

DOSSIER DE PRESSE



ICF Habitat La Sablière et l'association Parme inaugurent 19 logements sociaux et 63 studios en résidence sociale, au cœur du 10^{ème} arrondissement de Paris

Date : 16 mai 2013

Contact presse

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

Agence FP&A – Lucile BOITTIN – 01 30 09 67 04 – 06 27 80 38 25 – lucile@fpa.fr

Association Parme – Julie Rodrigues – 01 55 26 17 65 – julie.rodrigues@parmeubles.fr

I. Communiqué de presse

Inauguration de 82 nouveaux logements sociaux au cœur du 10^{ème} arrondissement de Paris

Le jeudi 16 mai 2013 à 12h, 5-7 Impasse Bonne Nouvelle- Patrick JEANSELME, Président du directoire d'ICF Habitat La Sablière, et Patrick FEVRE, Président de Parme inaugurent 19 logements sociaux et une résidence sociale de 63 logements en présence de Bertrand MUNCH, Préfet Secrétaire général de Paris, de Jean-Yves MANO, adjoint au maire de Paris chargé du logement et Rémi FERAUD, Maire du 10^e arrondissement de Paris.

Opération d'envergure de transformation et construction au cœur de Paris

Le programme est constitué de deux bâtiments, situés 5-7 Impasse Bonne Nouvelle et 27, rue de l'Echiquier à Paris. Le premier bâtiment datant de 1930 a bénéficié d'une restructuration lourde pour augmenter le nombre de logements et adapter leur configuration aux attentes actuelles. Il accueille une résidence sociale de 63 logements sous financement PLAI et gérée par l'association Parme. Le second bâtiment a été construit sur l'emplacement d'anciens hangars et comprend 19 logements sociaux, du T1 au T4 sous financement PLUS. Au total, ce sont **82 nouveaux logements sociaux construits par ICF Habitat La Sablière pour un montant global de 15 millions d'euros.**

Une performance énergétique

Une attention toute particulière a été apportée dans ce programme à la performance énergétique et à la maîtrise des charges pour les locataires. Ainsi, la production d'eau chaude sanitaire collective gaz est couplée à un système de récupération de chaleur sur les eaux usées, ce qui devrait permettre aux locataires d'économiser près de 60% de leur consommation d'eau chaude.

Avec la construction de ces 82 nouveaux logements sociaux au centre de Paris, à la fois bassin majeur de l'emploi et zone extrêmement tendue, ICF Habitat La Sablière et Parme proposent une offre de logements et d'hébergements de qualité, adaptée aux besoins et aux attentes du public. ICF Habitat dispose désormais d'un parc de **691 logements sociaux dans le 10^{ème} arrondissement.**

À propos d'ICF HABITAT LA SABLIERE

Avec 38 000 logements dont 3 900 places d'hébergement et un objectif de production ambitieux, ICF Habitat La Sablière contribue au développement d'une offre nouvelle de logements sociaux en Ile-de-France. En menant une politique de rénovation active de ses résidences, elle souhaite améliorer le cadre de vie et l'attractivité de son patrimoine. **En 2013, ICF Habitat La Sablière a pour ambition de livrer ou d'acquérir 1 500 logements et d'en réhabiliter 754.** ICF Habitat La Sablière est une société filiale d'ICF HABITAT.

Pour en savoir plus : www.icfhabitat.fr/sabliere/

À propos de PARME

L'association PATrimoine Résidence MEublées (PARME) régie par la Loi de 1901, a pour objet la location et la gestion de chambres et studios meublés en résidences destinées aux jeunes actifs, salariés en mobilité géographique, étudiants et stagiaires en formation et à toutes les personnes rencontrant des difficultés familiales et/ou professionnelles. Cette déclinaison du public accueilli s'applique notamment aux salariés de la SNCF répondant à ces conditions d'accès au logement. Parme compte en 2013 un parc en gestion de 56 résidences réparties sur la France métropolitaine dont 37 se situent en Ile de France. En termes de logements cela représente 6 091 chambres/studios.

ICF Habitat La Sablière engagée dans la production de logements en Ile de France

150 000 logements sociaux manquent en Ile de France. Pour répondre à ce besoin urgent ICF Habitat La Sablière s'est engagée à réaliser plus de 900 logements par an malgré l'envolée des prix du foncier, l'augmentation du coût des opérations et la baisse des aides publiques.

Il s'agit de produire davantage en maîtrisant les coûts de construction et les dépenses énergétiques. Pour ce faire, la société encourage les solutions innovantes et diversifie son offre.

II. Le programme

Les logements sont situés dans un quartier très vivant et commerçant, sur les Grands Boulevards, près du métro Bonne Nouvelle, des gares de l'Est et Gare du Nord.

Cette réalisation nous permet, tout comme à l'association Parme gestionnaire de la résidence sociale, de proposer une offre de logement et d'hébergement temporaire de qualité en adéquation avec les attentes des publics, notamment à Paris dans un bassin d'emploi majeur, mais où le marché locatif est très tendu.

II.1 Les typologies de logements

Impasse Bonne Nouvelle : 19 logements sociaux PLUS

Type de logement	Nombre	Surface utile en m ²	Loyer moyen mensuel (hors charge)
Type 1	3	26 m ²	180 €
Type 2	3	Entre 48 et 51 m ²	380 €
Type 3	6	Entre 66 et 67 m ²	475 €
Type 4	7	Entre 80 et 87 m ²	600 €

Rue de l'Echiquier : 63 studios en résidence sociale PLA1

Type de logement	Nombre	Surface utile en m ²	Loyer mensuel (hors charge)
Type T1	35	Entre 13 et 17 m ²	425€ à 445 €
Type T1'	9	Entre 18 et 25 m ²	449€ à 575 €
Type T1 bis	22	Entre 27 et 38 m ²	630 €
Type T2	2	Entre 54 et 56 m ²	655 €

II.2 Les intervenants

Maître d'ouvrage : **ICF Habitat La Sablière**

Architecte : **Cabinet ARC POLE - Olivier de Boismenu**

Entreprise générale : **Paris Ouest Construction**

Montant total de l'opération : **15 800 000 € TTC**

Surface SHON bâtiment neuf : **1 442 m²**

Surface SHON bâtiment rénové : **1 925 m²**

Mises en service : **Février 2013**

Durée des travaux : **24 mois**

Bureau d'études : **TEKHNE**

Coordinateur SPS : **ECIAG**

Bureau de contrôle : **BTP Consultants**

II.3 Le financement du programme

Montant de l'opération (logements familiaux + résidence sociale) : € 15 800 000 TTC

- Subventions	Logements familiaux	Résidence sociale
Etat :	8%	25%
Ville :	18%	18%
Région :	5%	10%
- Prêts CDC :	33%	17%
- Prêt PEEC SICF-SNCF:	26%	
- Prêt PEEC Plurial :		20%
- Fonds propres :	10%	10%

II.4 Une réalisation complexe au sein d'un tissu urbain dense présentée par l'architecte, Olivier de Boismenu :

« Le projet répond à une double complexité, celle d'un site dense et enclavé et celle d'un programme mixte géré par un même maître d'ouvrage.

Le bâtiment situé sur la rue de l'Echiquier qui datait de 1840 a été conservé, bien qu'il était en mauvais état et avait été plusieurs fois remanié. Le reste de la parcelle, occupé par un hangar métallique servant d'entrepôt à la Sernam, a été démoli.

Le bâtiment neuf – 19 logements

Son plan biseauté s'élargit en cœur d'îlot et s'amenuise aux deux extrémités, offrant ainsi aux logements neufs les meilleures orientations sud et ouest. Son inflexion au sud permet de désenclaver la parcelle et d'ouvrir le futur jardin sur la ville.

Les logements du T1 au T4 présentent des parcours simples où s'enchaînent des pièces largement éclairées. Les séjours sont orientés au sud et/ou à l'ouest. Des terrasses et des loggias privatives sont abritées derrière des jalousies coulissantes.

Le bâtiment existant – 63 studios

Chaque étage regroupe 11 à 12 studios répartis le long d'un palier rectiligne. Toutes les typologies garantissent une distinction spatiale claire entre les fonctions principales, une entrée avec une kitchenette, un espace principal avec le lit, le bureau, l'armoire et le coin repas et un sanitaire avec douche, lavabo et WC.

Les façades du rez-de-chaussée et du 1^e étage ont dû être redessinées pour se conformer au mieux à l'aspect présumé du bâtiment d'origine. L'ensemble de la façade du rez-de-chaussée côté rue est traité en pierre de taille neuve et en enduit ancien traditionnel pour celle côté jardin. Les fenêtres et volets en bois ont tous été remplacés et réalisés à l'identique de ceux d'origine.

Un volume neuf articule le bâtiment existant au bâtiment neuf, ce qui a permis l'extension d'un logement à chaque niveau.

L'intérieur du bâtiment a aussi été entièrement remanié pour s'adapter aux nombreuses contraintes du programme. Le mauvais état de certaines parties a nécessité leur remplacement intégral ou partiel. Les murs et les façades qui structurent le bâtiment ont tous été conservés. Le maintien de cette structure existante a d'ailleurs favorisé la diversité des logements, adaptés au cas par cas.

Le porche existant mais retravaillé dessert un hall ouvert sur le jardin. Conçu pour favoriser la rencontre entre les résidents, il communique directement avec le bureau d'accueil et la salle polyvalente, prolongée par un cyber-espace. L'ensemble des services complémentaires étant réuni au sous-sol.

II.5 L'innovation au service des économies d'énergie et de la maîtrise des charges.

Une attention toute particulière a été apportée dans ce programme à la performance énergétique et à la maîtrise des charges pour les locataires.

Ainsi, la production d'eau chaude sanitaire collective gaz est couplée à un système de récupération de chaleur sur les eaux usées, qui devrait **permettre aux locataires d'économiser près de 60% de leur consommation d'eau chaude.**

L'Energy Recycling Système, récupère les calories des eaux grises, dont la température est comprise entre 25° et 30°, des lave-linge, douches... pour alimenter ensuite une pompe à chaleur. Le système est composé d'une cuve dans laquelle circulent les eaux usées en contact avec des échangeurs. L'énergie captée augmente la température de l'eau circulant dans ces échangeurs qui, couplés à une pompe à chaleur, crée de l'eau chaude sanitaire réinjectée dans le réseau principal des immeubles.

Installé par Paris Ouest Construction, ce dispositif a nécessité une déviation des réseaux d'évacuation des eaux grises et un local de 15m² installé au 1^e sous-sol où se concentre toute cette technique, la cuve, la pompe à chaleur et l'armoire de commande qui gère l'ensemble des fonctions automatiques des vannes, les cycles de rinçage ainsi que la régulation de la pompe à chaleur et des circuits associés.

Avec comme enjeu principal la réduction de la facture énergétique des locataires.

D'autre part, l'opération de construction est certifiée H&E profil A option performance et Qualitel label « THPE 2005 » et l'opération de réhabilitation est quant à elle certifiée Patrimoine Habitat & Environnement.

III. Annexes :

III.1 Loyers et conditions d'accès au logement social

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.

Loyers maximum de zones PLAИ en 2013 :

Paris et les communes limitrophes (zone 1bis) : 5,87 €/m²

Agglomération parisienne, zones d'urbanisation, villes nouvelles (zone 1) : 5,51 €/m²

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.

Loyers maximum de zones PLUS en 2013 :

Paris et les communes limitrophes (zone 1 bis) : 6,58 €/m²

Agglomération parisienne, zones d'urbanisation, villes nouvelles (zone 1) : 6,19 €/m²

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.

III.2 Plafonds de ressources pour les logements HLM (revenus fiscaux de référence pour l'ensemble du foyer)

Paris et communes limitrophes			
Composition du foyer	Logement financé à l'aide d'un PLAИ	Logement financé à l'aide d'un PLUS	Logement financé à l'aide d'un 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 €

Paris et communes limitrophes			
Composition du foyer	Logement financé à l'aide d'un PLAI	Logement financé à l'aide d'un PLUS	Logement financé à l'aide d'un PLS
Par personne supplémentaire	+ 4.378 €	+ 7.960 €	+ 10.348 €

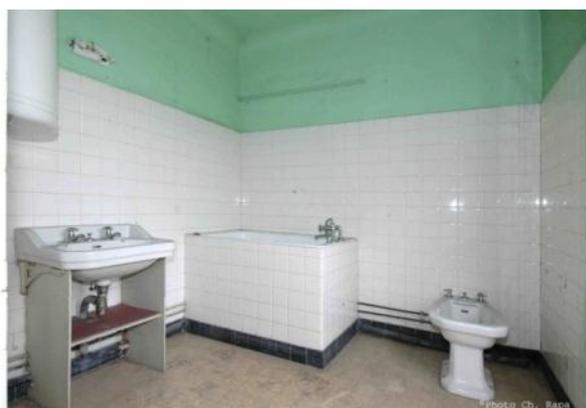
Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)			
Composition du foyer	Logement financé à l'aide d'un PLAI	Logement financé à l'aide d'un PLUS	Logement financé à l'aide d'un PLS
1 personne	12.549 €	22.814 €	29.658 €
2 personnes	20.459 €	34.096 €	44.324 €
3 personnes	24.591 €	40.987 €	53.283 €
4 personnes	27.002 €	49.094 €	63.822 €
5 personnes	31.967 €	58.118 €	75.553 €
6 personnes	35.971 €	65.401 €	85.021 €
Par personne supplémentaire	+ 4.007 €	+ 7.287 €	+ 9.473 €

III.3 En images avant travaux

Rue de l'échiquier



Hangars impasse Bonne Nouvelle



III.3 En images pendant travaux



Résidence sociale après travaux



27, rue de l'Echiquier

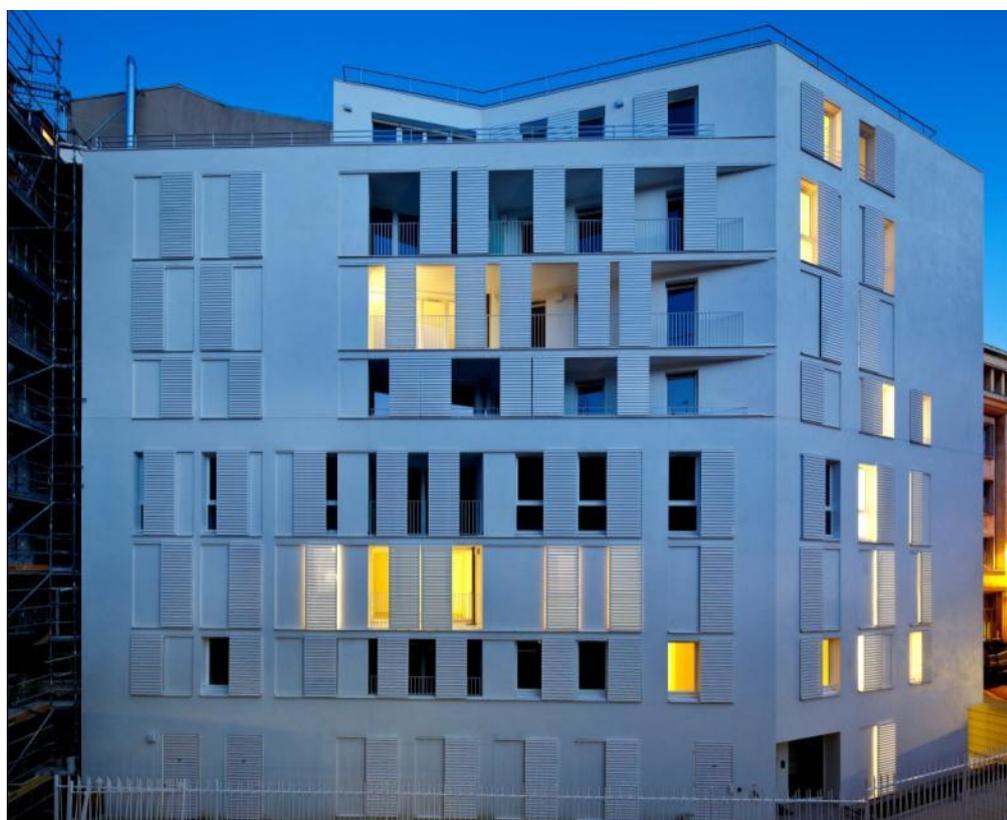


Intérieur d'un studio en résidence sociale

5-7, impasse Bonne Nouvelle



Des logements lumineux



Photos : Ivan Mathie, Sergio Grazzia : contact : direction de la communication 01 55 33 96 46

