Communiqué de presse

Démarche « Toits Temporaires Urbains » : Premier partenariat d'innovation dans le domaine de la construction et de l'habitat en France

Paris, le 25 mars 2021

SNCF Immobilier, ICF Habitat, la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts) et le Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis, constitués en groupement de commande, ont engagé un marché de partenariat d'innovation visant la conception et la fabrication de bâtiments mobiles et modulables dans le cadre de l'expérimentation du projet « Toits Temporaires Urbains ». Cette procédure est utilisée pour la première fois dans le domaine de la construction et de l'habitat. Son objectif vise le développement d'une solution répondant aux besoins temporaires d'hébergement, de logement, de locaux d'activités et d'accueil du public sous forme de bâtiments déplaçables et remployables à haute valeur d'usage, de confort, de qualité architecturale et de performance énergétique pour les territoires.

Le monde de la conception et de la construction au rendez-vous

Depuis juin dernier, une vingtaine de dossiers de candidature ont été reçu suite au lancement du partenariat d'innovation. Les 6 candidats sélectionnés à la phase de candidature, sont des groupements constitués de constructeurs, d'architectes et de bureaux d'études, et ont jusqu'au 20 avril pour remettre leur offre initiale.
Après une phase de négociation avec les candidats ayant remis les 3 meilleures offres, un seul lauréat sera choisi pour assurer une phase de recherche et développement qui devrait mener à la création d'un prototype dans un délai de 6 à 9 mois. En fonction des résultats de cette première phase, une seconde phase de réalisation pourra être déclenchée avec ce même lauréat, avec un engagement contractuel de 4 ans pour un minimum de 200 unités BMM/an, répartis sur 4 à 5 opérations avec un périmètre d'implantation national voire européen.

« Toits Temporaires Urbains » : un projet partenarial ambitieux

Le projet prévoit l'installation de structures démontables et réemployables, à haute qualité d'usage et de confort, pour une durée limitée (de 48 mois à 7 ans) au terme de laquelle le terrain occupé sera libéré. Ces dernières permettront à différents types de prescripteurs comme les collectivités, les bailleurs, les exploitants de structures d'hébergements ou encore des propriétaires, de répondre à leurs besoins de constructions temporaires de qualité. Les installations, conçues pour être reconfigurables et répondre aux attentes de différents publics (familles, travailleurs, étudiants, personnes précaires, associations etc.), pourront ensuite être réemployées sur d'autres sites et proposer des programmations répondant à leur territoire d'implantation.
A la suite de la signature d'un protocole cadre en 2019, la Banque des Territoires, SNCF Immobilier, ICF Habitat, le Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis, la DRIHL, Aurore, Plateau Urbain, et la Ville de Montreuil, ont engagé une démarche d'innovation qui vise à apporter une solution réplicable et acceptable pour tous, d'occupation temporaire des fonciers vacants.

Toits Temporaires Urbains s'appuiera sur un lien de confiance avec les acteurs publics locaux et les habitants des territoires concernés.
Le Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis et le bailleur social Seine-Saint-Denis Habitat ont par ailleurs rejoint le protocole de partenariat en septembre 2019, permettant ainsi à ce projet d'innovant de bénéficier d'expertises complémentaires.

Diffusable

Des Bâtiments Mobiles et Modulables : un défi technique à relever

Afin de mettre en œuvre le projet « Toits Temporaires Urbains », les partenaires réinterrogent les caractéristiques des constructions temporaires afin de les inscrire dans une fabrication urbaine d'avenir reposant sur la circularité des constructions. Cinq objectifs d'innovation sont définis :

- la mobilité de bâtiments destinés à occuper différents sites sur leur durée de vie,
- la modularité nécessaire à des programmes adaptés aux besoins des territoires, la mixité de la programmation des bâtiments devant apporter sur un même site à la fois une valeur d'usage pour des occupants mais aussi pour les riverains (lieux associatifs, de convivialité ou d'engagement solidaire, équipements temporaires type crèches en plein air, espaces de (télé)travail, jardins partagés,.
- Le coût de construction plafonné aux coûts standards de la construction modulaire
- La qualité architecturale permettant de doter ces BMM de toutes les qualités des constructions pérennes

Il s'agit donc de penser des bâtiments modulables et mobiles, que l'on puisse produire en quantité importante dans une économie pensée en termes de coût global et d'impact environnemental, social et territorial positif. Cette démarche d'innovation permettra de contribuer à la réflexion en cours sur les nouvelles formes d'occupation et d'usage de la ville, que la période exceptionnelle de crise sanitaire vient alimenter. Elle permettra notamment de faciliter le déploiement de l'urbanisme temporaire, et de favoriser l'innovation sociale et la sobriété foncière, sur différents types de territoires.

Le recours à la procédure de partenariat d'innovation

Introduit en avril 2019 dans le Code de la Commande publique, le partenariat d'innovation permet d'associer une phase de recherche développement à une phase d'acquisition, accélérant ainsi la mise en œuvre des innovations coconstruites entre un maître d'ouvrage et un prestataire.

Déjà éprouvé pour la conception des trains à hydrogène par la SNCF, le marché de partenariat d'innovation répond aux enjeux des donneurs d'ordre réunis au sein du groupement de commande : pour la Banque des Territoires qui envisage la constitution d'une société de projet chargée de déployer la solution Toits Temporaires Urbains en assurant la location et la rotation des bâtiments mobiles et modulaires ; pour la SNCF et son bailleur ICF Habitat qui disposent de fonciers nus à , optimiser tant en termes d'usages et de coûts de gestion ; pour le Département de Seine Saint Denis qui souhaite s'impliquer dans un projet à fort impact social, lui permettant de répondre à certains de ses besoins en logement et en hébergement.

Pour **Marianne Louradour, Directrice de la Banque des territoires IDF** : *« Le partenariat d'innovation va permettre de trouver une solution qui pour le moment n'existe pas sur le marché de la construction temporaire. Nos attentes sont nombreuses puisque nous voulons une réponse à la fois économique, effectivement mobile et modulable, et qualitative sur le plan architectural comme environnemental au service de territoires plus durables et plus inclusifs.»*

Pour **Katayoune Panahi, Présidente de ICF Habitat et Directrice Générale de SNCF Immobilier :** *« Tout le modèle économique de TTU repose sur le fait que les modules peuvent être déplacés sans surcoût excessif. On passe ainsi d'une gestion de site à une gestion de parc qui permet, en plus de respecter les durées d'occupation octroyées par les propriétaires, et de maximiser le cycle de vie des bâtiments temporaires. Mais tout cela demande de relever un véritable défi d'innovation ! »*

Pour **Romain Dubois, Directeur général de ICF Habitat :** *« Ce projet représente une grande avancée dans les solutions urbaines à proposer pour répondre de façon agile et innovante aux enjeux du logement et de la mobilité, de l'hébergement temporaire, de l'accueil des personnes en difficulté mais aussi de l'animation des lieux de vie. ICF Habitat s'est engagé dès l'origine du projet aux côtés de ses partenaires pour apporter notamment son expertise en matière de maîtrise d'ouvrage et de suivi opérationnel ».*

Pour **Stéphane Troussel, Président du Conseil départemental de la Seine Saint Denis :** *« Le logement et le soutien aux familles défavorisées est une des compétences centrales du conseil départemental de Seine-Saint-Denis, et nous souhaitons soutenir des initiatives comme TTU, qui tentent de développer des*

Diffusable

solutions innovantes sur ces thématiques. Nous avons donc décidé de nous joindre à cette démarche collective pour partager nos savoirs et nos expériences, et potentiellement un terrain d'expérimentation … »

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

Présidé par Stéphane Troussel, 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'Ile-de-France, après Paris, et le 5ème département français, avec une croissance démographique importante (29 000 naissances par an). 36 % de sa population a moins de 25 ans.
www.seinesaintdenis.fr

A propos de la Banque des Territoires

Créée en 2018, la Banque des Territoires est un des cinq métiers de la Caisse des Dépôts. Elle rassemble dans une même structure les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée client unique, elle propose des solutions sur mesure de conseil et de financement en prêts et en investissement pour répondre aux besoins des collectivités locales, des organismes de logement social, des entreprises publiques locales et des professions juridiques. Elle s'adresse à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, avec l'ambition de lutter contre les inégalités sociales et les fractures territoriales. La Banque des Territoires est déployée dans les 16 directions régionales et les 35 implantations territoriales de la Caisse des Dépôts afin d'être mieux identifiée auprès de ses clients et au plus près d'eux.
Pour des territoires plus attractifs, inclusifs, durables et connectés.
www.banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr

A propos de SNCF Immobilier

Au sein de la société SNCF, SNCF Immobilier assure pour les cinq sociétés du groupe les missions de : facility management tertiaire, 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 d'aménagement et de promotion immobilière Espaces Ferroviaires, et celle d'opérateur du logement et de bailleur social avec sa filiale ICF Habitat, et son patrimoine de 90 000 logements (dont 95% de logements sociaux).SNCF Immobilier comprend 7 directions immobilières territoriales qui travaillent avec les acteurs locaux sur l'ensemble du territoire national.

Chiffres clés :

- 8,2 millions de m2 de bâtiments industriels et tertiaires, d'activités sociales. Le groupe public ferroviaire comptant au total 12,5 millions de m2.
- 19 000 hectares dont 3 000 urbanisables dès à présent.
- 90 000 logements dont 95 % de logements sociaux. C'est aussi chaque année en moyenne, 1 000 logements construits ou acquis.
- Plus de 2 800 collaborateurs dont 1 560 chez ICF Habitat.

www.sncf.com

A propos d'ICF Habitat

Avec un patrimoine de près de 95 000 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'Etat, 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 Novedis (property management) et Trans'Actif (conseil et expertises en transactions immobilières).
www.icfhabitat.fr

Contacts presse :

Département de la Seine-Saint-Denis
Grégoire Larrieu : glarrieu@seinesaintdenis.fr - 01 43 93 93 47
@seinesaintdenis

Banque des Territoires Île-de-France – Groupe Caisse des Dépôts
Justine Rablat : justine.rablat@caissedesdepots.fr – 01 49 55 69 18
@BdT_IDF

SNCF Immobilier
Nathalie Lefèvre : nathalie.lefevre@sncf.fr - 06 29 79 42 57
@SNCFimmobilier

Diffusable

ICF Habitat
David Levi : david.levi@icfhabitat.fr – 01 55 33 94 54
@icfhabitat

Diffusable