

# INAUGURATION DE L'ÎLOT FULTON

235 logements sociaux et intermédiaires,  
2 commerces, 1 lieu dédié à la petite enfance

11 rue Fulton - Paris 13e



DOSSIER DE PRESSE - PARIS, LE 16 JUIN 2023



---

**Katayoune Panahi**, Directrice SNCF Immobilier, Présidente ICF Habitat, **Emmanuel Dunand**, Président du Directoire d'ICF Habitat La Sablière, inaugurent la dernière tranche de l'îlot Fulton à Paris 13<sup>e</sup>, en présence de **Jérôme Coumet**, Maire du 13<sup>e</sup> arrondissement, **Ian Brossat**, Adjoint à la Maire de Paris en charge du logement, de l'hébergement d'urgence et de la protection des réfugiés, **Christophe Noël du Payrat**, préfet, directeur de cabinet du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris.

Dernier volet du projet de renouvellement urbain de l'îlot Fulton, les deux résidences inaugurées ce jour illustrent parfaitement le nécessaire engagement des financeurs et acteurs pour transformer, adapter la ville de demain, et répondre aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux, tout en conservant une haute qualité du cadre de vie.

**Cet ensemble comprend 2 résidences**, la première réalisée par IGNACIO PREGO ARCHITECTURES, est constituée de 115 logements sociaux et 1 local dédié à une activité petite enfance. La deuxième, réalisée par ANNE-FRANÇOISE JUMEAU ARCHITECTES / AFJA, est constituée de 120 logements sociaux ou intermédiaires, 2 commerces et 2 locaux d'activité.





appartement immeuble PREGO ARCHITECTURES



appartement immeuble ANNE-FRANÇOISE JUMEAU ARCHITECTES / AFJA



**“Avec ces deux programmes, nous permettons à plus de 235 ménages d’accéder à un logement de grande qualité, dans un quartier attractif, à proximité des pôles d’emplois majeurs tels que l’hôpital de la Pitié Salpêtrière ou encore les 3 gares parisiennes.”**

- Véronique Quéméré, Directrice Territoriale

## 1. Îlot Fulton, faciliter l'accès au logement en proposant une offre adaptée aux ressources des ménages

Une grande qualité de vie est proposée avec des logements lumineux, la majorité des logements bénéficiant d'une double ou d'une triple orientation et d'espaces extérieurs : loggias, balcons ou terrasses, des caves ou celliers, des locaux vélos bien pensés, des espaces communs, un terrain de pétanque, des espaces plantés qui invitent à la promenade.

Enfin, la forte performance des bâtiments permet d'assurer le confort d'hiver et d'été en jouant des matériaux, des orientations des logements qui assurent une bonne ventilation, le développement des énergies renouvelables, une gestion économe de l'eau avec une végétation importante (rétention d'eau et confort visuel).

Différents financements ont été mobilisés pour construire ces logements à loyer modéré : PLAI, PLUS, PLS et PLI. En contrepartie, les bailleurs, sont tenus d'appliquer des plafonds de loyer et de suivre les conditions d'attribution.

Pour exemple, les logements PLAI sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration et sont attribués aux locataires en situation de grande précarité. Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé. Des loyers adaptés mais une qualité uniforme.



## 2. Développer une offre nouvelle en renouvelant l'existant

L'expertise développée par ICF Habitat La Sablière a permis de conduire un projet complexe de renouvellement urbain en associant les locataires et les partenaires. Le travail de concertation a permis de faire consensus et d'aboutir à un projet réussi.

Sur ce grand foncier, rare à l'échelle parisienne, les espaces communs sont mis en valeur, dans une densité en harmonie avec l'environnement proche, grâce à une conception urbaine savamment pensée par l'agence Brennac et Gonzalez.

L'ensemble Fulton est exemplaire de la démarche de sobriété foncière dans laquelle le groupe SNCF et ses filiales se sont engagés depuis quelques années : refaire la ville sur la ville et limiter l'étalement urbain pour permettre au plus grand nombre d'habiter au cœur des centres-villes, là où commerces, activités, services publics se concentrent. Les fonciers SNCF disponibles sur l'ensemble du territoire français, souvent en proximité des gares, peuvent ainsi connaître une deuxième vie. Ils offrent la capacité aux collectivités de développer de nouveaux quartiers qui mixent logement, activité tertiaire et nature. Ce dernier point est désormais une constante dans les projets d'aménagement qui prennent place sur des anciens terrains ferroviaires, répondant ainsi aux aspirations des futurs habitants de plus de nature au pied de chez eux, et aux enjeux climatiques et de biodiversité en ville.

**“À travers des écritures architecturales différentes, le projet assure un aménagement cohérent qui s'insère parfaitement dans le quartier. Il contribue aux ambitions de la ville en proposant des logements de grande qualité à loyers abordables.”**

- Emmanuel Dunand, Président du Directoire d'ICF Habitat La Sablière

### UNE PRÉSENCE CHEMINOTE BIEN ANCRÉE DANS LE 13ÈME ARRONDISSEMENT DE PARIS

Autrefois quartier fréquenté par les cheminots ou «manipulants» du centre de tri manuel d'Austerlitz, l'îlot Fulton a connu déjà 2 transformations avec la construction d'une cité de 133 logements tout confort dans les années 50, puis le renouvellement actuel pour une fois de plus, adapter le patrimoine aux nouveaux usages et augmenter l'offre de logements abordables, pour les demandeurs. Avec cette opération (87 logements livrés en 2017 et 235 en 2023), le patrimoine d'ICF Habitat La Sablière s'élève à 1 530 logements dans l'arrondissement.

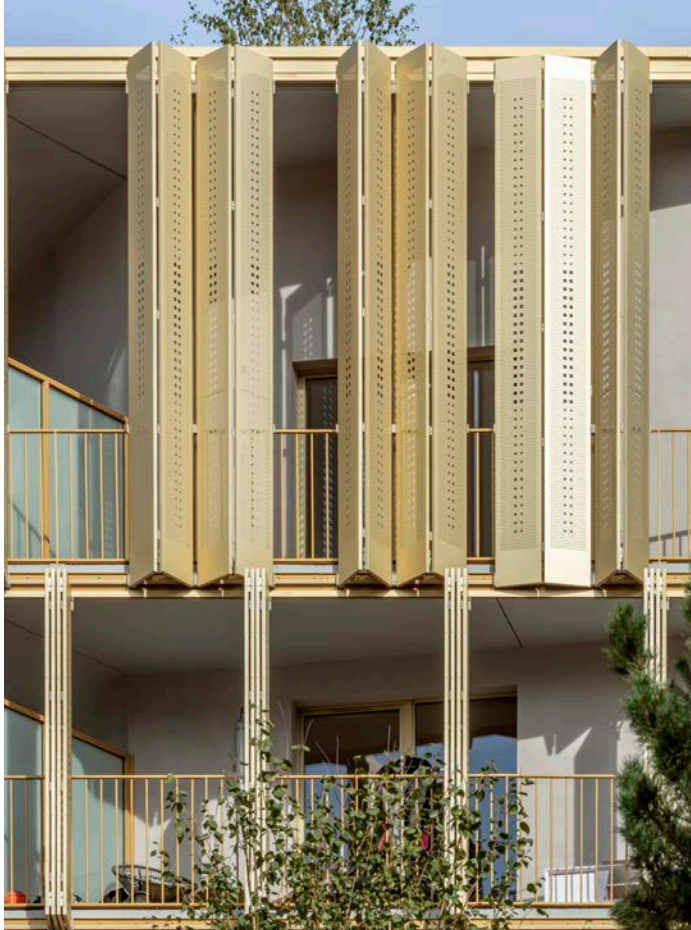






---

## 3. 115 logements sociaux par IGNACIO PREGO ARCHITECTURES



AU CENTRE DE L'ÎLOT, CETTE RÉALISATION PROPOSE 115 LOGEMENTS DU T1 AU T5, POUR DES SURFACES HABITABLES ENTRE 32 ET 94M<sup>2</sup>.

Cette résidence propose plusieurs niveaux de loyers qui s'appliquent selon les plafonds de ressources des ménages. Pour exemple ici : le loyer mensuel, charges comprises, d'un logement T2 de 45 m<sup>2</sup>, pourra varier de 347 € (PLAI) à 672 € (PLS).



### DONNÉES ET CHIFFRES :

- 115 logements du T1 au T5, 7 T1, 24 T2, 31 T3, 21 T4 et 4 T5, pour des surfaces habitables entre 32 et 94 m<sup>2</sup>
- Parking 48 places
- Local de 78 m<sup>2</sup> pour accueillir les activités collectives des habitants à travers les associations
- Local de 650 m<sup>2</sup> dédié à la petite enfance sera également mis en service prochainement
- Livraison septembre 2022
- Certification H&E profil A – option performance
- Adresse : 11 rue Fulton et 10 rue de Bellière
- Equipe :
  - Ignacio Prego Architectures – Mandataires
  - BET Structure – Arcadis
  - BET Fluides – INEX
  - BET HQE – Plan 02
  - Economiste – Bougon
  - Acoustique – Acoustique Vivie & Associés
  - Bureau de Contrôle – DEKRA



## 4. Le parti pris architectural par Ignacio Prego : Fulton, un îlot de fraîcheur à Paris

« Aujourd'hui, le monde prend conscience des changements inéluctables auxquels il est confronté. Concevoir les lieux de vie nécessite donc de prendre en compte l'évolution future des températures à court et moyen terme. À ce titre, l'adaptation des bâtis neufs et existants aux effets - déjà à l'œuvre - du dérèglement climatique, apparait comme un enjeu fondamental et tout aussi important que la décarbonisation des modes constructifs.

Il s'agit de produire une architecture résiliente, apte à faire face à des températures extrêmes qui deviendront courantes.

Cet objectif de résilience climatique doit être atteint sans recours à des systèmes actifs de climatisation, consommateurs d'énergie, en mobilisant tous les dispositifs passifs basés notamment sur la juste orientation des volumes à la recherche de sous-expositions directes, de ventilations naturelles, de protections solaires actives (afin de les rendre réversibles entre l'été et l'hiver) ainsi que la mobilisation des inerties de masse adaptées.

En tout état de cause, il s'agit de conserver, malgré ces évolutions potentiellement dramatiques, une adéquation essentielle entre l'architecture et son climat.

Notre proposition pour l'îlot FULTON développe un ensemble de dispositifs architecturaux qui, additionnés, permettent de limiter considérablement l'impact thermique des périodes de fortes chaleurs à l'intérieur des logements et les effets d'îlot de chaleur urbain :

- La compacité verticale des constructions qui permet de libérer le sol afin d'augmenter les zones plantées et de limiter les effets de réchauffement urbain liée à l'artificialisation des sols dans une dynamique de densité désirable.
- Une végétation dense et généreuse dans les cours et sur les terrasses qui permet d'abaisser sensiblement la température de l'air et apportent ombre et confort visuel, créant ainsi un véritable îlot de fraîcheur. L'implantation d'arbres et de nichoirs participent également à la protection d'espèces d'oiseaux locales et crée un relais de biodiversité.
- Des façades actives, grâce à la mise en œuvre systématique de volets mobiles sur l'ensemble des baies et de moucharabihs

sur les balcons. Cette grande ombrière présente sur 50% du linéaire de façade permet aux habitants de réguler les apports solaires selon leurs besoins. Ces volets perforés permettent également d'assurer une ventilation naturelle constante, même en position fermée, formant un véritable plénum ventilé.

- La pondération maîtrisée du nombre et de la dimension des ouvertures aux embrasures augmentées (60cm), ainsi que l'utilisation d'enduits de teintes claires sur les façades participent au rafraîchissement passif des bâtiments en limitant la surchauffe l'été, tout en favorisant une luminosité constante en hiver grâce au potentiel de réflexion de la lumière.
- L'isolation par l'extérieur, l'inertie maçonnée des murs et des planchers offrent l'opportunité d'emmagasiner la fraîcheur nocturne pour la restituer durant la journée. De plus les logements à double - voire triple orientation créent les conditions d'une ventilation naturelle nocturne.

**L'ensemble de ces dispositifs passifs, crée un véritable effet d'îlot de fraîcheur qui a permis de constater, lors du dernier épisode de chaleur de juillet 2022, un différentiel intérieur/extérieur de -10 à -12,5°C, c'est-à-dire un effet similaire à celui d'une climatisation. »**

**“Jadis considéré comme tempéré, l'évolution rapide et probablement radicale du climat parisien, impose des réponses architecturales adaptées à l'enjeu de ce changement majeur de paradigme. Avec ce projet de l'îlot FULTON et le déploiement d'outils simples et efficaces nous tentons d'apporter des réponses d'adaptation passive pour produire une architecture résiliente face à ces effets de réchauffement déjà perceptible.”**

- Ignacio Prego, architecte



---

## 5. 120 logements sociaux par ANNE-FRANÇOISE JUMEAU ARCHITECTES / AJFA

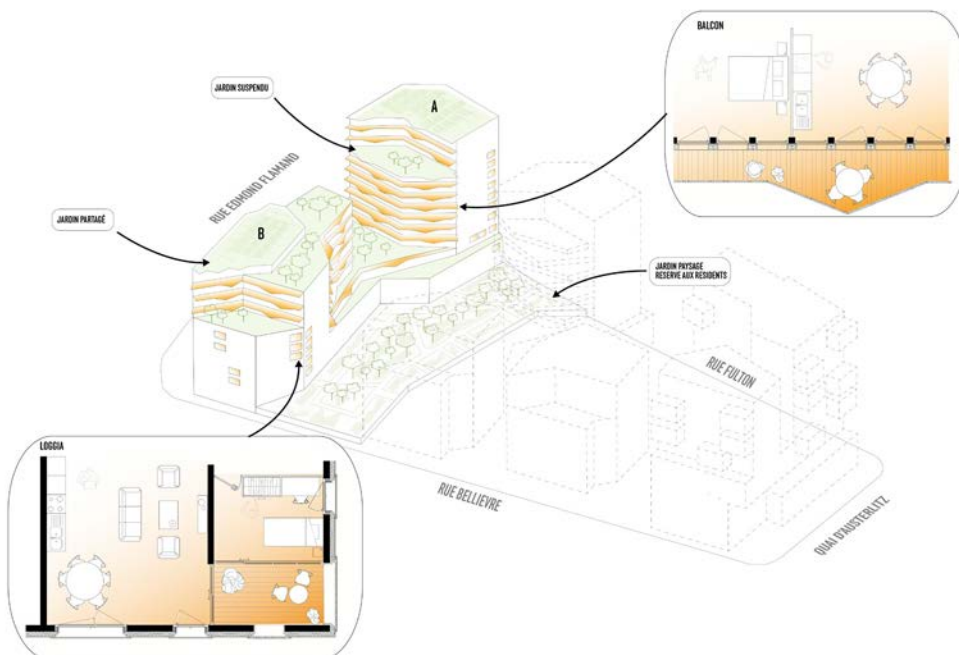
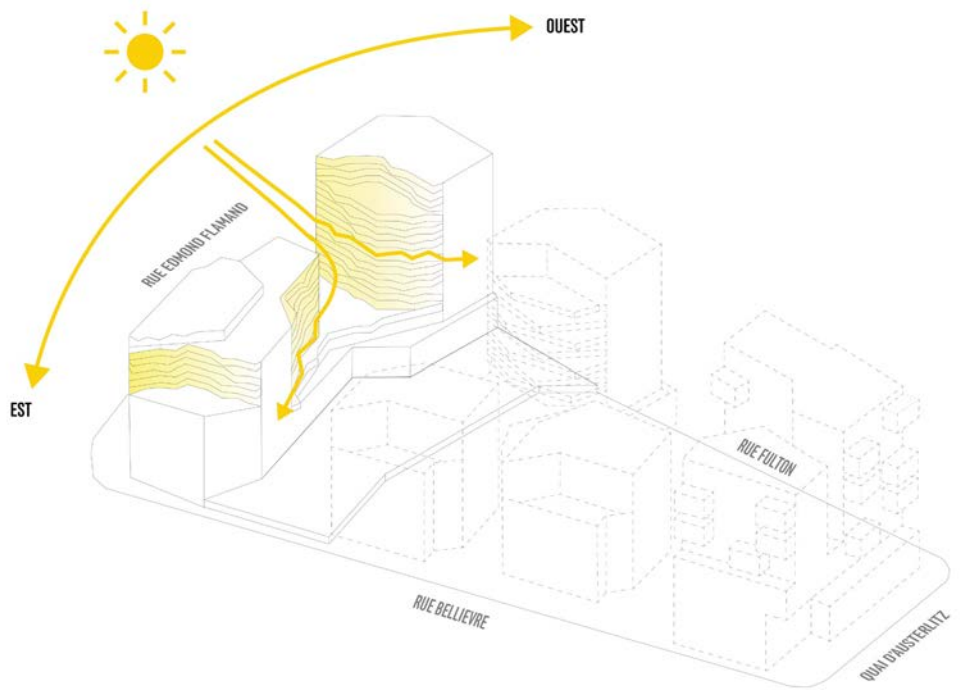
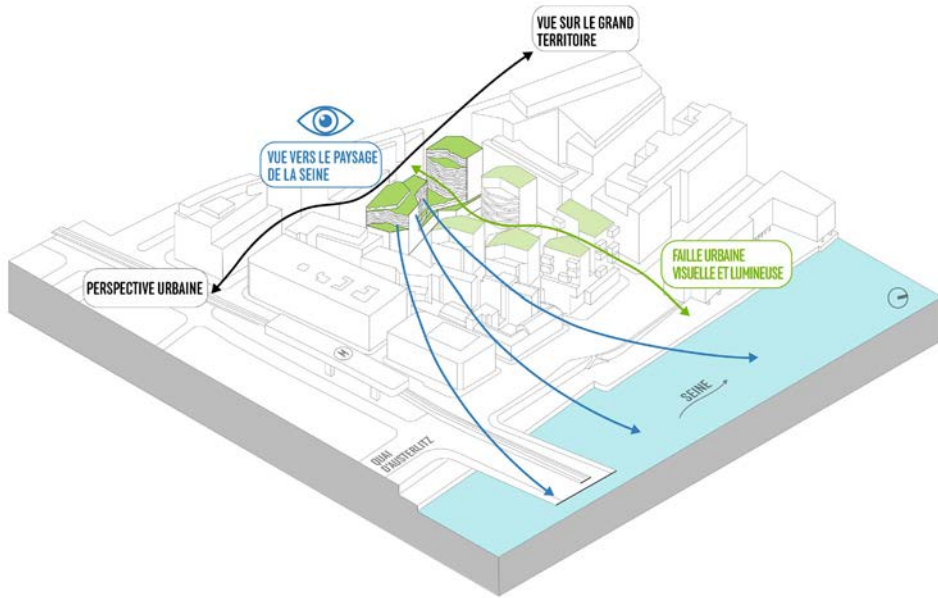


À L'EXTRÉMITÉ OUEST DE L'ÎLOT, CETTE RÉALISATION PROPOSE 65 LOGEMENTS SOCIAUX DU T1 AU T5, ET 55 LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES DU T1 AU T5.

Plusieurs niveaux de loyers sont proposés avec pour un T3 de 61 m<sup>2</sup>, un loyer mensuel, charges comprises de 458€ en PLAI et 1 151 € en intermédiaire.

### DONNÉES ET CHIFFRES :

- 65 logements sociaux : 4 T1 / 21 T2 / 23 T3 / 13 T4 ou T5.
- 55 logements intermédiaires : 7 T1 / 16 T2 / 18 T3 / 4 T4 ou T5
- 2 commerces et 2 locaux d'activité
- Livraison mai 2023
- Performance énergétique et certifications visées :
  - Respect RT2012 -35%
  - Plan Climat de la Ville de Paris
  - Effinergie +
  - Habitat et Environnement profil A performance Millésime 2012
- Adresse : 15 rue Fulton (BAT 1) et 16 rue de Bellière (BAT 2)
- Equipe :
  - Chefs de projet : Maud ARMAGNAC et Stéphane RAZA
  - Collaborateurs : Elisabeth ANKOU, Sébastien PETRA, Barbara BUENO, Elodie LAURENT
  - BET TCE et HQE : SIBAT
  - PAYSAGISTE : Freddy CHARRIER LET'S GROW
  - ARTISTE MARBRE d'ICI / Marbre de Fulton : Stefan SHANKLAND
  - PHOTOS DE LA RÉALISATION: Luc Boegly
  - IMAGES DE SYNTHÈSE: L'Autre Image



---

## 6. Le parti pris architectural par Anne-Françoise Jumeau

« Situé en bord de Seine, le site s'inscrit dans un des paysages les plus privilégiés de Paris, et dans un quartier au sud de la gare d'Austerlitz en pleine mutation.

### VOLUMETRIE

La volumétrie du projet résulte des contraintes tant géométriques réglementaires de gabarit et de prospect que des prescriptions urbaines de l'îlot rédigées par l'agence Brenac & Gonzalez.

Le projet se compose ainsi d'un socle (R+1) qui donne une échelle piétonne au bâtiment. Il est composé de deux commerces et de logements en duplex sur rue et sur jardin. Sur ce socle reposent deux émergences, le bâtiment 1 (R+11) visible de l'avenue Mendes France qui comprend 55 logements intermédiaires et le bâtiment 2 (R+9) composé de 65 logements sociaux. Le «canyon», conçu par les urbanistes en coeur d'îlot, est une percée urbaine offrant un axe de vue vers la Seine.

### HABITAT

Ces deux bâtiments en émergence sont facettés afin de minimiser les impacts visuels et d'ensoleillement les uns par rapport aux autres. Les effets de biseau sont accompagnés d'un traitement de balcons et de terrasses saillants permettant à chacun d'avoir un espace extérieur. Ces formes complexes ont été vecteur de richesse typologique dans la répartition et l'organisation des logements. La majorité des logements bénéficie d'une double ou d'une triple orientation et d'un espace extérieur : loggia, balcon ou terrasse.

### ARCHITECTURE

Le projet propose deux types de façades. Les façades sur rue sont réalisées en enduit lisse et clair. Elles sont percées de baies dont les tableaux sont soulignés par des éléments de terre cuite émaillée dessinés à façon. Ces baies sont déclinées en 2 formats, dont le rythme répétitif reflète l'organisation intérieure des logements. Le socle est, quant à lui, souligné par un habillage de terre cuite émaillée. En contraste, les façades en coeur d'îlot sont expressives, très largement vitrées et séquencées par des trumeaux réguliers et des balcons filants "plissés et ondulants" qui dynamisent le coeur du projet.

### PAYSAGE

Le paysage se lit à tous les étages, il constitue un élément de façade à part entière. Cette volonté s'accompagne d'un souhait, celui de créer des situations habitantes, des lieux d'appropriation mais également des lieux d'intimité, des espaces protégés. Le jardin traversant d'est en ouest, légèrement surélevé par rapport à la rue (cote PPRI), constitue une respiration, une lanterne luxuriante d'ombre et de lumière qui attire l'oeil du passant.

De nombreuses circulations permettant de relier les bâtiments entre eux, sont accompagnées de plantations arbustives denses -alternant feuillages caducs et persistants à floraisons discrètes-, de bosquets d'amélanchiers ponctués de pins sylvestre, créent un vaste massif arbustif. Ces plantations - en mélange avec des vivaces à fleurs bleues et blanches et tapissantes- dont le feuillage évolue au fil des saisons - constituent un tapis sobre et homogène qui met en scène les bâtiments d'habitation et révèle leurs richesses architecturales.

Le paysage du rez de jardin se prolonge aux étages ; les plantations colonisent chaque espace disponible : balcons, terrasses, toitures, créant de multiples jardins suspendus qui profitent à tous les étages à l'ensemble des habitants du bâtiment. »





## ZOOM SUR LE MARBRE DE FULTON

Dans la continuité des nombreuses réalisations artistiques qui ont accompagné le projet de renouvellement urbain, travail de mémoire, pièce de théâtre, exposition de street-art avec Tour Paris 13 qui a marqué la fin de l'année 2013, le marbre de Fulton réalisé par l'artiste Stefan Shankland apporte ...

La réalisation de cette œuvre d'art est née de la demande d'ICF Habitat la Sablière, de garder, au sein du nouveau projet de l'îlot Fulton, une mémoire des anciens bâtiments existants sur l'îlot, ceux de la « cité Fulton » construit par l'architecte Daniel Michelin, dans les années 1950. Le Marbre de Fulton est une sculpture horizontale réalisée dans les halls de chacun des immeubles du lot A5A2.

Le Marbre de Fulton reprend, en les adaptant, les principes du Marbre d'ici : un protocole artistique développé par Stefan Shankland. Il s'agit d'un béton produit à partir du recyclage de gravats issus des démolitions d'immeubles qui sont triés par nature et par couleur, concassés et tamisés. Mélangés à un liant hydraulique et à de l'eau, malaxés et coulés en strates ou en marbrures, les ruines urbaines et les déchets de chantier sont transformés en un nouveau matériau noble à haute valeur ajoutée esthétique, écologique et patrimoniale.

Le Marbre de Fulton a été réalisé à partir de gravats glanés lors de démolitions sur la ZAC Paris Rive Gauche (Paris 13e) et par la récupération méthodique des déchets de chantier de construction des immeubles Fulton. Briques rouges, dalles en béton gris et éléments de façade en céramique blanche ont été concassés puis intégrés au coulage de la chape de béton liquide.

Le Marbre de Fulton est ainsi à la fois un béton recyclé local et une matrice universelle qui nous renvoie aux mutations qui façonnent le monde.

### RÉALISATION

- *Entreprise Générale : BOUYGUES BATIMENT ILE DE FRANCE*
- *Autres entreprises ( sous-traitantes ) :*
  - *SOL ARTISTIQUE MARBRE DE FULTON EN BETON COLORE : EFCAT*
  - *BARDAGE / POSE TERRE CUITE / SERRURERIE : LUCAS REHA*
  - *ENDUIT DE FACADE : CF SERVICES*
  - *AMENAGEMENTS PAYSAGE TERRASSE / JARDIN : VIATER*
- *Fournitures :*
  - *TERRE CUITE EMAILLEE : WIENERBERGER*



## 7. Un îlot de fraîcheur pour les habitants

En terrasse, en coeur d'îlot, un large travail a été fait sur la végétalisation du site qui apporte aux habitants un véritable îlot de fraîcheur.

L'agence de paysagiste Freddy CHARRIER est intervenue sur l'ensemble de l'opération en réalisant un projet d'une grande diversité d'essences pour couvrir les espaces en pleine terre, ainsi que ceux situés sur dalles en terrasses.



## 8. Une résidence où il fait bon vivre

### CE QUE LES LOCATAIRES NOUS DISENT

“Les locaux vélos et poussettes sont bien pensés, on accède par la rue, et on ressort directement dans le couloir vers les ascenseurs.”

“Quand on rentre, le sol est chaleureux, on se sent bien.”

“Entendre les oiseaux en plein coeur de Paris, c’est un privilège. On vient d’arriver, on est ravis.”

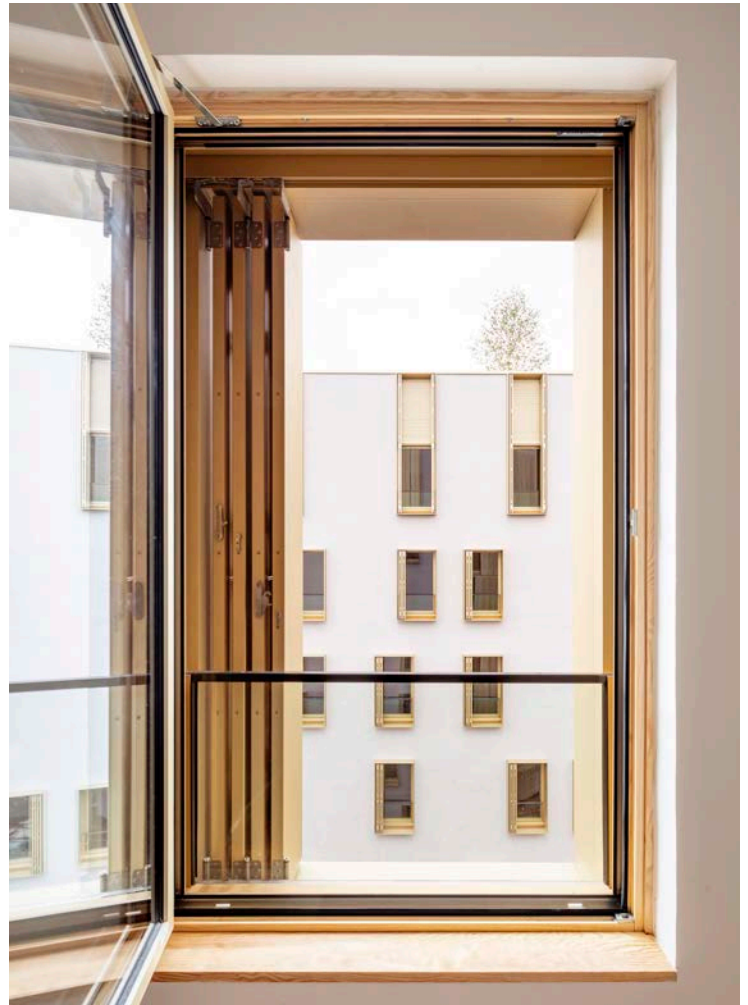
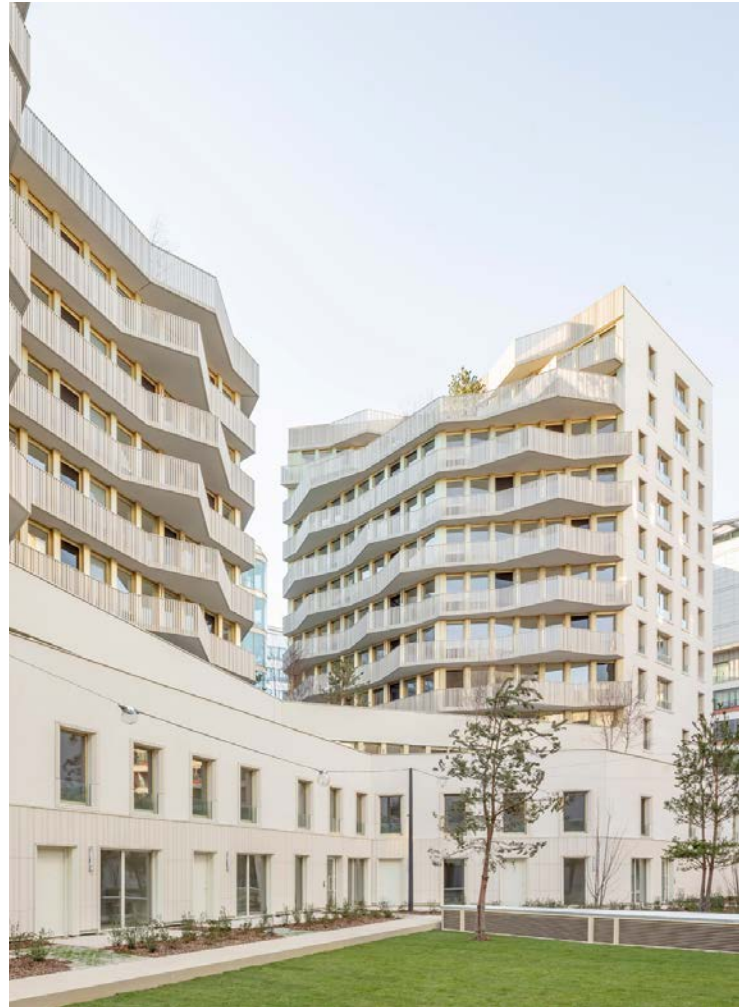
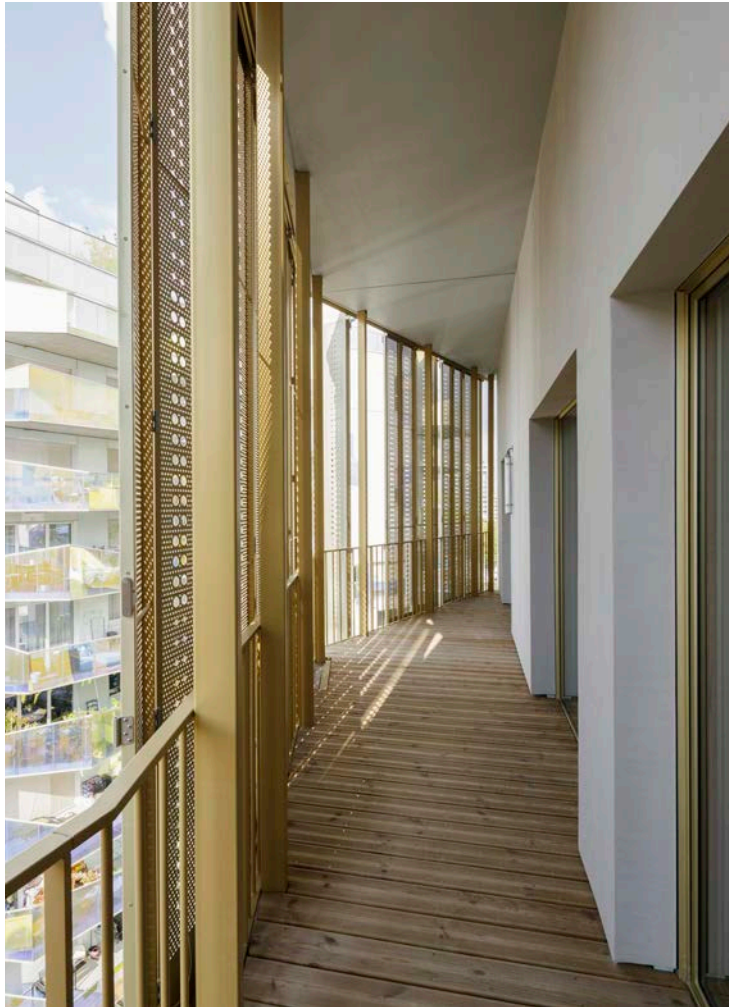
“Quelle bonne idée d’avoir mis des celliers, cela change la vie !”

“Ce que j’aime dans la résidence, c’est l’architecture bien pensée, les matériaux, et surtout l’aspect bas carbone de la construction, et les espaces communs qui sont très verts.”

### PARCE QUE LA SOBRIÉTÉ, CE N’EST PAS QUE DU TECHNIQUE

La performance des équipements ne fait pas tout. Savoir les utiliser pour bénéficier de leur performance, les entretenir pour assurer la durabilité, parfois adopter de nouvelles habitudes d’usage, nécessitent des explications. Un guide distribué à chaque nouveau locataire regroupe l’ensemble des informations et conseils.





## 9. Le projet en chiffres

Avec deux écritures architecturales distinctes, la tranche 2 vient clore le projet global avec 323 logements sociaux et intermédiaires, des commerces et un espace dédié à la petite enfance.

Les logements varient de 24 m<sup>2</sup> à 116 m<sup>2</sup>, du T1 au T5.  
Les loyers de 213 à 1 299 €.

Pour cette tranche, 95 logements sont occupés par des cheminots, soit 40%.

Montant opération tranche 2 : 57 514 567€

### • Financement

Prêt CDC : 38 902 188€

Fonds propres : 6 000 000€

PEEC SNCF : 7 502 600€

Subventions : 7 749 826€

- Etat : 2 815 977€

- Ville : 4 733 849€

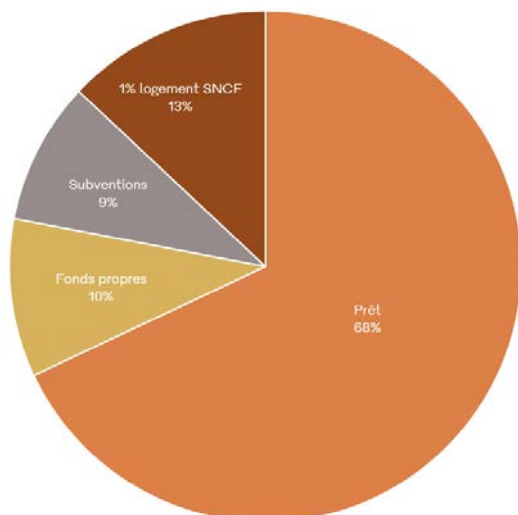
31 000 heures d'insertion par l'activité économique réalisées sur les chantiers, au-delà de l'objectif fixé contractuellement.

Le projet comprend 268 logements sociaux, 55 logements intermédiaires, 1 espace dédié à la petite enfance et des commerces en lieu et place des 133 logements qui composaient le site.

### Les acteurs du projet :

- 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.
- Aménageur : SEMAPA
- Entreprise : BOUYGUES Bâtiment Ile-de-France - Habitat Social
- Architectes : Anne-Françoise Jumeau Architectes / AFJA et Ignacio Prego Architectures
- Agence paysagiste : Freddy CHARRIER

FINANCEMENTS LOGEMENTS  
Montant opération : 57 514 567€



# A propos de

## ICF HABITAT LA SABLIERE

ICF HABITAT LA SABLIERE gère un patrimoine de 40 000 logements sociaux dans les 8 départements d'Ile-de-France. Elle développe des projets variés souvent à proximité des gares, en lien avec les territoires dans la densification de ces quartiers, leur restructuration ou le renouvellement du patrimoine ancien. Logements familiaux, hébergement en résidences thématiques, accession sociale, équipements publics, commerces, locaux d'activité... sont autant de réalisations qui conjuguent la qualité architecturale, la qualité d'usage, la performance énergétique, pour s'inscrire dans une gestion à long terme. ICF Habitat La Sablière est une société du Groupe ICF HABITAT, au sein de SNCF Immobilier.

Pour plus d'informations : <https://www.icfhabitat.fr/groupe/icf-habitat-la-sablere>

Pour en savoir plus sur la première tranche, consultez le dossier de presse disponible sur notre site internet : [www.bit.ly/3Jm7GZV](http://www.bit.ly/3Jm7GZV)



# Contacts Presse

## ICF HABITAT LA SABLIERE

**Martine Gillot**

[martine.gillot@icfhabitat.fr](mailto:martine.gillot@icfhabitat.fr)

06 75 47 97 43

**Valentine Dufeigneux**

[vdufeigneux@hopscotch.fr](mailto:vdufeigneux@hopscotch.fr)

06 18 05 11 09

**Pauline Courbé Dubost**

[pcourbedubost@hopscotch.fr](mailto:pcourbedubost@hopscotch.fr)

06 22 16 06 02

## ANNE-FRANÇOISE JUMEAU ARCHITECTES / AFJA

**Elisabeth Ankou**

[agence@afja-architecture.com](mailto:agence@afja-architecture.com)

01 43 55 59 95

## IGNACIO PREGO ARCHITECTURES

**Clémence Varacca**

[clemence.varacca@prego-architectures.com](mailto:clemence.varacca@prego-architectures.com)

[prego-architectures.com](http://prego-architectures.com)

01 53 33 24 26

## Crédits photos :

© Clémence Varacca : couverture, page 6, page 10, page 18

© Luc Boegly: couverture, page 4, page 8, page 9, page 12, page 13, page 16, page 17, page 18, page 19, page 20

© Margaret Dearing : page 3, page 4, page 13, page 20

© Sébastien Godeffroy : page 5, page 20