

LOGEMENT SOCIAL

ICF Habitat Atlantique va livrer plus de 600 logements
dans la CUB d'ici 5 à 10 ans

- Dossier de presse -
Vendredi 14 septembre 2012



LOGEMENT SOCIAL

ICF Habitat Atlantique va livrer plus de 600 logements
dans la CUB d'ici 5 à 10 ans

SOMMAIRE

1. Contexte.....	3
2. Le patrimoine ICF Habitat Atlantique dans la CUB.....	4
3. Nos projets en cours dans la CUB	
56 logements en construction.....	5
259 logements en réhabilitation.....	7
863 logements concernés par des études de renouvellement urbain.....	8
4. Nos projets en perspective dans la CUB.....	9
5. Fiche d'identité ICF Habitat Atlantique.....	10
6. Le bien-vivre, notre priorité	
Offrir des services de qualité.....	11
La concertation locative.....	11
Une responsabilité sociale.....	12
Contacts.....	13





LOGEMENT SOCIAL

ICF Habitat Atlantique va livrer plus de 600 logements dans la CUB d'ici 5 à 10 ans

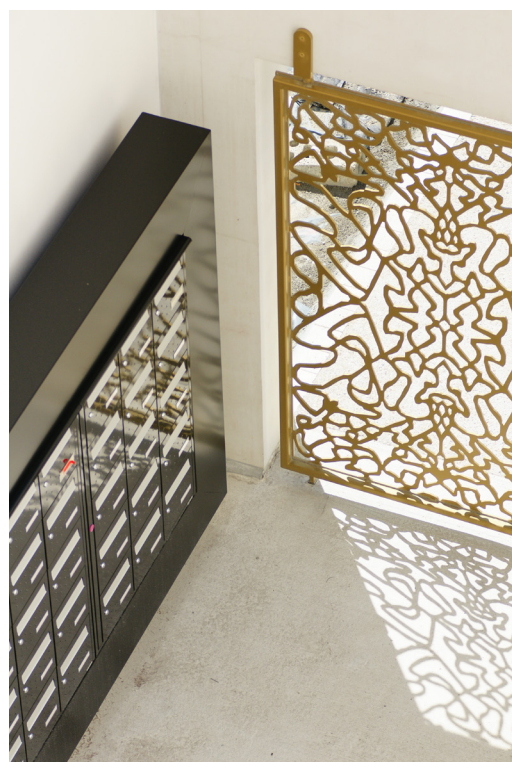
1. Contexte

En 2030, la CUB a pour objectif de rassembler 1 million d'habitants. Dans un même temps, la Gare Saint-Jean, avec l'arrivée de la LGV en 2017, recevra 20 millions de voyageurs par an contre 8 millions aujourd'hui. Dans ce contexte, ICF Habitat Atlantique souhaite participer avec Euratlantique aux grands projets urbains pour accompagner le développement démographique de l'agglomération (+ 1,1 % par an).

Dans la CUB, ICF Habitat Atlantique possède déjà 1 909 logements. Forte de sa connaissance du terrain et de la reconnaissance de son savoir-faire par l'ensemble des décideurs publics, ICF Habitat Atlantique ambitionne d'élargir son offre locative tant vis-à-vis du personnel de la SNCF que des ménages éligibles.

Pour ce faire, elle souhaite construire dans la CUB plus de 600 nouveaux logements d'ici 5 à 10 ans soit un accroissement de son parc de plus de 30 % représentant un investissement de 96 millions d'euros. Ces projets sont situés dans différents quartiers en pleine expansion (Bordeaux Centre, Bordeaux rive droite, Gare Saint-Jean, Bègles, Pessac et Floirac...).

Ses programmes récents tels que Le Parc Divona à Mérignac et la résidence Salvador Dali à Pessac démontrent qu'elle s'emploie à développer des projets innovants conjuguant respect de l'environnement, mixité sociale et qualité de vie des occupants.





LOGEMENT SOCIAL

ICF Habitat Atlantique va livrer plus de 600 logements dans la CUB d'ici 5 à 10 ans

2. Le patrimoine ICF Habitat Atlantique dans la CUB

1 909 logements et 1 foyer dans le périmètre de la CUB

Une concentration dans 3 principaux secteurs : gare Saint-Jean, le Dorat à Bègles, la cité du Midi à Floirac

Auxquels s'ajoutent la cité de Mussonville à Bègles, et des implantations diffuses à Pessac, Mérignac, sur la rive ouest de la Garonne et dans le nord de Bordeaux

Dont 730 logements dans le périmètre de l'OIN Euratlantique



Mérignac, Le Parc Divona
82 collectifs
2011



Bordeaux, Les Acacias
Foyer
1975



Bordeaux, Les Berges de Garonne
42 collectifs
1973



Bègles, Les Boîtes
26 collectifs
2009





LOGEMENT SOCIAL

ICF Habitat Atlantique va livrer plus de 600 logements dans la CUB d'ici 5 à 10 ans

3. Nos projets en cours dans la CUB

56 logements en cours de réalisation

RÉSIDENCE SALVADOR DALI À PESSAC (23 logements individuels)

La résidence Salvador Dali, construite en VEFA, est composée de 33 logements individuels en R+1 dont 23 logements sociaux (10 PLUS - 3 PLAI - 10 PLS) appartenant à ICF Habitat Atlantique et 10 logements à loyer libre d'ICF Habitat Novedis.

Les logements du T3 au T5 disposent tous d'un garage et d'un jardin. L'architecture est contemporaine, avec des volumes simples mais diversifiés : toitures plates ou à pentes, garages et clôtures en bardage bois, volets battants en bois ou acier aux étages.

Le programme bénéficie d'une performance énergétique BBC et d'une certification H&E délivrée par CERQUAL. Cette performance énergétique est assurée par une bonne compacité du projet, une isolation renforcée des murs, des sols et des combles, par des chaudières individuelles gaz à condensation, et, pour certains logements, par un complément d'eau chaude assuré par des capteurs solaires.

L'opération est située à 10 minutes du centre de Pessac dans un quartier pavillonnaire aménagé pour les piétons et doté de pistes cyclable. Une station de tram arrêt « Camponac » à 250 m de la résidence permet aux locataires de rejoindre Bordeaux en moins de 15 minutes.

De plus commerces, parc sportif et médiathèque sont à proximité.

Démarrage : janvier 2011

Livraison : juin 2012



Coût global de l'opération.....4 466 947 €
(23 logements ICF Habitat Atlantique)

Subventions

État.....51 000 €
CUB.....135 000 €
PEEC SNCF.....244 629 €

Prêts

CDC.....1 693 540 €
Crédit Agricole.....1 002 695 €

Fonds propres.....1 340 083 €





LOGEMENT SOCIAL

ICF Habitat Atlantique va livrer plus de 600 logements dans la CUB d'ici 5 à 10 ans

CHEMIN DE MUSSONVILLE À BÈGLES (33 logements collectifs)

En accompagnement du projet de réhabilitation de la résidence de Mussonville à Bègles (198 logements), ICF Habitat Atlantique a souhaité engager une opération de construction sur deux secteurs qui étaient jusqu'à présent sous-exploités : la zone nord comprise entre la rue Duhamel et le chemin de Mussonville, face au collège, qui était laissée en friche (3 400 m²), et la zone ouest qui accueillait des box-garages peu qualifiants (4 100 m²).

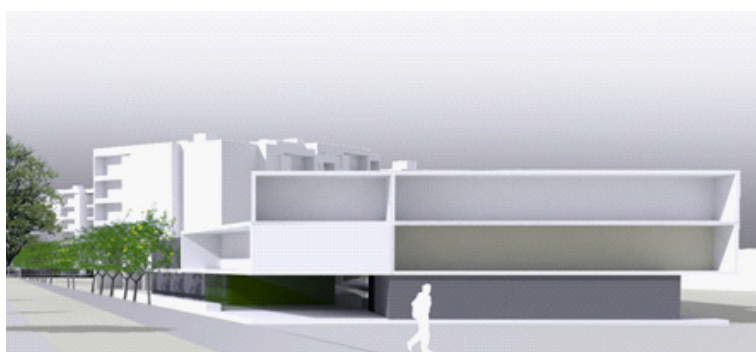
Ce sont une trentaine de logements supplémentaires qui vont pouvoir être construits, sur ce site de qualité, à proximité du parc de Mussonville et du collège, bientôt desservi par le tramway.

Les constructions s'inspireront d'un mode d'habitat intermédiaire, entre logement individuel et logement collectif, en privilégiant les entrées indépendantes, les duplex et les espaces extérieurs privatifs généreux.

Compte-tenu de la forte présence de grands logements sur les bâtiments réhabilités, les T2 et T3 seront privilégiés pour cette construction. Ces typologies permettront d'attirer des jeunes ménages et de favoriser la rotation au sein du parc.

Une attention très fine sera portée au stationnement pour permettre d'accueillir les véhicules des locataires des nouveaux logements, tout en préservant le stationnement des locataires de la résidence existante.

Le programme aura un niveau de performance énergétique Effinergie + (allant au-delà de la RT 2012). Ce projet a été engagé sous le mode de la conception-réalisation : architectes et entreprises ont constitué des groupements et travaillent ensemble, dès la conception, à l'élaboration du projet. Cinq équipes ont été retenues mi-juillet 2012, qui remettront leur projet début octobre 2012. Le groupement lauréat sera choisi début novembre 2012.



L'image correspond à l'étude de faisabilité. Elle ne préfigure en rien le projet qui sera retenu au terme du concours de conception de réalisation.

Livraison : 2^{ème} semestre 2014





LOGEMENT SOCIAL

ICF Habitat Atlantique va livrer plus de 600 logements dans la CUB d'ici 5 à 10 ans

3. Nos projets en cours dans la CUB

257 logements en réhabilitation

CHEMIN DE MUSSONVILLE À BÈGLES (196 logements)

Ce programme concerne 7 immeubles, allant du R+5 au R+9, construits entre 1977 et 1979. Outre les travaux importants de rénovation des parties communes, de réfection des pièces humides et remises aux normes des logements, une attention particulière a été portée à l'amélioration des performances thermiques du bâtiment et à l'esthétique des façades.

Afin, d'améliorer l'accueil et le confort des locataires, une réorganisation des espaces extérieur est également prévue ainsi que la création de halls et de passages traversants visant à faciliter les liaisons douces dans la résidence.

L'ensemble est situé dans un quartier résidentiel qui bénéficiera de l'influence positive des projets urbains en cours, notamment de la ZAC des Terres Sud (logements, parcs, équipements). Avec le prolongement de la ligne C du tramway, une station se trouvera à 500 m de la résidence et desservira la Gare St Jean située à 5 km. La gare de Bègles, à moins de 1 km de notre résidence, se verra réaménagée avec l'arrivée du tram et la création d'un pôle d'échange intermodal.

Livraison : mai 2013



RÉSIDENCE DE LA BOMBE À BORDEAUX (61 logements)

Datant de 1913, ces maisons, témoins de l'habitat ouvrier à l'architecture rythmée par des cheminées, portes à imposte et médaillons vernis en façade illustrent le développement du logement cheminot lié à l'essor industriel au début du 20^{ème} siècle. À ce titre, l'ambitieux projet de réhabilitation de la Cité a fait l'objet d'une présentation au Comité Local Unesco Bordelais.



L'idée du projet actuellement à l'étude est de conserver et harmoniser, par un nettoyage basé sur des produits écologiques et le retour à des menuiseries bois, ces façades qui font l'identité de la cité tout en apportant aux locataires le confort intérieur moderne.

Une lourde intervention est donc envisagée à l'intérieur des logements avec un réaménagement et une réfection de l'ensemble des pièces, une extension sur le jardin, une remise aux normes des installations électriques et gaz et un important travail d'amélioration des performances thermiques.





LOGEMENT SOCIAL

ICF Habitat Atlantique va livrer plus de 600 logements dans la CUB d'ici 5 à 10 ans

3. Nos projets en cours dans la CUB

863 logements concernés par des études de renouvellement urbain ou de réhabilitation



Le tram mettra la résidence du Dorat à dix minutes de la gare Saint-Jean de Bordeaux. Mieux, la station du Dorat s'inscrira à terme, au centre d'un pôle intermodal qui réunira le tram, la gare, les bus ainsi qu'un parc relais pour les voitures et les vélos.

RÉSIDENCE DU DORAT À BÈGLES (410 logements)

Les 7 bâtiments du Dorat datent de 1960 à 1966 et nécessitent une réhabilitation des équipements et réseaux, ainsi que des espaces extérieurs.

L'étude de ce projet se fait en partenariat avec les acteurs locaux qui affichent leur volonté d'avoir un projet de réhabilitation ambitieux dans un quartier en plein devenir.



CITÉ DU MIDI À FLOIRAC (453 logements)



Très présent à Floirac, ICF Habitat Atlantique a été chargé par le groupement d'intérêt public - grand projet de ville (GIP-GPV) - de coordonner le diagnostic social et urbain nécessaire à la conception du futur projet de requalification qui concerne 15 bâtiments de son parc.



« En tant que chef de file des bailleurs, ICF Habitat Atlantique est efficace et le deviendra de plus en plus. Par ailleurs, c'est un bailleur très ouvert et attentif aux demandes. Nous nous réjouissons de l'avoir à nos côtés car nous sommes dans une dynamique commune sur la volonté d'amélioration du parc pour les locataires. »

Conchita Lacuey
Députée de Gironde et maire de Floirac





LOGEMENT SOCIAL

ICF Habitat Atlantique va livrer plus de 600 logements dans la CUB d'ici 5 à 10 ans

4. Nos projets en perspective dans la CUB

500 logements (OIN) sous convention de partenariat



Des discussions sont engagées entre ICF Habitat Atlantique et l'EPA Bordeaux Euratlantique pour la production de 500 logements dans les dix prochaines années sur des terrains aménagés par l'EPA.

Une première opération est en cours de négociation, à proximité de la gare Saint-Jean, pouvant accueillir des logements et les agences régionales d'ICF Habitat Atlantique et d'ICF Habitat Novedis à rez-de-chaussée.

160 logements sur du foncier ICF suite à renouvellement

ICF Habitat Atlantique étudie des pistes de valorisation de son foncier, en accompagnement des projets urbains impulsés par la collectivité à Bègles et à Bordeaux.

68 logements achetés à ICF Habitat Novedis

ICF Habitat Atlantique va acquérir dans les prochaines années auprès de la filiale de logements à loyers libres ICF Habitat Novedis, deux immeubles situés avenue JJ Bosc et Albert 1^{er} à Bordeaux pour les conventionner.

127 logements cédés à d'autres bailleurs et aux habitants

ICF Habitat Atlantique va mettre en vente 2 résidences PLI et LIBRE.

1 foyer transformé en résidence sociale

Le foyer SNCF des Acacias, géré actuellement par l'association PARME va être transformé en résidence sociale avec l'appui de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et être agrandi de plus de 60 chambres.

ICF Habitat Atlantique profite également d'opportunités ponctuelles de développement sur des secteurs stratégiques : Mérignac, Bordeaux Rive droite.





LOGEMENT SOCIAL

ICF Habitat Atlantique va livrer plus de 600 logements dans la CUB d'ici 5 à 10 ans

5. Fiche d'identité ICF Habitat Atlantique

ICF Habitat Atlantique, Entreprise Sociale pour l'Habitat filiale du groupe ICF Habitat, lui-même filiale de la SNCF, propose à l'intention d'une clientèle bénéficiant de revenus très variés : logements très sociaux (PLAI), logements sociaux (PLUS) et logements intermédiaires (PLS) une gamme complète de biens (collectifs, semi-collectifs, individuels, commerces, parkings et garages, foyers de jeunes travailleurs...).

PARTENAIRE DES COLLECTIVITÉS LOCALES POUR S'OUVRIRE À TOUS

La diversité des locataires, parmi lesquels une part importante de personnels SNCF, est un gage de stabilité, de solidarité et de bonnes relations entre les habitants. Proche des réalités locales, ICF Habitat Atlantique inscrit son développement dans un esprit de partenariat avec les collectivités locales. C'est l'assurance d'une intégration harmonieuse et pérenne du patrimoine et de ses habitants dans le tissu urbain.

UNE ATTENTION PARTICULIÈRE À LA QUALITÉ DE VIE

En privilégiant la dimension humaine dans la construction de résidences individuelles ou collectives et en accordant une grande importance à leur localisation et à leur environnement, c'est un véritable cadre de vie qu'ICF Habitat Atlantique offre à ses locataires. Elle a choisi de rester au plus près des attentes de ses locataires en garantissant un service de proximité d'information et de conseil assuré par 128 personnels d'immeubles sur le terrain. Des enquêtes de satisfaction sont menées régulièrement auprès des habitants et suivies de plans d'améliorations conformément aux engagements qualité d'ICF Habitat Atlantique.



LE COMITÉ DE DIRECTION

En avril 2011, ICF Habitat Atlantique a décidé de dissocier les fonctions de président et de directeur général. La nouvelle gouvernance, désormais organisée autour d'un binôme président non exécutif et directeur général, tous deux nommés par le conseil d'administration, répond à une volonté de clarification et d'efficacité. Aujourd'hui, le directeur général, Philippe Saunier, se consacre principalement au management et à la gestion opérationnelle de la société au bénéfice des locataires d'ICF Habitat Atlantique. Denys Dartigues, président, se concentre sur l'avenir de la société et sur la stratégie globale à mettre en œuvre en accord avec le conseil d'administration.

Le président et le directeur général travaillent ainsi en complémentarité pour permettre à ICF Habitat Atlantique de répondre aux enjeux du logement social sur son territoire.



AGENCE ICF HABITAT AQUITAINE-CHARENTES

Directeur : Marc Basville

Patrimoine géré : 2 910 logements dont 477 logements individuels.

Collaborateurs : une équipe de 51 collaborateurs dont 40 personnels de proximité.





LOGEMENT SOCIAL

ICF Habitat Atlantique va livrer plus de 600 logements dans la CUB d'ici 5 à 10 ans

6. Le bien-vivre, notre priorité

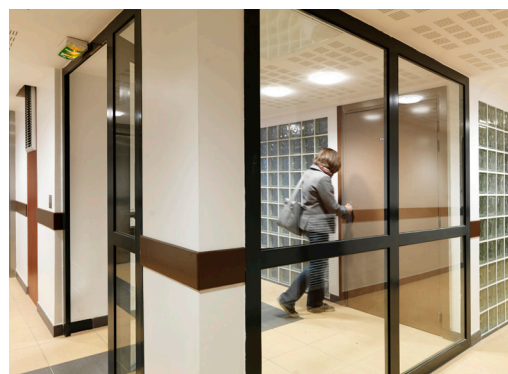
OFFRIR DES SERVICES DE QUALITÉ

À travers une amélioration de la gestion des charges et de l'accueil des résidents, ICF Habitat Atlantique veut porter la plus grande attention à ses locataires.

1. Simplification et réduction des charges

Parce que les charges peuvent représenter 40 % du loyer, ICF Habitat Atlantique a décidé d'agir pour les optimiser notamment par les travaux de réhabilitation, qui peuvent réduire jusqu'à 50 % la facture énergétique. En parallèle, et à la demande des locataires, la société a simplifié le système de régularisation des charges en créant un décompte unique pour l'eau, les charges générales et le chauffage. Testé avec succès sur l'agence ICF Habitat Loire-Bretagne, le procédé sera déployé en 2012 sur l'ensemble des agences du groupe ICF Habitat.

Enfin, pour que les locataires et la société profitent des économies d'énergie, ICF Habitat Atlantique a conclu un protocole d'accord avec les associations de locataires. L'objectif est de partager le coût des travaux en aménageant les préconisations légales sur cette « 3^{ème} ligne » de loyer, en basant notamment son montant sur les économies effectivement réalisées et non sur celles estimées.



2. Des logements agréables



ICF Habitat Atlantique porte un soin particulier à la remise en état du logement avant l'arrivée des nouveaux locataires. Des règles sur la propreté, la qualité des équipements ou la réfection des sols ont été mises en place. En 2011, le bailleur a ainsi consacré 50 % du budget de maintenance générale pour les logements remis en location. ICF Habitat Atlantique, en partenariat avec les associations de locataires, a également décidé de soutenir financièrement les résidents qui souhaitent rénover leur appartement et ce, à hauteur de 70 % de leur facture de matériel : peinture, revêtements...

LA CONCERTATION LOCATIVE

ICF Habitat Atlantique tient régulièrement dans ses agences des Conseils de Concertation locative. Les discussions avec les représentants des associations de locataires permettent un échange constructif sur des thèmes comme les projets de construction, les travaux d'amélioration, les loyers, les charges...





LOGEMENT SOCIAL

ICF Habitat Atlantique va livrer plus de 600 logements dans la CUB d'ici 5 à 10 ans

UNE RESPONSABILITÉ SOCIALE

Afin de garantir au locataire une meilleure qualité de vie, ICF Habitat Atlantique mène des actions individuelles et collectives à destination des publics fragiles et des résidences victimes d'incivilités.

1. Des adaptations de logements



ICF Habitat Atlantique participe à la construction d'une politique commune d'adaptation des logements et d'accessibilité des immeubles pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et ou à mobilité réduite. À ce titre, elle profite de la réhabilitation de 196 logements à Bègles pour remplacer les équipements sanitaires. Sur présentation d'un justificatif médical, les locataires de 47 appartements se verront remplacer leur baignoire par une douche.

2. La politique sociale

Au-delà de ses missions traditionnelles de prévention des impayés et de mobilisation des aides, l'équipe de gestion sociale d'ICF Habitat Atlantique s'est mobilisée en 2011 sur l'accompagnement des personnes en difficulté, accueillies au titre de la loi DALO ou dans le cadre des politiques d'insertion. En 2011, ICF Habitat Atlantique a relogé 140 personnes au titre des engagements pris dans le cadre des accords collectifs départementaux et 47 personnes au titre de la loi DALO. De plus, la société a effectué 210 attributions à des ménages prioritaires relevant du contingent préfectoral et 273 diagnostics sociaux ont été réalisés en amont des commissions d'attribution. Les conseillers sociaux réalisent un travail d'éducation et de prévention auprès des locataires pour résoudre les difficultés liées au logement.

3. Cultiver le lien social

Dans certaines résidences, il est parfois nécessaire d'améliorer les relations de voisinage et impliquer les habitants dans la vie de leur quartier. L'équipe de gestion sociale met en place des projets collectifs en partenariat avec les locataires. En 2011, ICF Habitat Atlantique, en collaboration avec l'association Drop de béton, organise à Floirac des stages d'initiation au rugby. L'agence ICF Habitat Aquitaine-Charentes s'appuie sur ce partenariat pour développer d'autres animations et coopérer avec le centre social et culturel du Bas-Floirac. Objectif : créer du lien entre les locataires comme à l'occasion de la Journée de l'enfance qui a réuni 200 personnes.



« C'est la première fois que nous travaillons avec un bailleur [...] ICF Habitat Atlantique s'est montré tout à fait ouvert et nous a réservé un excellent accueil. Toutes les conditions sont donc réunies pour que la mission donne des résultats. »

Véronique Billet
Coordinatrice enfants-jeunesse
au Centre social et culturel de Floirac



Lexique :

BBC : Bâtiment Basse Consommation
CUB : Communauté Urbaine de Bordeaux
EPA : Établissement Public d'Aménagement
ESH : Entreprise Sociale pour l'Habitat
H&E : Habitat & Environnement
OIN : Opération d'Intérêt National
PLAI : Prêt Locatif Aidé Intégration
PLI : Prêt Locatif Intermédiaire
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PLS : Prêt Locatif Social
VEFA : Vente en État Futur d'ACHèvement
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté



CONTACTS :

FP&A

Lucile Boitin
Chef de projet
Tél. : 01 30 09 67 04
Email : lucile@fpa.fr

icf
HABITAT ATLANTIQUE

Audrey Renner
Responsable communication
Tél. : 01 55 33 99 35
Email : audrey.renner@icfhabitat.fr

Crédits photos :

Jonathan Barbot : couv., p. 2, p. 4, p. 11-13
Antoine Billaud : p. 3
Claire-Lise Havet : p. 2
Anne Leroy : p. 3, p. 5, p. 13
Atelier de Paysage B. et JN. Tournier : p. 6
OPUS 2 : p. 7
Mairie de Floirac : p. 8
Mairie de Bordeaux : p. 8
Renan Astier : p. 10-11, p. 13