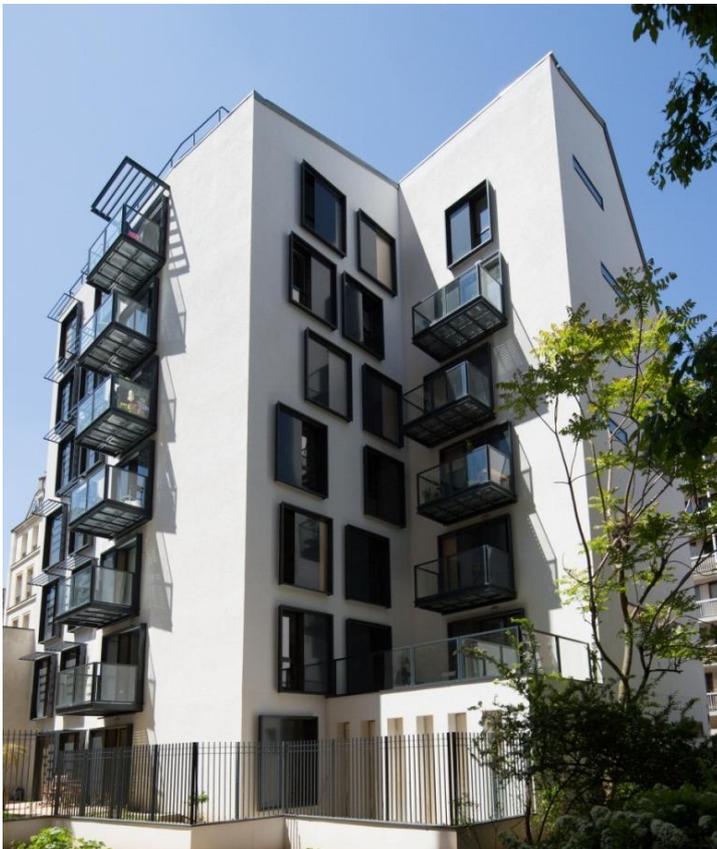


## DOSSIER DE PRESSE



ICF Habitat La Sablière inaugure  
17 nouveaux logements sociaux  
à Paris, dans le 11<sup>ème</sup>  
arrondissement

Date : 14 juin 2013

Contact presse

ICF Habitat La Sablière : Martine GILLOT – 06 75 47 97 43 – [martine.gillot@icfhabitat.fr](mailto:martine.gillot@icfhabitat.fr)  
Agence FP&A – Lucile BOITTIN – 01 30 09 67 04 – 06 27 80 38 25 – [lucile@fpa.fr](mailto:lucile@fpa.fr)

## ICF Habitat La Sablière inaugure 17 nouveaux logements sociaux dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement

Le vendredi 14 juin 2013, à 11h30, Patrick Jeanselme, président du directoire et Jean-Luc Vidon, directeur général d'ICF Habitat La Sablière, inaugurent en présence de Patrick Bloche, Maire du 11<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, 17 logements sociaux construits sur l'emplacement d'un ancien immeuble insalubre, 138 rue de Charonne.

### 1. Un programme répondant aux attentes de publics divers

La nouvelle résidence au 138 de la rue de Charonne est constituée de 17 logements allant du T1 au T5, avec différents types de loyers, 5 PLAI et 12 PLUS. Ils oscillent en effet entre 207 € et 232 € pour un T1 et entre 460 € et 519 € pour un T3.

L'immeuble possède également un commerce.

Ces logements sociaux correspondent aux besoins du public, à proximité des commerces, écoles et très bien desservis par les transports en commun (stations de métro Charonne et Alexandre Dumas, bus 56 et 76). La résidence propose des prestations de qualité avec des balcons et terrasses pour les appartements du T2 au T5.

Un logement T3, au Rez-de-chaussée, a par ailleurs été entièrement adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR).

### 2. ICF Habitat La Sablière aux côtés de la ville de Paris dans sa lutte contre l'habitat indigne

Ces logements ont été construits à la place d'un ancien immeuble insalubre qui abritait 13 familles. En 2006, un protocole d'accord a été signé entre la ville de Paris, la SIEMP et ICF Habitat La Sablière pour contribuer à l'éradication de l'habitat indigne. Dans ce cadre, la société a participé au relogement de ces 13 familles et la SIEMP (Société Immobilière de l'Economie Mixte de la Ville de Paris) a réalisé la démolition. Après acquisition du terrain, ICF Habitat La Sablière a engagé ce programme de construction.

### 3. Des logements économes en énergie pour une consommation maîtrisée

Tous les logements sont certifiés H&E option Performance et BBC Effinergie et sont également conformes au Plan Climat de la ville de Paris qui exige une consommation énergétique inférieure à 50 kWep/m<sup>2</sup>/an, soit sur un logement standard de 60m<sup>2</sup>, une consommation de 250 € par an.

Contact presse

ICF Habitat La Sablière : Martine GILLOT – 06 75 47 97 43 – [martine.gillot@icfhabitat.fr](mailto:martine.gillot@icfhabitat.fr)  
Agence FP&A – Lucile BOITTIN – 01 30 09 67 04 – 06 27 80 38 25 – [lucile@fpa.fr](mailto:lucile@fpa.fr)

En répondant au Plan Climat, ICF Habitat La Sablière démontre sa volonté de proposer des logements énergétiquement performants et de réduire le coût des charges de ses locataires.

La consommation énergétique des logements est estimée à 49,5 kWep/m<sup>2</sup>/an. Pour atteindre cette performance énergétique, plusieurs solutions innovantes ont été mises en place :

- ✓ Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) pour l'ensemble des façades
- ✓ Toitures végétalisées pour assurer une meilleure isolation du toit, favoriser la rétention d'eau et éviter les surchauffes l'été
- ✓ Menuiseries mixtes bois/aluminium à hautes performances énergétiques
- ✓ Installation de brises soleil sur la façade sud pour avoir un éclairage en hiver et mi-saison et éviter les surchauffes en été
- ✓ Balcons rattachés sur la structure pour éviter les ponts thermiques (discontinuité d'isolant induisant des points froids sur les façades)
- ✓ Production du chauffage et de l'ECS (Eau Chaude Sanitaire) par deux chaudières gaz à condensation\*
- ✓ 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).

\* chaudière à condensation : comme une chaudière classique, une chaudière à condensation brûle du gaz pour produire de la chaleur. Cependant, la chaudière à condensation récupère une partie de la fumée dégagée qu'elle refroidit jusqu'à la rendre liquide, pour récupérer le maximum de chaleur. Grâce à la chaleur récupérée dans les fumées, cette chaudière consomme moins de gaz qu'une chaudière classique et permet de réduire les factures.

#### 4. Données du programme

##### Les intervenants

Maître d'ouvrage : ICF Habitat La Sablière

Architecte : L-BA - Living and Building Archishop - Thibaut ROBERT

Entreprise générale : Bouygues Bâtiment Ile de France Habitat Social

Bureau d'études : BECT

Surface SHON : 1 390 m<sup>2</sup>

Début des travaux : Février 2012

Fin des travaux : Avril 2013

Labels : Qualitel H&E, profil A option performance - BBC Effinergie - Plan Climat de la Ville de Paris

##### Contact presse

ICF Habitat La Sablière : Martine GILLOT – 06 75 47 97 43 – [martine.gillot@icfhabitat.fr](mailto:martine.gillot@icfhabitat.fr)

Agence FP&A – Lucile BOITTIN – 01 30 09 67 04 – 06 27 80 38 25 – [lucile@fpa.fr](mailto:lucile@fpa.fr)

### Financement du programme

Montant global de l'opération : 4 488 000 € TTC

Subventions de l'Etat : 228 457 € soit 5 %

Subventions de la Ville de Paris : 1 082 023 € soit 24 %

Prêt PEEC SNCF : 180 000 € soit 4 %

Prêt CDC : 2 458 147 € soit 55 %

Fonds propres : 539 352 € soit 12 %

### Classification des logements

Typologie et Conventionnement	T1 30 m <sup>2</sup>	T2 54 m <sup>2</sup>	T3 de 65 m <sup>2</sup> à 68 m <sup>2</sup>	T4 de 86 m <sup>2</sup> à 89 m <sup>2</sup>	T5 105 m <sup>2</sup>	Total
PLAI	2		3			5
PLUS	2	1	3	5	1	12
TOTAL	4	1	6	5	1	17

### Réservataires

Etat : 5 logements

Région : 6 logements

SNCF : 6 logements

### À propos d'ICF HABITAT LA SABLIERE

---

Avec 37 500 logements dont 3 200 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/](http://www.icfhabitat.fr/sabliere/)

### À propos d'ICF HABITAT

---

Filiale logement de la SNCF, ICF HABITAT investit, construit, gère et entretient un patrimoine de plus de 100 000 logements, dont 40 000 en Île-de-France. Engagé dans une démarche de création de valeur orientée vers ses 300 000 clients, le Groupe mène dans les grandes métropoles régionales, une politique active de développement et de rénovation grâce au travail quotidien de ses 1940 collaborateurs. ICF HABITAT *via* ses six sociétés (4 Entreprises sociales pour l'habitat, une société de logements à loyer libre et une filiale de transaction immobilière) et son réseau de 33 agences territorialisées occupe aujourd'hui le quatrième rang des bailleurs français à l'échelle nationale.

### Annexes

#### Contact presse

ICF Habitat La Sablière : Martine GILLOT – 06 75 47 97 43 – [martine.gillot@icfhabitat.fr](mailto:martine.gillot@icfhabitat.fr)

Agence FP&A – Lucile BOITTIN – 01 30 09 67 04 – 06 27 80 38 25 – [lucile@fpa.fr](mailto:lucile@fpa.fr)

## 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 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 €/m<sup>2</sup>

Agglomération parisienne, zones d'urbanisation, villes nouvelles (zone 1) : 5,51 €/m<sup>2</sup>

**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 €/m<sup>2</sup>

Agglomération parisienne, zones d'urbanisation, villes nouvelles (zone 1) : 6,19 €/m<sup>2</sup>

**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.

## Plafonds de ressources pour accéder au logement social

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 €
Par personne supplémentaire	+ 4.378 €	+ 7.960 €	+ 10.348 €

Contact presse

ICF Habitat La Sablière : Martine GILLOT – 06 75 47 97 43 – [martine.gillot@icfhabitat.fr](mailto:martine.gillot@icfhabitat.fr)  
Agence FP&A – Lucile BOITTIN – 01 30 09 67 04 – 06 27 80 38 25 – [lucile@fpa.fr](mailto:lucile@fpa.fr)

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 €



Contact presse

ICF Habitat La Sablière : Martine GILLOT – 06 75 47 97 43 – [martine.gillot@icfhabitat.fr](mailto:martine.gillot@icfhabitat.fr)  
Agence FP&A – Lucile BOITTIN – 01 30 09 67 04 – 06 27 80 38 25 – [lucile@fpa.fr](mailto:lucile@fpa.fr)

### Une première réalisation parisienne - Le point de vue de l'architecte

Cette construction a été pour la jeune agence d'architecture sa première réalisation dans Paris intra-muros.

Entretien avec Thibaut ROBERT, architecte-ingénieur, son fondateur.

#### Comment avez-vous appréhendé ce premier projet ?

Pour rester fidèles à nos valeurs d'éthique de projet, nous avons avant tout cherché à connaître la façon dont était perçu le bâtiment qui était là avant notre intervention, et en particulier la façon dont il s'inscrivait dans son contexte. Nous pensons qu'un projet doit conserver la trace de ce qui était là, même si celle-ci doit disparaître physiquement. Ce projet nous a été confié à un moment charnière de notre agence, puisque nous avons décidé de passer au BIM (modélisation des données du bâtiment). Toute une aventure !

A l'époque, le terrain était en totalité occupé par un bâtiment insalubre qui débordait sur la rue de Charonne. Il était mal perçu par les riverains, mais en même temps il constituait un repère important. En effet, la rue de Charonne présente ici une particularité : sa séquence bâtie est interrompue par le vide constitué par le parvis d'une tour d'habitation située en retrait. C'est ainsi que, par la simple lecture immédiate de son pignon, le bâtiment est perçu comme un véritable jalon urbain.

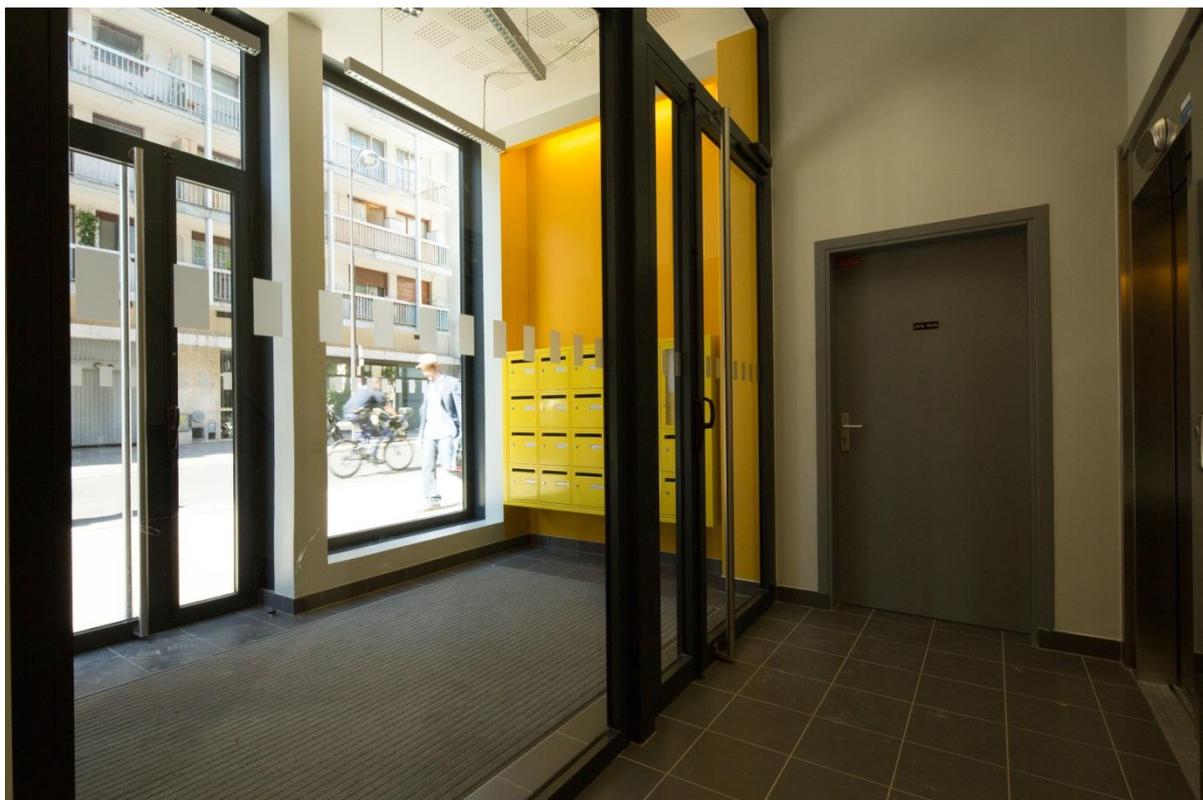


Créer un pignon qui entretienne une relation forte avec son environnement a été ainsi l'intention première de notre parti architectural, ainsi que la pierre de touche de l'ensemble de notre démarche comme du dessin des logements. Ce pignon, nous l'avons voulu élancé et percé de larges fenêtres horizontales : il articule ainsi le projet avec son contexte, tout en offrant des cadrages oniriques depuis les logements. Il permet également de jouer avec l'étroitesse de la parcelle en ouvrant la perspective vers le square situé derrière.

Puis, le reste du projet en a découlé. Les deux façades principales du bâtiment se déploient de part et d'autres du pignon avec un langage architectural qui y fait référence. La façade nord, révélée par l'implantation aléatoire des ouvertures inscrit le projet dans le prolongement de la rue. Et côté sud, le pli de la façade et l'émergence des balcons ouvrent généreusement le projet et ses logements sur le square. Nous espérons que la simplicité radicale de la forme et la sobriété des façades blanches rendent hommage à celles, plus traditionnelles, des anciens immeubles de rapport qui donnent son identité à la rue de Charonne jusqu'au faubourg Saint-Antoine.

Contact presse

ICF Habitat La Sablière : Martine GILLOT – 06 75 47 97 43 – [martine.gillot@icfhabitat.fr](mailto:martine.gillot@icfhabitat.fr)  
Agence FP&A – Lucile BOITTIN – 01 30 09 67 04 – 06 27 80 38 25 – [lucile@fpa.fr](mailto:lucile@fpa.fr)



**Pouvez-vous nous en dire plus sur les contraintes liées à la présence de cet immeuble de grande hauteur et à l'étroitesse de la parcelle ?**

Bien sûr, d'autant plus que ce contexte particulier a eu de nombreuses incidences sur le projet.

Concernant la présence de cette tour, de plus de 18 étages, elle se trouve à proximité immédiate et au sud du projet. Elle se trouve à 8m de la parcelle et empêche la lumière du soleil de toucher ses façades avant midi. Cette situation a eu deux incidences sur le projet. La composition de son plan tout d'abord puisque nous avons cherché à éloigner les façades tout en offrant des cadrages qui préservent l'intimité des occupants. Ensuite, le peu d'ensoleillement limitait la pertinence de l'utilisation du solaire pour produire de l'eau chaude. Nous avons donc, avec l'aide du bureau d'étude, opté pour la récupération de l'énergie des eaux usées pour produire une part importante de l'eau chaude. Ce procédé avait déjà été mis en œuvre par ICF Habitat La Sablière sur un autre projet, ce qui a permis de fiabiliser cette option.



La parcelle, et même si la présence du parvis de la tour rend ceci moins lisible, est une dent creuse. Fortement contrainte sur chaque limite latérale, elle est bordée en partie arrière par le square Pierre redouté. Nous savions que l'entreprise qui réaliserait les travaux aurait un espace libre de construction très limité, espace que nous avons cherché à prévoir lors de la conception du projet. Cette question n'a pas été évidente, comment anticiper cette exigence (et donc comment limiter le coût

Contact presse

ICF Habitat La Sablière : Martine GILLOT – 06 75 47 97 43 – [martine.gillot@icfhabitat.fr](mailto:martine.gillot@icfhabitat.fr)  
Agence FP&A – Lucile BOITTIN – 01 30 09 67 04 – 06 27 80 38 25 – [lucile@fpa.fr](mailto:lucile@fpa.fr)

de l'installation du chantier) sans réduire la qualité du projet. Pour cela, nous avons étudié très en amont la volumétrie du bâtiment de façon à permettre une implantation des cantonnements et de la grue relativement aisée vue le contexte, et surtout dans l'emprise de la parcelle. Deux options étaient possibles, et il me semble que nous avons retenu la meilleure vu la façon dont l'entreprise a réalisé son chantier, notamment en allant au-delà de ce que nous avons imaginé en proposant l'utilisation de pré-murs.



**Vous parliez du BIM, c'est un sujet dans l'ère du temps, l'avez-vous utilisé pour ce projet ?**

Le BIM est un sujet qui fait actuellement débat. Je fais partie de ceux qui pense que c'est un moyen très performant de fiabiliser un projet autant pendant sa conception et sa construction, que pour sa gestion. Sans doute ma double expérience comme architecte et comme ingénieur y est-elle pour quelque chose.

En quelques mots et pour simplifier, le BIM est à la fois un outil qui consiste à créer virtuellement la copie conforme du futur bâtiment, en intégrant l'ensemble des données et des objectifs à atteindre (architecture, coût, performance énergétique, solutions techniques, bilan carbone, chantier, etc.), et un processus de conception collaboratif puisque tous les intervenants travaillent sur le même objet : la maquette numérique.

Contact presse

ICF Habitat La Sablière : Martine GILLOT – 06 75 47 97 43 – [martine.gillot@icfhabitat.fr](mailto:martine.gillot@icfhabitat.fr)  
Agence FP&A – Lucile BOITTIN – 01 30 09 67 04 – 06 27 80 38 25 – [lucile@fpa.fr](mailto:lucile@fpa.fr)



En ce qui nous concerne, ce projet a été notre première expérience concluante sur le sujet. Nous avons utilisé le BIM pour concevoir l'architecture du projet, tester différents partis, appréhender sa composante énergétique et aussi anticiper le chantier. C'est un outil qui nous a permis d'extraire en temps réel les incidences des décisions que nous prenions sur le projet. Il me semble que l'utilisation du BIM nous a permis d'appréhender correctement les problématiques de ce premier projet dans Paris, et de fiabiliser nos propositions.

J'ai trouvé cette première tentative très concluante, et depuis, chacun de nos projets nous a permis d'avancer plus encore sur le sujet. La prochaine étape est d'accompagner un maître d'ouvrage dans cette démarche : de la conception jusqu'à la gestion du bâtiment livré.



Contact presse

ICF Habitat La Sablière : Martine GILLOT – 06 75 47 97 43 – [martine.gillot@icfhabitat.fr](mailto:martine.gillot@icfhabitat.fr)  
Agence FP&A – Lucile BOITTIN – 01 30 09 67 04 – 06 27 80 38 25 – [lucile@fpa.fr](mailto:lucile@fpa.fr)

### Une construction en pré-murs béton pour répondre aux contraintes du site

Entretien avec Lionel E Sousa, Chef de groupe travaux Bouygues Habitat Social.

La construction du nouvel immeuble a représenté un défi technique de par sa configuration. Situé en dent creuse entouré de commerces et d'un immeuble de 15 étages, le terrain exigu a en effet été une véritable contrainte pour la mise en œuvre du chantier. Pour contrer le manque de place, le bâtiment a été réalisé au moyen de pré-murs en béton.

« Les Pré-murs sont préfabriqués en amont du chantier et prêts à l'emploi. Le béton est coulé directement à l'intérieur du pré-mur, il n'y a plus besoin de banches » explique Lionel E Sousa.

Cette méthode permet de diminuer le matériel de production et de sécurité nécessaire sur place, et de limiter les problèmes de sécurité des immeubles avoisinants. Montés comme un jeu de lego, les pré-murs en béton ont facilité le gros œuvre de cet immeuble en R+6.



« C'est une méthodologie particulière que nous utilisons seulement pour la deuxième fois dans la construction de logements sociaux au sein de BOUYGUES BATIMENT IDF HAS » souligne Lionel E Sousa.

Ce sont également les premiers logements réalisés de la sorte pour ICF Habitat La Sablière.



Contact presse

ICF Habitat La Sablière : Martine GILLOT – 06 75 47 97 43 – [martine.gillot@icfhabitat.fr](mailto:martine.gillot@icfhabitat.fr)  
Agence FP&A – Lucile BOITTIN – 01 30 09 67 04 – 06 27 80 38 25 – [lucile@fpa.fr](mailto:lucile@fpa.fr)