

DOSSIER DE PRESSE

INAUGURATION DE 69 LOGEMENTS SOCIAUX 1 GYMNASE ET 1 SALLE MULTISPORTS À PARIS, 10E.

DATE : 23 MAI 2016



ICF Habitat est une filiale de SNCF Immobilier un des 5 grands métiers du groupe SNCF. SNCF Immobilier assure trois missions : la gestion et l'optimisation immobilière du parc industriel, l'aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire avec notamment sa filiale Espaces Ferroviaires, et celle d'opérateur du logement et de bailleur social avec sa filiale ICF Habitat, et son patrimoine de 100 000 logements (dont 90% de logements sociaux). SNCF comprend 7 directions immobilières territoriales qui travaillent avec les acteurs locaux sur l'ensemble du territoire national.

Chiffres clés :

Plus de 2 500 collaborateurs (salariés ICF Habitat inclus)

12 M de m² de bâtiments industriels et tertiaires

20 000 ha de foncier, dont 3000 ha urbanisables dès à présent

100 000 logements sociaux et libres

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

ICF HABITAT
LA SABLIÈRE



PARIS, LE 23 MAI 2016

69 LOGEMENTS SOCIAUX ET 1 GYMNASSE INAUGURÉS À PARIS, DANS LE 10^E ARRONDISSEMENT.

Le 23 mai 2016 à 18h30, Ian BROSSAT, adjoint à la Maire de Paris, en charge du logement et de l'hébergement d'urgence, Jean-François MARTINS, adjoint à la Maire de Paris, en charge des Sports et du Tourisme, Rémi FERAUD, maire du 10^e arrondissement de Paris, Déborah PAWLICK, conseillère régionale, Patrick JEANSELME, président du directoire et Jean-Luc VIDON, directeur général d'ICF Habitat La Sablière, inaugurent 69 logements sociaux et 1 gymnase, 10, rue Pierre Dupont à Paris 10^e.

Une gamme de logements qui répond aux besoins des habitants

A proximité de la gare de l'Est, cette opération propose des logements sociaux, du T1 au T5, en adéquation avec les attentes de nos publics dans un bassin d'emploi majeur, mais où le marché locatif est très tendu. Plusieurs niveaux de loyers sont appliqués selon les financements, ainsi, le loyer d'un T2 de 46 m² peut varier de 328 € à 667 € (PLAI / PLS) en adéquation avec les ressources des locataires.



Un équipement sportif au coeur d'un quartier dense

Particulièrement attendus, le gymnase et la salle polyvalente, propriété de la Ville de Paris, pourront accueillir dès septembre 2016, de nombreuses disciplines sportives. Cet équipement est certifié CERTIVEA (Niveau HQE très bon).

Des procédés de construction innovants ont été mis en oeuvre pour répondre aux contraintes de la parcelle enclavée entre des immeubles anciens et les contraintes liées aux différents usages : traitement acoustique, gestion des flux privés/publics...

Ce programme a bénéficié des prescriptions spécifiques du PLU de Paris qui vise à assurer la diversité des fonctions urbaines et à développer la mixité sociale (parcelle orientée 100% logement social + équipement public sportif).

Performance énergétique et maîtrise des charges pour les locataires

Le programme respecte le « Plan Climat » de la Ville de Paris et vise les certifications « Habitat et Environnement » Profil A, Label « Bâtiment Basse Consommation ».

Cette opération a été soutenue par l'État, la Ville de Paris, la Région Île-de-France et la SNCF.

LES DONNEES DU PROGRAMME :

- Architecte : AAVP
- Entreprise générale : EIFFAGE Construction
- Montant de l'opération (logements) : 22,5 M € TTC

- Financements logements : 35 PLUS, 17 PLAI, 17 PLS
- Prêts CDC 60 %, Fonds propres 13 %, Péc SNCF 5 %
- Subventions : Ville 13 %, Etat 6%, Région 3 %
- 10 787 heures d'insertion par l'activité économique sur le chantier, soit 105% des objectifs fixés.

Contact presse : ICF Habitat La Sablière – Martine GILLOT – 06 75 47 97 43 – martine.gillot@icfhabitat.fr

À propos de : ICF HABITAT LA SABLIÈRE gère un patrimoine de 39 500 logements et studios/chambres dans les 8 départements d'Île-de-France. Elle contribue au développement d'une offre nouvelle de logements sociaux avec un objectif de construction de 900 à 1000 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 www.icfhabitat.fr/sabliere/ 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.

CONSTRUIRE DU LOGEMENT SOCIAL POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DU PLUS GRAND NOMBRE

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'Etat pour toutes les catégories de population.

La Sablière se développe au sein de la Métropole du Grand Paris, notamment à proximité des gares, sur le foncier ferroviaire identifié, les Zones d'Aménagement Concertées ou encore par la densification de son patrimoine.

Être un acteur de l'aménagement urbain avec des programmes de qualité

La résidence et le gymnase s'insèrent dans un quartier dense et historique, à proximité du Canal Saint-Martin.

L'opération a pris place sur un terrain équipé d'un terrain de tennis couvert, propriété du Crédit Lyonnais. La parcelle bénéficiait de prescriptions spécifiques du PLU pour la diversité des fonctions urbaines avec une orientation de construction de 100% de logements sociaux et un équipement sportif public. Ainsi, ICF Habitat La Sablière a pu développer cette nouvelle offre de logements et réaliser les équipements sportifs pour le compte de la Ville de Paris.

Haute qualité architecturale pour une meilleure intégration

Un concours a été lancé de décembre 2009 à Juillet 2010 pour une sélection du projet sur 4 équipes candidates, avec un lauréat désigné à l'unanimité du jury : Vincent Parreira – AAVP architecture



ICF HABITAT LA SABLIERE, acteur du développement économique et de l'insertion

Au-delà du volume d'activité au profit des artisans, PME et entreprises parisiennes et franciliennes, notre société mène une politique volontariste d'insertion par l'activité économique à travers trois axes :

- Une convention de partenariat avec les régies de quartiers auxquelles ont été confiés des marchés de travaux pour l'entretien ménager et ordures ménagères de 30 immeubles, pour une durée de 5 ans – (environ 500 K€ par an) et un engagement d'intégration aux opérations de réhabilitation / renouvellement patrimonial (lien aux habitants, aide personnalisée, phase travaux...).
- L'inscription automatique d'une clause d'insertion de 6% sur les marchés à plus d'1,6 M€. Sur ce chantier 12 000 heures d'insertion par l'activité économique ont été réalisées.
- Un référent interne dédié à l'animation et au suivi de ces clauses, à l'appui des entreprises et des financeurs.

CONSTRUIRE DU LOGEMENT SOCIAL POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DU PLUS GRAND NOMBRE

DESCRIPTIF DES 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 PLAII 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 PLAII.

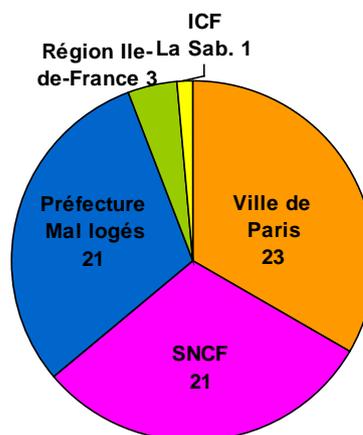
PLS : Le Prêt Locatif Social est destiné à financer des logements correspondant à des niveaux de loyers et de ressources supérieurs au PLUS dans des zones de marché tendu.

La nouvelle résidence est constituée de 69 logements allant du T1 au T5.

Ces logements sociaux correspondent aux besoins du public, à proximité des zones d'emploi, commerces, écoles et très bien desservis par les transports en commun.

Différents niveaux de loyers sont proposés selon le type de financement initial. Pour exemple, le loyer d'un T2 s'élève à 328 € pour un PLAII et 667 € pour un PLS.

- + Financement : 17 PLAII, 35 PLUS et 17 PLS
- + Typologie : 9 T1 - 21 T2 - 22 T3 - 10 T4 - 9 T5
- + Répartition des contingents de logements :



Plafonds de ressources pour accéder au logement social à Paris.

| Composition du foyer | Logement financé PLAII | Logement financé PLUS | Logement financé PLS |
|----------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|
| 1 personne | 12.549 € | 22.814 € | 29.658 € |
| 2 personnes | 20.459 € | 34.096 € | 44.324 € |
| 3 personnes | 26.818 € | 44.697 € | 58.106 € |
| 4 personnes | 29.354 € | 53.365 € | 69.374 € |
| 5 personnes | 34.919 € | 63.493 € | 82.540 € |
| 6 personnes | 39.296 € | 71.447 € | 92.881 € |
| Par pers. sup. | + 4.378 € | + 7.960 € | + 10.348 € |



CONSTRUIRE RESPONSABLE AVEC UN OUVRAGE QUI RÉPOND AUX ATTENTES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

ICF Habitat La Sablière s'est fixé des objectifs ambitieux pour diminuer l'empreinte de son patrimoine en mettant l'accent sur la performance thermique de ses résidences et la maîtrise des consommations d'énergie.

+ Economie d'énergie et maîtrise des charges pour les locataires :

- Isolation acoustique et isolation thermique extérieure performantes
- Fenêtres double vitrage et volets roulants en bois
- VMC (ventilation mécanique contrôlée) simple flux
- Chauffage collectif CPCU (chauffage urbain)
- Production d'eau chaude sanitaire collective avec apport de "30 %" par panneaux solaires
- Production d'énergie par panneaux photovoltaïque (environ 100m²)



+ Accompagnement des usages, sensibilisation des locataires tout au long de l'année pour inciter au contrôle des consommations...

- Maîtrise de la quittance pour les locataires avec la négociation des tarifs l'électricité, actions de sensibilisation, information...

+ Utilisation du bois naturel,

Près de 4000 m² de mélèze en provenance des Alpes, non traités, habillent les façades et les loggias. Le choix du mélèze naturel fut induit par le souhait de :

- favoriser les filières sèches ;
- valoriser les matériaux naturels et recyclables ;
- de permettre un entretien par le remplacement aisé ponctuel des lames de bois.

L'utilisation du bois participe aux certifications du projet (Cerqual & Certivea).

UNE PERFORMANCE VÉRIFIÉE, 4 LABELISATIONS :

- Certification « Habitat et Environnement » Profil A,
- Label « Bâtiment Basse Consommation »,
- Respect du « Plan Climat » de la Ville de Paris,
- « CERTIVEA » pour les salles multisports. 1er équipement certifié réalisé par ICF Habitat La Sablière)

OFFRIR DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

+ Dans les logements :

- Loggia et/ou terrasse pour chaque logement
- Porte palière équipée de serrure 3 points
- Visiophone
- Détecteur optique de fumées avec avertisseur sonore
- Fibre optique



+ Dans les parties communes

- 2 halls d'entrée sécurisés pour l'ensemble des logements de la résidence
- 2 ascenseurs desservent tous les étages y compris les 2 niveaux de sous-sol.
- Local de tri sélectif et local vélos-poussettes
- 53 places de stationnement.



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, bien dans sa résidence et dans son quartier.

Pour favoriser les échanges et faire connaissance, les équipes de gestion ont mis en place depuis deux 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 avant d'entrer dans son logement.



Des services d'information et de gestion complémentaires :

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



CULTIVER LE BIEN VIVRE ENSEMBLE

Dans les résidences, le bien vivre ensemble est basé sur la bonne connaissance de ses voisins et le respect des règles de vie commune. Nos locataires et nos équipes de gestion y sont attentifs. Dès l'entrée dans les lieux, les nouveaux habitants s'engagent à respecter les règles de vie commune en signant la charte « d'engagement des locataires ».

Dans la résidence Delessert, Vincent Parreira réintroduit les coursives, vecteur de lien social, mais délaissées depuis plus de 30 ans. Cet espace collectif réservé aux habitants saura accueillir les rencontres et animations ponctuelles.



ADAPTER LES LOGEMENTS POUR FAVORISER L'AUTONOMIE DES PERSONNES

5 logements ULS «unité de logement spécialisé» sont proposés sur cette opération aux personnes en situation de handicap moteur lourd ayant besoin d'équipements spécifiques pour vivre dans un logement autonome.

Intégrées dans la résidence, les ULS sont des logements indépendants, principalement des appartements de 2 ou 3 pièces, qui se distinguent notamment par la domotique, pilotée à l'aide d'une télécommande qui peut être accrochée à un fauteuil roulant.

1. **Les équipements domotisés** pour nos locataires sont relatifs aux fonctions :
 - + d'ouverture des portes d'entrée du bâtiment, de la porte palière, des volets de fenêtre et des portes des balcons,
 - + d'appel de l'ascenseur
 - + de mise en service des équipements techniques du logement (lumière, prises électriques commandées).



2. **La téléalarme**, qui se compose d'une télécommande qui permet de lancer les alarmes à distance et d'un transmetteur relié au téléphone qui évite aux abonnés d'avoir à décrocher. Ce service est proposé par la Ville de Paris <http://www.paris.fr/casvp>

3. **Des aménagements spécifiques** pour fauteuil roulant :
 - + une douche à l'italienne,
 - + des portes de chambre et de salle de bain coulissantes
 - + un évier et un lavabo à hauteur variable



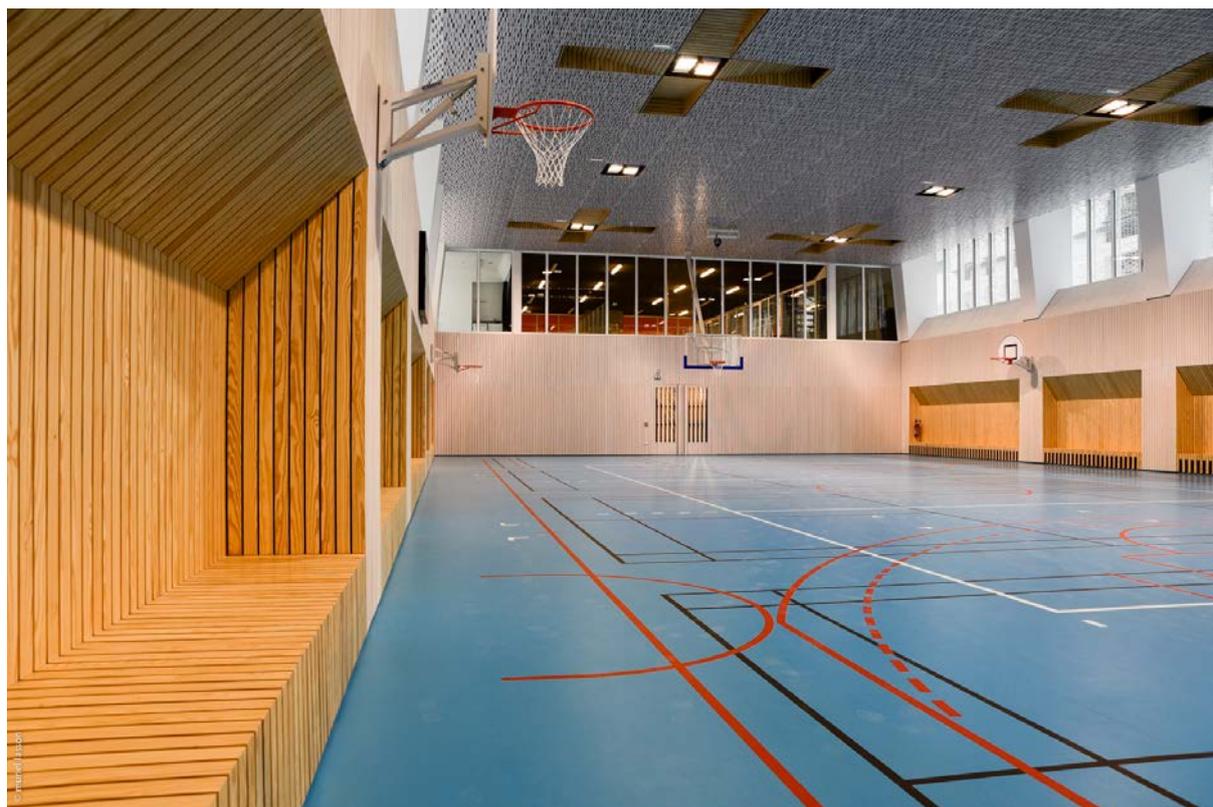
LE GYMNASSE ET LA SALLE MULTI-SPORTS

Au titre de l'emplacement réservé au PLU, ICF Habitat La Sablière a réalisé sur cette opération un équipement sportif situé au 1^{er} sous-sol et rez-de-chaussée, pour le compte de la Ville de Paris (vendu en VEFA)

Le programme élaboré en lien avec la Direction de la jeunesse et des Sports de la Ville de Paris est certifié Certivea.



Un gymnase de type B : 17 x 32 m

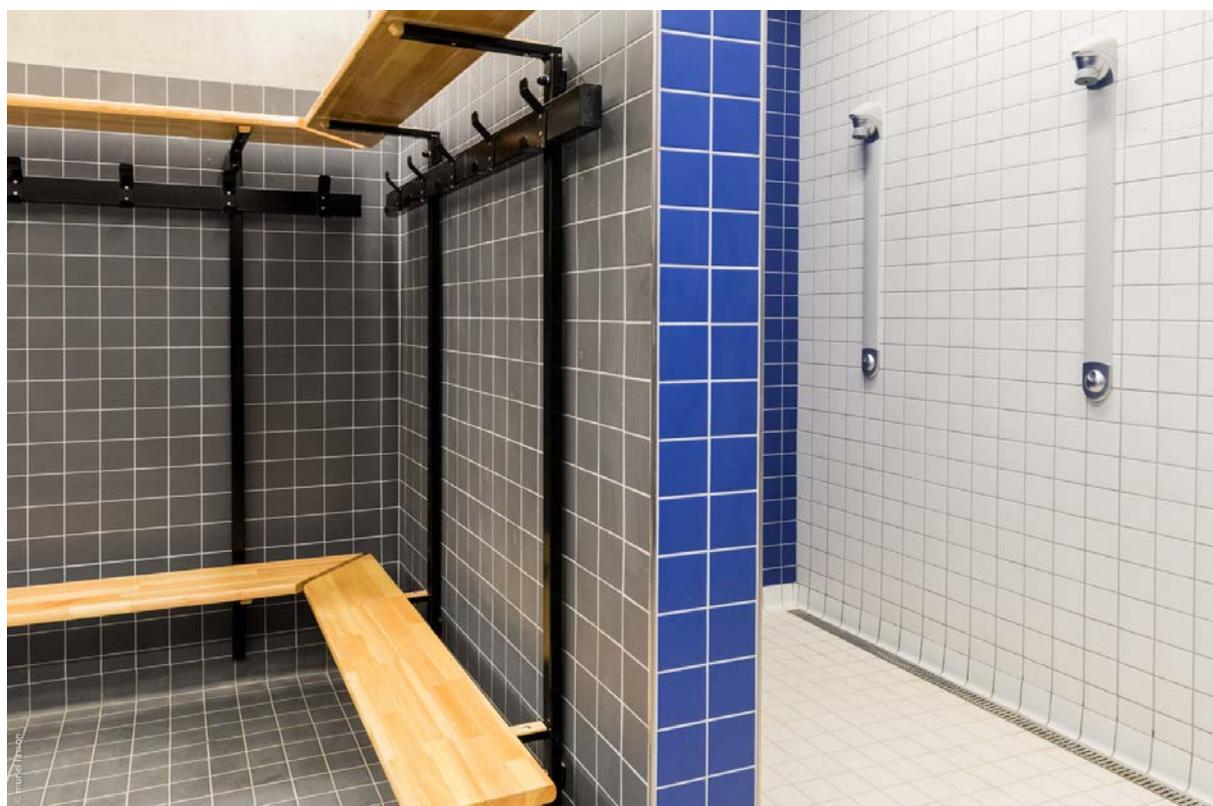
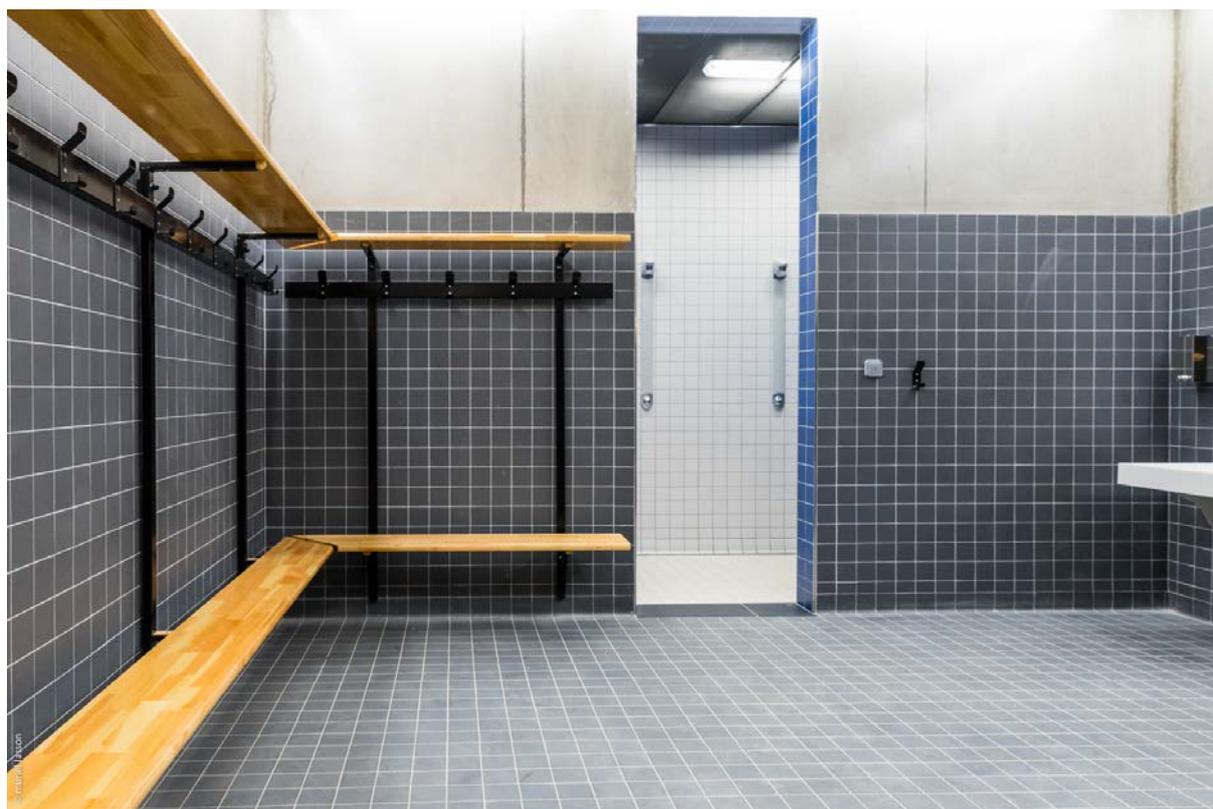


Une salle de danse
avec parquet et miroir



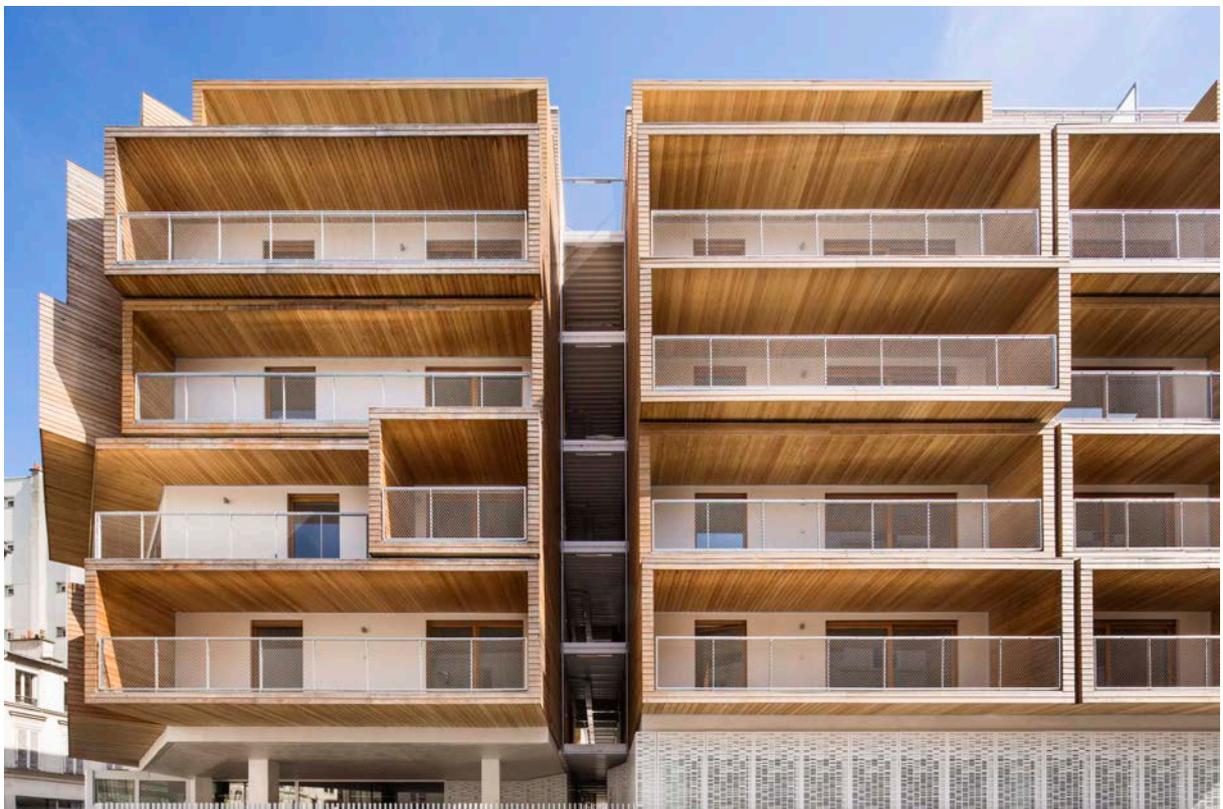


Vestiaire



LE PROJET PRESENTÉ PAR L'ARCHITECTE

Construire un programme mixte, des logements sociaux au-dessus d'un équipement public, c'est pouvoir transcender les a priori. Nous avons souhaité édifier ce lieu dans l'histoire qui le constitue, offrir la mixité sociale et programmatique avec le petit commerce ou le service au pied de son habitation. Aucune altération ne doit découler de cette mixité, le logement est la valeur sociale assurée, l'équipement est le soutien à la politique du lien social. A l'arrière d'une première peau «respirante», les façades largement vitrées s'agrémentent de loggias en Mélèze, une surface en plus, dans la largeur du logement. Évitant tout effet statique dans le passage, le jeu multiple des profondeurs de boîtes, offre une épaisseur à la façade, une porosité voire une ornementation contemporaine. Cette profondeur dessine au gré de l'ensoleillement un jeu d'ombre et de lumière. Le soubassement des logements, surligné par la tôle aluminium perforée (laquée blanc métallisé), apporte une double perception depuis la rue, des vues alternatives des composants du programme et rappelle le scintillement de la surface du canal Saint-Martin.





11 CITE DE L'AMEUBLEMENT
75011 PARIS
T +33 1 44 64 05 05
CONTACT@AAVP-ARCHITECTURE.COM
WWW.AAVP-ARCHITECTURE.COM

METTRE EN ŒUVRE DES PROCÉDÉS CONSTRUCTIFS AUDACIEUX POUR REpondre AUX ENJEUX DE LA DENSIFICATION.

Pour Joffrey Bouvier, responsable d'opérations chez ICF Habitat La Sablière, cette opération a été l'occasion de vérifier le savoir-faire des intervenants et leur capacité de réaction face à la complexité du projet.

« Cette opération s'est révélée complexe à plus d'un titre. Tout d'abord un terrain relativement enclavé, difficile d'accès pour la conduite du chantier, ensuite la qualité du sol avec des poches de gypse et des carrières. Nous avons dû réaliser des renforcements et des injections dans le sol jusqu'à 60 m de profondeur. De même, le sol pollué a nécessité une gestion spécifique des terres évacuées. En somme, nous avons eu 2 chantiers en 1, un chantier de démolition et de traitement du sol et un chantier de construction » remarque Joffrey. « Pour la construction, là aussi, la complexité était au rendez-vous. Outre les interfaces techniques inévitables entre un programme de 6 niveaux de logements et un équipement public situé en infrastructure, des débords des fondations non décelés lors des études de sol nous ont conduits à revoir le projet en cours de chantier.

Dans ces situations, avoir des partenaires capables d'absorber les nombreux aléas tant en phase conception qu'en phase chantier, fait toute la différence.

Enfin, en phase de montage, un recours a été déposé par un groupe de riverains. Là encore, les partenaires se sont mobilisés pour expliquer, présenter et adapter le projet dans la mesure du possible.

« Grâce à la forte mobilisation de la maîtrise d'œuvre, des élus, des services de la Ville de Paris et de l'Etat, ainsi que de l'entreprise et des intervenants techniques (bureaux d'étude, services techniques de la Sablière, géomètres, juristes,...) nous avons atteint le niveau de qualité que nous avons fixé, et il était ambitieux et exigeant », conclue Joffrey Bouvier.



Les Intervenants :

- Maîtrise d'ouvrage : ICF Habitat La Sablière
- Assistance à maîtrise d'ouvrage sites et sols pollués : Letourneur Conseil
- Maîtrise d'œuvre :
AAVP Architecture - Vincent Parreira (architecte mandataire)
Équipe AAVP : Vincent Parreira, Marie Brodin, Nicolas Fontaine Descambres, Lara Ferrer
- Entreprises :
TCE : Eiffage Construction
Démolition : Melchiorre SA
Injection de sol : Solétanche Bachy
- Bureaux d'études :
Économie du bâtiment : Bureau Michel Forgue
Bureau d'ingénierie des structures : EVP
Bet fluides & SSI : Louis Choulet
Bet hqe : Oasiis
Bet acoustique : Altia
- Paysagiste : Atelier Roberta
- Ville de Paris : Direction de la jeunesse et des Sports, service juridique

