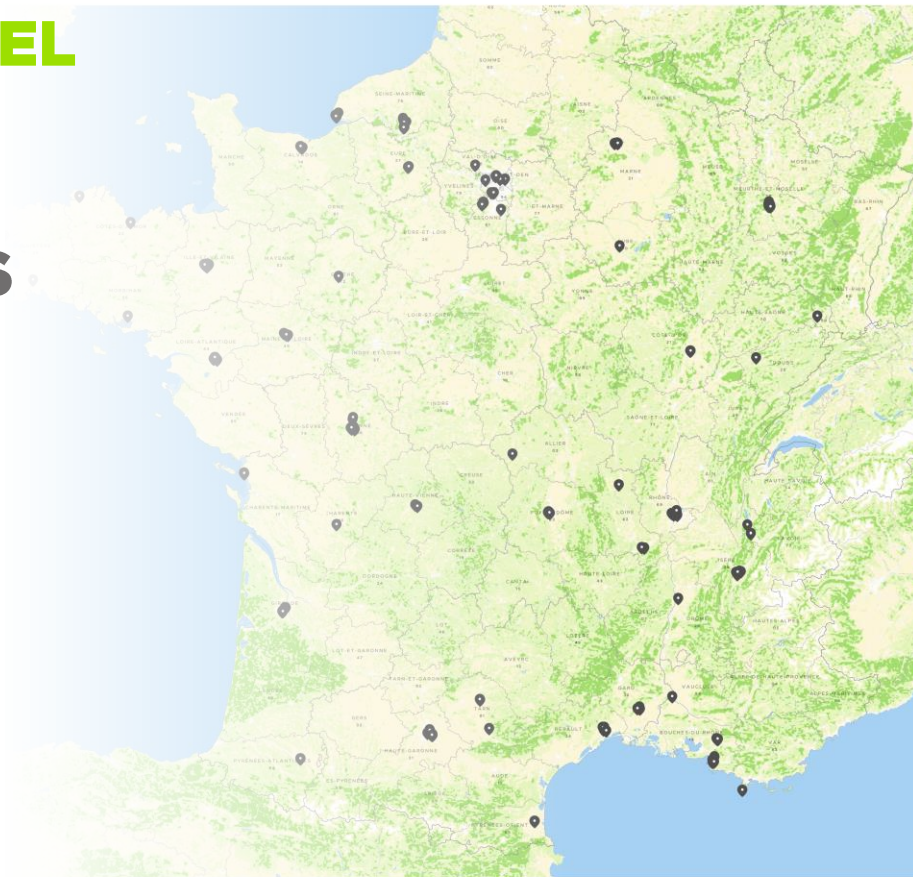


ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DU PATRIMOINE DU RESEAU DES OEUVRES

**UP
FAC
TOR**

les Crous



UPFACTOR

FACILITATEUR DE SURÉLÉVATION



**EXPERTISE
ARCHITECTURALE**



**EXPERTISE
TECHNIQUE**



**TECHNOLOGIE
DIGITALE**



**EXPERTISE
JURIDIQUE**



**EXPERTISE
FINANCIÈRE**

UpFactor® est une entreprise qui vise à automatiser et industrialiser le processus de surélévation via une suite d'outils logiciels pour détecter et faciliter, grâce à la smart data, l'identification à grande échelle du potentiel immobilier et du foncier aérien en particulier.

NOTRE OBJECTIF ?

- Développer des territoires inexploités pour créer de nouveaux m²
- Aider les propriétaires et copropriétaires à mesurer le potentiel de leur patrimoine aérien
- Favoriser la rénovation globale du bâti existant

ANALYSE DU PATRIMOINE

MÉTHODOLOGIE

Le contexte :

1. La feuille de route Gouvernementale en matière de logement étudiants, de novembre 2023, fixe un double objectif au réseau :

- Rénover d'ici la fin du quinquennat 12 000 logements restants vétustes,
- Participer à l'effort de production de 35 000 nouveaux logements.

2. Le rythme annuel de réhabilitation de logements et de construction :

- En moyenne, le réseau a réhabilité 2 950 logements, par an entre 2019 et 2023, et a construit ou pris en gestion 1 940 logements par an sur la même période.

3. La rareté du foncier public et l'objectif ZAN

ANALYSE DU PATRIMOINE

MÉTHODOLOGIE

L'objectif :

- 1. Expertiser** pour chaque opération de réhabilitation sur les territoires en tension sur les besoins en logements pour les étudiants boursiers, toute opportunité de densification de la parcelle d'assiette du bien immobilier par :
 - Extension,
 - Surélévation.
- 2. Engager** dans le cadre du développement des capacités d'hébergement du patrimoine immobilier détenu par les Crous, une pré-étude des capacités de surélévation des bâtiments qui pourraient connaître, dans les années à venir, des travaux de réhabilitation dans le cadre notamment de la politique de modernisation du parc de résidences historiques.
- 3. Identifier** le potentiel de production de logements sociaux étudiants que ces surélévations ou extensions permettraient d'obtenir.

ANALYSE DU PATRIMOINE

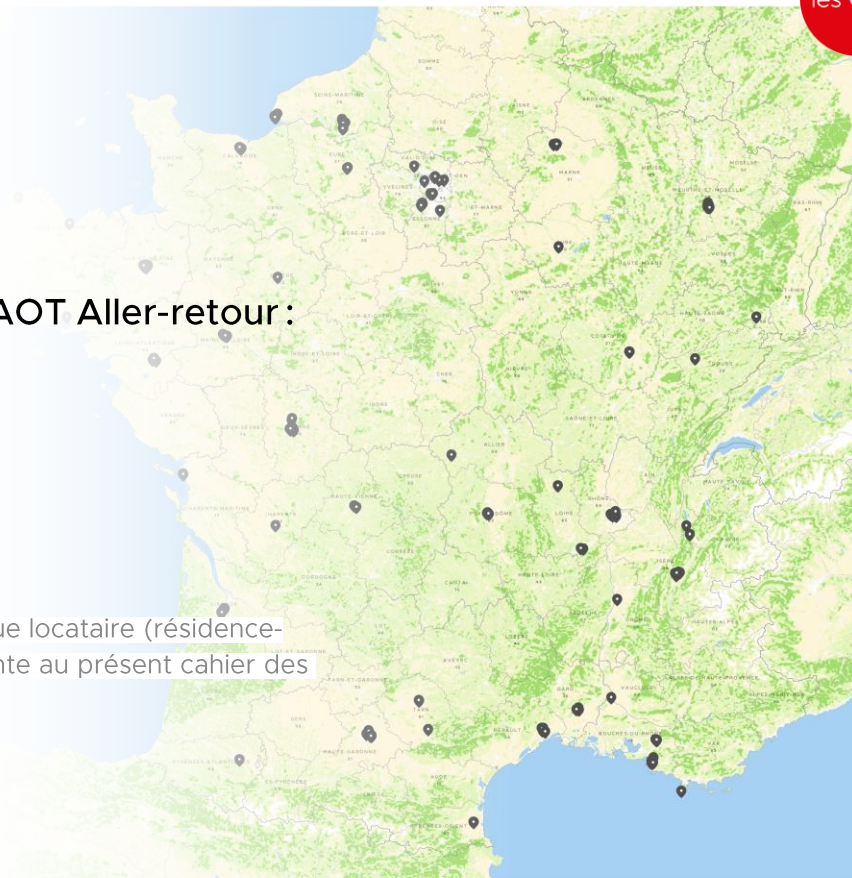
MÉTHODOLOGIE

La Cible :

Parmi les résidences propriétés des CNOUS ou AOT Aller-retour :

- Celles construites avant 2014,
- Celles réhabilitées avant 2014,
- Celles en secteur dense.

La cible exclut par principe toute résidence dont le Crous ne serait que locataire (résidence-bailleur). La liste des résidences devant faire l'objet de l'étude est jointe au présent cahier des charges.



ANALYSE DU PATRIMOINE LIVRABLES

ÉTUDE SURÉLEVATION ET DENSIFICATION

31 - Toulouse - 3/9 - 3/99
12 résidence, 187
Audiencia Toulouse
RÉSIDENTIE LES INTÉGRALES
18, route de Narbonne, 31000 Toulouse

1945 m² 24
1950 m² au sol
1950 m² au sol
1945 m² au sol

SURÉLEVATION 1945 m² 24 logements

Potential / rev. de SP = 1945 m² / d'autres réserves

- ↳ transports : Remorque - 329 m
- ↳ construction : 1993
- ↳ emprise au sol : 1945 m² (22% du terrain)
- ↳ sol : sol plat
- ↳ hauteur : 12 m
- ↳ hauteur max. autorisée : 24 m
- ↳ zone : UC1
- ↳ 0,3 place / logement
- ↳ normes de mixité sociale : pas concerné

ÉTUDE SURÉLEVATION ET DENSIFICATION

31 - Toulouse - 3/9 - 4/99
12 résidence, 187
Audiencia Toulouse
RÉSIDENTIE L'AÉROPHILE
4 rue Pierre Lachère, 31000 Toulouse

847 m² 10
190 m² au sol
190 m² au sol
190 m² au sol

SURÉLEVATION 847 m² 10 logements

Potential / rev. de SP = 1945 m² / d'autres réserves

- ↳ transports : Centre de loi - 80 m
- ↳ construction : 2011
- ↳ emprise au sol : 1062 m² (37% du terrain)
- ↳ sol : sol plat
- ↳ hauteur : 14,22 m
- ↳ hauteur max. autorisée : 24 m
- ↳ zone : UC1C
- ↳ 0,3 place / logement
- ↳ normes de mixité sociale : pas concerné

ÉTUDE SURÉLEVATION ET DENSIFICATION

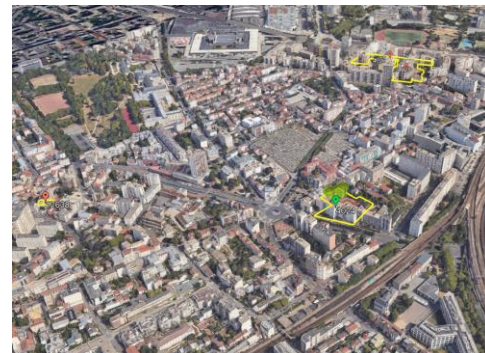
31 - Toulouse - 3/9 - 3/99
12 résidence, 187
Audiencia Toulouse
RÉSIDENTIE LES INTÉGRALES
18, route de Narbonne, 31000 Toulouse

1945 m² 24
1950 m² au sol
1950 m² au sol
1945 m² au sol

SURÉLEVATION 1945 m² 24 logements

Potential / rev. de SP = 1945 m² / d'autres réserves

- ↳ transports : Remorque - 329 m
- ↳ construction : 1993
- ↳ emprise au sol : 1945 m² (22% du terrain)
- ↳ sol : sol plat
- ↳ hauteur : 12 m
- ↳ hauteur max. autorisée : 24 m
- ↳ zone : UC1
- ↳ 0,3 place / logement
- ↳ normes de mixité sociale : pas concerné



FICHER KML POUR VISUALISATION
SOUS GOOGLE EARTH DES EMPRISES
ANALYSEES ET DES VOLUMES
POTENTIELS

ATLAS DES
POTENTIELS

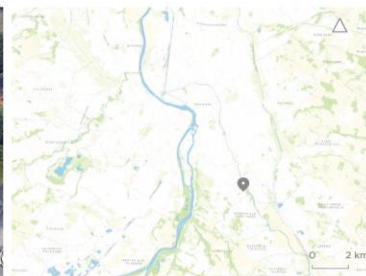
FICHER XLS AVEC
L'ENSEMBLE DES
ADRESSES ANALYSEES

id	id_client	nom_client	adresse_client	SP	VILLE	changement	potentiel_total	potentiel_potentialisation	potentiel_densification	SP_Mix_A_Sup	commentaire_adresse
1	181	Leclercq	2, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	1	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
2	182	Leclercq	3, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	2	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
3	183	Leclercq	4, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	3	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
4	184	Leclercq	5, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	4	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
5	185	Leclercq	6, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	5	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
6	186	Leclercq	7, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	6	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
7	187	Leclercq	8, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	7	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
8	188	Leclercq	9, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	8	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
9	189	Leclercq	10, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	9	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
10	190	Leclercq	11, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	10	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
11	191	Leclercq	12, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	11	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
12	192	Leclercq	13, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	12	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
13	193	Leclercq	14, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	13	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
14	194	Leclercq	15, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	14	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
15	195	Leclercq	16, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	15	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
16	196	Leclercq	17, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	16	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
17	197	Leclercq	18, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	17	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
18	198	Leclercq	19, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	18	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
19	199	Leclercq	20, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	19	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
20	200	Leclercq	21, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	20	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
21	201	Leclercq	22, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	21	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
22	202	Leclercq	23, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	22	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
23	203	Leclercq	24, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	23	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
24	204	Leclercq	25, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	24	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
25	205	Leclercq	26, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	25	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
26	206	Leclercq	27, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	26	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
27	207	Leclercq	28, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	27	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
28	208	Leclercq	29, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	28	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
29	209	Leclercq	30, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	29	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
30	210	Leclercq	31, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	30	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
31	211	Leclercq	32, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	31	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
32	212	Leclercq	33, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	32	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
33	213	Leclercq	34, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	33	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
34	214	Leclercq	35, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	34	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
35	215	Leclercq	36, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	35	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
36	216	Leclercq	37, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	36	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
37	217	Leclercq	38, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	37	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
38	218	Leclercq	39, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	38	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
39	219	Leclercq	40, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	39	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
40	220	Leclercq	41, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	40	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
41	221	Leclercq	42, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	41	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
42	222	Leclercq	43, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	42	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
43	223	Leclercq	44, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	43	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
44	224	Leclercq	45, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	44	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
45	225	Leclercq	46, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	45	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
46	226	Leclercq	47, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	46	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
47	227	Leclercq	48, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	47	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
48	228	Leclercq	49, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	48	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
49	229	Leclercq	50, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	49	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain
50	230	Leclercq	51, rue de la République, 31000 Toulouse	31000	Toulouse	50	1000	1000	0	1.0 m	Exister, réserves possibles sur tout le terrain

ANALYSE DU PATRIMOINE

ATLAS DES POTENTIELS

LOCALISATION	31 - Toulouse - 3/9 - 3/99
	ÉTUDE SURÉLEVATION ET DENSIFICATION
POTENTIEL	parcelle(s) : 8818 zonage sismique : 1 - Très faible id résidence : 197 Académie - Toulouse RÉSIDENCE LES INTÉGRALES 118, route de Narbonne, 31000 Toulouse
	1945 m² 1750 m ² SDP (90%) 1458 m ² CARREZ (75%) SURÉLEVATION 1945 m ² 24 logements
POINTS D'ATTENTION	24 logements (60m ² /lot) 1 niv. 1 niv.
	Potential / niv. de SP = 1945 m ² / d'autres niveaux possibles
INFORMATIONS	🚶 transports : Ramonville - 329 m 🏠 construction : 1993 📏 emprise au sol : 1945 m ² (22% du terrain)
	🌿 toit : toit plat ✓ 📏 hauteur(s) : 12 m 📏 hauteur max. autorisée : 24 m 🏠 zone : UIC1 🚗 0,3 place / logement 🏠 normes de mixité sociale : pas concerné
CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES	🏠 Opération d'aménagement et de programmation : OAP 📏 Emprise au sol : 1945 m ² / 50m 📏 Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU : 99%



REPRÉSENTATION DU POTENTIEL

La présente note fait état des renseignements connus à ce jour. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Elle renseigne sur le potentiel estimé de la surélévation. Note établie selon les informations disponibles à sa création le 28-04-2024.

UPFACTOR 8, 58bis Rue d'Uzes 75002 PARIS - Confidentialité - Reproduction interdite - Tous droits réservés. Les marques et marques commerciales mentionnées appartenant à la société UPFACTOR 8. L'édition et la diffusion de ce document impliquent l'acceptation des Conditions Générales de Vente de UPFACTOR 8 - SAS au capital de 21 489 euros - SIREN : 830 762 814

L'export des potentiels est trié par le champ ville (avec le plus de potentiels) en commençant du plus grand au plus petit potentiel

ANALYSE DU PATRIMOINE

RÉSULTATS

214 résidences

757 bâtiments



ANALYSE DU PATRIMOINE

RÉSULTATS

214 résidences

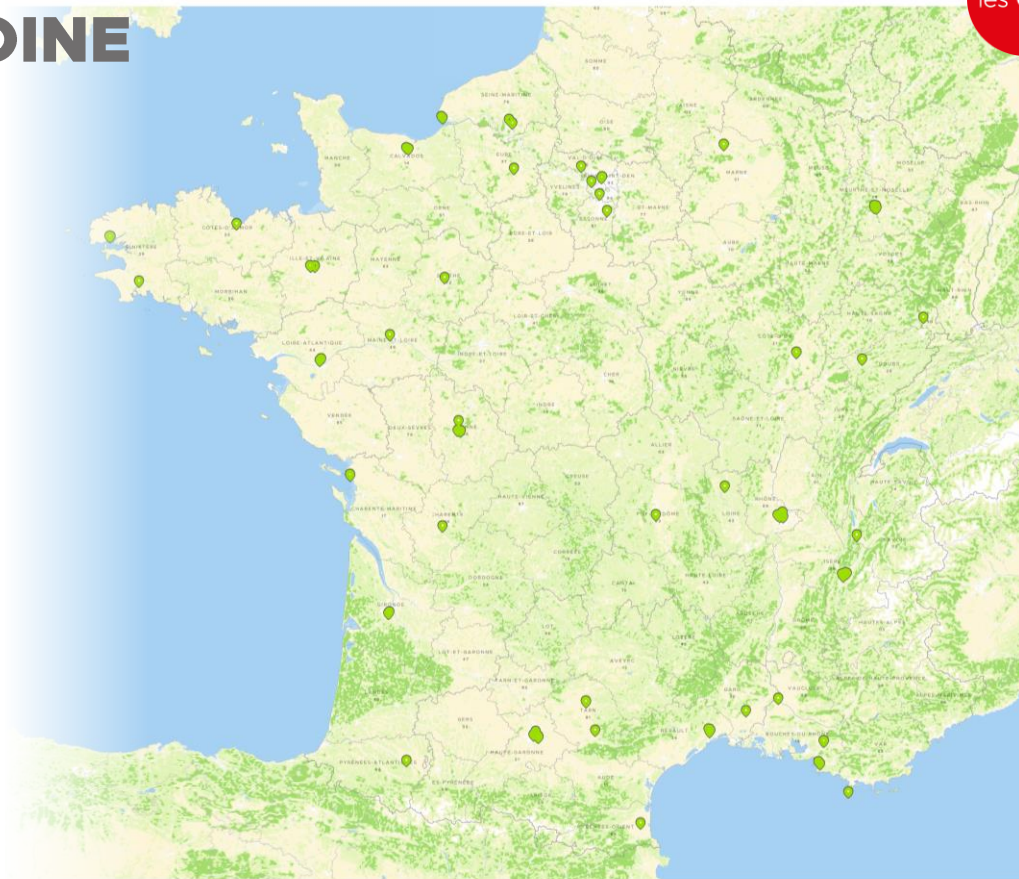
757 bâtiments

99 projets potentiels (soit 50 %)

- 84 potentiels en surélévation
- 15 potentiels en surélévation + densification
- 75 potentiels \geq à 1000 m²

Potentiels par ville :

- Toulouse : 9
- Montpellier : 8
- Nantes : 5
- Lyon, Rennes, Poitiers, Saint-Martin-d'Hères : 4
- Marseille, La Rochelle, Villeurbanne, Aix-en-Provence, Brest, Albi : 3
- Saint-Denis, Grenoble, Dijon, Reims, Pessac, Le Havre, Vandoeuvre-lès-Nancy : 2
- Mont-Saint-Aignan, Aubière, Cergy, Nîmes, Besançon, Rouen, Angers, Belfort, Evreux, Evry, Quimper, Chambéry, Angoulême, Saint-Brieuc, Nanterre, Pau, Roanne, Avignon, Cachan, Perpignan, Caen, Ramonville St Agne, Hérouville-Saint-Clair, Castres, Nancy, Laxou, Le Mans, Futuroscope-Chasseneuil, Talence : 1



ANALYSE DU PATRIMOINE

RÉSULTATS MIN & MAX

214 résidences

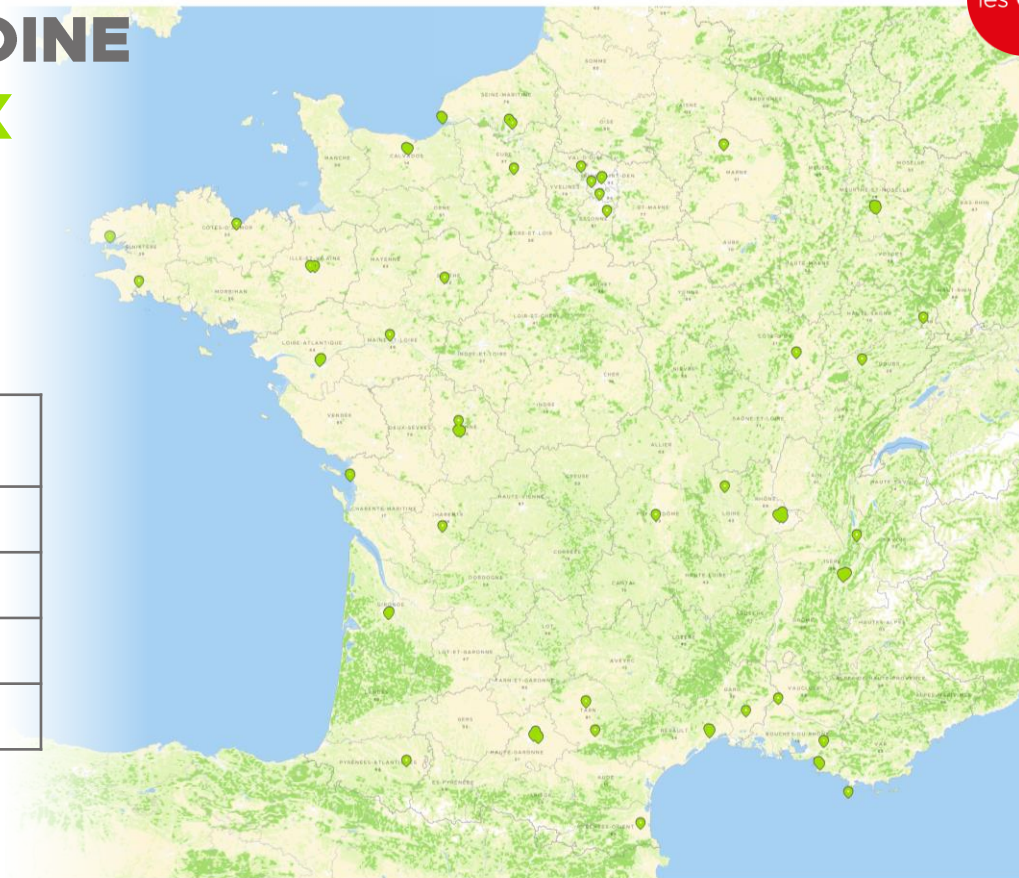
757 bâtiments

99 projets potentiels (soit 50 %)

Statistiques	Par ville / académie
Potentiel total min (en m ²)	315 082 m ² ¹
Nombre de logements min	12 253 ²
Potentiel total max (en m ²)	529 337 m ²
Nombre de logement max	20 585

¹Potentiel en surface brut

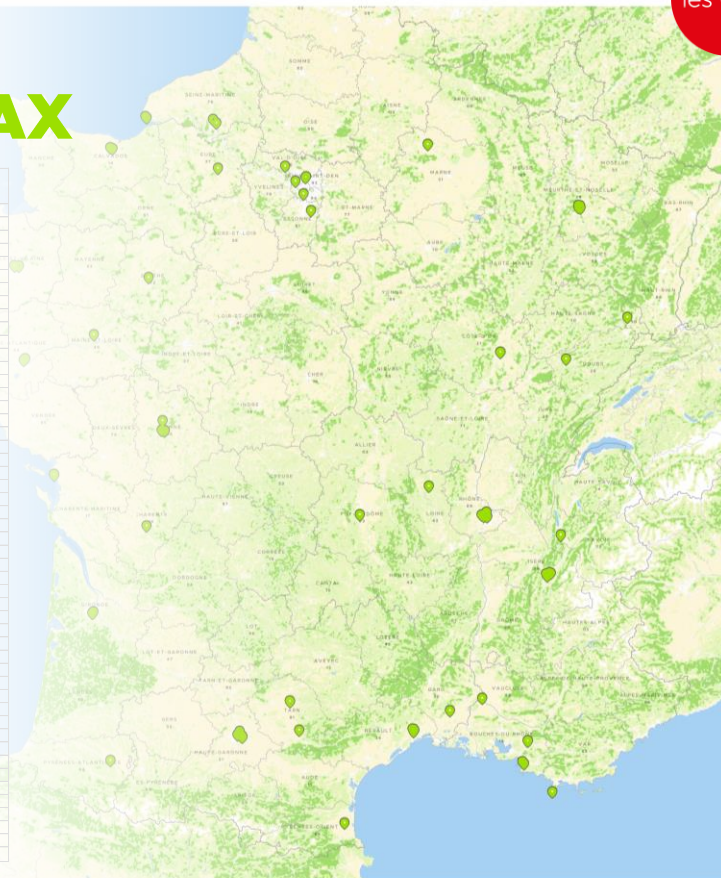
²Surface brute x 70% = Surface habitable / 18m² (surface moyenne par logement)



ANALYSE DU PATRIMOINE

RÉSULTATS PAR VILLE MIN & MAX

Villes	Académie	Nombre de potentiels	Potentiel max	Nombre logement max	Potentiel total min	Nombre de logs min
Toulouse	Toulouse	9	37133	1444	15476	602
Montpellier	Montpellier	8	73202	2847	31314	1219
Nantes	Nantes	5	14760	574	10949	426
Lyon	Lyon	4	9701	377	9701	377
Rennes	Rennes	4	27261	1061	14448	561
Saint-Martin-d'Hères	Grenoble	4	39405	1532	17016	662
Poitiers	Poitiers	4	18998	739	18998	739
La Rochelle	Poitiers	3	10104	393	7212	280
Villeurbanne	Lyon	3	7045	274	7045	274
Aix-en-Provence	Aix-Marseille	3	8086	314	8086	314
Albi	Toulouse	3	3468	135	1964	77
Marseille	Aix-Marseille	3	46347	1802	10480	407
Brest	Rennes	3	13478	524	9531	371
Saint-Denis	Créteil	2	6241	242	3458	134
Grenoble	Grenoble	2	3951	153	3951	153
Dijon	BFC	2	12769	496	6876	267
Reims	Reims	2	6790	264	6790	264
Vandœuvre-lès-Nancy	Lorraine	2	8086	315	6995	272
Le Havre	Normandie	2	6276	244	6276	244
Pessac	Bordeaux	2	30504	1186	5084	198
Mont-Saint-Aignan	Normandie	1	23486	913	15932	619
Aubière	Clermont-Ferrand	1	4304	167	4304	167
Cergy	Versailles	1	8760	341	1763	69
Nîmes	Montpellier	1	767	30	767	30
Beaunçon	BFC	1	12400	482	19292	750
Rouen	Normandie	1	25	25	639	25
Angers	Nantes	1	4823	187	4823	187
Belfort	BFC	1	3398	132	3398	132
Evreux	Normandie	1	1160	45	1160	45
Evry	Versailles	1	2133	83	2133	83
Quimper	Rennes	1	2814	109	2814	109
Chambéry	Grenoble	1	2086	81	1043	41
Angoulême	Poitiers	1	640	25	640	25
Saint-Brieuc	Rennes	1	1055	41	1055	41
Nanterre	Versailles	1	1479	58	1479	58
Pau	Bordeaux	1	9277	361	6477	252
Roanne	Lyon	1	2906	113	1234	48
Avignon	Aix-Marseille	1	2034	79	2034	79
Cachan	Créteil	1	2444	95	2444	95
Perpignan	Montpellier	1	1048	41	1048	41
Caen	Normandie	1	15789	614	5263	205
RAMONVILLE ST AGNE	Toulouse	1	560	22	560	22
Hérouville-Saint-Clair	Normandie	1	6558	255	6558	255
Castres	Toulouse	1	1887	73	1887	73
Nancy	Lorraine	1	4561	177	4561	177
Laxou	Lorraine	1	2178	85	2178	85
Le Mans	Nantes	1	21495	836	14874	578
Futuroscope-Chasseneuil	Poitiers	1	1093	43	1093	43
Talence	Bordeaux	1	3958	154	1979	77
TOTAL		99	529337	20583	315082	12252



ANALYSE DU PATRIMOINE

RÉSULTATS PAR ACADÉMIE MIN & MAX

Académies	Villes	Nombre de potentiels	Potentiel max	Nombre logement max	Potentiel total min	Nombre de logts min
Toulouse	Toulouse, Albi, RAMONVILLE ST AGNE, Castres	14	43048	1674	19887	774
Montpellier	Montpellier, Nîmes, Perpignan	10	75017	2918	33129	1290
Rennes	Rennes, Brest, Quimper, Saint-Brieuc	9	44608	1735	27848	1082
Poitiers	Chasseneuil	9	30835	1200	27943	1087
Lyon	Lyon, Villeurbanne, Roanne	8	19652	764	17980	699
Nantes	Nantes, Angers, Le Mans	7	41078	1597	30646	1191
Grenoble	Saint-Martin-d'Hères, Grenoble, Chambéry	7	45442	1766	22010	856
Aix-Marseille	Aix-en-Provence, Marseille, Avignon	7	56467	2195	20600	800
Normandie	Le Havre, Mont-Saint-Aignan, Rouen, Evreux, Caen, Hérouville-Saint-Clair	7	53908	2096	35828	1393
BFC	Dijon, Besançon, Belfort	4	28567	1110	29566	1149
Lorraine	Vandœuvre-lès-Nancy, Nancy, Laxou	4	14825	577	13734	534
Bordeaux	Pessac, Pau, Talence	4	43739	1701	13540	527
Créteil	Saint-Denis, Cachan	3	8685	337	5902	229
Versailles	Cergy, Evry, Nanterre	3	12372	482	5375	210
Reims	Reims	2	6790	264	6790	264
Clermont-Ferrand	Aubière	1	4304	167	4304	167
	TOTAL	99	529337	20583	315082	12252

AC
OR

ÉTUDE SURÉLÉVATION ET DENSIFICATION

zonage sismique : **2 - Faible**

Académie : Bordeaux

Avenue Prevost, 33400 Talence

1487 m²1338 m² SDP (90%)1040 m² CARREZ (70%)

58

logements (18m²/lgt)

1 niv.

1 niv.

SURÉLEVATION

1487 m²

58 logements

Potentiel par niv. de SP = 1487 m² / D'autres niv. possibles (hauteur max de 28 m - limitée pour intégration et catégorie de famille) et un potentiel max de 3 niv. et SP = 4 461 m²

 transports : Arts et Métiers - 201 m

🕒 construction : 2013

emprise au sol : 2444 m² (18% du terrain)

🏠 **toit : toit plat** ✓

± hauteur(s) : 16.5, 16.8, 17.4, 18, 18.5 m

↑ hauteur max. autorisée : **35 m**

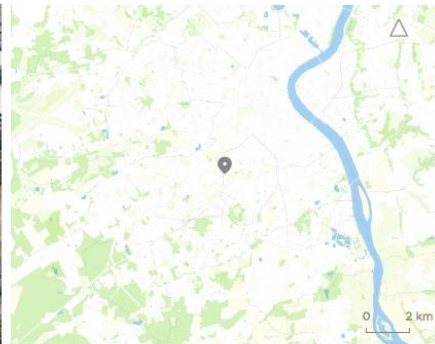
zone : US2

 1 pl / 6 logts étudiants

 normes de mixité sociale : pas concerné

 **Élément de continuité écologique - Continuités paysagères : C3024**

Secteur de diversité sociale : Non concerné : NC



La présente note fait état des renseignements connus à ce jour. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Elle renseigne sur le potentiel estimé de la surélévation. Note établie selon les informations disponibles à sa création le 05-06-2024.

UPFACTOR ®, 58bis Rue d'Uzès 75002 PARIS - Confidentiel - Reproduction interdite - Tous droits réservés. Les marques et marques commerciales mentionnées appartiennent à la société UPFACTOR ®. L'édition et la diffusion de ce document impliquent l'acceptation des Conditions Générales de Vente de UPFACTOR ®. SAS au capital de 23 489 euros - SIREN : 830 762 514

UP
FAC
TOR

les Crous

EXEMPLE_ACADEMIE MONTPELLIER

34 - Montpellier - 2/8 - 11/99

ÉTUDE SURÉLEVATION ET DENSIFICATION

parcelle(s) : M112

zonage sismique : 2 - Faible

id résidence : 88

Académie : Montpellier

CU VOIE DOMITIENNE

259, Voie Domitienne, 34000 Montpellier

7248 m²

6523 m² SDP (90%)

5073 m² CARREZ (70%)

282

logements (18m²/lg)

2 niv.

2 niv.

SURÉLEVATION

7248 m² 282 logements

Projet de densification en cours ?

Emprise au sol non réglementée Implantation en limite ou en retrait / retrait entre bâtiments 60° à partir des baies Un autre niveau possible et un potentiel max de 14496 m²

transports : Saint-Éloi (701 m)

construction : 1966

emprise au sol : 4846 m² (14% du terrain)

toit : **toit plat** ✓

hauteur(s) : **15, 15,5 m**

hauteur max. autorisée : **23 m**

zone : **UD 5-1**

En cours d'analyse par le plui

normes de mixité sociale : pas concerné

secteurs de prescription spécifique concernant la taille des logements : STL
OAP secteur Campus ; OAP



niveaux potentiels : **1 2 3+**
densification :
patrimoine client :

EXEMPLE_ACADEMIE NORMANDIE

14 - Caen - 1/1 - 78/99

ÉTUDE SURÉLEVATION ET DENSIFICATION

parcelle(s) : HR11, HR35, HR36, HR49, HR46, HR48, HR37, HR16

zonage sismique : 2 - Faible

id résidence : 127

Académie : Normandie

RÉSIDENCE E.BACOT

10, Boulevard du Maréchal Juin, 14000 Caen

5263 m²

4736 m² SDP (90%)

3684 m² CARREZ (70%)

205

logements (18m²/lg)

1 niv.

1 niv.

SURÉLEVATION

5263 m²

205 logements

Potentiel / niv. SP = 5263 m² / d'autres niveaux
possibles jusqu'à 2 niv. et un potentiel max de 15789
m²

🚗 transports : Caen Campus 2 - 429 m

🏗️ construction : 1991, 1990

📏 emprise au sol : 5429 m² (20% du terrain)

🏠 toit : combles

📏 hauteur(s) : 10.7 m

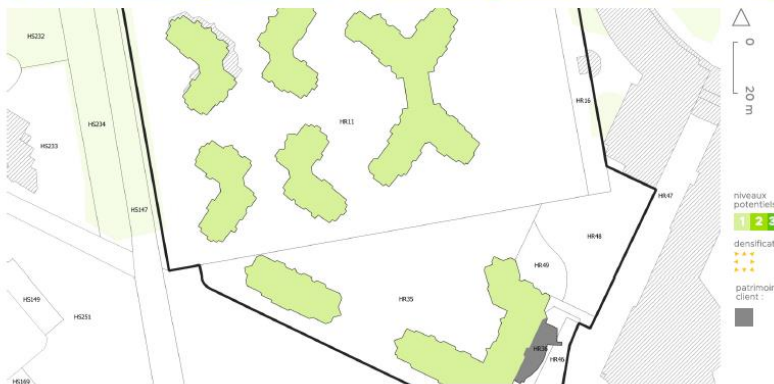
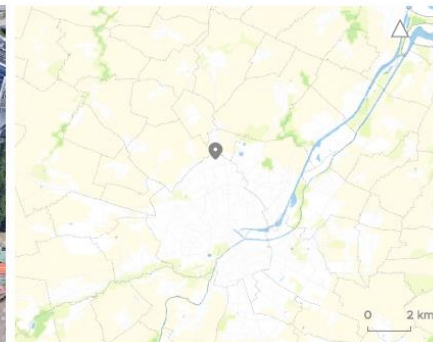
📏 hauteur max. autorisée : 20 m

📍 zone : UFe

🚗 0,5 place/logement

🏠 normes de mixité sociale : pas concerné

🏛️ périmètre des monuments historiques



La présente note fait état des renseignements connus à ce jour. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Elle renseigne sur le potentiel estimé de la surélévation. Note établie selon les informations disponibles à sa création le 30-04-2024.

UPFACTOR ®, 58bis Rue d'Uzès 75002 PARIS - Confidential - Reproduction interdite - Tous droits réservés. Les marques et marques commerciales mentionnées appartiennent à la société UPFACTOR ®. L'édition et la diffusion de ce document impliquent l'acceptation des Conditions Générales de Vente de UPFACTOR ®, S.A.S au capital de 23 489 euros - SIREN : 830 762 514

EXEMPLE_ACADEMIE AIX-MARSEILLE

13 - Aix-en-Provence - 1/3 - 48/99

ÉTUDE SURÉLEVATION ET DENSIFICATION

parcelle(s) : BV71, BV13, BV68, BV15, BV73

zonage sismique : 4 - Moyenne

id résidence : 9

Académie : Aix-Marseille

LES GAZELLES

31 avenue Jules Ferry, 13090 Aix-en-Provence

5355 m²

4819 m² SDP (90%)

3748 m² CARREZ (70%)

208

logements (18m²/lg)

1 à 2 niv.

1 à 2 niv.

SURÉLEVATION

5355 m²

208 logements

ensembles bâtis d'intérêt patrimonial : (ne pas porter atteinte à l'organisation générale, aux espaces non bâtis participants des aménagements ou à la cohérence architecturale) △

🚶 transports : Aix-en-Provence (741 m) △

🏗️ construction : 2013, 2000, 1972

📏 emprise au sol : 14019 m² (24% du terrain)

🏠 toit : **toit plat** ✓

📏 hauteur(s) : 6, 8, 9, 11 m

📏 hauteur max. autorisée : 14 m

📍 zone : **UM**

🏠 1 pl / 70 m² de SDP avec un min de 2 pl / log

🏠 normes de mixité sociale : pas concerné

🏠 Risque inondation : secteur jaune 1 B
Élément patrimonial Ensemble bâti n°EB_11 : cité universitaire des Gazelles : EB_11



La présente note fait état des renseignements connus à ce jour. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Elle renseigne sur le potentiel estimé de la surélévation. Note établie selon les informations disponibles à sa création le 30-04-2024.

UPFACTOR ®, 58 bis Rue d'Uzès 75002 PARIS - Confidentialité - Reproduction interdite - Tous droits réservés. Les marques et marques commerciales mentionnées appartiennent à la société UPFACTOR ®. L'édition et la diffusion de ce document impliquent l'acceptation des Conditions Générales de Vente de UPFACTOR ®. SAS au capital de 23 489 euros - SIREN : 830 752 534

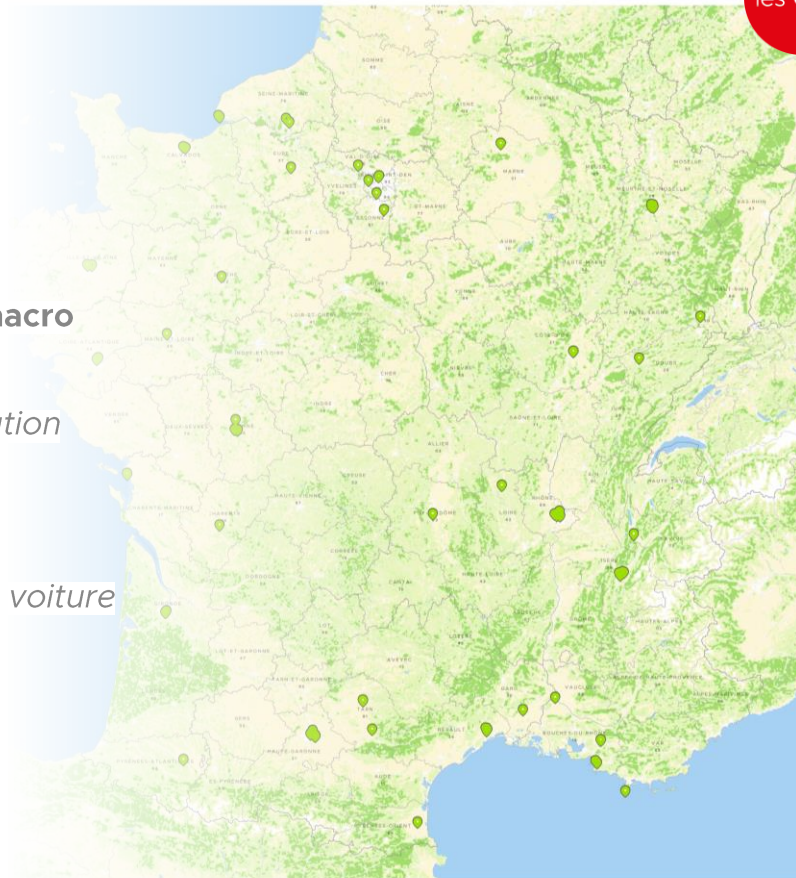
ANALYSE DU PATRIMOINE

CONCRÉTISER LE POTENTIEL

Filtrage pour caractériser le gisement

Critères qui peuvent être pris en compte à une échelle macro

- *Tension locale sur le logement étudiant*
- *Appétence de la collectivité pour le sujet de la surélévation*
- *Rénovation de la résidence à venir*
- *Présence d'un ascenseur*
- *Exonération de la création de places de stationnement voiture*



STRATÉGIE PATRIMONIALE

LE HORS-SITE POUR MASSIFIER

Définition d'une solution constructive préfabriquée, industrielle et duplicable

Critères qui peuvent être pris en compte à une échelle macro

- *Classification par famille*
- *Caractéristiques d'un projet hors site*
- *Caractéristiques d'un projet de surélévation*
- *Esquisse d'un projet par famille*
- *Rex projets réalisés dans le réseau*
- *Sourcing*
- *Boîtes à outils*
- *Préconisation démarche hors site*



L'exemple LMH – Surélévations & Solutions Hors-Site

STRATÉGIE PATRIMONIALE

CLASSIFICATION PAR FAMILLE

Etape 1 : Visite des résidences pour établir les fiches d'identité des bâtiments identifiés

Potentiel
Nombre de niveaux avant/après

Identification

Données générales

toiture et des murs

Description de l'existant

circulations verticales

accès et abords de la résidence

Famille 3 - ascenseur Interieur

LA SALAMANDRE

101 630
101 630 (101 630)
101 630 (101 630)

1162m²
101 630 m² (101 630)
101 630 m² (101 630)

1 niv.
existant : R+4 / R+2 et R+3
projet : R+4 / R+4

Année de construction : 1979 (architecte)
Architecte : André Wogenscky & Alain Amédée
// Jacques Delvire
Longueur : 28 m / 56 m ; largeur : 5 à 15 m

TOITURE
Type : Toit plat : 330m² / 682m²
Equipements : ventilation ; garde-corps ; édicule ascenseur
composition de la dalle : dalles poutres en béton armé - étanchéité multicouche sur terrasse plate avec isolation thermique et protection gravillonnée

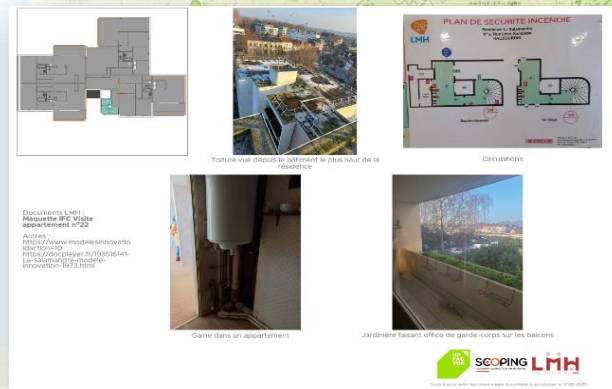
MURS
Éléments porteurs : voiles transversales et un refend longitudinal
Trame porteurs : 5.5m
Composition des murs : voiles en béton armé
Revêtement de façade : enduit
Pathologies avérées :

CIRCULATIONS
Ascenseur : Existant
Cage d'escaliers : escaliers enclaustrés

ACCÈS
Conditions d'accès : Rue à sens unique avec stationnement sur le côté opposé au bâtiment, zone de stationnement à l'entrée, accès à l'entrée du bâtiment par un porche
Abords et aménagements : petits espaces verts le long du bâtiment à l'avant, pelouse plantée à l'arrière, grande arène sur le côté, résidence non sécurisée

Commentaires : Système constructif prime "Modèles innovants" LMH venant posséder une autre résidence avec un système similaire (chemin des vieux arbres à Villeneuve d'Ascq)

SCOPING LMH



STRATÉGIE PATRIMONIALE

CLASSIFICATION PAR FAMILLE

Etape 2 : Choix des critères pour identifier des familles permettant une intervention en surélévation homogène

Régularité de la forme et des points d'appui => homogénéité des éléments

Critère 1 : trame régulière en plan avec une forme rectangulaire ou trame irrégulière

Critère 2 : refends transversaux sur l'ensemble de la largeur ou demi-refends

Mode de gestion des circulations verticales et horizontales => trame libérée des circulations

Critère 3 : circulations horizontales intérieures ou par coursière




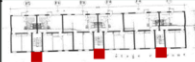


Critère 4 : ascenseur existant/à créer dans le volume du bâtiment ou en façade



L'exemple LMH – Surélévations & Solutions Hors-Site

STRATÉGIE PATRIMONIALE

CLASSIFICATION PAR FAMILLE

FAMILLE	TRAME	CIRCULATION VERTICALE	CIRCULATION HORIZONTALE	FOCUS MODULAIRE 3D	FOCUS REPLICABILITÉ	EX RESIDENCE	
Ascenseur en façade	Régulière	En façade	Intérieure	Envisageable	Oui	Hutin Chêne Houpline (bat B) Casseville (Cabanis & Rivoli) Parc des expos	
Motel	Régulière	En façade	Extérieure – coursive	Envisageable	Oui	Chêne Houpline (bat A & C), Drouot (Bât 4) Hutin 2 (bat 66) Lille Acier	
Ascenseur intérieur	Régulière	Intérieure	Intérieure	Envisageable	Oui	Drouot (Bât 1,2,3) Anor et Fives Vauban Salamandre Beethoven Berlioz Hutin 2 (bat 100)	
Demi-refends	Non régulière	--	--	Complexe voire impossible	Non	Belfort Casseville (Bat 43)	
Poteaux Poutres	Non régulière	--	--	Complexe voire impossible	Non	Tourville Cannoniers	
Non Classé	Pas de plans et architecture unique et spécifique			Complexe voire impossible	Non	Armand Carrel	

Familles a priori moins propices à une solution industrialisée en première approche

STRATÉGIE PATRIMONIALE

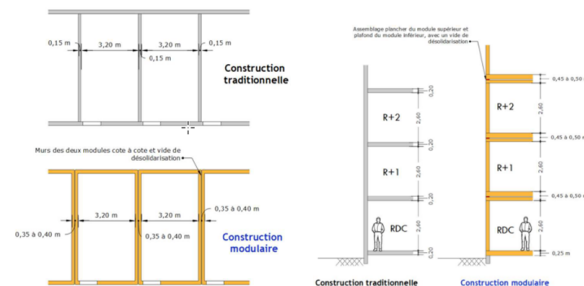
CARACTÉRISTIQUES PROJETS HORS-SITE

CARACTÉRISTIQUES DE SITE

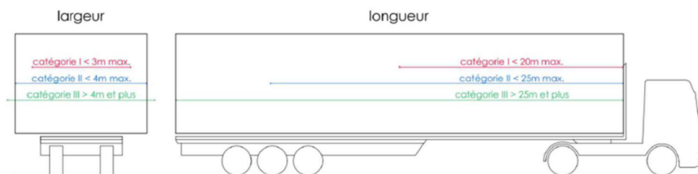
Neutralisation circulation
Rayon de braquage
Gabarit des voies
Possibilité de stockage
Mitoyenneté

Localisation grue
Stabilité sol
Poids éléments à lever
...

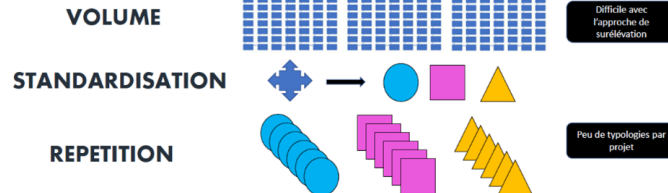
EPAISSEURS CLOISON ET PLANCHER MODULAIRE



GABARIT ROUTIER



STANDARDISATION

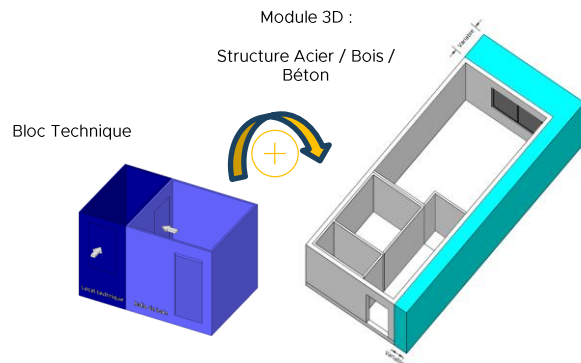


STRATÉGIE PATRIMONIALE

CARACTÉRISTIQUES PROJETS HORS-SITE

Scénario 3D : Modulaire et bloc technique

Le module 3D intègre le maximum de CE en usine et sera conçu en fonction de la programmation du projet et des dimensions maximales de transports

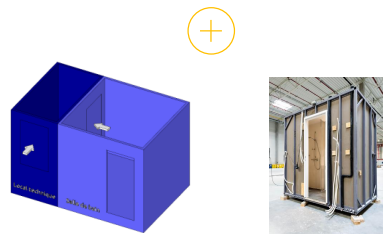


Le Bloc Technique comprenant l'ensemble des éléments technique d'un logement
Ce bloc technique est intégré au module

Scénario 2D : Structure 2D et bloc technique



La façade 2D en ossature bois ou métal intègre un maximum d'éléments en usine : isolants / étanchéité / menuiseries / revêtement extérieur



Le Bloc Technique comprenant l'ensemble des éléments technique d'un logement

STRATÉGIE PATRIMONIALE

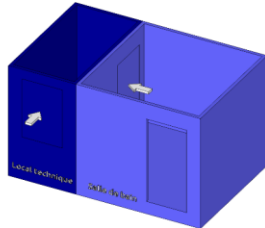
CARACTÉRISTIQUES PROJETS HORS-SITE

BLOC TECHNIQUE

Le bloc technique comprend :

- Une **salle de bain préfabriquée**
- Des **locaux techniques** avec équipements de chauffage / ventilation / Eau Chaude Sanitaire du logement

Le bloc technique doit pouvoir être duplicable à l'ensemble des logements et des opérations de surélévation ; et peut être envisagé dans le scénario 2D ou scénario 3D.



Bloc Technique :
SDB Préfa + Local Technique

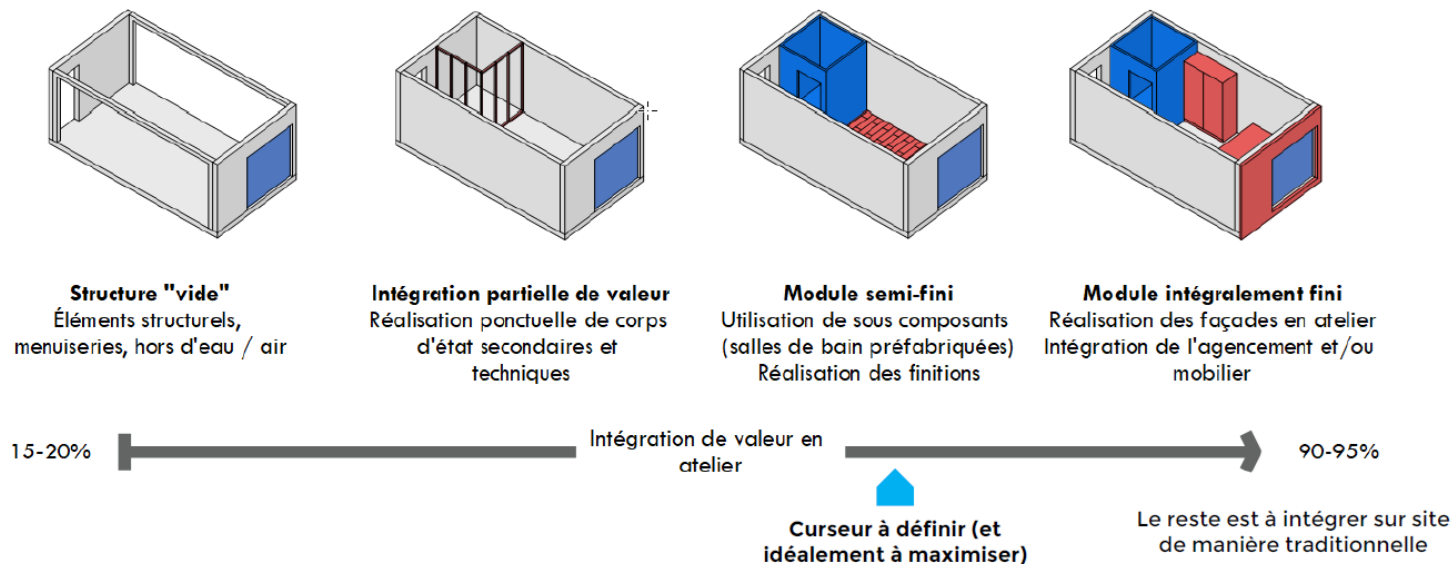


APPROCHE « DÉMARCHE PRODUIT »

STRATÉGIE PATRIMONIALE


CARACTÉRISTIQUES PROJETS HORS-SITE

OPTIMISER LA VALEUR MODULAIRE



[illegible]

USAGES

[illegible]

STRATÉGIE PATRIMONIALE

CARACTÉRISTIQUES PROJETS SURÉLÉVATION

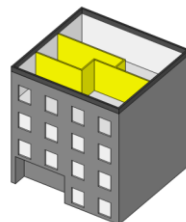
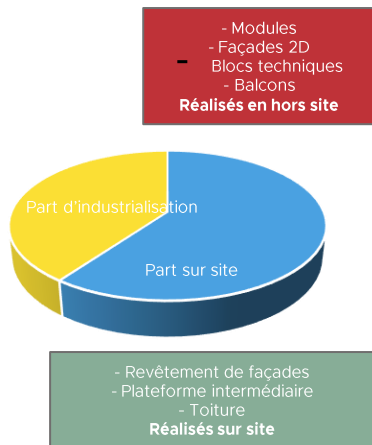
SURÉLÉVATION MODULAIRE HYBRIDE

La surélévation modulaire hybride comporte :

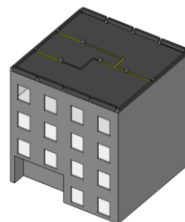
des éléments préfabriqués

ET

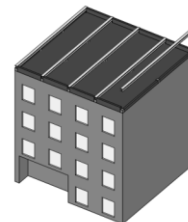
des travaux réalisés sur site



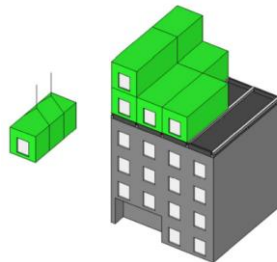
Bâtiment existant avec trame de porteurs identifiée



Destruction partielle des acrotères et création de plots en toiture permettant le support de la structure



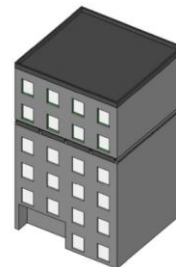
Pose de la structure primaire



Pose des modules sur la structure primaire



Réalisation des façades sur site et finitions



Bâtiment surélevé et rénové

Prise en compte d'enveloppe budgétaire cohérente dès l'amont du montage de l'opération

TRAVAUX DE SURELEVATION

Travaux de démolition et adaptation en toiture/interface

Structure/enveloppe/second-œuvre
(similaire à la construction au sol classique)



CIRCULATIONS VERTICALES

Création des trémies

Prolongement des escaliers

Création ou prolongement des ascenseurs



RENFORTS

Reprise des fondations*

Renforts de la structure*

Moyen de levage et travail en hauteur

* En fonction de l'importance des travaux, il pourra être nécessaire de vider le bâtiment avant intervention

COÛTS TRAVAUX GÉNÉRALEMENT CONSTATÉS POUR DES PROJETS DE TAILLE SIMILAIRE :

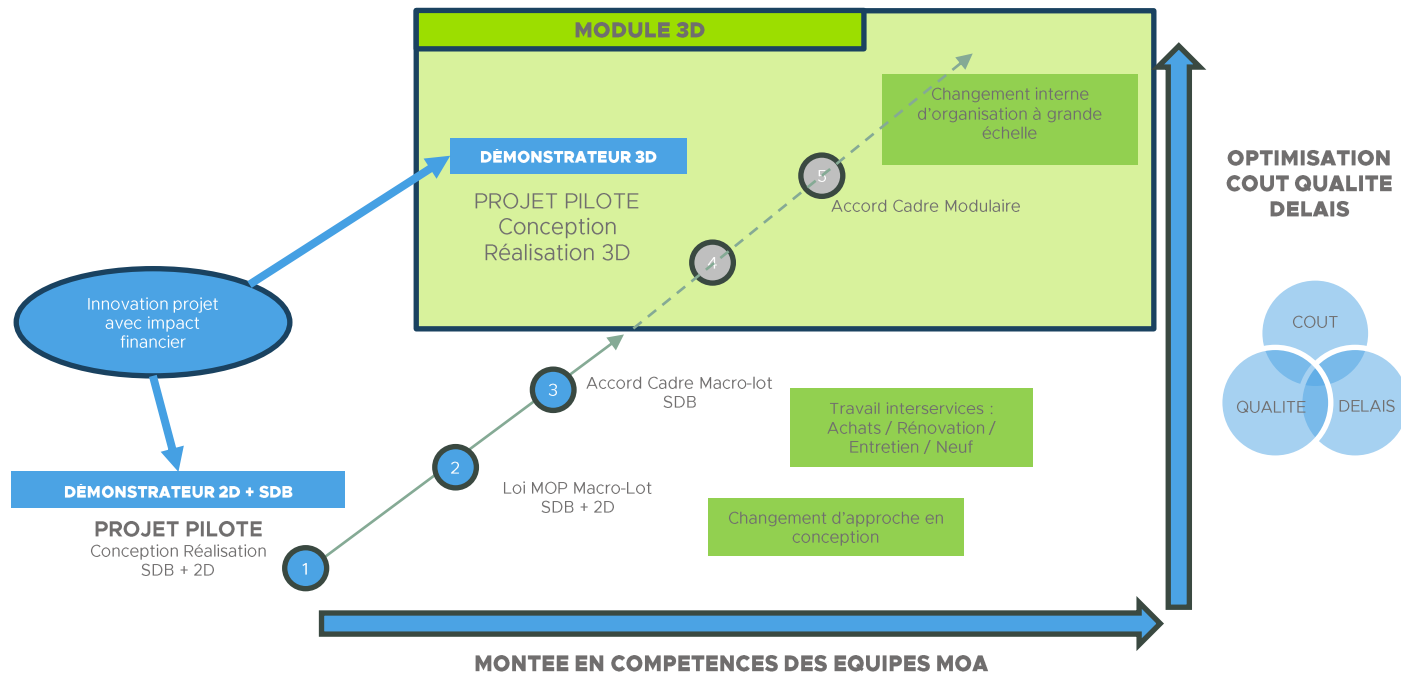
2600 À 3400€ HT/M² SDP

Un surcoût à mettre en balance avec les spécificités d'un projet de surélévation

- Absence d'achat de foncier
- Valorisation des infrastructures existantes (mobilités, équipements...)
- Mutualisation des coûts du projet avec la rénovation (honoraires, échafaudage,...)
- Regualification du patrimoine (image architecturale, mixité sociale, adaptation au vieillissement de la population...)
- Contribution aux objectifs de zéro artificialisation nette

STRATÉGIE PATRIMONIALE

MODES DE CONTRACTUALISATION



STRATÉGIE PATRIMONIALE

QUELLES SUITES POUR LES CROUS ?

214 résidences

757 bâtiments

99 projets potentiels (soit 50 %)

Statistiques	Par ville / académie
Potentiel total min (en m ²)	315 082 m ² ¹
Nombre de logements min	12 253 ²
Potentiel total max (en m ²)	529 337 m ²
Nombre de logement max	20 585

¹Potentiel en surface brut

²Surface brute x 70% = Surface habitable / 18m² (surface moyenne par logement)

1. **AMO pour la définition d'une solution constructive préfabriquée, industrielle et duplicable**
2. **AMI au réseau des Oeuvres en lien avec le PSP Renovation**
3. **REX des projets réalisés**
4. **Identifications Démonstrateurs**
5. **Boites à outils / Montage Contractualisation**
6. **Réalisations planifiées**