



## INAUGURATION DE 74 LOGEMENTS SOCIAUX AVEC ESPACES FERROVIAIRES, AMÉNAGEUR DU NOUVEAU QUARTIER SAUSSURE-PONT CARDINET

122 rue de Saussure, Paris 17e

#logementsocial

#urbanisme

#architecture

#aménagement



ICF HABITAT LA SABLIERE INAUGURE AUX COTÉS D'ESPACES FERROVIAIRES, AMÉNAGEUR DU QUARTIER SAUSSURE-PONT CARDINET, UNE RÉSIDENCE DE 74 LOGEMENTS ET 3 COMMERCES, EN PRÉSENCE DE **GEOFFROY BOULARD**, MAIRE DU 17E ARRONDISSEMENT DE PARIS, **BENOIT QUIGNON**, PRÉSIDENT D'ICF HABITAT ET DIRECTEUR GÉNÉRAL DE SNCF IMMOBILIER, **FADIA KARAM**, DIRECTRICE GÉNÉRALE D'ESPACES FERROVIAIRES ET DIRECTRICE DU DÉVELOPPEMENT DE SNCF IMMOBILIER, **PATRICK JEANSELME**, PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE ET **JEAN-LUC VIDON**, DIRECTEUR GENERAL D'ICF HABITAT LA SABLIERE.

CE PROGRAMME ILLUSTRE PARFAITEMENT LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT D'ICF HABITAT LA SABLIERE, 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.

## CARACTÉRISTIQUES DU PROGRAMME

Maître d'ouvrage : ICF Habitat La Sablière

Équipe :

TRAA : Thibaut Robert, Marion Filliatre

BET : Tekhné (généraliste)

BIM Management : TRAA

ENTREPRISE : Legendre Ile-de-France

Mission : Conception Réalisation Exploitation et Maintenance (CREM)

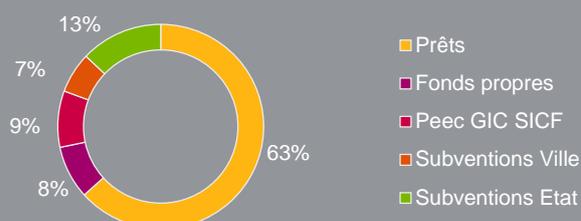
Conception Réalisation Exploitation et Maintenance

Typologie : 7 T1, 15 T2, 26 T3, 20 T4 & 6 T5.

## FINANCEMENTS LOGEMENTS

Montant opération : 22 975 K€ HT

Financement : 39 PLUS, 24 PLAI & 11 PLS



Heures d'insertion : 6334 (103% des objectifs)



# RENOUVELER LA VILLE POUR TOUS

Entretenir et créer de nouveaux logements est une priorité d'ICF d'Habitat La Sablière pour répondre aux demandes de la SNCF, de la Ville de Paris et de l'État pour toutes les catégories de population. Principale filiale du groupe ICF Habitat, elle se positionne sur le champ du logement social (familial et spécifique) et intermédiaire.

## ÊTRE PRÉSENT DANS LES NOUVEAUX QUARTIERS

Dans un protocole signé au printemps 2015, la Ville de Paris et le groupe SNCF ont convenus de s'engager conjointement pour libérer et aménager du foncier ferroviaire dans Paris afin de contribuer à la création de logements, dans des conditions compatibles d'une part avec les objectifs de production de logement social et d'autre part avec les équilibres financiers de chacun des partenaires. Ces opérations sont liées au rythme de mobilisation des emprises, qui permettra une forte accélération des agréments à compter de 2018 avec le développement de nouvelles ZAC parisiennes.

Le nouveau quartier Saussure-Pont Cardinet jouxte la Zac Clichy Batignolles en périphérie nord du 17<sup>e</sup> arrondissement de Paris. ICF Habitat La Sablière a déjà livré 2 résidences depuis 2015 soit 148 logements sociaux et une halte-garderie de 40 berceaux, dans ce nouveau quartier de Paris où le marché locatif reste très tendu.

## AVEC DES PROGRAMMES POUR LE PLUS GRAND NOMBRE

La nouvelle résidence Saussure vient compléter cette offre avec des logements sociaux, du T1 au T5. Plusieurs niveaux de loyers sont appliqués selon les financements, ainsi, le loyer d'un T3 de 65 m<sup>2</sup> peut varier de 643 € à 1047 € charges comprises (PLAI / PLS) en adéquation avec les ressources des locataires.

Ce programme comprend 3 commerces en pied d'immeuble : une boulangerie, un centre dentaire et un commerce en cours de commercialisation.

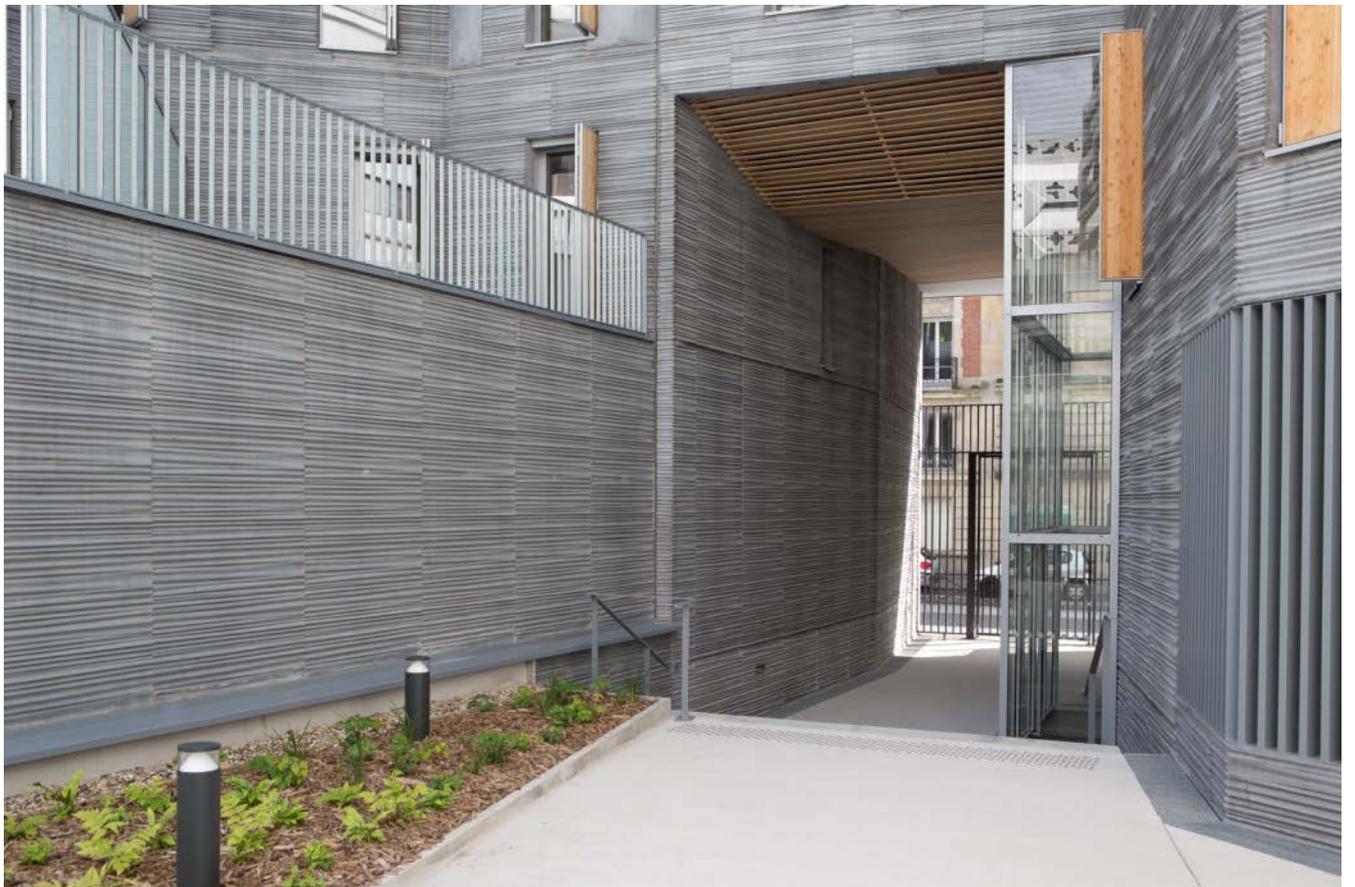
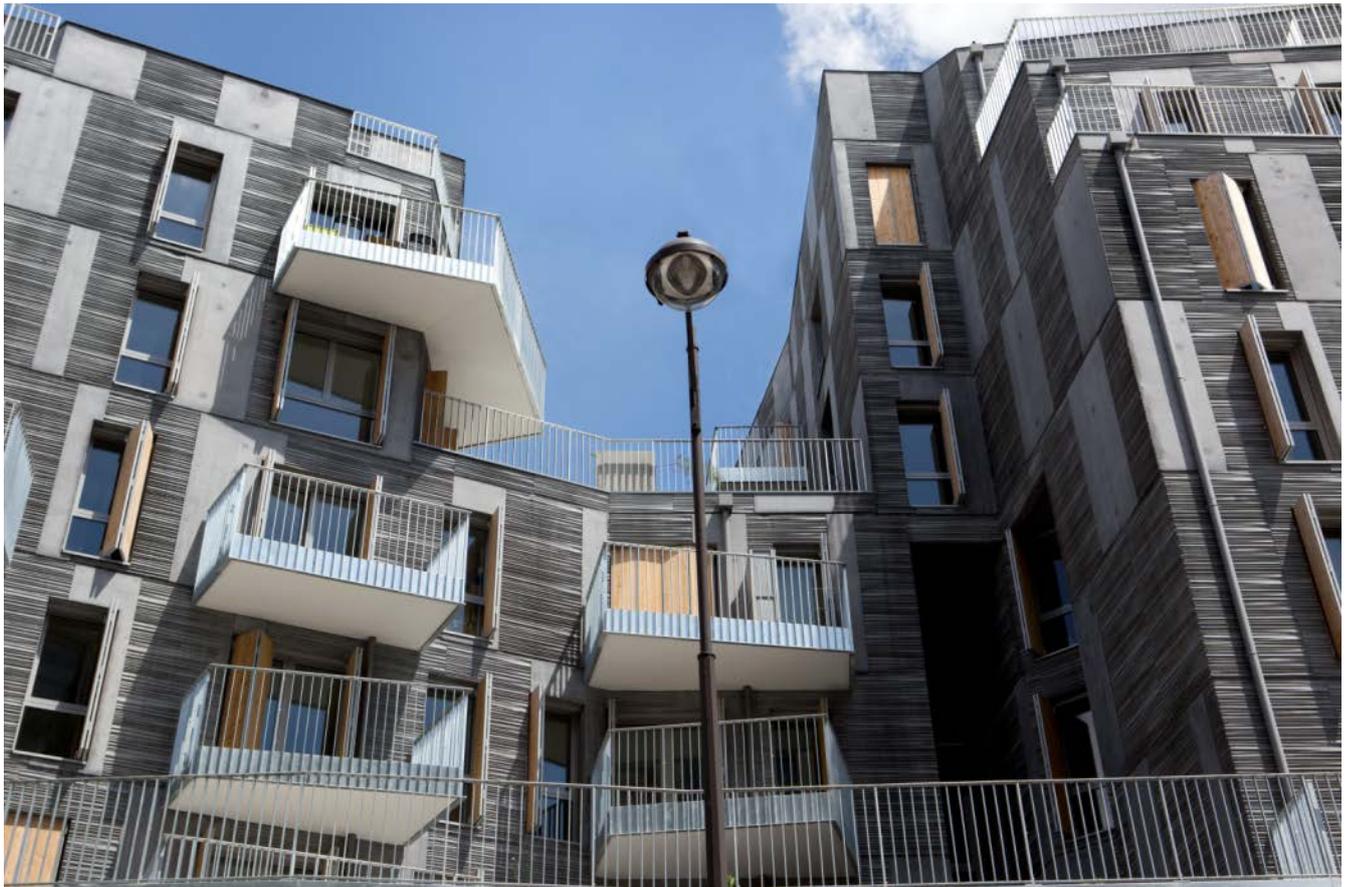
### LES DIFFÉRENTS CONVENTIONNEMENTS

Les logements sociaux sont répartis en plusieurs catégories selon leur nature de financement. Ces financements déterminent les plafonds de ressources des publics pouvant avoir accès à ces logements et le montant de leurs loyers.

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ces logements sont destinés aux personnes en difficulté économique et sociale. Les loyers PLAИ sont les plus bas de ceux qui sont appliqués pour les logements sociaux.

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social est le dispositif le plus fréquemment utilisé pour le financement du logement social. Les loyers maximaux des logements PLUS sont un peu supérieurs à ceux des PLAИ.

**PLS** : Le Prêt Locatif Social est destiné à financer des logements correspondant à des niveaux de loyers et de ressources supérieurs au PLUS dans des zones de marché tendu.



# UN PROGRAMME QUI ALLIE INNOVATION ET QUALITE DE SERVICE

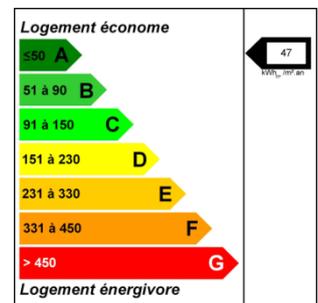
## EXIGENCE EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE

Ce projet a fait l'unanimité lors du concours d'architecture notamment pour sa contemporanéité et les caractéristiques des matériaux employés, simples d'entretien, pérennes et s'intégrant architecturalement au sein de ce tissu hétéroclite à la fois contemporain et haussmannien.

Une forte performance sur l'enveloppe du bâtiment permet d'assurer le confort d'hiver et d'été, du point de vue thermique mais également acoustique. Les logements sont à double orientation pour assurer une bonne ventilation et une bonne luminosité, le chauffage collectif et l'eau chaude sont reliés au CPCU, chauffage urbain.

Les façades sont en béton autonettoyant et dépolluant. Il initie une réaction chimique sous l'action de la lumière qui entraîne un décollement des salissures et permet de réduire les impacts de la pollution atmosphérique.

Grâce à ses hautes performances, cette construction neuve est certifiée : CERQUAL Habitat & Environnement profil A, BBC 2005. En respect avec le plan climat de la ville de Paris, elle affiche également un diagnostic de performance énergétique (DPE) de niveau A attribué aux constructions les plus économes.

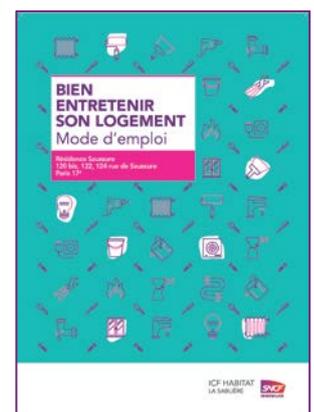


## EXIGENCE EN MATIÈRE DE CONFORT ET D'USAGE

- La quasi-totalité des logements dispose d'une terrasse, d'un balcon ou d'un loggia qui pourront être végétalisés par les locataires à leur gré.
- Chaque logement est équipé de détecteur optique de fumées avec avertisseur sonore et d'un visiophone. Des portes palières avec serrures 3 points sont installées.
- La résidence est couverte par la fibre optique, offrant ainsi aux locataires un meilleur débit de connexion.
- Les espaces communs bénéficient d'un traitement qualitatif, notamment avec la présence du bois dans les passages traversant, sur les volets et la structure de la façade.
- Afin d'offrir une meilleure accessibilité aux habitants, dans chaque entrée, des ascenseurs desservent tous les étages, le local de tri sélectif et le local vélos-poussettes.
- Enfin, la résidence est accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) et propose 4 logements adaptés PMR (douche à l'italienne, rampes, évier plus bas et permettant de passer un fauteuil roulant...).

## 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 à son entrée dans les lieux pour connaître les modalités d'usage des équipements et s'en assurer les bénéfices.





## ACCUEILLIR ET ASSURER LA QUALITÉ DU SERVICE

Au plus près des locataires, le gardien assure l'accueil et l'accompagnement des habitants ainsi que l'entretien courant de l'immeuble pour garantir la qualité de service.

L'accueil est essentiel pour se sentir bien dans son logement, dans sa résidence et dans son quartier.

Pour favoriser les échanges et faire connaissance, les équipes de gestion ont mis en place depuis trois ans des signatures collectives de baux.

Ainsi les nouveaux locataires sont invités en petits groupes à une présentation de la résidence et de son fonctionnement. C'est l'occasion de rencontrer les équipes mais aussi ses nouveaux voisins.



Des services d'information et de gestion complémentaires :

- Le Centre de Relations Client disponible du lundi au vendredi
- Le numéro d'urgence pour les soirs et week-ends
- L'extranet client





# UN PROJET SOUS CONCOURS MULTI-DIMENSIONNEL

Pour ce programme, ICF Habitat La Sablière a eu recours à une procédure de CREM (Conception Réalisation Exploitation Maintenance). Cette procédure a conduit à retenir à l'issue d'un jury composé de représentants de la Mairie centrale, de la Mairie d'arrondissement, du Conseil de quartier, de l'architecte urbaniste coordonnateur et d'architectes extérieurs présents en tant que personnalités qualifiées, un groupement mené par l'agence d'architecture TRAA associé à l'entreprise générale Legendre Ile-de-France en accord avec Espaces Ferroviaires.

## LE PARTI PRIS ARCHITECTURAL

*« Dernier élément d'un paysage urbain en reconfiguration - le secteur Saussure de la ZAC Clichy-Batignolles, le projet rompt avec la composition classique des constructions avoisinantes pour proposer des expériences sensorielles à ceux qui y résident, vivent à proximité, ou qui simplement le côtoient. Le bâtiment s'appréhende par les parcours qu'il offre et par la façon dont il révèle son environnement : par sa forme complexe mais ici naturelle, par un vocabulaire radical qui puise dans les registres classiques, et par une matérialité brute des façades.*

*Loin d'une seule ambition expressive, la volumétrie du projet provient de la rencontre d'une insertion urbaine sensible avec l'exigence de proposer des logements entretenant des rapports spécifiques à leurs contextes. Le projet répond de deux façons à son implantation dans un îlot ouvert, au sein du paysage varié qu'est le secteur Saussure. Par sa volumétrie spécifique, d'une part, des percées visuelles et des jours urbains sont créés en profondeur dans la séquence construite de la rue. D'autre part, l'écriture forte du projet assure de réaliser l'articulation entre les deux tissus urbains que tout semble opposer : contemporain et hybride d'un côté, haussmannien de l'autre.*

*Le rez-de-chaussée du bâtiment constitue le point de départ d'un parcours sensible qui débute depuis l'espace public, en passant par les porches, ces passages en double hauteur aux plafonds de bois, puis les paliers éclairés naturellement, pour aboutir aux cadrages de vues proposés dans les logements. Les flux sont organisés suivant des séquences claires composant un paysage intérieur au bâtiment qui prolonge les deux niveaux de références : celui de la rue, et celui du jardin intérieur plus haut, et visible depuis la rue. Les locaux vélos disposés à l'arrière prolongent les espaces extérieurs en de véritables halls d'entrées de l'immeuble, avec un jeu de clairevoies qui renforcent la sensation réelle de pénétrer dans l'immeuble, tout en prolongeant la perception du paysage extérieur. Des brèches dans la volumétrie de cette masse de béton, ouvrent le ciel dès le cinquième étage, et trois entités émergent. Ce volume reprend finalement l'ordonnancement vertical des immeubles haussmanniens. Les 74 logements sont organisés selon trois niveaux courants prolongés par les trois derniers niveaux de couronnement. L'ensemble étant disposé sur un soubassement de deux niveaux, le rez-de-chaussée avec les commerces et les locaux communs, et le premier étage, avec des logements conçus spécifiquement.*

*Les façades sont appareillées, comme le sont ces façades en pierre de taille des immeubles parisiens. Ainsi le béton des façades du bâtiment est réellement brut, sans protection ou finition. De fait, il est coulé en place pour affirmer et faire ressentir son rôle double : celui de la peau et structure. La texture de sa matrice est inspirée des tableaux iconiques de Pierre Soulages, les OutreNoir. Et ce travail met en exergue la volonté finale sur cette façade foncée, un état de surface spécifique, créant un jeu de lumière, en perpétuelle variation, fait de contraste et d'ombres ».*

Thibaut Robert, architecte du projet



## UN PROJET EN CREM ET EN BIM

S'agissant d'un projet en Conception Réalisation Exploitation et Maintenance (CREM), ce concours a implicitement orienté le choix de Thibaut Robert Architectes & Associés vers une démarche BIM (Building Information Modeling). Même si la maîtrise d'ouvrage ne l'imposait pas, le groupe Legendre a de son côté souhaité profiter de cette opportunité pour intensifier sa transition numérique, y compris celle de sa filiale Legendre Energie qui exploite l'ouvrage pendant 4 ans. La création d'un DOE (Dossier des Ouvrages Exécutés) numérique comportant toutes les données IFC alloties permettra une gestion de la maintenance assistée par ordinateur adaptée au besoin d'ICF Habitat La Sablière. Cet objectif commun a engendré une rigueur de travail des collaborateurs entre toutes les parties prenantes au projet, et a donné lieu à une montée en compétence des services rattachés au projet.

Conscient du rôle moteur qu'a une entreprise générale comme Legendre Construction, les sous-traitants ont été pré-consultés de façon à les entraîner dans la démarche BIM par le biais de cette opération dès le marché obtenu. L'évolution des modèles de manière partagée a aidé les corps d'états secondaires à prendre conscience de leur impact sur la gestion patrimoniale de l'ouvrage.

Cette démarche BIM portée à son terme jusqu'à l'exploitation de l'ouvrage est une démarche pionnière pour Thibaut Robert Architectes & Associés et Legendre Construction mais qui vise à être généralisée sur tous les projets des deux entités, quelle que soit la forme du marché, que la démarche BIM soit imposée ou pas, par la maîtrise d'ouvrage.

Thibaut Robert Architectes & Associés a toujours considéré qu'il était indispensable d'intégrer dès les premières esquisses les attentes précises des maîtres d'ouvrages en termes d'exploitation et de maintenance. Évidemment pour garantir le bon fonctionnement du bâtiment, mais aussi pour que ces enjeux essentiels confortent les partis architecturaux et ne les remettent pas en cause. Grâce à cette expérience, l'agence a acquis des processus visant à intégrer ces exigences de suivi de ces usages et de maintenance dans ses maquettes numériques. Elle produit maintenant pour chaque projet un manuel d'utilisation du bâtiment, sous la forme d'une visite guidée jalonnée numérique.

Cette démarche BIM, initiée ici a permis de réaliser un projet spécifique et non standard, et avec un coût maîtrisé. Le projet a été totalement maîtrisé jusque dans sa réalisation en tout point conforme avec le projet présenté lors du concours, et grâce à la reconstruction virtuelle dont il a fait l'objet.

Aujourd'hui ICF Habitat la Sablière intègre cette démarche dans le déploiement du BIM dans ses processus internes.



# UN NOUVEAU QUARTIER PARISIEN EN LIEU ET PLACE D'ANCIENS HANGARS SNCF

Après avoir accueilli jusque dans les années 1970 la gare des Batignolles puis un centre informatique SNCF jusqu'en 2010, le réaménagement de cette emprise foncière le long du boulevard Pereire a été orchestré par Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement et de promotion immobilière du groupe SNCF, en concertation avec la ville de Paris. L'opération d'aménagement sous forme de lotissement a donné naissance au quartier Saussure-Pont Cardinet.

Très bien desservi par les réseaux de transports en commun, Saussure Pont-Cardinet est devenu un nouveau quartier de ville qui relie le tissu parisien haussmannien à l'opération de la ZAC Clichy Batignolles, marquant ainsi la reconquête et la transformation des frontières du 17<sup>e</sup> arrondissement.

## SAUSSURE-PONT CARDINET, UN NOUVEAU QUARTIER PARISIEN

Saussure-Pont Cardinet s'étend sur un périmètre d'environ 2,3 hectares. Développée et aménagée par Espaces Ferroviaires, cette opération s'inscrit dans la continuité des aménagements urbains du secteur Clichy-Batignolles. Grâce au réaménagement des fonctionnalités ferroviaires et à la réalisation d'environ 65 000 m<sup>2</sup> SDP de programmes immobiliers en 5 ans, Saussure-Pont Cardinet est un nouveau quartier de ville à la mixité programmatique et sociale : deux immeubles de bureaux de 28 000 m<sup>2</sup>, 2 000 m<sup>2</sup> de commerces, environ 26 000 m<sup>2</sup> de logements (350 logements), et 7 600 m<sup>2</sup> d'équipements publics comprenant un collège, un centre sportif et une halte-garderie.

L'attention particulière portée à la qualité architecturale donne une identité forte au nouveau quartier, situé à proximité immédiate de la gare SNCF Pont-Cardinet dans un secteur géographique en pleine mutation. Au nord, le quartier est délimité par le faisceau ferroviaire de la gare Saint-Lazare, au sud par la rue de Saussure, à l'ouest par la rue Christine de Pisan et à l'est par le boulevard Pereire.

Les enjeux de cette opération privée, menée via la procédure du lotissement, sont pluriels :

- A l'échelle de la métropole, le projet participe à l'accroissement de l'offre diversifiée de logements à Paris (logements libres, intermédiaires ou aidés), ainsi qu'à la consolidation des pôles d'affaires de proximité : Etoile, Monceau et Levallois.
- A l'échelle du 17<sup>e</sup> arrondissement, avec la mise en service d'un pont et d'une passerelle piétonne, Saussure-Pont Cardinet est relié au quartier Clichy Batignolles, formant ainsi un seul pôle et consolidant le développement urbain au nord-ouest de Paris, notamment marqué par l'ouverture prochaine de la ligne 14.
- A l'échelle du quartier, avec ses rues ouvertes, Saussure-Pont Cardinet facilite les liaisons avec les quartiers environnants. Un soin particulier a été apporté aux espaces publics : la réalisation de jardins ouverts valorise le paysage végétal en ville et la création de trois nouvelles rues (Marie-Georges Picquart, Severiano de Heredia et l'allée Mère Teresa) favorise les mobilités douces.

## LES TEMPS FORTS DU PROJET





## L'ÉVOLUTION DU SITE EN IMAGES

2010



2015



## LES ACTEURS

- Immeubles tertiaires (Strato et Rezo, 28 000 m<sup>2</sup>) : Linkcity et Espaces Ferroviaires, co-promoteurs. Architectes : Hardel et Le Bihan et Anne Demians. Actuellement, environ 2 000 salariés de la société Klésia occupent au quotidien ces deux bâtiments.
- Logements sociaux (172 logements), commerces et halte-garderie : ICF HABITAT La Sablière, bailleur. Architectes : Bartolo Villemard et Thibaut Robert.
- Logements locatifs intermédiaires (40 logements) et commerces : ICF HABITAT Novedis, bailleur. Architecte : LAN Architecture.
- Logements en accession (138 logements) et commerces : Vinci Immobilier, promoteur. Architecte : Stéphane Maupin.
- Collège et centre sportif : réalisation par la Ville de Paris. Architecte : Atelier 2/3/4.

# NOS PARTENAIRES

---

**Propriétaire du terrain initial** : SNCF

---

**Aménageur** : Espaces Ferroviaires Aménagement

---

**Architecte urbaniste coordonnateur** : Atelier François Grether

---

**Paysagiste** : Atelier Jacqueline Osty

---

**Entreprise générale** : Legendre Ile-de-France

---

**Architecte de la 1<sup>ère</sup> phase** : BARTOLO VILLEMARD

---

**Architecte de la 2<sup>nde</sup> phase** : TRAA (Thibaut Robert Architectes & Associés)

---



**LEGENDRE**



**GROUPE**



Liberté • Égalité • Fraternité  
**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**MAIRIE DE PARIS**



### À PROPOS DE SNCF IMMOBILIER

Un des 6 grands métiers du Groupe SNCF, SNCF Immobilier assure trois missions :

La gestion et l'optimisation immobilière du parc d'exploitation, l'aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire avec notamment Espaces Ferroviaires, et celle d'opérateur du logement et de bailleur social avec sa filiale ICF Habitat. SNCF Immobilier comprend 7 directions immobilières territoriales qui travaillent avec les acteurs locaux sur l'ensemble du territoire national.

Chiffres clés :

- 8,5 millions de m<sup>2</sup> de bâtiments industriels et tertiaires, d'activités sociales. le groupe public ferroviaire comptant au total 12,5 millions de m<sup>2</sup>.
- 20 000 ha dont 3 000 hectares urbanisables dès à présent.
- 100 000 logements dont 90 % de logements sociaux.
- plus de 2 300 collaborateurs dont plus de 1 700 chez ICF Habitat.

### CONTACT PRESSE

Pascal TRAVERS  
pascal.travers@sncf.fr

### À PROPOS D'ICF HABITAT LA SABLIERE

ICF HABITAT LA SABLIERE gère un patrimoine de 40 000 logements et studios/chambres dans les 8 départements d'Ile-de-France. Elle contribue au développement d'une offre nouvelle de logements sociaux avec un objectif de construction de 800 logements/an. La société mène également une politique de rénovation active de ses résidences pour améliorer le cadre de vie et l'attractivité de son patrimoine. ICF Habitat La Sablière est une société d'ICF HABITAT.

Au sein de SNCF Immobilier, un des 5 grands métiers du groupe SNCF, ICF HABITAT est présente dans les grands pôles urbains via ses six sociétés : 4 Entreprises sociales pour l'habitat (ESH), une filiale de logements intermédiaires et à loyer libre et une société de transactions immobilières.

<http://www.icfhabitat.fr/groupe/icf-habitat-la-sablriere>

### CONTACT PRESSE

Violaine DANET  
icf@hopscotchcapital.fr  
01 58 65 00 76

### À PROPOS D'ESPACES FERROVIAIRES

Au sein de SNCF Immobilier, Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement urbain et de promotion de SNCF, redonne vie aux sites ferroviaires qui n'ont plus d'utilité d'exploitation. Ses équipes valorisent ces espaces fonciers exceptionnels, afin de créer la ville de demain en partenariat avec les collectivités locales, les promoteurs, les bailleurs sociaux, les investisseurs et les utilisateurs. Espaces Ferroviaires maîtrise toutes les compétences pour concevoir de nouveaux quartiers de ville sur d'anciens sites ferroviaires. Elle peut également aménager et développer des programmes immobiliers seule ou en partenariat avec des acteurs privés ou publics. Chaque projet est développé à partir d'une démarche conçue sur-mesure avec les collectivités dans l'objectif de fabriquer un milieu urbain durable intégrant les nouveaux usages.

### CONTACT PRESSE

Nathalie NEYRET  
nathalie.neyret@espacesferroviaires.fr  
06 11 38 92 51

Crédits photos :

Couverture, pages 2, 4, 6, 8, 10, 12 : © Nicolas Fremiot

Pages 14 et 16 : © Jean-Pierre Porcher