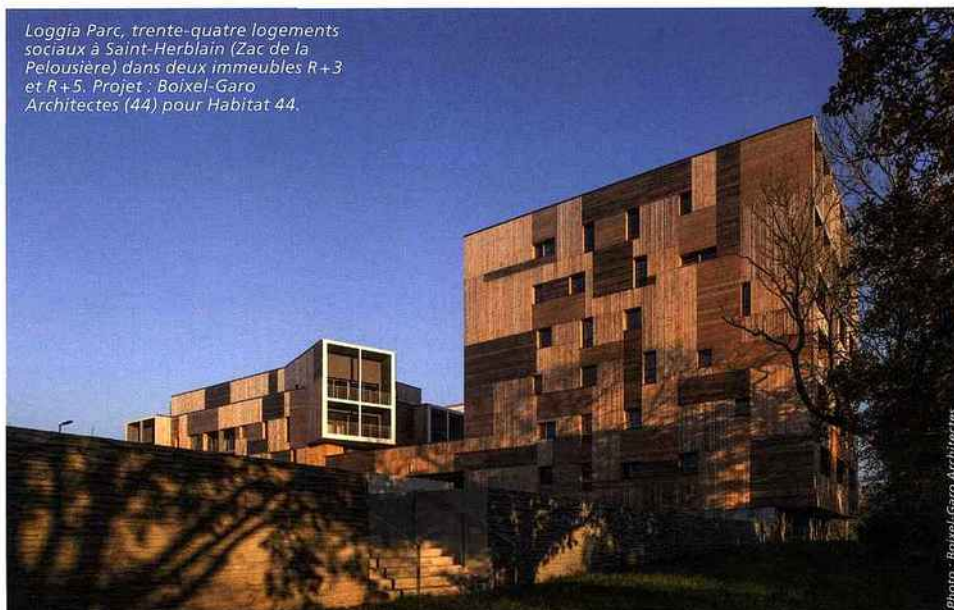




Marché • Habitat social



Loggia Parc, trente-quatre logements sociaux à Saint-Herblain (Zac de la Pelousière) dans deux immeubles R+3 et R+5. Projet : Boixel-Garo Architectes (44) pour Habitat 44.

Photo : Boixel-Garo Architectes

Logements sociaux : le bois en pole position

Si le gouvernement a du mal à atteindre son objectif de construire 150 000 logements sociaux par an, le nombre des opérations augmente légèrement chaque année et les dispositifs législatifs mis en place permettent d'espérer que cette tendance persiste. Possibilités de préfabrication, solutions modulaires, chantiers rapides, efficacité thermique... le bois a de quoi s'assurer une bonne position dans la répartition de ce marché.



Photo : Antoine Mercusor

▲ Le quartier du Chêne Saint-Fiacre à Chanteloup-en-Brie (77) : un immeuble collectif R+2 de vingt logements (structure porteuse en béton armé + enveloppe à ossature bois) et quarante maisons individuelles (à ossature bois) adossées ou superposées. Projet : Jean et Aline Harari (75) pour Résidence urbaine de France (75).

Le parc locatif social augmente lentement, mais sûrement. En 2015, le nombre total de logements sociaux agréés en France s'élevait à 125 000, en incluant les départements d'outre-mer (4 889) et les opérations de rénovation urbaine de l'Anru (11 293). Avec 109 000 logements sociaux construits en métropole, le résultat s'améliore de 2,3 % par rapport à 2014. En 2016, la création du Fonds national des aides à la pierre (Fnap), que la ministre Emmanuelle Cosse qualifie de « pierre angulaire du financement du logement social pour les années à venir », devrait donner un autre coup de pouce au secteur. Le conseil administratif de cette nouvelle structure, réunissant les bailleurs sociaux, les collectivités territoriales et l'État, a adopté, le 7 septembre 2016, le budget 2016, en fixant le montant des autorisations d'engagement à 232 millions d'euros pour la fin d'année, montant correspondant au solde de celles déjà



délivrées aux régions au premier semestre. Fin novembre, le Fnap devrait adopter le budget et la programmation 2017. La cogestion des dossiers par cet organisme tripartite devrait, selon le gouvernement, apporter de meilleures garanties de visibilité au financement du logement social.

Densification urbaine :
les avantages de la filière sèche

Si, chez certains bailleurs sociaux, le bois ne fait pas partie des « solutions catalogue », d'autres l'ont adopté avec conviction depuis des années et participent même aujourd'hui à sa promotion. C'est le cas par exemple de l'entreprise Toit Vosgien (88) dont le directeur, Jean-Marc Gremmel, est devenu au fil du temps un fervent défenseur de la construction en bois, prêt à lancer des opérations expérimentales (rappelons la résidence Jules-Ferry à Saint-Dié-des-Vosges, R+7 en CLT) et à partager ces expériences avec d'autres acteurs du marché. C'est justement à Saint-Dié-des-Vosges que s'est rendue en 2010 la délégation de Plaine Commune Habitat pour visiter les réalisations du Toit Vosgien mettant en œuvre les panneaux KLH, avant d'entreprendre la construction d'un immeuble R+5 à Saint-Denis, avec le même matériau. Une initiative audacieuse, d'autant plus qu'il s'agissait d'une première réalisation en bois pour le bailleur séquanodionysien. « C'était un choix délibéré de partir tout de suite sur la filière sèche, dit Vincent Emery, chargé de projets chez Plaine Commune Habitat. Nous avons décidé de travailler avec de jeunes architectes de l'agence JTB Architecture qui défendaient ce concept constructif et étaient déjà en relation avec la société Lignatec, associée au projet dès la conception. » Si quelques problèmes avec d'autres corps d'état ont retardé d'un an la livraison de l'immeuble, la partie structure bois a tenu ses promesses : son montage sur cinq étages n'a pris que dix jours ! « Ce mode constructif représente un énorme gain de temps, confirme Vincent Emery. À cela s'ajoutent d'excellents résultats obtenus en études thermiques. De plus, nous avons eu un retour très positif de la



▲ Immeuble R+5 situé rue Dezobry à Saint-Denis (93), abritant dix logements sociaux. La structure est constituée à 80 % de bois (CLT + L-C). Projet : JTB Architecture. Réalisation : BâtiPlaine pour Plaine Commune Habitat et 3F.



▲ Tête en l'air, une opération de trente logements sociaux (quinze réhabilités, quinze neufs) au cœur d'un îlot dans le 18^e arrondissement de Paris. La partie neuve du projet, à ossature bois, a été réalisée dans la cour intérieure de l'immeuble existant. Projet : Agence Koz (75). Maître d'ouvrage : Siemp (75)



Photos : Charly Brojez



▲ Trente-cinq logements sociaux dans le quartier Branly-Boissière à Montreuil (93). L'opération est répartie dans deux ensembles en ossature bois préfabriquée, rue Étienne-Dolet (R+2) et rue Édouard-Branly (R+1 et R+2). Projet : LA Architectures (75) pour l'OPH de Montreuil.



Photo : Patrick Waire/Habitat 44

▲ La Boétie à Ancenis (44). La résidence est constituée de dix-sept habitations : quinze logements collectifs, répartis en deux plots desservis par deux cages d'escaliers et deux logements individuels avec terrasse et jardinets, réalisés avec des modules tridimensionnels à ossature bois, fabriqués et prééquipés en usine. Architecte : Tetrarc. Maître d'ouvrage : Habitat 44.

part de l'intercommunalité de Plaine Commune dont les représentants sont venus plusieurs fois visiter le site. Il y a une réelle attente de la part des élus du territoire pour développer ce type de projets. Actuellement, Bâtiplaine – MOD déléguée de Plaine Commune Habitat, de 3F et de l'OPH d'Aubervilliers – suit deux projets en CLT : 26 logements sur l'île Saint-Denis et 10 logements plus une surélévation à Aubervilliers. »

Si l'immeuble de la rue Dezobry à Saint-Denis sort de l'ordinaire du fait de sa hauteur, il illustre par ailleurs la capacité du bois à répondre aux exigences des chantiers en milieu urbain : dents creuses, sites occupés, accès difficiles... Ces dernières années, plusieurs opérations ont permis de positionner le bois dans ce contexte avec des réalisations dont la qualité architecturale a été largement reconnue. Il y a fort à parier que la demande croitra dans les années à venir.

Modules tridimensionnels

Une autre tendance commence à se développer sur les chantiers de logements sociaux en bois : la modularité. Quelques entreprises (BH Construction, Construction Millet Bois, Ossabois...) se sont positionnées sur ce marché qui semble aujourd'hui séduire de plus en plus de maîtres d'ouvrage. Des modules tridimensionnels à ossature bois ou en CLT, équipés en atelier, arrivant sur le site sont la promesse d'un chantier plus court, d'interventions limitées d'entreprises de second œuvre et d'une mise en exploitation plus rapide.

Pour Habitat 44, Office public de l'Habitat du département de Loire-Atlantique, l'aventure avec le modulaire a commencé en 2012 par le biais d'un accord-cadre mis en place dans le but de construire 200 logements en trois ans. Parmi ces projets, les résidences La Boétie à Ancenis (R+3) et Les Noëlles Tesseries 2 à Saint-Herblain (R+2), réalisées par l'agence d'architecture Tetrarc et l'entreprise CMB (cf. *Wood Surfer* n° 87, « Logements sociaux : le modulaire tient ses promesses »). La totalité du parc immobilier géré par le bailleur social représente aujourd'hui 7 600 logements – 25 % d'individuels et 75 % de collectifs – sur 135 communes du département, ce qui correspond à 10 % du parc social de Loire-Atlantique. Si Habitat 44 était familiarisé avec la construction en bois – ses premières réalisations remontent au milieu des années 1980 –, le modulaire constituait une toute nouvelle expérience qui, de plus, a fait augmenter le pourcentage des réalisations en bois dans son patrimoine. « Aujourd'hui, l'habitat en bois représente environ 30 % de notre parc immobilier, estime Christophe Bonneau, directeur du développement patrimonial de l'Office. Avec l'accord-cadre, nous avons réussi à réaliser des programmes dans des délais très courts : il s'est écoulé moins de deux ans entre le moment de la signature de l'accord sur le foncier avec les communes et la livraison. »



► Écoquartier Monconseil à Tours (37), résidence La Grenouillère 2. Vingt logements répartis dans deux immeubles R+3 et R+4. Cette réalisation de 1 800 m² met en œuvre 4 000 m² de panneaux en bois massif lamellé-croisé (KLH-Lignatec). Projet : Eva Samuel Architecte & Associés (75) pour le compte de Tours Habitat.

▼ À ossature métallique et ossature bois, les quatorze logements sociaux situés rue d'Espagne à Nantes (44) ont été conçus et réalisés en Bim (Building Information Modeling). Projet : Jérôme Beauchêne pour Nantes Habitat (44).



Le passage au Bim

Après le modulaire, les bailleurs sociaux commencent à expérimenter les maquettes numériques. Chez Habitat 44, le passage au Bim se fera dans le cadre de l'accord-cadre de conception/réalisation déjà en cours entre l'Office, CMB et Tetrarc pour la réalisation du Dareau, une opération comprenant 19 logements individuels dans la commune de Petit-Mars. Ce projet innovant a été retenu par le ministère du Logement avec sept autres opérations (ne portant pas sur l'habitat social) afin d'analyser les points faibles et les points forts de l'intégration de la maquette numérique à la construction neuve avec, à terme, l'objectif de faire évoluer l'outil. Le groupement sera accompagné dans cette démarche par la plate-forme régionale d'innovation Bois HD.

Logement social en chiffres

Les organismes HLM possèdent 4,5 millions de logements locatifs et 0,3 million de logements-foyers : 84 % de ces logements sociaux sont collectifs; les 16 % restants, soit 715 000, sont des logements individuels. Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire, mais présents plus particulièrement dans les régions industrielles historiques. La moitié du parc HLM se trouve en Île-de-France, dans le Nord-Pas-de-Calais, en Rhône-Alpes et en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Sur l'ensemble des logements HLM, 27 % ont été construits après 1990, et 125 000 logements ont été réhabilités en 2014.

Source : L'Union sociale pour l'habitat, juillet 2016

La technologie Bim a été récemment testée par Nantes Habitat sur un chantier de 14 logements sociaux rue d'Espagne, mené par la société Idefia (groupe Acieo). Pour ce projet incluant une ossature métallique et une ossature bois, construit sur un site urbain dense, entre deux bâtiments anciens, le recours à la maquette numérique a notamment permis la synthèse technique entre les différents lots. L'avantage de cette nouvelle façon de travailler ? Des délais de chantier très courts : l'immeuble a été achevé en dix mois, démolition comprise.

Tout pour plaire !

La pertinence de la solution bois dans le secteur des logements sociaux semble évidente, d'autant plus que les techniques et les matériaux proposés peuvent répondre à tous les types de réalisations : habitat individuel, bâtiments collectifs, réalisations multiétages... L'industrialisation des entreprises de construction de la filière et la préfabrication permettent de rendre l'offre compétitive au niveau économique et de rassurer les bailleurs sociaux quant à la qualité. L'intérêt que portent les majors du bâtiment à la construction en bois est aussi un facteur encourageant. En ajoutant à cela l'argumentaire écologique, on obtient un plaidoyer parfaitement convaincant en faveur de la construction en bois. Reste à savoir s'il rencontrera un accueil attentif. ■

Anna Ader