



## INAUGURATION DE 75 LOGEMENTS SOCIAUX 2, 4, 6 et 8 passage Gergovie, Paris 14e

[#logementsocial](#)

[#renouvellementurbain](#)

[#architecture](#)

# DOSSIER DE PRESSE

PARIS, LE 3 DECEMBRE 2018

ICF HABITAT  
LA SABLIÈRE



ICF HABITAT LA SABLIÈRE INAUGURE UNE RÉSIDENCE DE 75 LOGEMENTS, EN PRÉSENCE DE **CARINE PETIT**, MAIRE DU 14E ARRONDISSEMENT DE PARIS, **IAN BROSSAT**, ADJOINT À LA MAIRIE DE PARIS, CHARGE DU LOGEMENT, DE L'HABITAT DURABLE ET DE L'HEBERGEMENT D'URGENCE, **PATRICK JEANSELME**, PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE ET **JEAN-LUC VIDON**, DIRECTEUR GÉNÉRAL D'ICF HABITAT LA SABLIÈRE.

CE PROGRAMME ILLUSTRE PARFAITEMENT LES OBJECTIFS DE RENOUVELLEMENT PATRIMONIAL ET 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.

#### CARACTÉRISTIQUES DU PROGRAMME

Maître d'ouvrage : ICF Habitat La Sablière

Équipe maîtrise d'œuvre :

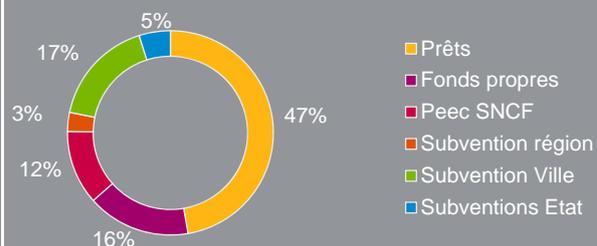
SYLVIE SOLVET ARCHITECTE, cabinet Thierry SILVERT, LGI, CET KELVIN, AGI2D, AVLS.

Typologie : 10 T1, 18 T2, 20 T3, 20 T4, 7 T5

4 logements adaptés aux PMR (1 T2, 3 T3)

Montant opération : 19 237 K€ HT

Financement logements : 38 PLUS, 18 PLAI & 18 PIC



Heures d'insertion : 9 212 heures pour 8764 heures attendues.



# RENOUVELER SON PATRIMOINE POUR TOUS

Créer de nouveaux logements est une priorité d'ICF 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.

La société se doit également d'entretenir les 40 000 logements de son patrimoine pour assurer le confort et la sécurité de ses locataires ainsi que la diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effets de serre. La société mène régulièrement des opérations lourdes de réhabilitation ou comme ici de renouvellement patrimonial.

La résidence a été construite en lieu et place d'une résidence de 39 logements construite en 1953, et qui ne répondait plus aux normes de confort attendu. Ses habitants ont été relogés avec l'aide des réservataires Etat, Ville de Paris, SNCF pour permettre la démolition du bâtiment.

La nouvelle résidence Gergovie offre 75 logements sociaux de qualité et abordables avec plusieurs niveaux de loyers appliqués selon les financements. Ainsi, le loyer d'un T3 de 69 m<sup>2</sup> peut varier de 404 € à 668 € hors charges (PLAI / PLS) en adéquation avec les ressources des locataires.

## 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 PLAI 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 PLAI.

**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.

## RELOGER, ÉCOUTER, DIALOGUER



« Quitter son logement, parfois habité depuis 50 ans, peut se transformer en une épreuve difficile à surmonter pour certains locataires. Nous y sommes attentifs et nous nous donnons le temps de les accompagner. Nous nous engageons auprès de l'ensemble des habitants sur les conditions de relogement, le volet financier, le droit au retour... mais ensuite la situation de chaque ménage est étudiée au cas par cas pour apporter des réponses adaptées. Dans cette résidence nous avons relogé 28 personnes avec l'aide précieuse de nos réservataires, 6 ménages ont souhaité un relogement temporaire pour revenir dans la résidence neuve. » Véronique Quéméré, Directrice Territoriale Paris



## CONSTRUIRE UN PARTENARIAT PÉRENNE ET SOLIDAIRE

Pendant la période de relogement qui se fait par étapes et petit à petit, les logements vacants ont retrouvé une utilité temporaire lors de l'hiver 2012/2013 grâce au partenariat noué avec l'association Aurore., et la mise à disposition de 21 logements pour répondre aux demandes de l'Etat et de la Ville de Paris dans le cadre du plan Grand Froid. Le pôle urgence de l'association a pu disposer d'appartements de 2 ou 3 pièces pour suivre et loger des personnes en difficultés. 6 autres logements avaient déjà été mis à disposition du pôle logement temporaire d'Aurore.

En 2009, ICF Habitat La Sablière et Aurore avaient réalisé une opération similaire avec l'accueil de 160 personnes, dont une trentaine de mineurs, pendant la période hivernale dans le foyer Bertillon situé en face, côté 15e dans le cadre du chantier de transformation du foyer en résidence sociale.

# UN PROGRAMME QUI ALLIE CONFORT ET QUALITÉ DE SERVICE



## ÊTRE EXIGENT EN MATIÈRE DE CONFORT ET QUALITÉ D'USAGE

- Les logements sont traversant et la quasi-totalité dispose d'un balcon. Les garde-corps sont en verre imprimé pour permettre d'intimer les loggias
- Chaque logement est équipé de détecteur optique de fumées avec avertisseur sonore et d'un contrôle d'accès relié au téléphone. 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.
- 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...).



## 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.

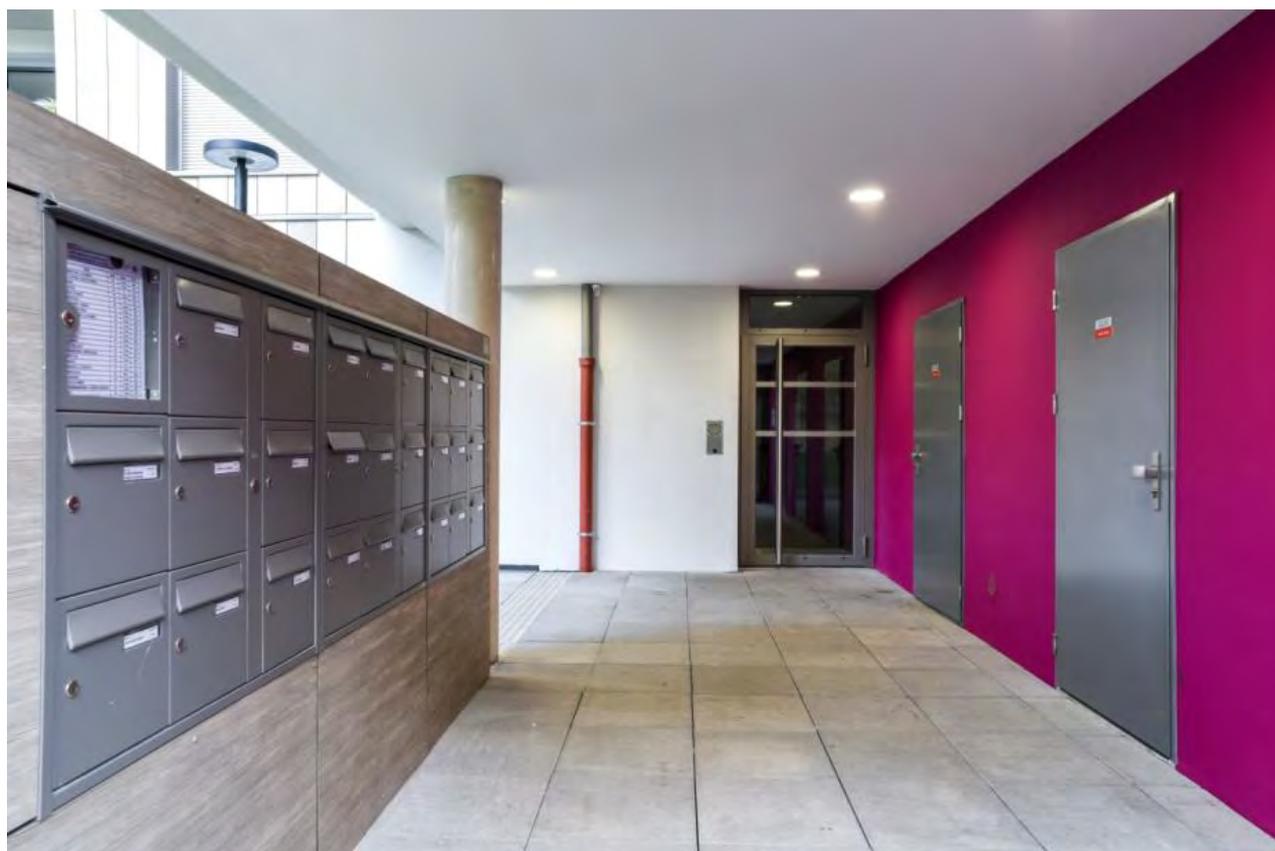
Des services d'information et de gestion complémentaires :

- Le gardien (bureau d'accueil situé au n°2)
- Centre de Relations Client disponible du lundi au vendredi
- Le numéro d'urgence pour les soirs et week-ends
- L'extranet client



## 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.





Lauréat SYLVIE SOLVET ARCHITECTE

Trois autres projets des équipes invitées  
Au concours d'architecture



Agence JDS



Agence SOA



Agence Saadi

# UN PROJET SOUS CONCOURS

Pour ce programme, ICF Habitat La Sablière a eu recours à un concours d'architecture avec quatre équipes d'architecture invitées à remettre un projet. Celui de l'agence Sylvie Solvet a été retenu pour la qualité de la réponse d'implantation urbaine et la bonne gestion du rapport à la voie ferrée, l'utilisation du bâti pour la gestion des nuisances sonores, le raccordement à la coulée verte par des cours arborés et le séquençage urbain réussi.

La qualité d'usage des logements dont la quasi-totalité n'a pas de pièces principales du côté de la voie ferrée a été également remarquée. La lumière naturelle dans les salles de bains, et dans les circulations communes, les multi orientations, le dessin détaillé de la façade, sont autant de caractéristiques qui contribuent au bien être des habitants.



## DÉVELOPPER NOS SAVOIR FAIRE TECHNIQUES POUR RÉPONDRE AUX CONTRAINTES

Les bâtiments sont construits en béton banché avec une isolation par l'extérieur. Les niveaux en superstructure sont posés et suspendus par des boîtes à ressorts sur les niveaux de sous-sols. Une coupure acoustique antivibratile est mise en place entre les étages en superstructure et les sous-sols pour protéger les bâtiments des vibrations au passage des trains. Les menuiseries extérieures sont en aluminium thermolaqué avec une acoustique très renforcée.

## ÊTRE EXIGENT EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE

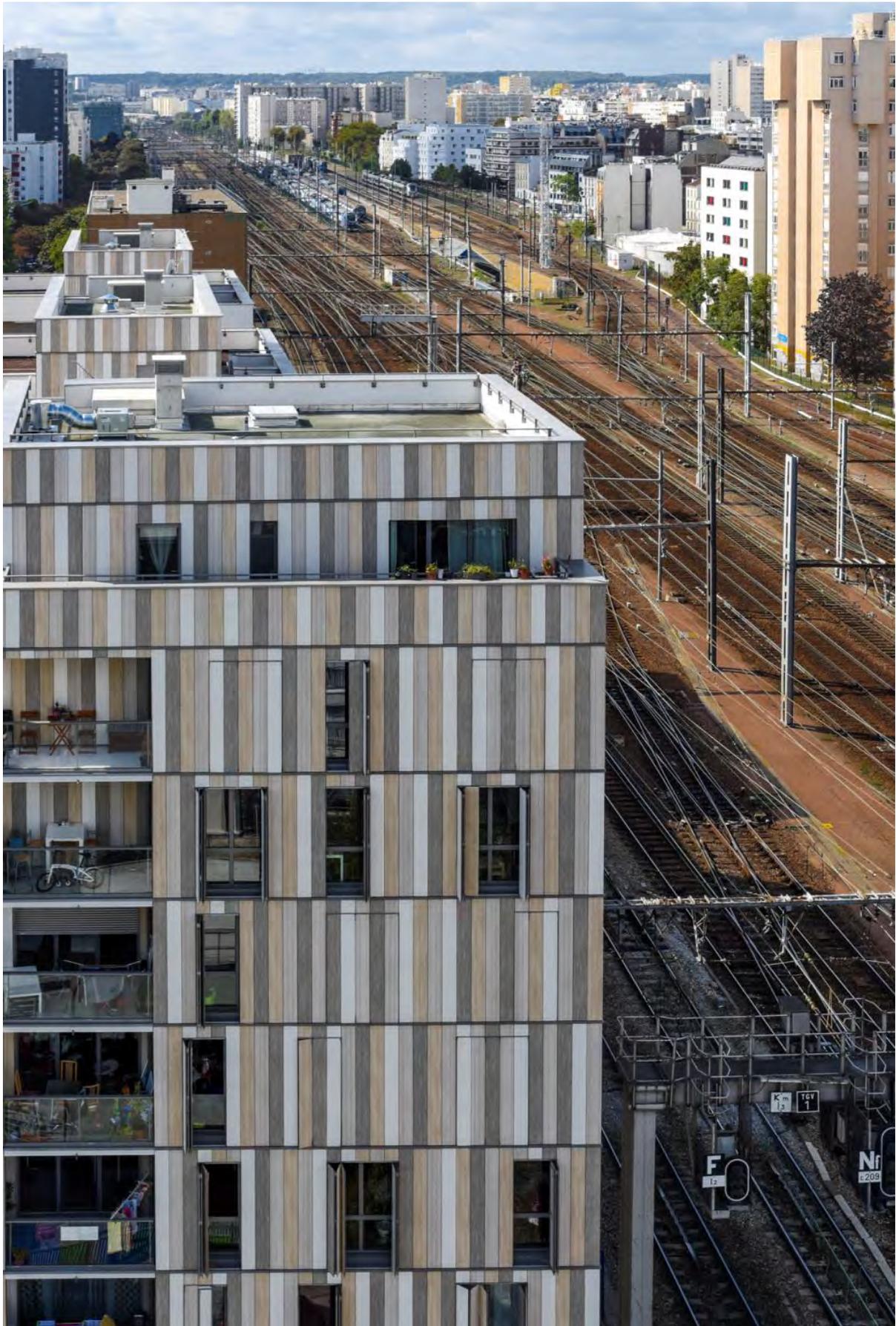
Une forte performance sur l'enveloppe du bâtiment permet d'assurer le confort d'hiver et d'été, du point de vue thermique mais également acoustique. Les logements sont à double orientation pour assurer une bonne ventilation et une bonne luminosité, le chauffage collectif et l'eau chaude sont reliés au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

Les eaux de pluie sont récupérées dans des cuves de rétention pour l'arrosage. La toiture terrasse est végétalisée

Les façades mêlent bardage en Trespa et enduit sur isolant. Les occultations se font par volets roulants en aluminium laqué et/ou volets pliants coulissants et des brises soleils avec des lames de TRESPA de même nature que le bardage.

Grâce à ses hautes performances, cette réalisation a obtenu le certificat Habitat et Environnement et Qualitel BBC – Effinergie – Performance Plan Climat.

L'enjeu est double, limiter l'émission de gaz à effets de serre de nos résidences, mais aussi favoriser la maîtrise des consommations d'énergie de nos locataires et baisser ou contenir le montant des charges locatives.



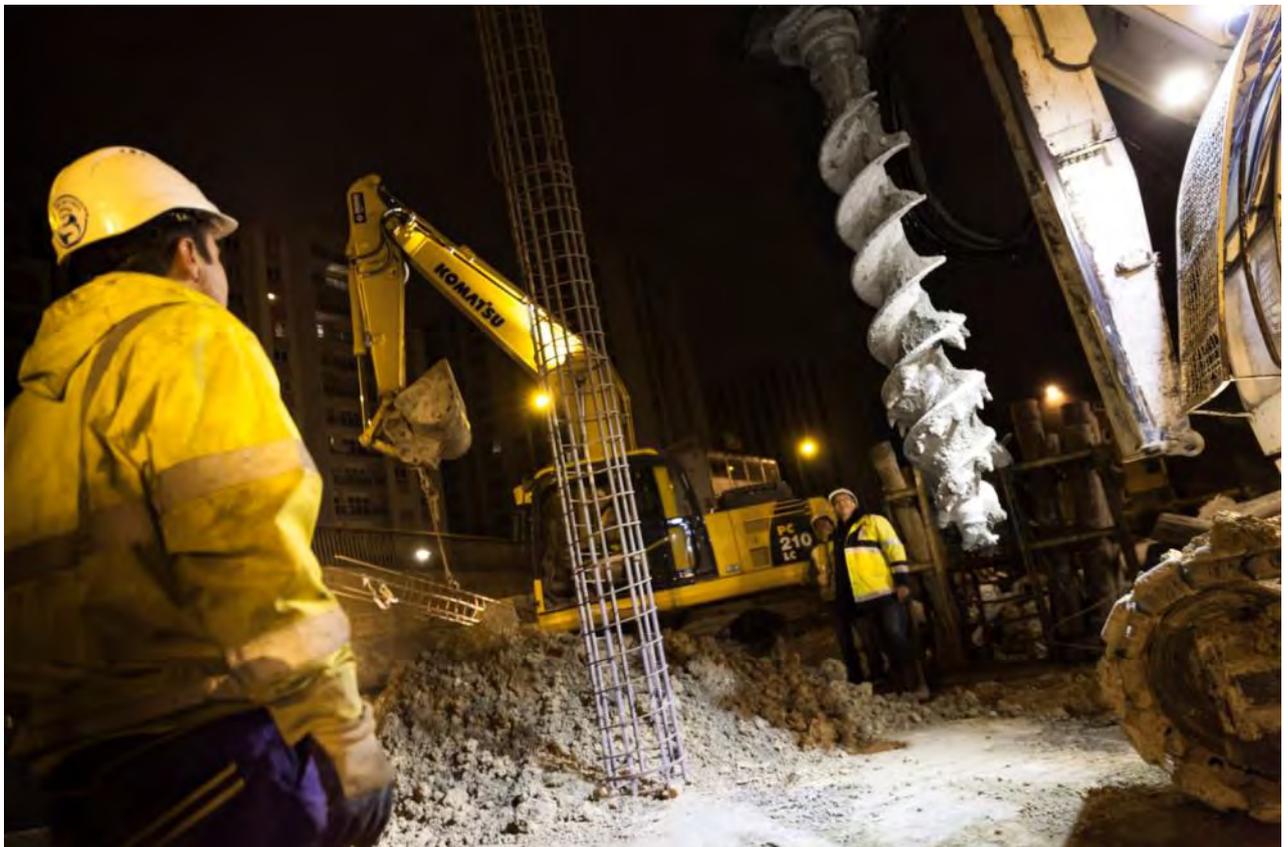


## UN CHANTIER AVEC DE FORTES CONTRAINTES TECHNIQUES

La proximité des voies desservant la gare Montparnasse et plus particulièrement celle de la voie 1 de la Ligne Grande Vitesse Atlantique a nécessité des aménagements spécifiques relevant d'une grande technicité tant pour la phase démolition de l'existant que pour la phase de construction.

Des terres polluées ont été évacuées lors de la phase terrassement et la réalisation des fondations au moyen de pieux a exigé le besoin d'obtenir auprès de SNCF des créneaux précis d'intervention.

L'immeuble en élévation à partir du rez-de-chaussée a été désolidarisé des niveaux du parking par l'interposition de boîtes à ressort.



## 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



Crédits photos :

Muriel Lasson ; Thibaut Voisin