

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Réunion du 21 novembre 2024

OBJET :

2 / OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT

2.1 – Opérations de création de logements

2.1.2 – Validation et modifications d'opérations

BOLOGNE et DOULAINCOURT
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX A PARTIR DE CONTAINERS MARITIMES

Délibération n° 2024 050 BUR

Sept administrateurs composant le Bureau du Conseil d'administration sont présents. Le quorum est donc atteint.

Sont présents :

- M. Bertrand OLLIVIER, désigné par le Conseil départemental, Président d'Hamaris,
- Mme Véronique MICHEL, désignée par le Conseil départemental, Vice-présidente d'Hamaris
- M. Jean-Jacques BAYER, désigné par le Conseil départemental,
- M. Robert COSTANZA, désigné par le Conseil départemental,
- M. Denis FAHY, représentant des locataires,
- M. Michel HUARD, désigné par le Conseil départemental,
- M. André NOIROT, désigné par le Conseil départemental,

Assistent en outre à la réunion :

- M. Jacques CHAMBAUD, Directeur général,
- Mme Sandra CATTAN, Directrice générale adjointe, Directrice des ressources internes,
- M. Christophe LEGROS, Directeur patrimoine,
- Mme Corinne MORO, Directrice financière,
- M. Régis ROY, Directeur clientèle,
- Mme Cindy SCHMITT, Assistante de Direction.



Hamaris • OPH de la Haute Marne

Siège Social
27, rue du Vieux Moulin B.P. 72059
52902 CHAUMONT Cedex 9
T - 03 25 32 33 00 • F - 03 25 32 22 28
www.hamaris.fr

RCS Chaumont B 403 891 997 (96 B 12)



Conseil départemental de la Haute-Marne, partenaire de votre cadre de vie

L'objet du présent rapport est de solliciter l'accord du Bureau sur la construction de 6 logements à DOULAINCOURT et de 9 logements à BOLOGNE à partir de containers maritimes déclassés.

Dans le cadre de son développement et en recherche d'innovations pour le développement de son offre locative, HAMARIS s'intéresse à des solutions de modélisations et d'optimisation de constructions.

HAMARIS est confronté à des difficultés d'intervention des entreprises avec des plannings qui s'allongent, des avenants réguliers et des finitions à améliorer générant beaucoup d'énergie pendant la période de garantie de parfait achèvement.

L'Union Régionale HLM Grand-Est a organisé en juin 2024 une journée pour découvrir de nouvelles méthodes pour accélérer la production de logement sous le titre : « Hors-site et construction 3D – Construire les bâtiments de demain ».

Curieux d'approfondir une solution constructible à base de containers maritimes, une délégation d'HAMARIS a pu visiter l'usine de HIGH CUBE ECO HABITAT à Châlons-en-Champagne, puis un chantier en cours de finition de construction de logements inclusifs dont NOV'HABITAT, SA d'HLM est le maître d'ouvrage.

Présentation en quelques lignes des caractéristiques des containers et des possibilités de construction :

- Dimensions des containers utilisés : 40 et 20 pieds soit des dimensions hors tout pour le container de 40 pieds de 12,19 m de longueur x 2,44 de largeur x 2,59 m de hauteur. Le container de 20 pieds mesure 6,06 m de longueur avec les mêmes hauteur et largeur.
- Le container utilisé est déclassé après avoir voyagé près de 25 ans sur les océans. Il est alors **neutre en carbone** ce qui présente un avantage pour le respect de la réglementation RE 2020.
- L'aménagement intérieur permet une surface habitable proche de 25 m² par containers.
- Les containers sont isolés par l'extérieur avec la mise en œuvre d'une ossature bois et d'isolant. Les finitions peuvent être en enduit mince sur isolation extrudées ou encore en barrage bois, métallique, aluminium, ...
- Les containers sont isolés par l'intérieur avec une couche de flocage sur la paroi métallique est un doublage sur ossature.
- Les finitions intérieures sont aussi libres que lors de la construction de logements traditionnels.
- La production s'effectue majoritairement en usine, ce qui permet :
 - Une industrialisation de construction,
 - Une efficacité de travail sur site,
 - Des conditions de travail améliorées,
 - Une baisse du temps d'intervention sur chantier diminuant ainsi les nuisances aux riverains et la consommation d'eau et d'énergie
- La pose des containers s'effectue sur 6 plots en béton, diminuant également la consommation de béton.
- Enfin pour parler de quelques contraintes, sur ce mode de construction :
 - Utilisation sur des terrains aplanis (nécessaires pour l'adaptation PMR),
 - Pas de création de garages, qui auraient un coût important
 - Une optimisation du coût par la réalisation de toitures terrasse devant être validées par les services instructeurs des permis de construire
 - Une réaction possible des acteurs de constructions comme la FFB et la CAPEB.

I. BOLOGNE, construction de 9 logements, lotissement « Champagne »

Par délibération en date du 16 mars 2022 le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé le lancement d'une étude de faisabilité pour la construction de logements individuels sur le Lotissement « Champagne » à BOLOGNE.

Une rencontre avec Monsieur LEMOINE, Maire de BOLOGNE a permis de valider le principe de construction en containers au vu de l'impact écologique et de l'impact sur site pendant les travaux.

Afin d'optimiser les parcelles vendues, il est opportun d'envisager la construction de 9 logements dont 3 individuels et 6 semi-collectifs (inspiration sur les derniers logements livrés à CHALINDREY).

Le coût estimatif de cette construction est de 1 569 000 € TTC en modulaires contre 1 682 300 € TTC en construction traditionnelle.

La construction serait composée de 9 logements de type 3 de 67 m² de surface habitable.

Le terrain a une valeur de 50 € HT par m² qui reste à négocier avec la mairie. Le plan de financement comprend un terrain à 35 € HT pour une surface totale de 3 332 m².

La construction s'effectuerait par le biais d'un marché en conception-réalisation.

Pièces jointes en annexe : plans de financement – modèle plan type 3 – plan de faisabilité

II. DOULAINCOURT, construction de 6 logements, éco lotissement « la Combe Guechenot »

Par délibération en date du 10 septembre 2020 le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé la démolition de 20 logements collectifs et le lancement d'étude de faisabilité pour la construction de logements individuels Rue de la Gendarmerie à DOULAINCOURT.

Par délibération en date du 22 septembre 2022, le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé la réalisation d'un marché de conception réalisation qui intègre la maîtrise d'œuvre et la construction.

Par courrier du 22 mars 2024, le maire de la commune sollicite HAMARIS pour un projet de construction sur l'éco-lotissement en envisageant un échange de terrain entre la parcelle où sont implantés les bâtiments à démolir et les parcelles viabilisées dans des conditions à définir.

Par délibération en date du 23 mai 2024 le Bureau du Conseil d'Administration le lancement d'étude de faisabilité pour la construction de logements sur l'Eco – lotissement de la commune.

L'analyse du règlement de l'éco-lotissement ne présente pas de contrainte particulière par rapport au programme de travaux habituels d'HAMARIS.

Une rencontre avec le Cabinet de maîtrise d'œuvre, Atelier d'Orient, mandaté par la commune de DOULAINCOURT afin d'accompagner les propriétaires sur leur projet a émis un avis favorable sur le principe de construction en containers au vu de l'impact écologique et de l'impact sur site pendant les travaux.

Monsieur FABRE, Maire de DOULAINCOURT, accepte également le principe constructif qui est en harmonie avec la volonté de l'éco lotissement.

Afin d'optimiser les parcelles vendues, il est opportun d'envisager la construction de 6 logements dont 2 individuels et 4 semi-collectifs (inspiration sur les derniers logements livrés à CHALINDREY).

Le coût estimatif de cette construction est de 966 000 € TTC en modulaires contre 1 085 800 € TTC en construction traditionnelle.

La construction serait composée de 6 logements de type 3 de 67 m² de surface habitable.


Le terrain a une valeur de 20 € HT par m² qui serait négocié avec la reprise de la parcelle Rue de la Gendarmerie, entièrement libérée après la démolition des 2 derniers bâtiments.

La construction s'effectuerait par le biais d'un maché en conception-réalisation.

Pièces jointes en annexe : plans de financement – modèle plan type 3

APRES EN AVOIR DELIBERE, le Bureau du Conseil d'Administration DECIDE, à l'unanimité :

- à poursuivre ces opérations conformément aux modalités exposées, sous réserve :
 - D'une délibération de la commune de BOLOGNE s'engageant à une cession du terrain à 30 HT / M²,
 - D'une délibération de la commune de DOULAINCOURT s'engageant à une acquisition du terrain, sis rue de la Gendarmerie libéré par les dernières démolitions, à un prix total équivalent au prix de vente des parcelles de l'éco-lotissement.
- à solliciter les agréments et aides financières nécessaires à cette réalisation (Europe, Etat, Conseil Général Départemental de la Haute-Marne, Conseil Régional, Action Logement, EDF, GIP...),
- à procéder à l'attribution des marchés de services nécessaires à la réalisation du projet conformément à la réglementation applicable à la commande publique,
- à procéder à la signature et la notification des marchés, après attribution par la Commission des Achats ou la Commission d'Appels d'Offres le cas échéant,
- à conclure et signer les marchés, contrats et conventions à intervenir y compris les éventuels avenants supérieurs à 5% après avis de la Commission des Achats ou Commission d'Appels d'Offres le cas échéant,
- à signer toutes les pièces administratives, juridiques, techniques et financières relatives à ce(s) marché(s), (pièces d'urbanisme, permis de construire, déclaration de travaux, ordres de services...),
- à prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation de ce projet,
- à régler les sommes dues au titre de ce programme, même en cas de dépassement, ce sous réserve qu'elles demeurent dans le cadre financier global prévisionnel.

RESULTAT du VOTE : A L'UNANIMITÉ	
Chaumont, le 21 novembre 2024	 Le Président Bertrand OLLIVIER