâtiment réemployable, temporaire et déplaçable à haute qualité d'usage et environnementale répondant aux seuils 2028 de la réglementation environnementale.

1) Des bâtiments mobiles et modulables en structure bois pour des usages résidentiels, d'hébergement ou d'activités

Les BMM ont été conçus par le groupement mené par le constructeur SELVEA, associé aux cabinets d'architecture VIRTUEL et ALT et les bureaux d'études Ethic, Géranium, Atelier Rouch, et au constructeur gros-œuvre Edile. Titulaire du marché de partenariat d'innovation, ils ont mené à bien durant 18 mois des études de recherche et développement permettant la mise au point d'un système constructif permettant d'atteindre des performances inédites en matière de construction temporaire :

- **Structure et isolation en matériaux biosourcés** : bois issu des forêts des Cévennes pour la structure et les façades ; papier et textile issus du réemploi pour l'isolation.
- **Une production industrialisée 100 % française** à partir d'un catalogue de 15 types de modules, au service de projets architecturaux contextualisés : chaque opération est confiée à une maîtrise d'œuvre qui utilise le système constructif pour répondre au contexte du territoire et aux besoins spécifiques du programme.
- **Un bâtiment produit hors site et dont la déplaçabilité est anticipée dès l'origine** : les modules d'hébergement peuvent être réagencés pour des programmes de logements ou d'activités sans modification majeure ; le démontage et le remontage peuvent être opérés par un tiers.
- **Conformité à la réglementation environnementale à son horizon d'application de 2028.** Les bâtiments sont alimentés en chauffage par des pompes à chaleur en hiver, et ventilés

naturellement l'été, avec possibilité d'ajout de brise-soleil en façade pour augmenter le confort d'été selon les orientations et localisations.

- **Des constructions sans artificialisation** ne nécessitant que des micropieux **ou des pieux métalliques en fondations**.
- **Un bilan carbone au m² six fois inférieur** à une construction similaire RT2012.
- **Un bâtiment léger et réalisé en usine à 90 %** avec un temps de chantier et des nuisances réduites.

2) Une première mise en œuvre à l'été 2025 pour un centre d'hébergement et d'un local associatif temporaires au Clos St Lazare à Stains (Seine-Saint-Denis)

La société Toits Temporaires Urbains a obtenu son premier permis de construire à caractère précaire et lance aujourd'hui avec SELVEA la fabrication de 94 modules. Cette première opération sera installée sur la frange sud du quartier du Clos St Lazare à Stains, et sera destinée à un local associatif et un centre d'hébergement. Ses concepteurs sont les cabinets ALT et Virtuel.

Une étape transitoire dans le projet urbain du Clos Saint Lazare

La tour 8 du Clos St Lazare à Stains démolie en 2015 dans le cadre du programme de rénovation urbaine, a laissé un terrain vacant le long de l'avenue Stalingrad. C'est là que Toits Temporaires Urbains plantera sa première opération déplaçable jusqu'à l'aménagement d'une cité artisanale dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPRNU).

Le Clos Saint-Lazare poursuit en effet sa rénovation avec la démolition des tours le long de l'avenue Stalingrad, la requalification des espaces publics, l'aménagement de nouveaux espaces de jeux pour les enfants et enfin la construction de logements libres et d'activités artisanales. Ce projet ambitieux est porté par la Ville de Stains, l'Etablissement public territorial Plaine Commune, le bailleur social Seine-Saint-Denis-Habitat et la SPL Plaine Commune Développement avec le soutien de l'Agence nationale de renouvellement urbain (ANRU).

Lorsque les projets de construction de la cité artisanale seront prêts à démarrer, Toits Temporaires Urbains désassemblera les constructions pour les déplacer sur un autre site, destiné à accueillir soit le même programme soit un programme différent. Ce sera la démonstration de la mobilité et de la modularité du système constructif.

Un projet social inédit porté par le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis

Le centre d'hébergement qui sera installé à Stains à l'été 2025 accueillera 30 femmes isolées et leurs enfants, soit environ 90 personnes. Pour cela, le Département de Seine-Saint-Denis a désigné l'association La Main Tendue pour accompagner ces femmes. Le Département porte en effet l'ambition de substituer de vrais lieux d'accueil aux places hôtelières aujourd'hui proposées à ces femmes en situation de précarité dont il a la responsabilité au titre de sa compétence protection de l'enfance.

L'opération est également lauréate du programme national Engagé pour la Qualité du Logement de Demain porté par les Ministères de la Culture et du Développement durable. Dans ce cadre, une mission de recherche a été confiée à une équipe du centre de recherche Laboratoire Espace Travail (LET) de l'école d'architecture de Belleville.

Stéphane Troussel, président du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis : « *Dans un contexte de grande tension sur le secteur du logement et de l'hébergement d'urgence en Seine-Saint-Denis, nous devons faire preuve d'inventivité pour trouver des solutions innovantes, en particulier sur le foncier vacant. C'est pourquoi le Département de la Seine-Saint-Denis s'est engagé résolument dans le projet Toits Temporaires Urbains aux côtés de ses partenaires. Grâce à cet outil, nous pourrions ouvrir prochainement un centre d'hébergement d'urgence pour une trentaine de femmes isolées avec enfants à Stains.* »

Sylvain Fourel, président de Selvéa : « *Ce projet marque pour SELVEA l'accomplissement de 18 années d'expérience dans la construction bois, et en particulier dans la construction volumétrique de modulaires bois construits entièrement en atelier, près de Montpellier. Le système constructif apporte*

une forte innovation, par la conception architecturale proposée par les architectes nous ayant accompagnés sur la conception, et par les nombreux défis techniques relevés avec l'équipe de maîtrise d'oeuvre. C'est aussi un véritable projet collectif avec le groupement de commande qui nous a fait confiance, qui a su fortement s'impliquer dans le projet.

Pour SELVEA, ce sera un honneur de pouvoir répondre, avec TTU, à l'immense champ des possibles du logement intercalaire, en commençant par le projet de Stains. »

Eric Lombard, directeur général de la Caisse des Dépôts : *« De nombreux territoires innovent pour apporter des solutions à la crise du logement et la Banque des Territoires les accompagne notamment avec une offre de prêt adaptée à ces opérations modulables. Il faut sans doute aller encore plus loin pour faciliter ce type d'opérations, à condition bien sûr qu'elles soient à un vrai niveau de performance environnementale et de qualité architecturale. La Banque des Territoires entend participer activement aux côtés des bailleurs, associations et élus engagés pour que la construction hors site soit au rendez-vous des enjeux climatiques et sociaux d'aujourd'hui. »*

Romain Dubois, directeur général d'ICF Habitat : *« Ce passage à la phase d'industrialisation marque la concrétisation de ce partenariat d'innovation. Cet engagement collectif s'inscrit pleinement dans les ambitions sociales et environnementales du groupe SNCF et d'ICF Habitat en proposant des solutions modulables, réemployables, plus sobres, sur des fonciers disponibles, pour répondre aux besoins d'hébergements d'urgence ou intercalaires, mais aussi aux usages tertiaires et industriels, tout en garantissant une réelle qualité architecturale. L'opération de Stains sera une première étape qui ouvrira la voie à d'autres opérations toutes aussi ambitieuses et innovantes en faveur des enjeux des politiques de la ville et du logement. »*

À propos de Toits Temporaires Urbains – www.toitstemporairesurbains.fr

Créée en 2023, Toits Temporaires Urbains réunit les actionnaires Banque des Territoires, SNCF et ICF Habitat pour déployer la solution constructive durable et déplaçable issue du partenariat d'innovation porté collectivement depuis 2021. Présidée par Christophe Caresche et dirigée par Camille Picard, Toits Temporaires Urbains est maître d'ouvrage des opérations temporaires édifiées avec le système constructif Bâtiment Mobile et Modulable. Elle reste propriétaire des constructions, bailleur des associations, entreprises et gestionnaires qui les occupent, et en charge de leur rotation à l'issue d'une opération.

A propos de SNCF Immobilier

Au sein de la SA SNCF, SNCF Immobilier assure pour les cinq sociétés du Groupe, la gestion et l'optimisation immobilière du parc d'exploitation, l'aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire avec notamment sa filiale Espaces Ferroviaires, aménageur et promoteur immobilier, et la mission d'opérateur du logement et de bailleur social avec sa filiale ICF Habitat. SNCF Immobilier comprend 7 directions immobilières territoriales qui travaillent avec les acteurs locaux sur l'ensemble du territoire national.

Pour en savoir plus : www.presse-sncf-immobilier.fr

A propos de ICF Habitat

Avec un patrimoine de près de 105 000 logements, qui conjugue résidences sociales, logements sociaux, intermédiaires et à loyers libres, ICF Habitat répond aux besoins diversifiés des ménages en sécurisant et fluidifiant les trajectoires résidentielles. Présent à l'échelle nationale dans les grands centres urbains, ICF Habitat œuvre à la réalisation des politiques logement de l'État, des collectivités et de la SNCF, son actionnaire de référence. Fort de ses expertises et de son appartenance au Groupe Public Ferroviaire, ICF Habitat est un acteur des mutations urbaines. ICF Habitat complète également son offre de services auprès des décideurs et acteurs immobiliers, à travers ses filiales SNCF Habitat (promotion immobilière et prêt pour l'accession à la propriété, notamment des cheminots) Novedis (property management) et Trans'Actif (conseil et expertises en transactions immobilières).

Pour en savoir plus : www.icfhabitat.fr - twitter : [@icfhabitat](https://twitter.com/icfhabitat)

A propos de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires est l'un des métiers de la Caisse des Dépôts. Elle réunit les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée unique pour ses clients, elle œuvre aux côtés de tous les acteurs territoriaux : collectivités locales, entreprises publiques locales, organismes de logement social, professions juridiques, entreprises et acteurs financiers. Elle les accompagne dans la réalisation de leurs projets d'intérêt général en proposant un continuum de solutions : conseils, prêts, investissements en fonds propres, consignations et services bancaires. En s'adressant à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, la Banque des Territoires a pour ambition de maximiser son impact notamment sur les volets de la transformation écologique et de la cohésion sociale et territoriale. Les 37 implantations locales de la Banque des Territoires assurent le déploiement de son action sur l'ensemble des territoires métropolitains et ultra-marins.

Agir ensemble pour développer des territoires plus verts et plus solidaires

banquedesterritoires.fr



À propos du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis

Le Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis articule sa politique autour de quatre priorités : solidarité, jeunesse, développement économique et développement durable. Au service de toutes et tous.

La Seine-Saint-Denis vit des mutations démographiques, économiques, urbaines et sociales majeures. Elle dynamise fortement la démographie de la métropole. Avec plus d'1 630 000 habitants, la Seine-Saint-Denis est le deuxième département le plus peuplé d'Île-de-France, après Paris, et le 5e département français, avec une croissance démographique importante.

À propos de Selvea

Créée en 2006 et située près de Montpellier, SELVEA est une entreprise de construction modulaire bois spécialisée dans la fabrication de bâtiments tous corps d'état. Pour ce projet, SELVEA a constitué un groupement intégrant deux ateliers d'architecture parisiens. Virtuel est rompu aux projets de logements et à la construction bois. Alt allie l'architecture et une forte empreinte urbanistique. Trois bureaux d'études complètent l'équipe de maîtrise d'œuvre : Ethic pour les études structures, la thermique et fluides, Géranium pour l'environnement, et enfin Atelier Rouch pour l'acoustique. Edile construction, spécialisée en gros œuvre, complète l'équipe.

Pour en savoir plus : www.selvea.com

Contacts presse :

Banque des Territoires – Groupe Caisse des Dépôts :

Nathalie Police – nathalie.police@caissedesdepots.fr – 06 07 58 65 19

Aurélie Imbert – aurelie.imbert@caissedesdepots.fr – 06 77 56 38 82

SNCF Immobilier

Philippe Planchot – philippe.planchot@sncf.fr - 06 12 83 02 05