

ICF HABITAT ATLANTIQUE INAUGURE 35 NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX ET 198 LOGEMENTS SOCIAUX RÉHABILITÉS À BÈGLES

Jeudi 25 juin 2015 à 11 h 00, Gilles Albertus, Président d'ICF Habitat Atlantique inaugure, en présence de Noël Mamère, Maire de Bègles, Vice-président de Bordeaux Métropole et Député de la Gironde, de Monsieur Alain Bedu, Directeur des Affaires Territoriales SNCF Aquitaine Poitou-Charentes, de Monsieur Jérôme Marlier, Directeur Territorial de l'Immobilier Sud-Ouest SNCF Immobilier et de Monsieur Jean-Louis Bergey, Directeur régional Aquitaine ADEME, la résidence « Le Courneau de Birambits », 35 logements neufs et la résidence « Mussonville », 198 logements réhabilités situés chemin de Mussonville à Bègles.



Un projet dans la continuité de la politique d'ICF Habitat Atlantique

Ces opérations s'inscrivent dans la politique de développement et de réhabilitation d'ICF Habitat Atlantique qui s'engage à produire en moyenne chaque année 300 logements sociaux soit 39 millions d'euros d'investissement et à réhabiliter en moyenne 335 logements par an à hauteur de 10 millions d'euros. Un engagement ambitieux qui participe à la résorption de la crise du logement dans l'Ouest et le Sud-Ouest de la France.

Une réhabilitation d'envergure

ICF Habitat Atlantique a lancé au mois de mai 2011 à Bègles, une réhabilitation d'envergure sur un patrimoine immobilier de 198 logements collectifs construits en 1978-1979.

Au-delà des nombreux travaux de remise aux normes et de rénovation réalisés à l'intérieur des logements, ICF Habitat Atlantique a souhaité mettre en place sur cette résidence encore jamais réhabilitée jusque-là, des matériaux particulièrement qualitatifs et pérennes. Un bardage en grés cérame a ainsi été choisi pour venir recouvrir l'isolation par l'extérieur, recréant ainsi, à travers un jeu de couleurs, une nouvelle peau à la fois esthétique et durable des bâtiments. C'est également dans cet esprit qu'ont été entièrement repensés et réorganisés les halls d'entrée, auparavant décrits comme sombres et peu fonctionnels par les locataires et devenus clairs, modernes et pratiques.

Menée en collaboration avec la Mairie de Bègles, cette opération a fait l'objet d'une demande de labélisation Patrimoine Habitat et Environnement et a permis de faire baisser la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments.

Le coût global de cette opération est de 10 822 813 € soit 50 620 € par logement. Elle a été financée par une PEEC SICF (686 000 €), des CEE (254 310 €), un emprunt CDC (5 940 697 €) et des fonds propres ICF Habitat Atlantique (3 141 806 €).

Une nouvelle résidence bien intégrée à l'environnement

ICF Habitat Atlantique a souhaité densifier deux emprises de la résidence Mussonville – une parcelle isolée et non bâtie, face au collège Pablo Neruda et un ensemble de box-garages vétustes démolis – sur lesquelles ont été édifiés 35 logements collectifs prenant la forme de maisons individuelles accolées, simple ou duplex, disposées au-dessus d'un socle à rez-de-chaussée dédié au parking et aux locaux communs, tout en reconstituant l'offre de stationnement nécessaire au fonctionnement de la résidence Mussonville.

Répartie en deux sites de 24 logements (bât C) et 11 logements (bât B), la nouvelle résidence « Le Cournau de Birambits » est reliée aux 198 logements réhabilités par un des deux vastes passages traversants sous bâtiment, l'autre facilitant le lien avec l'école avoisinante.

Depuis mars 2015, les résidences sont desservies par le tramway Ligne C qui rejoint la gare de Bègles en 2 arrêts et la gare de Bordeaux Saint-Jean en 20 minutes.

Mixité sociale et logements durables

La résidence du Cournau de Birambits présente 25 logements PLUS et 10 PLS. Pour répondre aux demandes de notre actionnaire, 13 logements sont réservés aux salariés de la SNCF, renforçant ainsi la mixité sociale.

Les logements vont du T2 au T4 duplex d'une surface habitable moyenne de 56 m² à 86 m² pour un loyer de 447 € à 771 €. Tous les logements disposent d'une grande terrasse de 25 m² en moyenne.

L'ensemble des prestations a été conçu dans le respect de l'environnement et est certifié Habitat & Environnement BBC Effinergie + (Bâtiment Basse Consommation), notamment grâce à la production d'eau chaude assurée en partie par la récupération sur les eaux grises (ERS) et l'appoint solaire thermique, garantissant aux locataires une faible consommation d'énergie.

Le coût global de cette construction est de 6 049 919 € soit 172 855 € par logement. Elle a été financée par la SNCF (417 137 €), Bordeaux Métropole (300 000 €), le Conseil régional d'Aquitaine (84 679 €), l'ADEME (55 614 €), la CDC (3 066 784 €) et ICF Habitat Atlantique en fonds propres (2 125 705 €).

La première opération en conception-réalisation d'ICF Habitat Atlantique

C'est une première pour ICF Habitat Atlantique. Au lieu de s'adresser à un architecte puis de consulter des entreprises, elle a choisi un projet présenté par un groupement. Pour la société, l'intérêt de cette formule est de pouvoir choisir un projet architectural tout en étant sécurisé sur la maîtrise du coût. Cinq groupements ont donc été retenus pour concourir sur le projet. Composés d'un architecte, d'un bureau d'étude et d'une entreprise, ils ont été auditionnés par le jury à la mairie de Bègles. La résidence a été réalisée par le groupement lauréat : MAS / Agence Cécile Moga / Secotrap Ingénierie / Tectum / Arcadie.

D'autres opérations similaires à venir sur Bordeaux Métropole

Cette stratégie de rénovation-densification – qui répond aux exigences de développement durable et nécessite de nouvelles habitudes de coordination des équipes notamment sur les questions de cheminements, de stationnement ou encore de gestion des ordures ménagères – est amenée à se développer sur de plus en plus de sites d'ICF Habitat Atlantique.

Ce sera le cas au Dorat 2 à Bègles qui compte 100 logements existants répartis en deux bâtiments où ICF Habitat Atlantique souhaite à la fois mener une réhabilitation lourde afin de faciliter l'accessibilité des personnes avec la création d'ascenseurs dans certaines cages et densifier le site avec la construction de 57 logements neufs tout en créant de la mixité sociale avec la production de logements 38 PLUS et 19 PLS en complément des 100 logements PLAI existants.

Le travail mené en commun entre architectes et entreprises garantit une harmonie entre les deux volets de l'opération et des solutions innovantes avec la création d'une chaufferie bio masse à granules pour la production d'eau chaude et le chauffage. La performance BBC Rénovation sera atteinte pour la partie réhabilitée et la certification avec label BBC Effinergie + sur le neuf. Le projet retenu, sur concours, correspond parfaitement à l'esprit recherché. Construits en face d'un lac et d'un château appartenant au CE de SNCF, les logements neufs se répartissent en trois bâtiments de 4 étages avec attique. La réhabilitation, traitée dans les mêmes matériaux, se caractérise par un bardage posé sur l'ensemble des façades et le toit. Livraison de l'opération en 2016.

À propos de la Direction régionale ICF Habitat Aquitaine-Charentes

La direction régionale ICF Habitat Aquitaine-Charentes, en charge de la nouvelle résidence, est composée de 45 collaborateurs et gère un parc de 2 815 logements dont 1 966 logements dans Bordeaux Métropole et 857 à Bègles. La direction régionale entend poursuivre son développement et la réhabilitation de son patrimoine dans la région. Plusieurs programmes sont en cours : construction de la résidence Le Phare à Bègles (33) - 41 logements, construction de la résidence Canelle à Cenon (33) - 26 logements, construction de la résidence Les terrasses d'Aliénor à Ambarès-et-Lagrave (33) - 22 logements, réhabilitation et construction d'une résidence sociale du Foyer des Acacias à Bordeaux (33) - 149 chambres et 71 logements.

À propos d'ICF Habitat Atlantique

ICF Habitat Atlantique, Entreprise Sociale pour l'Habitat, conjugue son accompagnement historique de SNCF aux politiques de l'habitat des collectivités locales autour de leurs enjeux de mixité sociale, de respect de l'environnement et de rénovation urbaine en portant une attention particulière à la qualité de vie des occupants.

Du Havre à Hendaye, la société accueille plus de 13 000 ménages aux revenus moyens ou modestes dans son patrimoine qui comprend des logements très sociaux (PLAI), sociaux (PLUS) ou intermédiaires (PLS), en habitat collectif, semi-collectif ou individuel, avec garages, parkings, commerces et aussi dans ses foyers.

Implantée dans 8 régions dans l'ouest et le sud-ouest de la France, ICF Habitat Atlantique veille au bien-être de ses locataires et à l'efficacité de la gestion de son patrimoine en s'appuyant sur ses 7 centres régionaux (Bordeaux, Toulouse, Saint-Pierre-des-Corps, Sotteville-lès-Rouen, Caen, Nantes et Le Mans) et ses 200 collaborateurs.

À propos d'ICF Habitat

Opérateur majeur du logement en France avec 100 000 logements et chambres dont 42 000 en Île-de-France, ICF Habitat est présent et se développe 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, une société de transactions immobilières. Filiale de SNCF et composante de SNCF Immobilier, ICF Habitat facilite la mobilité des salariés du Groupe ferroviaire et accompagne les pouvoirs publics dans la mise en œuvre de leur politique logement.