

La Maison **Abordable**[®]

DOSSIER DE PRESSE

BATIMAT

PARC DES EXPOSITIONS
PARIS NORD
VILLEPINTE
04-08 NOV 2019

Hall **6** - Allée **L** - Stand **044**



La
Maison
Abordable

Assistance à l'Accèsion Abordable
pour les secteurs publics et privés

Une solution adaptée
pour la réalisation de petits programmes
organisés en hameaux

GRDF
GAZ RÉSEAU
DISTRIBUTION FRANCE

DIRECTION BATIMAT !



À LA RENCONTRE DE LA MAISON ABORDABLE®

Solidement implanté sur le créneau de la maison individuelle conventionnelle, le groupe nantais présidé par Pascal Navaud se révèle comme un acteur éminent sur le marché conçu Hors Site, avec le réseau La Maison Abordable®.

Il a attiré l'attention du gouvernement et des municipalités, en collaborant avec le médiathèque **Michel Chevalet**. Précurseur, il a présenté un prototype à ossature bois, à vocation pédagogique, baptisé « **Ma Maison pour Agir®** ». Le grand public a pu découvrir les atouts d'une **maison modulaire, intelligente, durable et à moindre coût**.

Élargir le champ de l'architecture urbaine, privilégier les enjeux environnementaux qui font la part belle à la mixité sociale, promouvoir des modes de vie et de mobilité plus durables ; de toute évidence Pascal Navaud, en créant le réseau La Maison Abordable® se saisit avec acuité des aspirations des élus, aménageurs et bailleurs.

Le pari lancé par La Maison Abordable® en 2011 est de **loger les primo-accédants, les seniors, les personnes à plus faibles revenus, les jeunes du village**. Une expérience inédite pour réaliser des opérations qui ne dépassent pas 160 000 € à 180 000 € TTC tout compris. Il y avait urgence de changer de modèle, on constate que fin 2017, 60% des acquéreurs sont des primo-accédants et qu'ils ne sont désormais plus que 47% dont 40% gagnent entre 2 et 2,5 SMIC par ménage.

Le concept de La Maison Abordable® a vu le jour, près de Nantes, **en concertation avec tous les intervenants de la filière du logement**. Une réflexion articulée autour de la création d'une dynamique démographique qui se concrétise à travers de nombreuses réalisations sur l'hexagone.

Une vraie pertinence qui répond de manière très contemporaine aux attentes de chaque commune, l'approche se veut globale ou plus ciblée, toujours au cas par cas. **Ce défi du logement démocratisé requiert une maîtrise approfondie des charges financières pesant sur les opérations d'urbanisme**. La Maison Abordable®, comme son nom l'indique, se polarise sur l'accessibilité pour proposer un prix calculé au plus juste, sans aucune majoration liée à d'éventuels frais « intermédiaires ». Elle offre de façon magistrale la preuve que **l'ascension sociale dépend des interactions de tous les réseaux professionnels du logement public et privé**. Une impulsion qui démarre dès la conception du projet pour produire un ensemble architectural cohérent, de qualité.

Des critères pragmatiques opérant sur l'étude fine des plans architecturaux, des matériaux bien négociés qui trouvent leur prolongement sur une nouvelle approche du chantier. **La démarche révolutionnaire Hors Site** dote les réalisations des meilleures dispositions tant sur le coût du travail que sur le temps passé en aval sur le chantier. Les équipes habituées à œuvrer ensemble participent à une combinaison économique plus élaborée influant positivement sur les conditions de travail.



DÉCRYPTAGE DE LA MAISON ABORDABLE®

La Maison Abordable® se met en place en créant un cercle vertueux qui comprend 5 points fondamentaux :

- 1. L'accession à la propriété à bas coût sans multiplier les intermédiaires.**
- 2. La densité indispensable pour freiner l'étalement urbain.**
- 3. Les mixités sociales et intergénérationnelles à l'échelle d'un quartier.**
- 4. La cohérence architecturale dans une démarche d'éco-village en favorisant le vivre ensemble.**
- 5. L'empreinte écologique maîtrisée.**

La Maison Abordable® **redonne de la grandeur à l'habitat individuel ou groupé, renforce la solvabilité de son propriétaire.** De surcroît, elle l'invite à s'épanouir au sein d'une maison confortable, respectueuse des nouvelles normes environnementales, très fonctionnelle et peu énergivore. La maîtrise des coûts de conception et de réalisation permet notamment de financer le surcoût d'une maison RT2012 et d'une maison éligible RE2020 (future Réglementation des Bâtiments Responsables). **Chaque bâtiment doit être pensé comme élément intelligent du territoire.** Il faut réfléchir la conception des bâtiments comme une capacité de production et de stockage énergétique, de recyclage, d'échange et de mutualisation énergétique. Il y a une prise de conscience pour lutter contre le réchauffement climatique, suivi d'effet en privilégiant l'énergie renouvelable à l'énergie primaire.

La Maison Abordable® se fixe un objectif exigeant : **penser, respecter les besoins des générations futures à disposer d'un espace de vie préservé.** Cette relation harmonieuse avec l'environnement doit s'accompagner pour ses habitants d'une démarche d'écocitoyenneté de plus en plus prégnante en France.

La Maison Abordable® prône ce concept novateur pour **les élus, les aménageurs, les promoteurs et les bailleurs sociaux** très regardants sur les prix et les économies d'espace. Une prise en main de leurs projets d'urbanisme, du type Éco-Village Abordable® garantissant aux habitants, un habitat durable et plus qualitatif. L'aménagement urbain de demain se voit anticipé avec des avancées notables sur les questions de mixité sociale et de variété des différentes classes d'âge.

« L'idée étant d'organiser en concertation dès la phase des travaux quelques événements visant à impulser, à accompagner le "lien social" et à créer des relations entre les futurs occupants et les élus », précise Pascal Navaud, président du Groupe. C'est pourquoi, il importe de bâtir un quartier d'architecture variée, en phase avec la personnalité du futur acquéreur. Un **lieu de vie propice aux échanges, une ambiance de village** qui suscite spontanément l'adhésion de chacun. Où l'on a envie de se projeter, de s'enraciner, en opposition aux lotissements d'architectures hétéroclites, artificiels, reconnus pour défigurer trop souvent le paysage.

Les éco-villages de La Maison Abordable® ambitionnent de ressembler à des villages à la française, avec une vision esthétique. Pour les petites opérations, **le montage Éco-Village Abordable® / La Maison Abordable®** propose l'élaboration des logements sociaux selon un montage CMI ou VEFA compatible avec les contraintes : prix de sortie, taille critique qui dissuadent les opérateurs HLM.



La Maison Abordable® joue un rôle croissant en matière de logements sociaux. Sur certaines opérations, les collectivités locales demandent des logements sociaux en petite quantité. Le collectif n'est pas la solution miracle du tissu bâti existant, loin s'en faut. Des logements sociaux sous forme de maisons de ville évolutives, de maisons individuelles avec un caractère plus dense renouvellent le contrat social. Vu le contexte de rareté du foncier et la forte implication des élus dans les problèmes de logement, le concept Éco-Village Abordable® s'inscrit dans un **Projet Urbain Partenarial** (PUP) associant les professionnels, moteurs du projet.

Le faible prix ne conduit pas à une approche bas de gamme. Il indique plutôt **un changement de logiciel**. Au même titre que les sociétés « low cost », le prix abordable résulte d'une démarche systémique qui **débusque les coûts inutiles sans réduire la qualité de la prestation livrée**.

Pour se faire, la mobilisation du montage CMI permet une mise en œuvre administrative et technique optimale : coût de construction, frais d'actes réduits. Il est question de recourir à un aménageur vigilant sur le prix de sortie des terrains. En outre, un **partenariat Constructeur/Collectivité** préconise la recherche de synergies mobilisées à tous les stades de la construction en veillant à éliminer tous les doublons générateurs de surcoûts et de marges.



LA RÉVOLUTION DU HORS SITE

La construction Hors Site se développe de part le monde à une vitesse vertigineuse. Il y a eu plus d'investissements dans le modulaire et dans le Hors Site au cours des deux dernières années qu'en cinquante ans.

En France, La Maison Abordable® sous l'égide de Pascal Navaud fait figure d'entreprise pionnière initiant avec succès le mouvement. « *Le réseau de concessionnaires et industriels La Maison Abordable® en est convaincu : l'avenir de nos activités appartient désormais à la version réinitialisée de la préfabrication. Certain du potentiel du concept, La Maison Abordable® s'y prépare avec application depuis plus de cinq ans ! Nous avons d'abord appris et expérimenté, mais c'était un peu trop tôt. Maintenant nos modèles de maisons s'assurent d'un rapport qualité-prix concurrentiel.* », déclare Pascal Navaud.

Basculer vers la construction Hors Site, c'est accepter un **bouleversement profond**, au-delà du changement de technique. Passer d'un matériau à un autre, de la construction sur le chantier à la préfabrication en usine. La réussite suppose de **modifier les habitudes, de briser les codes de la construction classique**, chez tous les acteurs, depuis l'aménageur foncier en passant par le maîtres d'ouvrage, les concepteurs et les entreprises.

Trop longtemps, on a considéré le projet d'un côté et la construction de l'autre. Une organisation segmentée en silo, sans aucune collégialité qui impacte très largement le secteur traditionnel du bâtiment. Pendant que dans l'industrie, on parle d'ingénierie collaborative, et d'organisation intégrée, dans la construction, on fait face à un manque criant de collaboration. Chacun protège son pré carré, corseté dans ses intérêts : le maître d'ouvrage, les entreprises, les exploitants, idem pour l'assurance, la réglementation, et le financement.

Pourtant dans l'industrie, le mot « standard » n'est pas un gros mot. Le « standard » est un système régulateur. Il est plus simple de l'ouvrier à l'ingénieur, de comprendre sa tâche et de l'exécuter parfaitement, suivant **des méthodes d'amélioration continue pour une production plus qualitative et moins chère**. Dans une usine, la possibilité de former et d'encadrer amène à produire non plus avec une main d'œuvre non plus de métiers mais industrielle.

En Hors Site, le temps est essentiellement consacré à la **conception initiale** où l'on doit faire tous les choix et s'assurer de leur cohérence. Passé cette étape cruciale, **le suivi du chantier n'occupe plus qu'un temps minimal sur une période bien plus courte** : les modules entièrement construits en dehors du chantier, puis assemblés in situ, à la vitesse grand V. **L'économie de temps et d'argent est remarquable, de l'ordre de 70%**.

Le Hors Site est constitutif du progrès pour l'environnement. On s'aperçoit que la réduction des déchets et le recyclage se font beaucoup plus facilement en usine que sur le chantier. Il s'y opère **une meilleure gestion des heures de travail** avec une incidence directe sur les conditions de travail. Oubliez ces images d'ouvriers levés à l'aube pour ferrailer le béton. **Le savoir-faire constructif est valorisé** plutôt que des tâches injustement lourdes. La construction Hors Site utilise avant tout des méthodes de propreté et occasionne moins de pollution sonore. **Les durées de chantier divisés par deux**, incitent les gouvernements à s'engager dans la construction Hors Site, particulièrement au coeur des zones urbaines très denses comme New-York, Londres par exemple. De plus, le transport cumulé des matériaux et des hommes pour la construction modulaire est réduit par deux. Le Hors Site permet d'exploiter la vie résiduelle des éléments, grâce à **l'aspect évolutif des modules dans le temps qui se démontent et se réutilisent volontiers ailleurs**.



LE HORS SITE ET LE BIM DUO GAGNANT

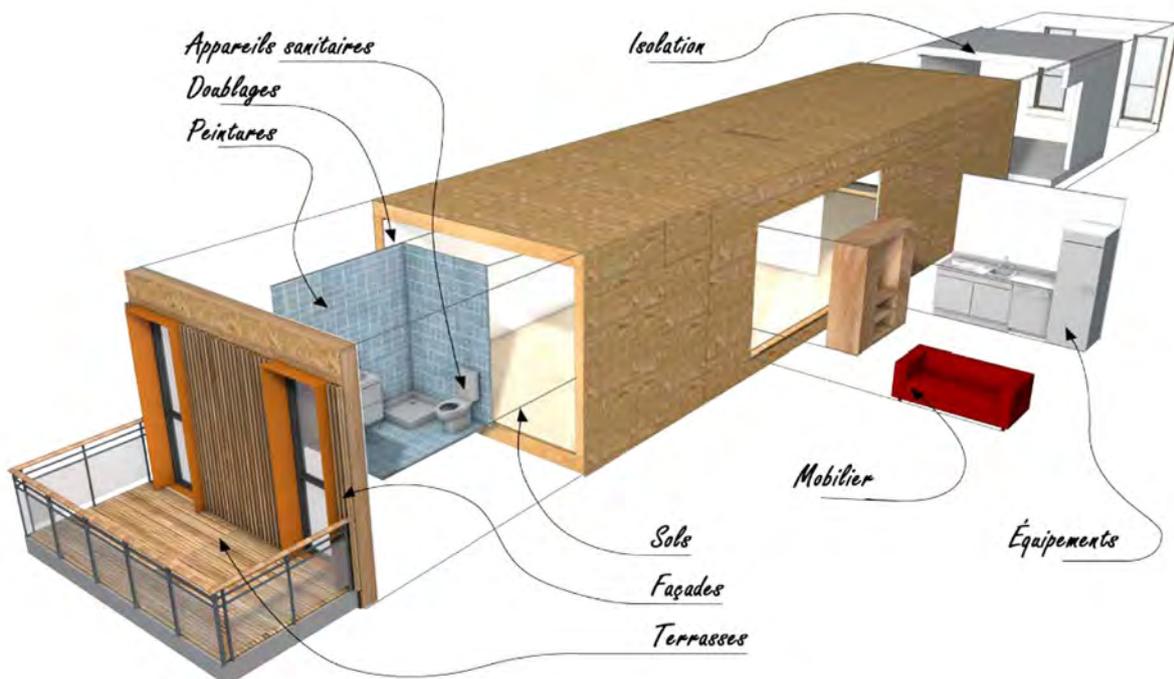
Une nouvelle page de la construction s'écrit aussi avec l'intégration du digital, porté par le BIM. Maquette numérique, BIM ou encore modèle 3D sont devenus des mots courants dans le monde de la construction. En effet, la transition numérique de l'industrie du BTP passe par une évolution des outils de représentation du bâtiment.

Dans la multitude de formats numériques, le BIM a pris le devant de la scène avec le **format IFC**, et pour une raison très simple. **Il réunit dans une seule source toutes les informations du projet**, non seulement la modélisation 3D mais également les quantitatifs, les caractéristiques des matériaux, les vues en plan, en coupe, en élévation, les fiches produit, etc. Il est donc naturellement devenu indissociable de la transition numérique.

Il faut voir la maquette BIM comme **un assemblage d'objets avec chacun ses propriétés**. Un mur est un objet, au même titre qu'un évier. On comprend

aisément que le Hors Site est parfaitement adapté à cette nouvelle technologie. **La symbiose entre BIM et Hors Site est telle que l'on perçoit une corrélation entre le développement des deux technologies dans le monde entier.** Les tâches transférées du chantier à l'usine sont réalisées à l'abri, dans un cadre optimal, proche du bureau d'étude et des méthodes. Le BIM est un outil extraordinaire. Toutes les données du projet de bâtiment étant accessibles en un lieu, il suffit de savoir l'exploiter. Le premier grand changement, c'est l'utilisation de **plateformes de collaboration** de manière quasi systématique. En effet, dorénavant les acteurs du projet de bâtiment échangent leurs modèles BIM de manière régulière, et travaillent donc main dans la main, et chaque spécialité apporte sa pierre à l'édifice. Le BIM partage la même logique que la construction Hors Site : mode collaboratif et recherche d'optimisation basée sur la standardisation.

Le Bim est une chance pour toute l'industrie du bâtiment, à son échelle, La Maison Abordable® le considère comme un véritable moyen de transformation économique.



LE HORS SITE BOIS AU CŒUR DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Le réseau La Maison Abordable®, a engagé deux démarches parallèles et complémentaires : la construction HORS SITE Béton et la construction HORS SITE Bois.

Pour la **Construction Hors Site Béton**, le temps de chantier pour le hors d'eau est **réduit à 3 jours** au lieu de 3 semaines incluant l'approvisionnement du second œuvre intégré. Le vide sanitaire est livré avec ses évacuations et prêt à poser sur des plots béton.

Pour la **Construction Hors Site Bois**, les modules 3D, petits bijoux de technologie très résistants, **sous licence Dhomino®**, sont livrés terminés et posés dans la journée. Leur structure de base est formée par des cadres rectangulaires, assemblés selon la technique des charpentes industrielles, les montants verticaux reprennent intégralement les charges et ne reposent pas sur une lisse basse. **Ce procédé innovant de l'assemblage et du montage permet de livrer sur le terrain des modules presque achevés.** Imaginez une maison T4, elle ne nécessite que 3 modules, pour les logements collectifs, on passe à deux ou trois modules, selon la taille du logement. **On garantit un standard de qualité particulièrement élevé avec un temps de construction minimum.**

L'assemblage des modules sociétaux se fait à quelques kilomètres du chantier et à l'abri des intempéries, au sein d'**Unités Autonomes de Production - les UAP**. Par ailleurs, les modules bois sont livrés clés en main, assemblés deux par deux sur le chantier.

Le caractère évolutif de La Maison Abordable® au fil du temps relève d'**un rapport plus responsable à la construction avec des modules qui peuvent être remplacés dans le futur.** D'entrée, une même parcelle peut évoluer en fonction de nouveaux usages ou de nouveaux besoins de surface.

Acteur local, la dynamique de la société repose sur une **pensée circulaire** pour organiser la fabrication des modules avec des **entreprises partenaires locales**, sélectionnées pour leur savoir-faire constructif. La Maison Abordable® les accompagne pour les initier à la démarche, comprendre les systèmes et fiabiliser les coûts de production, quelque soit leur corps d'état.

Le site de production est un berceau pour l'emploi, **transformé en centre de formation** qui ouvre des horizons à une main d'œuvre revalorisée et permet des gains importants en terme de productivité. Certaines compétences n'existent pas sur le marché, **le Hors Site représente un vivier de nouveaux professionnels qui élargit le potentiel de la Maison Abordable®.**



Principe constructif breveté
par le BET Dhomino



BATIMAT, GRANDEUR NATURE

Le salon Batimat ouvre ses portes, du 4 au 8 novembre, et accueille une maison Hors Site bois, grandeur nature, alimentée au gaz vert. Une découverte de plain-pied de La Maison Abordable® et de ses concessionnaires.

Constructeurs, bailleurs sociaux, promoteurs, entreprises générales, aménageurs trouveront des réponses pertinentes sur une manière innovante de produire. Il est désormais plus facile d'investir des projets en relevant les défis de la qualité, des délais et des coûts.

PRÉSENCE DE **MICHEL CHEVALET**
SUR NOTRE STAND

Mardi 5 novembre
de 18h30 à la fermeture
Mercredi 6 novembre
de 11h30 à 15h00
Jeudi 7 novembre
de 11h00 à la fermeture



LE PROGRAMME EN AVANT-PREMIÈRE

Les ateliers Hors Site seront accessibles dans le Hall 6, d'une durée de 45 min., 30 min. de présentation complétées par 15 min. d'échanges avec la salle.

■ **Lundi 4 novembre**, de 12^h à 12^h45, Pascal Navaud, président de La Maison Abordable® et Frédéric Aguilé, Responsable Domaine Quartiers & Transition Ecologique, Direction du Développement GRDF
«*La compatibilité des solutions gaz vert et le concept La Maison Abordable®*»

■ **Mardi 5 novembre**, de 9^h à 9^h45, Pascal Navaud, président de La Maison Abordable®
«*La construction Hors Site bois et béton, comment ça marche ?*»

■ **Jeudi 7 novembre**, de 9^h à 9^h45, Pascal Navaud, président de La Maison Abordable® et Christophe Pacé, Application Contacts®
«*La plateforme collaborative Dallas au service de la construction*»

Stand BY BETON, Hall 6 - stand G108

■ **Mercredi 7 novembre**, de 12^h30 à 13^h30, tout sur la filière béton, conférences sur la réduction de l'empreinte carbone, le recyclage, la digitalisation, la ville de demain, la formation, l'apprentissage...
Pascal Navaud, président de La Maison Abordable® et Mélanie Shink, Responsable de projets développement et innovation Ciments Calcia

J'expose sur le salon Batimat
I am exhibiting at Batimat
04 - 08 NOV. 2019
PARC DES EXPOSITIONS - PARIS NORD VILLEPINTE

HALL 6 - STAND N° L044



BATIMAT

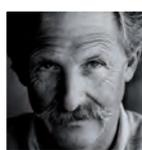
www.batimat.com

LES PARTENAIRES

2 PARRAINS



Michel CHEVALET
Journaliste Scientifique



Olivier FLAHAULT
Designer

12 PARTENAIRES NATIONAUX



31 INDUSTRIELS RÉFÉRENCÉS NATIONAUX



