

ossabois

3F Résidences 
Groupe ActionLogement



Projet 3F Résidences à PENLY

Construction des logements temporaires, démontables et évolutifs
bas carbone et à haute valeur d'usage

3F Résidences, notre mission

Répondre aux besoins temporaires de logements pour des publics spécifiques, étudiant·es, jeunes actifs, salarié·es aux revenus modestes ou en mobilité, personnes fragiles, senior·es, personnes handicapées : c'est la mission première de 3F Résidences, filiale d'Immobilière 3F, Groupe Action Logement, dédiée aux logements en structures collectives.

À l'écoute des besoins des territoires, nous déployons depuis près de 15 ans une expertise dans le montage immobilier et financier d'opérations complexes. Nous nous appuyons pour la gestion des résidences sur notre réseau de partenaires spécialisés.



Chiffres clés au 1^{er} janvier 2023



23 666 places
20 826 équivalent-logts
267 résidences



112 gestionnaires



En 2022 :
1 191 engagements fonciers
1 238 logements livrés
1 123 agréments obtenus

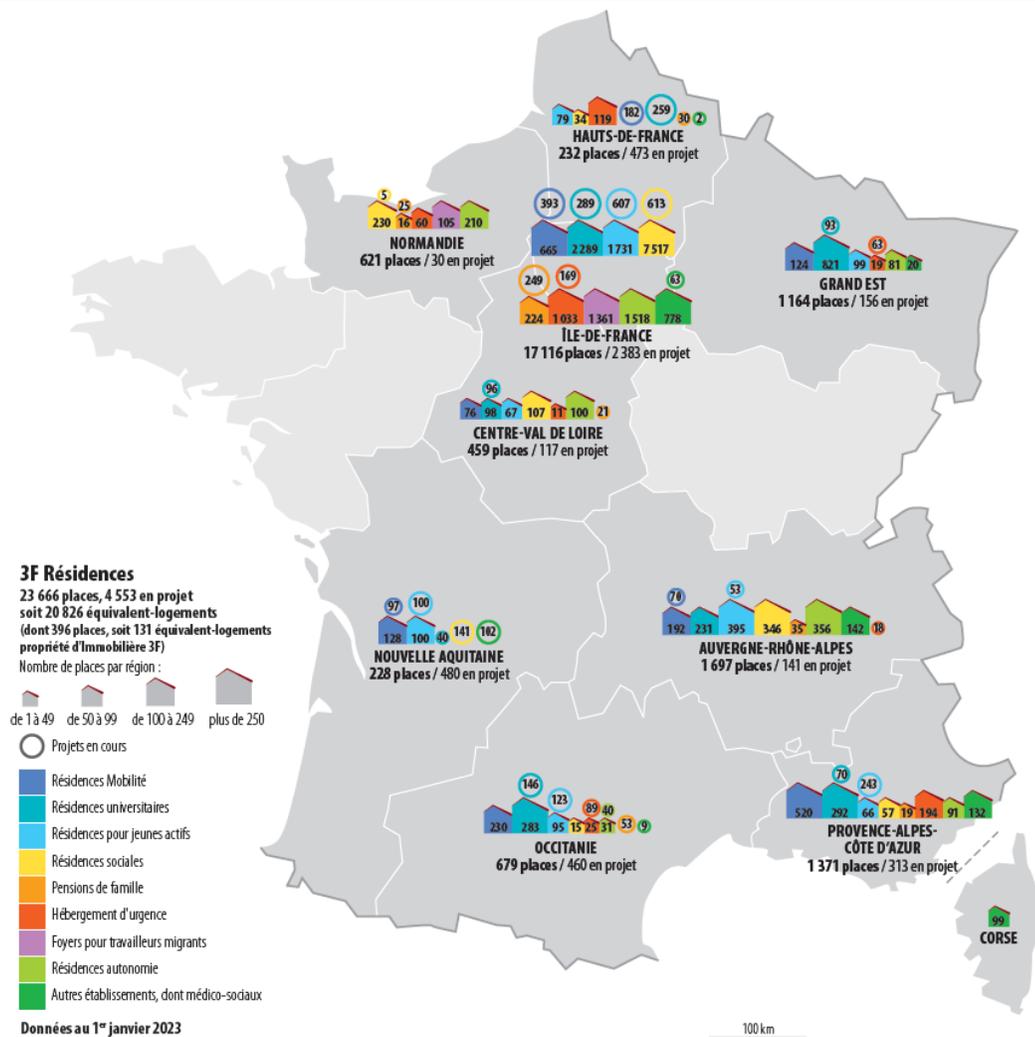


En 2022 :
49,3 M€ de loyers



55 collaborateurs
CDI + CDD

Les territoires de développement



Une ambition partagée avec 3F Normandie : Répondre aux besoins en logements générés par le chantier et l'exploitation des 2 nouveaux EPR Penly

→ L'apport de 3F Résidences : des réponses aux besoins d'habitat temporaire

Une démarche entamée dès 2021 afin d'être prêt lorsque les terrains auront été identifiés

→ Lancement en 2022 d'un Appel à Manifestation d'Intérêt pour les projets de « Construction hors site de logements bas carbone à haute valeur d'usage » avec comme cadre de consultation :

- une implantation de 200 modules pouvant héberger 300 personnes, le cas échéant duplicable sur plusieurs sites,

- une possibilité de changement d'usage à l'issue d'une 1^{ère} période de 10 ans, pour une durée de 30 ans supplémentaire :

- soit par transformation des studios en logements T3/T4 de type familial,
- soit par transformation en appart hotel pour salariés en mobilité ou touristes
- soit sur d'autres sites, pour d'autres usages temporaires ou pérennes

- une pérennité des solutions et une haute qualité architecturale et d'insertion urbaine,

- des délais et des coûts de sortie compétitifs,

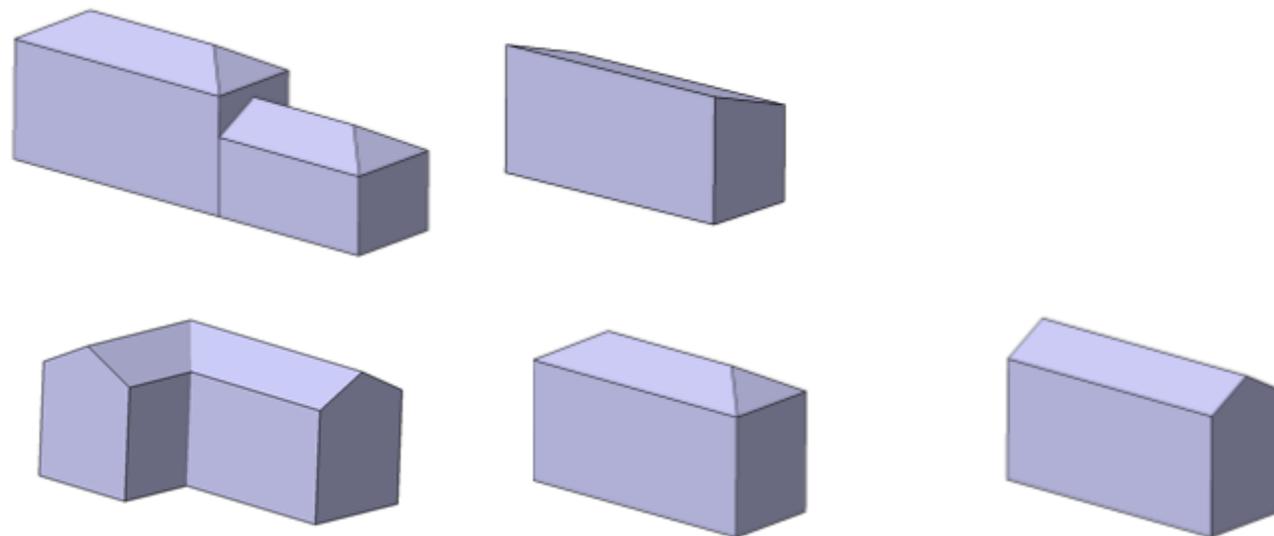
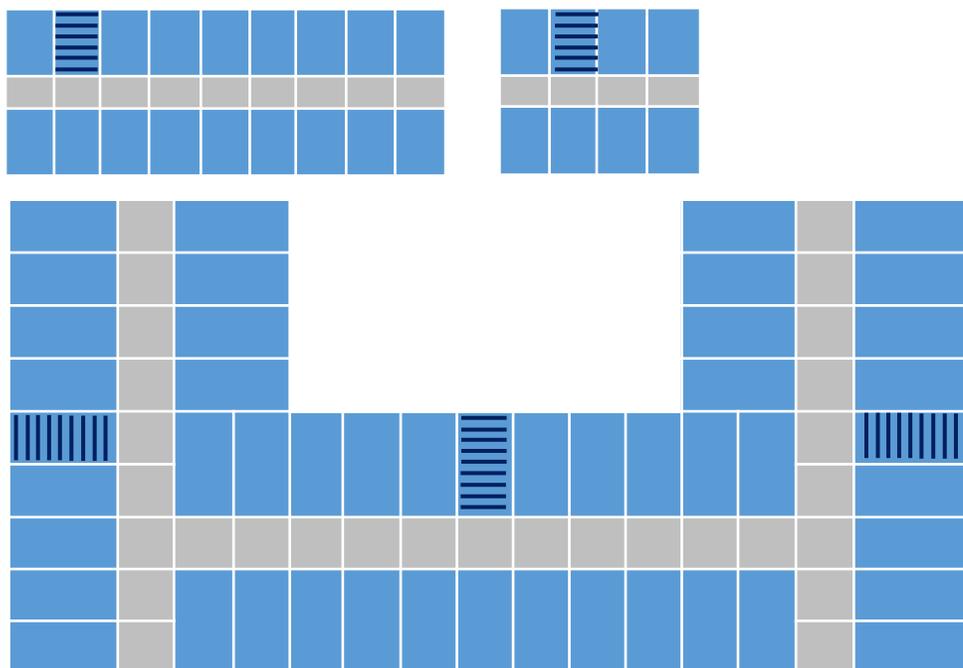
- une expérience et une solidité financière du partenaire dans la durée.

Sélection en février 2023 d'un groupement constitué des sociétés
L'hôtelier et Ossabois

Un logement jeune actif confortable, évolutif et démontable



De multiples configurations possibles pour le(s) bâtiment(s)



Types de bâtiments :

- Hauteur jusqu'à R+2 (modules capables jusqu'à R+3)
- Forme libre, mais tramée
- De base avec toit 2 pans (possible avec couverture toit terrasse, ou toit 1 pan)
- Avec couloir central, possible avec coursive extérieure (les logements deviennent alors traversants)

Types de logements :

- Studios T1 (18 m²)
- Colocation T3 (2 chambres) mono-orientée (36 m²) ou traversant (25m²)

Matérialité adaptée à l'environnement.

Façades



Bois



Métal



Céramique / composite

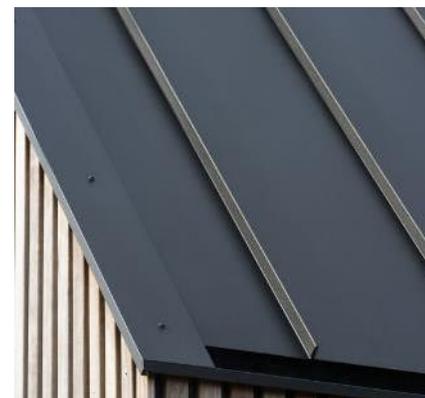


Mixte

Couverture



Tuiles sur fermettes



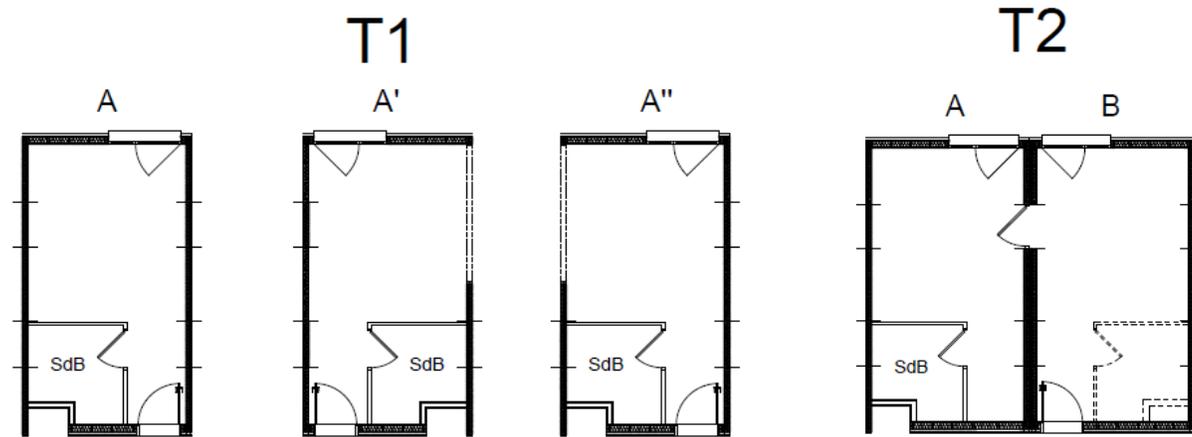
Bacacier sur fermettes

Évolutions possibles

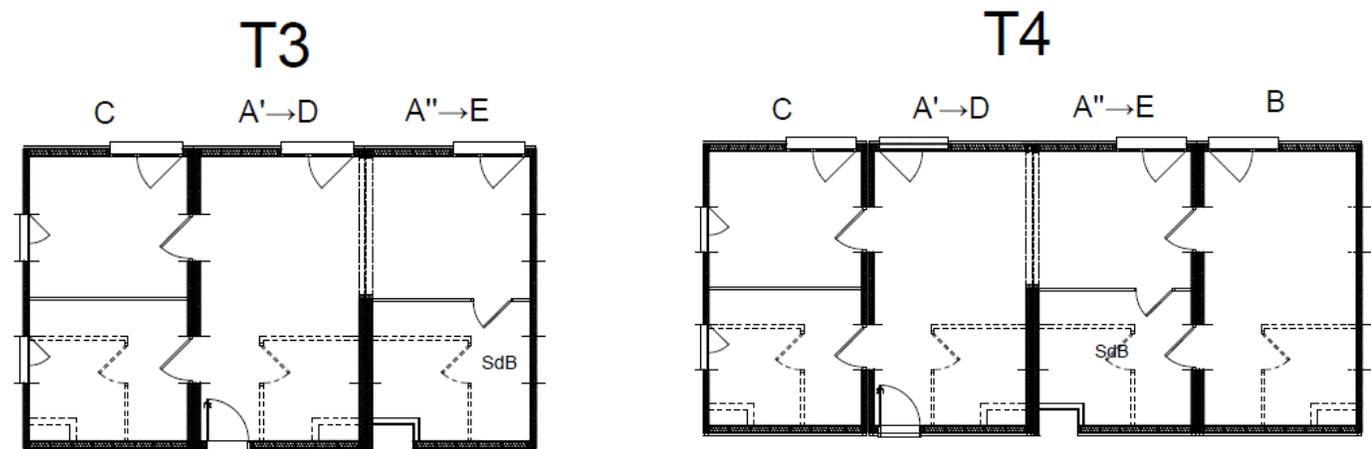
(dans le bâtiment en place.
ou après démontage)

Évolutivité :

- 2 T1 -> 1 T2 (36 m²)
- 3 T1 -> 1 T3 (54 m²)
- 4 T1 -> 1 T4 (72 m²)



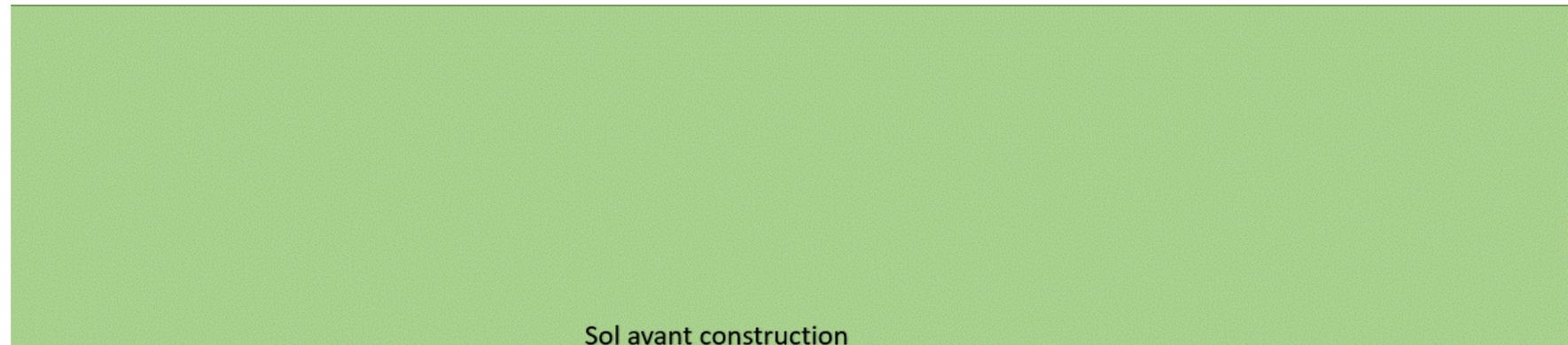
La capacité des modules est
définie en amont
La transformation des
logements se fait en
quelques semaines



Vidéo : un terrain restitué en l'état après démontage

Liaison au sol

- Longrines démontables
- Sur pieux temporaires (métal/vissé ou béton)



Des configurations totalement adaptables en fonction du site







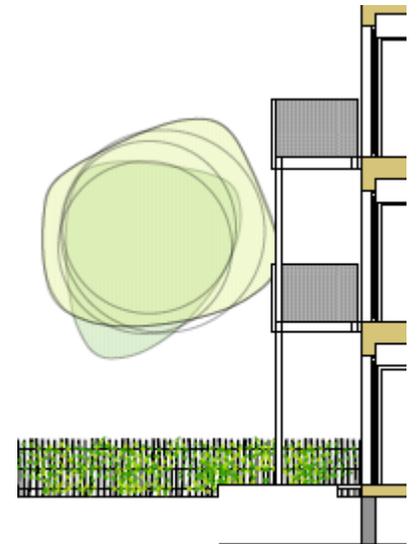
Autres données et options.

Performances :

- Conforme RE2020, seuils 2031 pour les émissions de CO2
- 4,5 Tonnes de carbone stockées par modules
- Logement biosourcé niveau 3
- Conformité à toutes les normes logement dont:
 - Réglementation acoustique (Nouvelle réglementation acoustique logement)
 - Réglementation incendie (2^{ième} famille)
 - Réglementation PMR
 - Réglementation électrique NF-C 15-100

Options (première vie ou vies suivantes) :

- Balcons
- Espaces collectifs (accueil, laverie, local vélos...)
- Couverture, façades



Des centaines de références similaires pour OSSABOIS



Flint architecte



MOON architecte



ITAR architecte



DURAND BEHAR architecte

Et aussi en Normandie autour de PENLY



Plus de 150 logements réalisés avec la **société LHOTELLIER** autour de DIEPPE entre 2014 et 2016 pour loger le personnel des centrales nucléaires de PALUEL et PENLY



L'AUDACE
DE NOS
TERRITOIRES

LE GROUPE LHOTELLIER

UNE ENTREPRISE
FAMILIALE,
CENTENAIRE
DU TERRITOIRE.

IMPLANTÉE DANS
DEUX PAYS ET
TROIS RÉGIONS

- France : Hauts-de-France
Normandie et Île de France
- Canada : Région de Montréal

UN OPÉRATEUR
GLOBAL EN
CONSTRUCTION

UNE ETI AU
SERVICE DE
SES TERRITOIRES

UNE OFFRE MULTIMÉTIERS ORGANISÉE AUTOUR
DES PROJETS DE NOS CLIENTS



TRAVAUX
PUBLICS



BÂTIMENT
& GÉNIE CIVIL



DÉCONSTRUCTION
DÉSAMIANTAGE



DÉPOLLUTION



EAU



MATÉRIAUX
& INDUSTRIES



ÉNERGIE



IMMOBILIER

LES CHIFFRES CLÉS

310 M€
de CA en 2022
(consolidé France)

+200
CHANTIERS
en cours chaque jour

3 RÉGIONS
Normandie,
Hauts-de-France
Île de France

1670
SALARIÉS

+250
NOUVEAUX
collaborateurs en 2022

8
MÉTIERS

22
SITES
INDUSTRIELS

21
AGENCES
MÉTIERS

60
OFFRES D'EMPLOI
en moyenne à pourvoir
dans le groupe

100
ALTERNANTS
en moyenne dans l'entreprise

Des délais optimisés

Pour mise en place de 150 à 200 modules, 8 à 9 mois à compter de l'identification précise d'un terrain aménageable (viabilisé en limite terrain), co-construction effectuée et PC obtenu.

- Etudes préalables : 4 mois.
- Production modules en usine (4,5 modules par jour) : 4 mois dont 2 mois anticipés pendant les études.
- VRD et gros œuvre : 3 mois, en parallèle de la production en usine.
- Pose des modules sur le chantier (25 modules par semaine) : 2 mois, au fur et à mesure sortie usine.
- Façade/étanchéité/couverture : 2 mois, décalage 3 semaines/pose modules.
- Lots techniques : 2 mois, au fur et à mesure.

Un modèle économique contraint

Investissement à financer :

→ Cycle 1 : 1^{ère} vie

- VRD et aménagements
- Construction et honoraires

Hypothèse privilégiée : terrain à titre gratuit, surtout si rendu en l'état après 10 ans.

→ Cycle 2 : 2^{ème} vie

- Scénario sur place
Transformation des modules
- Scénario autre terrain
Démontage modules (yc remise en état terrain)
Frais déplacement modules
VRD et aménagement nouveau terrain
Remontage modules

Dans le cas d'un déménagement complet, le coût du cycle 2 après 10 ans représente (avec inflation) 40% du coût du cycle 1.

Financements :

- Les financements des investissements du cycle 1 sont modélisés sur 40 ans
- Ceux des investissements du cycle 2 sont modélisés sur 30 ans
- ↳ Nécessité absolue d'une seconde vie pour équilibrer l'opération

Flux d'exploitation :

- Les redevances perçues du gestionnaire :
loyers encaissés diminués charges gestion courantes et marge gestionnaire
doivent couvrir :
 - Annuités des emprunts souscrits par 3FR
 - Travaux de gros entretiens à la charge propriétaire 3FR
 - Frais de gestion et marge propriétaire 3FR