

agir 2024



Groupe Sia

A propos de la densité dans nos projets...



SOMMAIRE



Présentation du Groupe Sia	p.2
Notre stratégie de développement	p.8
Un changement de paradigme	p.9
Le site du Melkhof à Cappelle-la-Grande	p.10
Opération de densification à Verquin	p.20
Conclusion	p.26



Le Groupe Sia

Le Groupe SIA est l'un des acteurs majeurs du **logement social** dans les Hauts-de-France.

Notre mission au quotidien ? **Loger, accompagner et animer.**
Bien plus qu'une stratégie, c'est une évidence pour l'ensemble des acteurs qui travaillent chez Sia Habitat.

+ de 44 000

Logements
locatifs gérés

+ de 93 000

Personnes logées

Un réseau national

Le Groupe SIA est membre **d'Habitat en Région**, pôle immobilier social des Caisses d'Épargne.





La force d'un groupe

Une offre diversifiée, répondant à tous les projets d'habitat

Le Groupe SIA se compose de **2 sociétés** motivées par la même ambition : **réinventer l'habitat social.**



Construction et gestion de logements locatifs sociaux



Vente de patrimoine



Construction et vente de logements neufs en accession



Production et vente de terrains à bâtir



En véritable ensemble, le groupe Sia œuvre en faveur de l'attractivité des territoires :

Partenaires des élus, pour répondre à leurs besoins dans la proximité et la durée.

Aménageur en proposant une large palette de logements, de typologie, de la location à l'accession.

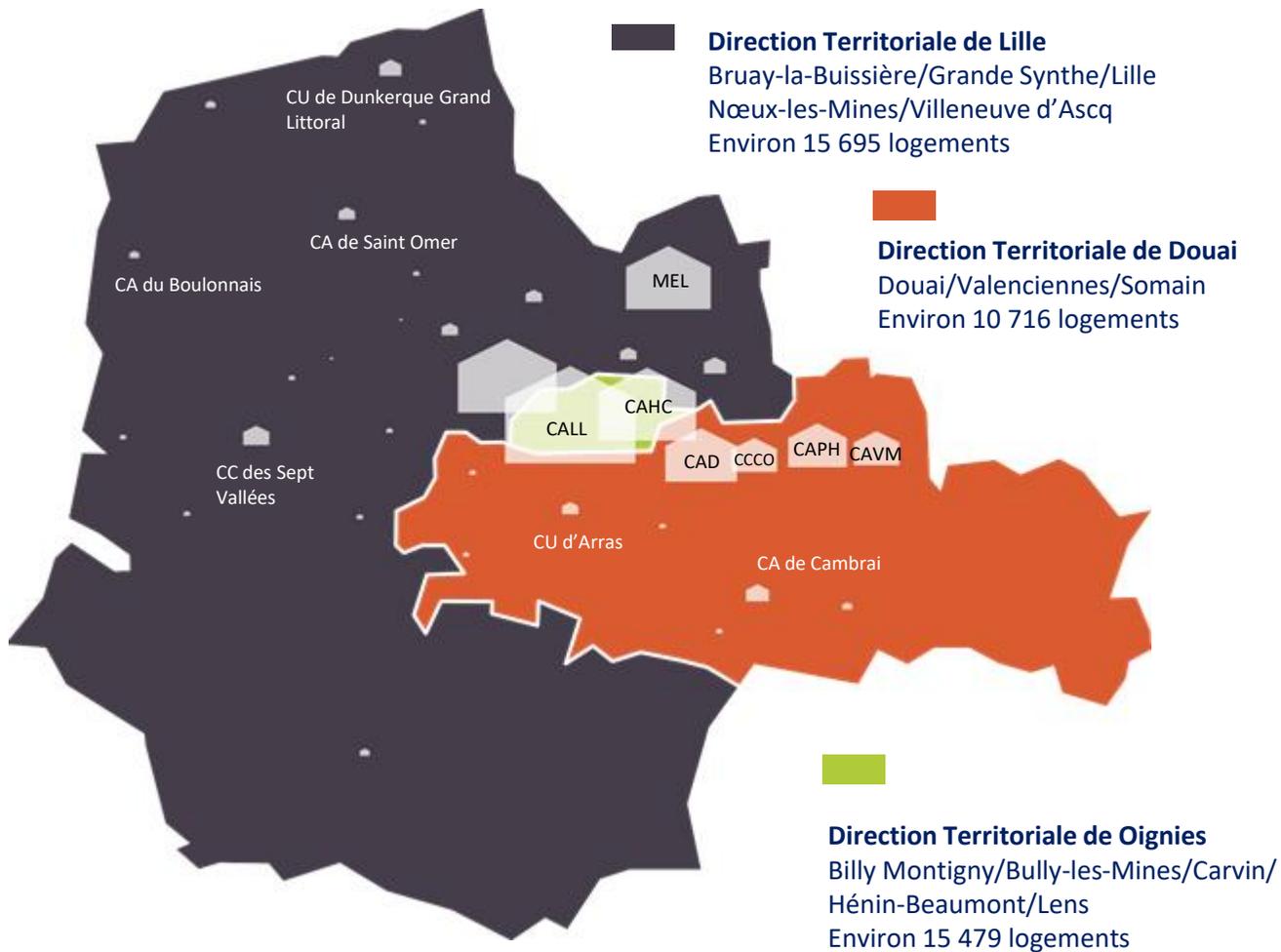
Constructeur, maître d'ouvrage de projets immobiliers, avec une qualité architecturale, environnementale et d'usage au quotidien.

Gestionnaire dans l'entretien du patrimoine et en assurant un suivi tout au long de la vie d'un résident.





Une implantation régionale



Une organisation qui correspond à notre vision l'habitat social : toujours plus proche de nos clients et de nos partenaires.
3 Directions Territoriales
13 Unités Territoriales



Nombre de logements par EPCI

+ 2 948 logements spécifiques

Un projet de fusion

Répondre aux grands enjeux du logements social pour les années à venir

- Les nombreux défis liés aux contraintes économiques et réglementaires incitent actuellement les bailleurs à **réinventer leur modèle**, à travers des stratégies de regroupement, une hausse des investissements et une accélération des préoccupations environnementales
- **Le Groupe SIA et la Société Immobilière du Grand Hainaut (SIGH) seront, courant de l'année 2024, une seule et même entreprise.**

Leader de l'habitat
dans les Hauts-de-
France

Chiffres prévisionnels :

1ere ESH des HDF

+ de 71 000
logements

Présence dans
443 communes

Près de **1000**
collaborateurs



Un projet de fusion

Plus agile, plus simple et plus proche des clients et des territoires pour répondre aux enjeux actuels du logement social :

La Satisfaction

Client :

Par la diversification des offres et notre proximité

La Transition Ecologique :

En sortant de l'expérimentation et en cherchant le plus au niveau d'ambition écologique dans chacune de nos activités

La construction et la réhabilitation :

Avec des opérations innovantes et vertueuses





Notre Stratégie de Développement

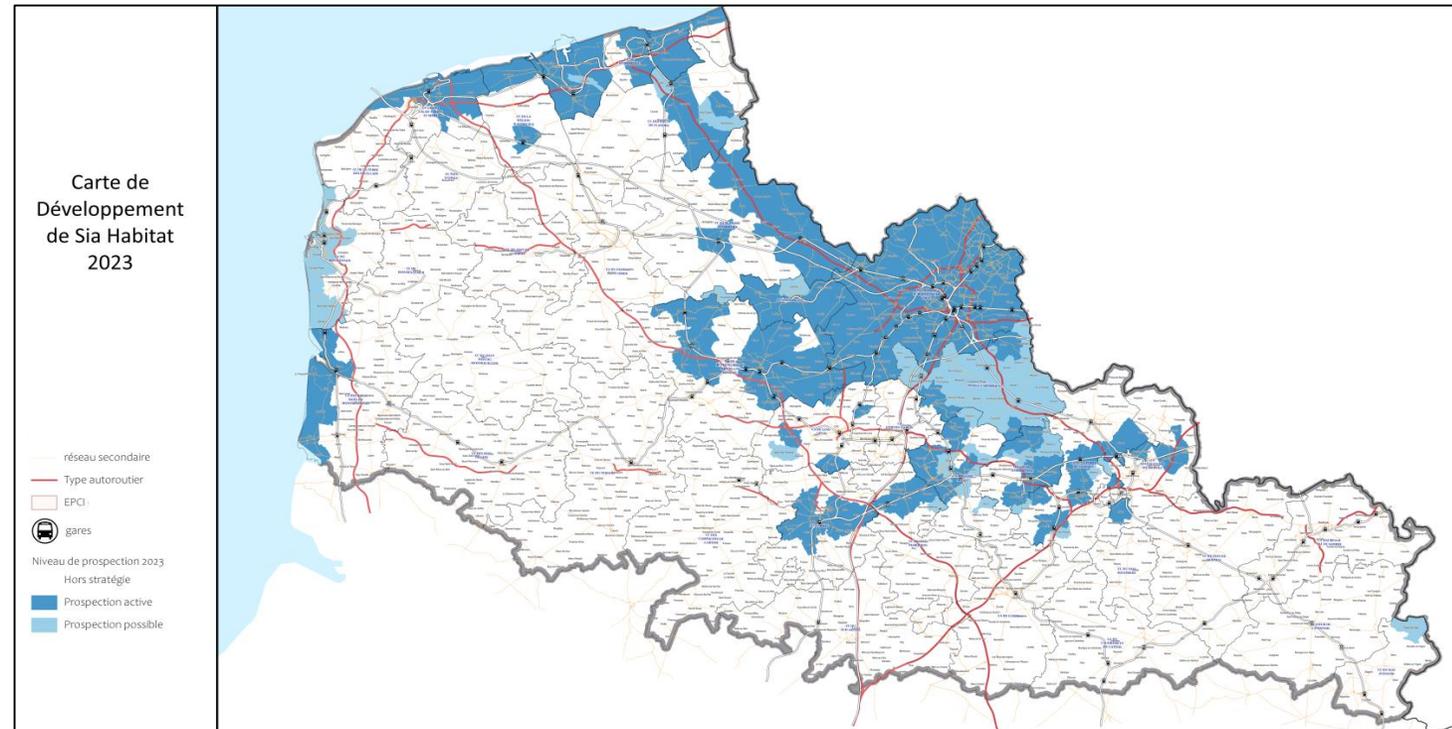
Un développement au service des Territoires

Développement répondant aux besoins spécifiques de chaque territoire, que ce soit en zone tendue ou détendue, et en accompagnement de leur développement économique.

1.000 logements/an à partir de 2025 sur NPDC

Des produits diversifiés, adaptés à leur situation urbaine et favorisant mixité et inclusion.

Bas carbone (biosourcé, économie circulaire), biodiversité, hors-site, logements modulables...





Un changement de paradigme

Une transformation culturelle et conjoncturelle

Accès au foncier très compliqué, notamment dans les zones tendues.

Réflexion sur l'ensemble de notre réserve foncière ainsi que sur notre patrimoine bâti, afin de créer une nouvelle offre de logements sur la base de fonciers acquis, via 2 axes :

L'Aménagement :

- Savoir-faire historique et reconnu dans la création de lotissements
- Impact du ZAN et ralentissement du rythme de commercialisation des lots libres
- Positionnement en tant qu'Aménageur : friche DANONE en cours de travaux à Seclin (co-aménagement avec LMH), Aménagement en cours d'étude sur le site du Melkhof à Cappelle-la-Grande

La densification sur nos propriétés bâties :

- Analyse du patrimoine réalisée par la Direction de la Stratégie Patrimoniale (PSP)
- Etudes de scénarios pour densifier nos ilots, notamment sur du patrimoine minier (réhabilitation, démolition-construction, extension, surélévation...)





Le site du Melkhof à Cappelle-la-Grande

Un projet qui s'adapte à la demande du territoire

Description du projet

Projet en extension urbaine sur une parcelle acquise, actuellement terrain agricole.

Emplacement stratégique, proche du centre-ville et desservi par le BHNS métropolitain.

Aménagement d'environ 350 logements.





Le site du Melkhof à Cappelle-la-Grande

Principes généraux

- Assiette foncière de **9,8 ha**
- 2 ha dédiés à la création d'espaces verts structurants
- couture urbaine entre différents quartiers, le centre-ville au sud, la ZAC du Centre à l'est, la Cité des cheminots au nord-est, séparés par l'emprise agricole

Projet conçu sur les principes d'un écoquartier et autour des thèmes de:

- l'agriculture urbaine
- la protection de la biodiversité
- la limitation de l'impact de la voiture
- L'expérimentation du stockage d'énergie verte à l'hydrogène



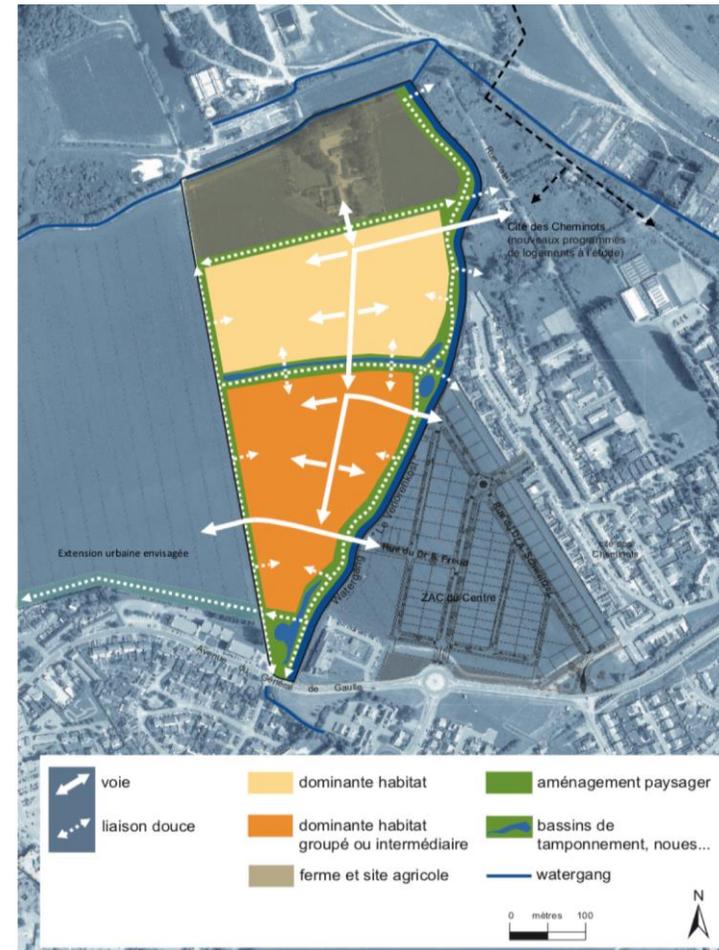


Le site du Melkhof à Cappelle-la-Grande

OAP de 2018

Préconisations de l'OAP :

- 35 logements / ha
- 25% logements LLS
- Maillage avec les voiries existantes
- Création de liaisons douces est-ouest
- Aménagement paysager de qualité
- Gestion alternative douce des eaux pluviales
- Renforcement de la biodiversité
- Cheminement doux et valorisation du watergang



agur

Schéma définissant des principes d'aménagement. Tracés et implantations indicatifs



Le site du Melkhof à Cappelle-la-Grande

Intégration urbaine du projet

Etude de gabarits des avoisinants

Maison individuelles en RDC ou R+1

Collectifs en R+2+combles

Architecture flamande traditionnelle





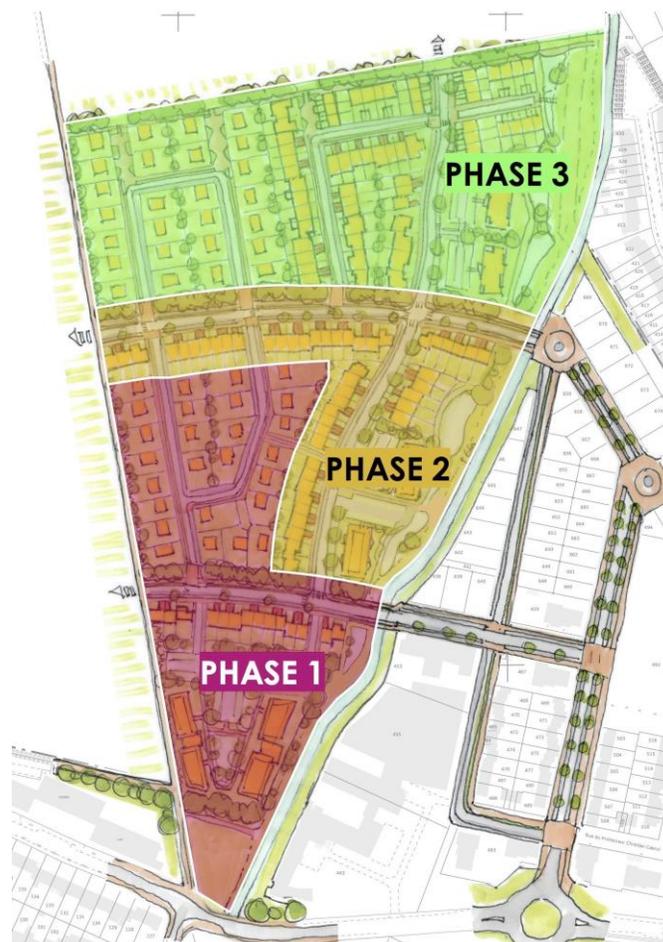
Le site du Melkhof à Cappelle-la-Grande

1^{ère} version du Plan d'Aménagement

352 logements en 3 tranches à réaliser sur 9 ans

Formes d'habitat diversifiées : RSS, logements individuels en bande, semi-collectifs, petits collectifs et lots libres

Variété de produits apportant la mixité sociale : PLUS, PLAI, PLS, accession libre, PSLA...



	85 Logements Collectifs
	26 Lots Libres
	14 Maisons
PHASE 1	125 logements
	46 Logements Collectifs
	49 Maisons
PHASE 2	95 logements
	46 Logements Collectifs
	26 Lots Libres
	60 Maisons
PHASE 3	132 logements
	177 Logements Collectifs (50%)
	52 Lots Libres (15%)
	123 Maisons (35%)
TOTAL	352 logements





Le site du Melkhof à Cappelle-la-Grande

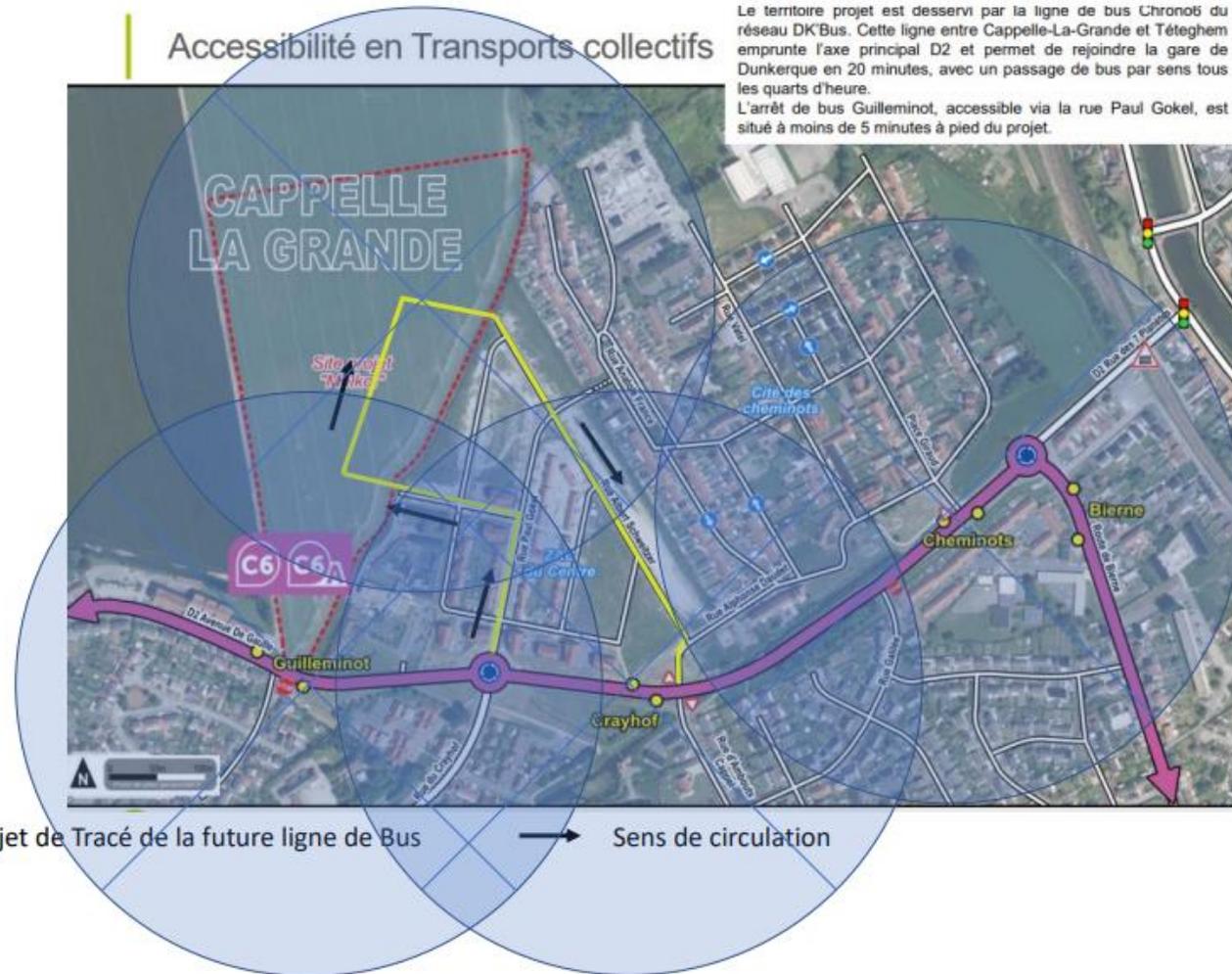
Evolution de la conception urbaine

Début 2023, les nouvelles données liées au développement économique du dunkerquois et la recherche de sobriété foncière ont amené la CUD à challenger le projet :

- Densité jugée insuffisante (44 logts/ha)
- Projet trop éloigné de l'arrêt du Bus à Haut Niveau de Service (souhait de construire à moins de 300m de l'arrêt)
- Lots libres en trop grand nombre et surfaces à retravailler

Accessibilité en Transports collectifs

Le territoire projet est desservi par la ligne de bus Chronot5 du réseau DK'Bus. Cette ligne entre Cappelle-La-Grande et Tétéghem emprunte l'axe principal D2 et permet de rejoindre la gare de Dunkerque en 20 minutes, avec un passage de bus par sens tous les quarts d'heure. L'arrêt de bus Guillemillot, accessible via la rue Paul Gokel, est situé à moins de 5 minutes à pied du projet.





Le site du Melkhof à Cappelle-la-Grande

Permis d'Aménager projeté



DENSITÉ
+
BUS





Le site du Melkhof à Cappelle-la-Grande

Permis d'Aménager projeté

Projet porté à 450 logements, soit 54 logts / ha.

Densité adaptée, plus élevée en accroche du projet et en cœur d'îlot.

Implantation des collectifs à l'alignement de la rue.

Intégration de services : placette centrale offrant un espace de rencontre avec une crèche, un cabinet médical et des adressages plus affirmés.

Un tiers-lieu en proie d'opération est envisagé : point de vente de produits agricoles en circuit court, local commun polyvalent...



Variante retenue pour le cœur du projet



Le site du Melkhof à Cappelle-la-Grande

L'aménagement paysager



Détente

Santé



Mobilité



Gestion différenciée



Biodiversité



CEREMA



Le site du Melkhof à Cappelle-la-Grande

Un premier projet de RSS à l'entrée du site





Opération de densification à Verquin

Programme sur 2 sites route Nationale à Verquin





Opération de densification à Verquin

Densifier le patrimoine bâti

SIA HABITAT a pour projet la restructuration de deux sites de logements route Nationale à Verquin. Actuellement le site est décomposé en deux îlots composés de **44 logements de type T3**.

Les ambitions de SIA HABITAT :

- La création d'un minimum de **34 logements supplémentaires** avec jardins et stationnement sur le site
- Nécessité de **déconstruire** certains logements
- La **réhabilitation** de l'ensemble des logements restants.

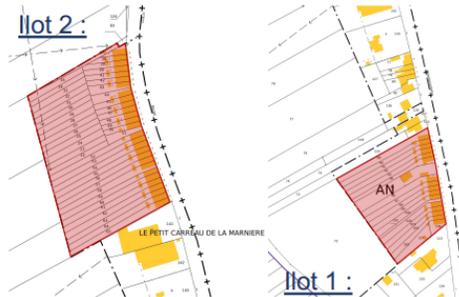
Projet lancé en conception-réalisation sur la base d'un programme de construction d'un lotissement de maisons familiales et d'un béguinage au sein des 2 parcelles.



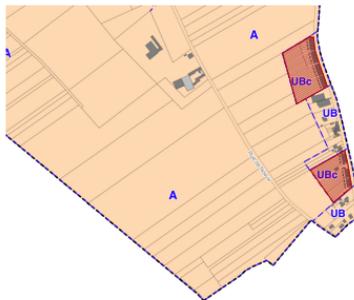


Opération de densification à Verquin

Contraintes urbaines



Parcelles cadastrales : 000 AN 89 à 000 AN 108 | 000 AN 22 à 000 AN 65
> Emprise totale projet : 19 310 m²
> Emprise îlot 1 : 7780 m²
> Emprise îlot 2 : 11 530 m²



PLU Verquin : ZONE Ubc
> Zone urbaine périphérique, zone de protection patrimoine ouvrier

Article du PLU – Zone UBc	Résumé
Sols	> Dispositions non contraignantes pour le projet.
Accès	> Des interdictions d'accès sont instaurées sur la RD937, ce qui implique des refus de permis de construire pour les bâtiments qui nécessiteraient un accès sur ces voies.
Volumétrie et implantation des constructions	> H = 7 mètres au faîtage > Généralités : Les constructions principales à destination d'habitation doivent s'implanter avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'alignement de la RD937 > Limites séparatives : Le long des limites Marges d'isolement non réglementées > Limites par rapport aux autres constructions : 3 mètres minimum entre deux bâtiments non contigus
Aspect extérieur des constructions	> Respect de l'harmonie des bâtiments existants et du site > Toitures : Forme, couleur, matériaux similaires aux toitures des habitations existantes
Stationnement	> Aire de stationnement : 1 arbre haute tige pour 2 places surfaces libres plantées ou traitées en jardin essences locales
Servitudes	> ATB A26 & ATB RD937 : Acoustique > Questionnement ligne électrique non représenté sur plan



Opération de densification à Verquin



Programme ilot 1

Déconstruction de 5 logements

Construction de 10 logements neufs en béguinage

Aménagement zone de stationnement de 22 places : 10 pour les logements neufs et 12 pour les logements réhabilités

Réhabilitation lourde de 11 logements :

- Possibilité de transformation en T4 de certains logements en utilisant les combles
- Nécessité de conserver la servitude passage sur l'arrière des jardins pour les gestion des OM
- Possibilité d'optimiser le nombre de logement pour chaque proposition



Opération de densification à Verquin



Programme ilot 2

Déconstruction de 7 logements

Construction de 24 logements familiaux en lotissement avec stationnement devant le logement (T3 plain-pied et T4 en R+1)

Aménagement zone de stationnement de 21 places : 14 pour les logements neufs et 7 pour les logements réhabilités

Réhabilitation lourde de 21 logements :

- Possibilité de transformation en T4 de certains logements en utilisant les combles
- Nécessité de conserver la servitude passage sur l'arrière des jardins pour les gestion des OM
- Possibilité d'optimiser le nombre de logement pour chaque proposition



Opération de densification à Verquin

Une complexité technique et humaine

Recours à la conception-réalisation car complexité du programme, nécessitant des compétences variées :

- Urbanisme
- Aménagement, paysage
- logement neuf
- Réhabilitation avec opérations à tiroir
- Atteinte du Label Matériaux Biosourcés niveau 2 (63 kg/m² SP)
- Accompagnement social

Communication et concertation :

- Appui de la Ville de Verquin et de la CABBALR dès les prémices du projet
- Réunions avec les habitants et avec les riverains
- Diagnostic social
- Accompagnement du groupement lauréat dans l'obtention des ACL
- Diagnostic social, planification et gestion des déménagements, suivi individualisé...



Conclusion

La densité au service de l'écologie et du vivre-ensemble

La densité nous évoque une réflexion préalable, un outil complexe, une conviction partagée par tous nos collaborateurs et qui met en jeu des thèmes qu'il faut réussir à faire cohabiter :

- le vivre-ensemble tout en respectant l'intimité de chacun
- l'audace et l'innovation urbaine et architecturale
- la réponse aux besoins de territoires en tension
- la mixité sociale
- la concertation avec les élus, nos habitants et les riverains
- l'inclusion

Rendre nos villes plus durables

MERCI POUR VOTRE ECOUTE !





 **Sia Habitat**


GROUPE
HABITAT
EN RÉGION


+ UTILE + SOLIDAIRE + ENGAGÉ