

03

JUILLET

2017



## DOSSIER DE PRESSE

# INAUGURATION PREMIÈRE PHASE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ÎLOT FULTON À PARIS 13E

*87 logements sociaux, 2 commerces construits par ICF  
Habitat La Sablière, en lieu et place de la Tour 13 qui avait  
accueilli l'exposition de street-art en octobre 2013.*



- Maîtrise d’Ouvrage : ICF Habitat La Sablière en collaboration avec la SEMAPA, en charge de la réalisation de la ZAC Paris Rive Gauche, et en lien avec la Ville de Paris.
- Architecte Coordonnateur : Brenac et Gonzales (prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la parcelle)
- Architectes lauréats des concours pour les 3 lots :  
Tranche 1 : Bernard Buhler  
Tranche 2 : Périphérique et Prego

# ÎLOT FULTON : DENSIFIER, SE RENOUVELER, DANS UN SITE REMARQUABLE EN FRONT DE SEINE, À PARIS

Initié dès 2009 en collaboration avec la SEMAPA et la Mairie du 13e, le projet comprend 268 logements sociaux, 55 logements intermédiaires (ICF Habitat Novedis), 1 crèche de 45 berceaux et des commerces en lieu et place des 133 logements qui composaient la résidence construite dans les années 50 par Daniel Michelin.

## Les étapes

2008 : une réflexion sur l'avenir du site a été menée en lien avec les locataires. Une nouvelle réhabilitation a d'abord été envisagée, mais après étude il est apparu qu'elle ne pourrait pas répondre aux nouvelles normes, tant techniquement que qualitativement : confort, niveau de performance des installations et du bâti en matière énergétique et réglementation.

Par ailleurs, la sous densité de l'îlot laissait entrevoir la possibilité de créer des logements sociaux supplémentaires dans un site remarquablement situé en bord de Seine et très bien desservi par les transports, au sein d'un quartier en renouvellement.

2009 : Lancement de l'opération de renouvellement urbain

2010 : Le groupement cabinet Brenac et Gonzales - RFR éléments est retenu pour définir les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la parcelle. Il a également une mission de contrôle du suivi des projets tout au long de l'opération.



2011 : Lancement de la concertation, de l'accompagnement des locataires pour le relogement provisoire ou définitif.

2012 : Concours d'architecture Tranche 1. Lauréat : Bernard Buhler



2013 octobre : Expo street art



2013 novembre : lancement de l'opération de démolition



2013 : Concours d'architecture Tranche 2 sur 2 lots. Lauréats Ignacio Prego et Periphériques

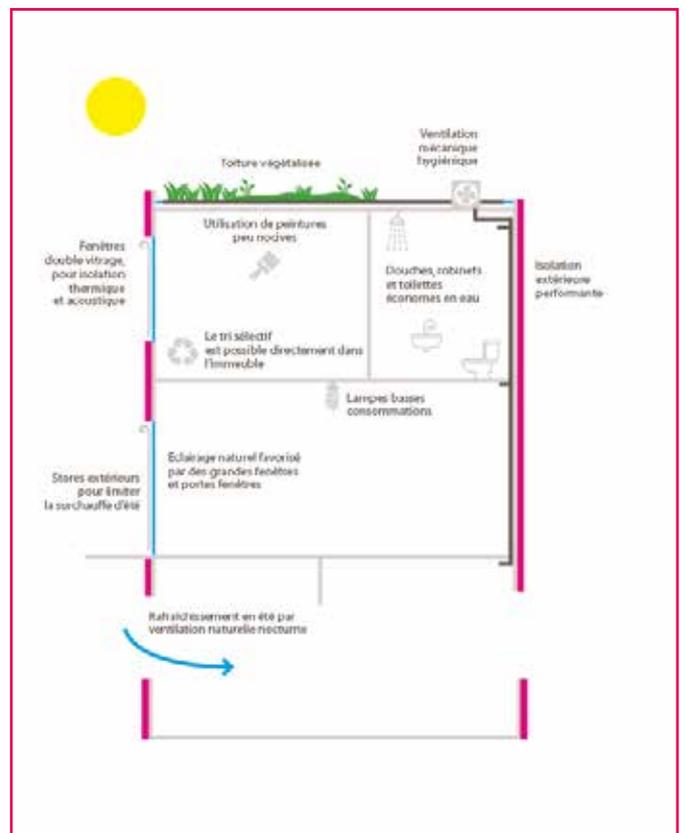


2015 janvier : début des travaux de construction

2016 décembre : réception de la résidence, mise à l'habitation en janvier 2017.

2017 : démolition des bâtiments existants

2018 : diagnostic archéologique et lancement des travaux de construction des programmes de la tranche 2



# LA RÉSIDENCE FULTON

La résidence Fulton illustre parfaitement les objectifs de développement d'ICF Habitat La Sablière, à savoir développer une offre de logements sociaux bien situés, à proximité des bassins d'emploi, bien desservis par les transports en commun, proposant des prestations de qualité, et respectueux de l'environnement.

La résidence est composée de 87 logements du T1 au T5, 7 T1, 24 T2, 31 T3, 21 T4 et 4 T5. Les loyers peuvent varier pour un logement de 2 pièces de 512 € (PLAI) à 755 € (PLS) charges comprises, ou encore pour un logement de 3 pièces de 789 € (PLAI) à 1 254 € (PLS). La résidence propose aussi 9 logements équipés pour personnes à mobilité réduite.

## Exigence en matière environnementale

Une forte performance de l'enveloppe permet d'assurer le confort d'hiver et d'été (fenêtres double vitrage en bois/alu, stores...), les logements sont à double ou triple orientation pour assurer une bonne ventilation (VMC simple flux), les énergies renouvelables ont été privilégiées avec un système de système de récupération de chaleur eaux grises pour la production d'eau chaude sanitaire collective, le chauffage collectif est relié au CPCU.

Résidence conforme BBC, Cerqual Qualitel RT 2012 -10%, Habitat & Environnement option Performance, plan climat Ville de Paris (50kwh/m2/an).

## Exigence en matière de confort et d'usage

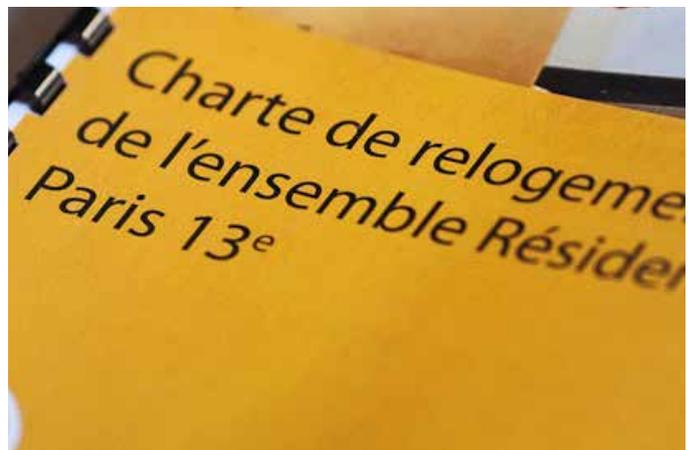
- Balcons pour la plupart des logements et nombreux avec vue sur Seine,
- Dans les logements : porte palière équipée de serrure 3 points, visiophone, fibre optique, détecteur optique de fumées avec avertisseur sonore
- Dans les parties communes : les ascenseurs desservent tous les étages, local de tri sélectif et local vélos-poussettes
- Espaces verts qualitatifs au sol et sur les étages
- Un guide pour le bon usage des équipements
- Un gardien implanté sur le site

## Sensibiliser aux gestes économes en énergie

L'équipe de proximité a été formée sur les bons réflexes à adopter pour bénéficier des avantages de la performance énergétique du bâtiment. Un livret est remis à chaque locataire pour connaître les modalités d'usage des équipements et s'en assurer les bénéfices.







## CONCERTATION ET ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

Un projet de renouvellement patrimonial se conduit avec les habitants, pour préparer la transition, imaginer le nouveau projet en intégrant les connaissances d'usage des locataires, et mettre en oeuvre un plan d'accompagnement adapté aux situations de chacun.

Dix ateliers ont été organisés par le cabinet TECHNECITE pour présenter les grandes lignes du projet, ses enjeux et ses contraintes, établir une charte de relogement mais aussi une liste de préconisations pour la construction future et qui ont été prises en compte par l'architecte.



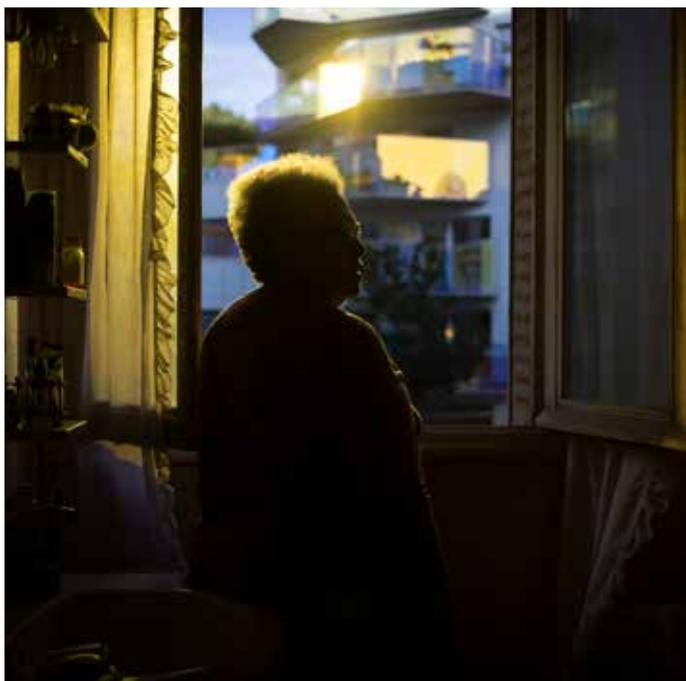
L'amicale des locataires s'est beaucoup investie dans ce chantier, elle a participé aux différents comités, s'est impliquée dans l'information des locataires et dans le jury de concours d'architecte.

## Le relogement

63 familles ont été relogées pour permettre la démolition et la construction de la 1ère tranche. Un accompagnement individuel a été conduit par nos conseillères sociales en amont puis au sein du comité de suivi relogement.

A noter : sur les logements libérés et en bonne état d'occupation, nous avons signé une convention d'occupation précaire avec l'Association Aurore, sur demande du Préfet, afin d'apporter une solution de relogement provisoire durant l'hiver. Cette convention a pris fin au 30 avril 2017.





# PRÉSERVER LA MÉMOIRE DU SITE À TRAVERS LA PRATIQUE ARTISTIQUE

Ateliers de théâtre, de chant, de danse et réalisation d'un recueil de dessins

L'association Sangs Mêlés a été missionnée pour réaliser un projet mémoire pour libérer la parole des habitants, leur permettre d'exprimer leurs souvenirs, leurs craintes et leurs espoirs vis-à-vis du projet.

Les paroles des habitants ont mises en page et regroupées dans un flipbook distribué aux locataires.

*Des artistes du collectif d'artistes Sangs Mêlés ont habité votre résidence durant quelques mois et a rencontré des dizaines d'habitants, pour entendre leurs récits de vies et cris de tendresse ou coup de gueule. Nous restituons toutes ces rencontres imprévisibles et touchantes lors d'une :*

**SOIRÉE FESTIVE ET ARTISTIQUE**  
**Vendredi 11 Mai 2012**  
**de 19h à 21h**  
Dans le parc de la résidence Fulton, chez vous !

**Recueil** de paroles d'habitants,  
**Spectacles** en parc avec les artistes (danse, théâtre),  
**Exposition** photos, scénographies plastiques.



**Paroles d'habitants**  
Fulton - Paris 13ème

Extraits

**QUAND ON  
DÉMOLIT LES MURS,  
ÇA DÉMOLIT UN  
PEU AUSSI DANS  
LA TÊTE..**

C'était sûr que ça devait bouger pour nous aussi...  
Regardez ce quartier ! Tout a changé !  
Du neuf, des bureaux, du design !  
Qu'est ce qu'on fiche là encore ?

Chez moi là-haut, c'est tout petit ! Et puis cette planche à repasser dans l'entrée qui m'énerve ! Alors je sors dehors retrouver les enfants et mes copines !

Ma fille est partie, relogée, elle est contente, moi aussi, mais son chien je sens bien qu'il a besoin de revenir ici

C'est sûr !  
On ne se verra plus après !  
Tout le monde va être éparpillé !

Revenir habiter ici, après, dans le neuf ?

.....

.....(Silence... Emotion).....

.....

.....Non, je ne pourrais pas, après tout ce que j'ai vécu ici.

DEPUIS MA NAISSANCE, JE SUIS LÀ, ÇA VA C'EST BIEN, LES DAMES D'À CÔTÉ ELLES SONT GENTILES

## TOUR 13, une exposition de street-art, support de rencontres et d'échanges.

Au terme de l'étape de relogement des locataires de la Tour, et dans l'intervalle de la période préparatoire de démolition, ICF Habitat La Sablière s'est associée à la démarche artistique initiée par Mehdi ben Cheick, directeur de la Galerie Itinérance et la mairie du XIIIe, en mettant à disposition des artistes la façade de la tour, puis les logements. Les habitants ont pu découvrir le travail des artistes de street art de la tour au fil des mois et même s'initier à l'occasion d'un atelier. Ce travail a débouché sur la plus grande exposition collective de Street Art organisée en France et ouverte au public durant 1 mois. Avec 108 artistes, 36 logements et 25 000 visiteurs, cet événement hors norme a enrichi le projet mémoire du site et marqué la période précédant la démolition de la Tour. Ce ne sont plus les logements qui étaient détruits mais des œuvres qui se transformaient devant les yeux des spectateurs, au gré des coups de pelles.





« ÇA M'A FAIT UN BIEN FOU,  
JE SUIS DÉANGOISSÉE  
ET FIÈRE DE LA RÉSIDENCE. »

« ILS ONT UTILISÉ NOTRE HISTOIRE  
POUR CRÉER UNE NOUVELLE  
HISTOIRE.»



### Mémoire architecturale

Présentée sur la coursive du rez-de-chaussée, une exposition conçue par Nicolas Michelin présente un aperçu de l'œuvre de son père Daniel Michelin, architecte du programme réalisé dans les années 50, et un voyage dans l'architecture de l'époque.

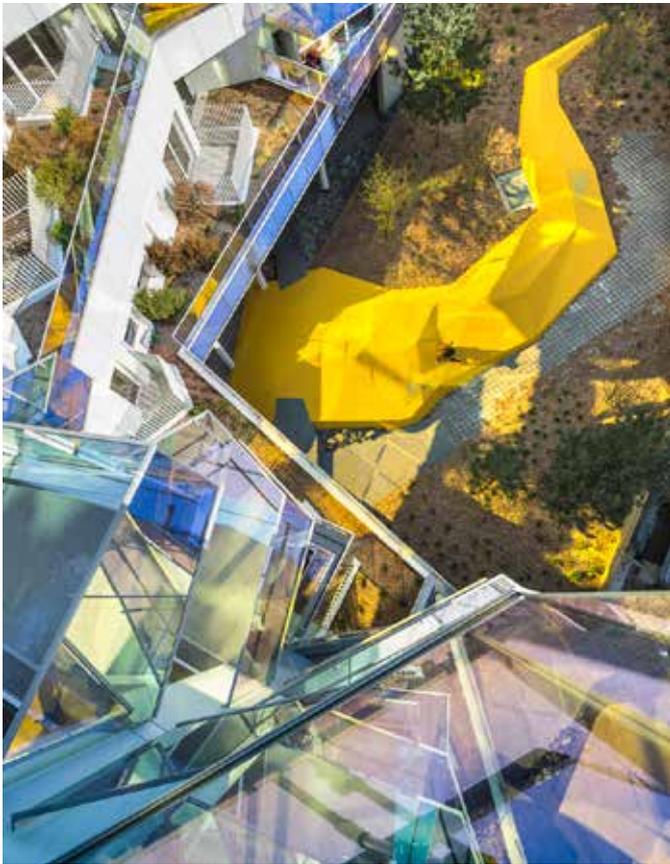


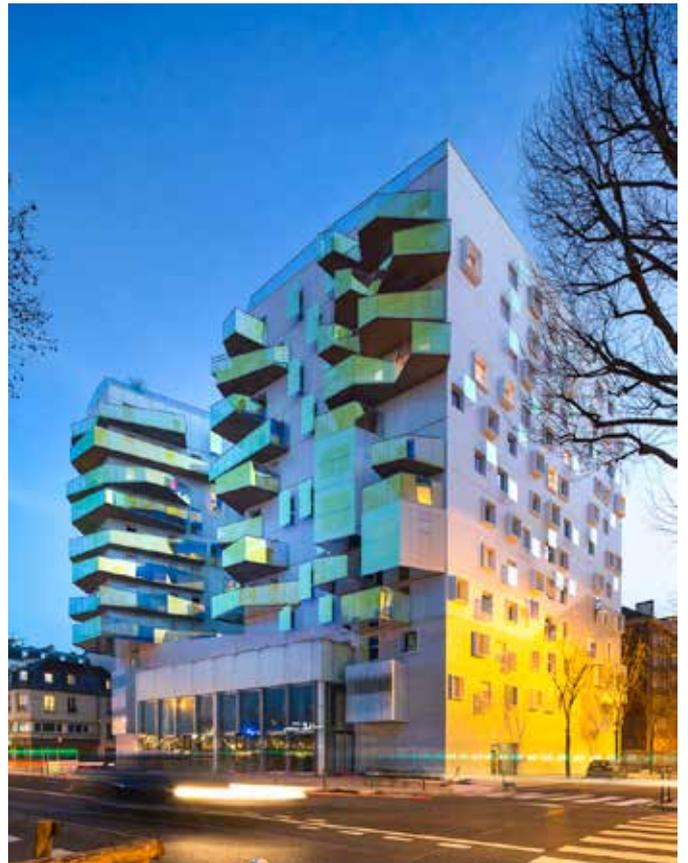
### DONNÉES DU PROJET DE LA TRANCHE 2

- Lot A5A2 : Arch : Périphériques  
Immeuble mixte logements/ commerces, 65 logements sociaux et 55 logements intermédiaires
- Lot A5A3: Arch : Prégo  
Immeuble mixte logements/ crèche, 116 logements sociaux, 2 locaux d'activités, une crèche, un local commun résidentiel, commerces.
- Performance énergétique et certifications visées pour les 2 programmes : Respect RT2012 - Plan Climat de la Ville de Paris - Habitat et Environnement profil A performance Millésime 2012
- Montant opération tranche 2 :  
Logements sociaux : 41,4 M € TTC, logements intermédiaires : 16,5 M € TTC

Montant total de l'opération : 75 M€ TTC









ICF HABITAT  
LA SABLIERE

