

DOSSIER DE PRESSE



ICF Habitat La Sablière inaugure la fin de la réhabilitation de 219 logements sociaux au cœur du 10^{ème} arrondissement de Paris

Date : 3 juin 2015

INAUGURATION DES TRAVAUX DE REHABILITATION D'UNE RESIDENCE DE 219 LOGEMENTS DANS LE 10EME ARRONDISSEMENT DE PARIS

Le **mercredi 3 juin 2015 à 18h00**, Patrick **JEANSELME**, président du directoire et **Jean-Luc VIDON**, directeur général d'ICF Habitat La Sablière, inaugurent la fin des travaux de réhabilitation de 219 logements sociaux, en présence de **Ian BROSSAT**, adjoint au Maire de Paris, en charge du logement et de l'hébergement d'urgence, de **Rémi FERAUD**, maire du 10e arrondissement de Paris et des locataires de la résidence.

219 logements sociaux réhabilités au cœur du 10^{ème} arrondissement

Le programme est constitué de 219 logements, du T1 au T4, répartis sur 8 bâtiments. Construite en 1925, une réhabilitation lourde, de 2012 à 2014, a permis d'améliorer le confort des locataires et la performance énergétique des bâtiments.

Des locataires très impliqués

Une concertation très active a eu lieu sur cette opération tant sur la définition du programme que sur le suivi des travaux. Les locataires ont été impliqués en amont du projet, l'amicale a été consultée très régulièrement durant toute la réhabilitation et de nombreuses lettres d'information ont permis une communication suivie et réactive.

Accompagner les plus fragiles avec un dispositif innovant « les voisins du cœur »

En partenariat avec Le Pari Solidaire, deux jeunes en service civique ont été missionnés pour accompagner les seniors durant les travaux de réhabilitation et organiser des ateliers et animations en lien avec les structures du quartier. A l'occasion d'une visite sur le site, **Michèle Delaunay**, alors Ministre déléguée aux Personnes âgées et à l'Autonomie avaient salué l'initiative : *« On découvre ici un visage de Paris qui fait du bien, car c'est l'humain qui est au cœur du projet, ICF Habitat la Sablière est un bailleur historique qui sait innover avec le souci de trouver des réponses adaptées. Malgré les difficultés, une attention réelle est apportée aux personnes et à leur bien-être ».*

LES DONNEES DU PROGRAMME :

- **219 logements** **Architecte** : A&B PMCR
 - **Montant de l'opération** : 7 642 966 € TTC **Entreprise** : SICRA
 - **Maitre d'ouvrage** : ICF Habitat La Sablière
- Financement** : Fonds propres : 2 234 097 € - Prêt CDC : 4 549 469 €
Subvention SNCF : 758 400 € - **Subvention EDF** : 27 500 €

A propos d'ICF Habitat La Sablière

Entreprise sociale pour l'habitat, ICF Habitat La Sablière gère un patrimoine de 38 500 logements et studios/chambres dans les 8 départements d'Ile-de-France. Elle contribue au développement d'une offre nouvelle de logements sociaux pour accompagner les politiques publiques avec un objectif de construction de 900 à 1000 logements par 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 filiale d'ICF HABITAT.
www.icfhabitat.fr/sablriere/

À propos de SNCF Immobilier

SNCF Immobilier : un des 5 grands métiers du groupe SNCF

Sous la conduite de Sophie Boissard, Directrice Générale, SNCF Immobilier assure trois missions :

- la gestion et l'optimisation immobilière du parc tertiaire et industriel de SNCF
- l'aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire avec notamment sa filiale Espaces Ferroviaires
- la mission d'opérateur du logement et de bailleur social avec sa filiale ICF Habitat, et son patrimoine de 100 000 logements (dont 90% de logements sociaux). SNCF comprend 7 directions immobilières territoriales qui travaillent avec les acteurs locaux sur l'ensemble du territoire national. www.sncf.com/fr/actualite/SNCF-immobilier

REHABILITER POUR PLUS DE CONFORT, DE SECURITE ET DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

ICF Habitat La Sablière s'est engagée à réhabiliter en moyenne 800 logements par an.

Ces réhabilitations sont l'occasion d'effectuer des mises aux normes (sécurité et performance énergétique) et d'améliorer le confort et le cadre de vie de nos locataires.

REHABILITER POUR OPTIMISER CONFORT ET SECURITE

Chaque projet est particulier. La résidence de la rue du Terrage a été construite en 1925. Plusieurs caractéristiques techniques rendent les interventions complexes : le respect des formes architecturales, les logements exigus, les colonnes étroites... Le programme de travaux a été fixé en intégrant l'ensemble des contraintes.

Les travaux de réhabilitation ont porté sur :

- Les logements : réfection des pièces humides et mise en conformité gaz/électricité
- Les parties communes et la cour : mise en place de végétations, nouvelles boîtes aux lettres...
- L'enveloppe extérieure : ravalement et isolation
- La création de nouveaux services et équipements : mise en place d'un contrôle d'accès, nouveaux espaces vélos poussettes...

REHABILITER POUR REDUIRE LES CHARGES DES LOCATAIRES ET RESPECTER L'ENVIRONNEMENT

La hausse importante du coût de l'énergie nous incite à trouver des solutions innovantes et performantes afin de permettre à nos locataires de maîtriser leurs dépenses. Ces solutions passent notamment par des équipements plus économes en énergie.

La performance est améliorée par :

- Le remplacement des chauffe-eau individuels par le raccordement au chauffage urbain pour l'eau chaude sanitaire collective. L'avantage est double, l'installation est écologique et libère de la place dans les logements.
- L'amélioration de l'isolation de la toiture et des caves.
- Le tri des déchets encouragé avec l'installation de bornes enterrées dans la cour.

MONTANT DE L'OPERATION : 7 642 966 €, SOIT EN MOYENNE 35 000 € PAR LOGEMENT

CONCERTER ET ACCOMPAGNER

L'intervention en site habité offre l'opportunité de bénéficier de l'expérience des locataires dans l'usage de la résidence. Cette richesse nous l'avons mise au profit de la conception et de la réalisation du projet, par une concertation très active et un accompagnement des locataires par la gardienne, une équipe dédiée et un partenariat avec pari solidaire.

CONCERTER EN AMONT DU PROJET

L'avant-projet élaboré à partir des diagnostics techniques a été présenté à l'amicale des locataires à qui il a été proposé de se prononcer sur deux sujets majeurs pour les habitants : la gestion des déchets et la localisation des boîtes aux lettres. Les réunions se sont tenues tous les 2 mois pendant 2 ans.

INFORMER, ACCOMPAGNER

6 réunions ont été organisées avec l'ensemble des locataires pour présenter le projet et répondre aux interrogations ou craintes.

Un logement témoin a été installé pour présenter les nouveaux équipements des cuisines et salles de bains pour permettre aux locataires d'appréhender les changements et choisir le coloris des faïences, des matériaux et la dimension des produits.

Enfin, 14 lettres d'information ont été distribuées aux habitants tout au long du chantier.



ACCOMPAGNER LES PLUS FRAGILES AVEC « VOISINS DU CŒUR »

9 % des locataires étaient relativement âgés, voire très âgés, ce qui nécessitait un accompagnement spécifique. Nous avons mis en place avec Pari Solidaire un dispositif innovant : Deux jeunes en service civique ont eu pour mission d'informer les seniors sur l'état d'avancée des travaux, les accompagner lors de l'intervention d'ouvriers à leur domicile, leur rendre des visites et organiser des ateliers, des animations pour dynamiser le lien social entre eux et avec les structures du quartier.

Cette initiative a suscité l'intérêt de Madame Michèle Delaunay, qui lors d'une rencontre avec les locataires déclarait : *« On découvre ici un visage de Paris qui fait du bien, car c'est l'humain qui est au cœur du projet, Icf Habitat la Sablière est un bailleur historique qui sait innover avec le souci de trouver des réponses adaptées. Malgré les difficultés, une attention réelle est apportée aux personnes et à leur bien-être ».*



A cette occasion, Rémi Féraud s'était également félicité du lien créé entre les habitants et les associations de l'arrondissement grâce au travail réalisé par les jeunes volontaires : *« Les élus attendent des actions qui contribuent à la qualité de vie dans les immeubles »*

par l'architecte - A&B Architectes / PMCR

Près de la gare de l'Est à Paris dans le 10ème, le Groupe Terrage, 8/12 rue du Terrage, est enclavé dans un tissu urbain dense. Les immeubles, de type HBM*, ont été construits entre les deux-guerres, en 1925/1926. Ils s'inscrivent dans une parcelle rectangulaire, accessible sur l'un des côtés par deux porches depuis la rue. Ceux-ci desservent des cours intérieures autour desquelles se développent les bâtiments sur l'ensemble de la périphérie et avec deux immeubles, implantés en peigne, séparant ainsi les quatre cours. Les façades, représentatives des constructions sociales de cette époque, sont constituées de briques sur un socle de pierre de taille de toute la hauteur des rez-de-chaussée. Sur la rue, elles sont animées par les saillies des oriel et de balcons aux formes souples. Sur cour, elles sont beaucoup plus sobres, juste animées par quelques jeux de brique, des bandeaux en ciment et des balcons à l'avant-dernier niveau. La toiture est en brisis ardoisé.

Accessibles depuis les cours intérieures, les 13 cages d'escalier desservent 6 niveaux par un ascenseur, parfois rapporté en saillie façade, et une cage d'escalier éclairée naturellement. Le Groupe comprend 219 logements de typologie et d'appropriation très variée. Le bâtiment qui longe la rue Terrage abrite des logements relativement spacieux et confortablement distribués. Les bâtiments de la périphérie et des retours perpendiculaires, tout comme le dernier étage sous brisis, accueillent des logements beaucoup plus exigus. Un tiers des logements sont des 2 pièces, un autres tiers sont des 3 pièces et le solde des logements 1P et 4P. Les pièces humides sont regroupées à proximité des entrées.

Les immeubles ayant vieilli, les façades se sont encrassées, les normes ont évoluées depuis la précédente réhabilitation réalisée en 1980. ICF Habitat La Sablière a lancé un programme de réhabilitation de l'ensemble en 2010 pour les premières études. En amont, un marché dissocié a permis de réaliser deux sous-stations semi-enterrées de chauffage CPCU dans les cours afin de traiter la mise en œuvre d'une installation Eau Chaude Collective en remplacement de ballons d'eau chaude individuel dans les logements.

L'exiguïté des lieux tant dans les cours qu'à l'intérieur des logements ont été des phases complexes à gérer tant pour les habitants que pour les compagnons. Néanmoins, la période de chantier terminée, et après l'année de parfait achèvement qui est en cours, l'ensemble immobilier Terrage, remis à niveau pour plusieurs décennies, va retrouver du calme et de la sérénité.

Spécialisés dans les interventions de réhabilitation de logement en site habité, A&B Architectes / PMCR ont plus de 25 ans d'expérience en ce domaine. Chaque chantier apporte sa contribution au retour d'expérience et permet d'améliorer les projets suivants. Le projet portant sur le groupe Terrage restera une expérience forte par l'investissement de ses différents acteurs, notamment Madame Dumonteil la gardienne de la résidence, la mise en place de service d'accompagnement des seniors et la visite d'un ministre en exercice Madame Delaunay.

* Habitation à Bon Marché : dénomination des « HLM » avant 1949

par l'entreprise de construction - SICRA

Des travaux de réhabilitation de grande ampleur dans des logements de petites surfaces, de surcroît occupés par leurs habitants, sont autant de contraintes auxquelles la société SICRA a dû s'adapter. Marc AUGUSTI, directeur de l'entreprise SICRA, Rénovation de l'habitat, présente les particularités du chantier :

Première étape, faire appel à des artisans hautement qualifiés ayant à cœur de restituer la beauté originelle des façades, des toitures et de la serrurerie de l'îlot Terrage en apportant des éléments de confort.

Ensuite adapter les modes d'intervention, imaginer des solutions innovantes, accompagner les locataires pour conduire les travaux tout en prenant en compte la gêne occasionnée.

ASSURER LE SERVICE QUOTIDIEN

La réfection complète des pièces humides et des réseaux intérieurs est délicate puisque les artisans interviennent à l'intérieur des logements. De plus nous devons garantir le rétablissement quotidien de l'accès à l'eau et à l'électricité pour tous les appartements. Cela est possible grâce à un suivi très fin des interventions

DEVELOPPER DES SOLUTIONS SUR-MESURE

La création d'une ventilation contrôlée dans les pièces humides impliquait une réduction de surface habitable non négligeable de par l'ajout de nouvelles gaines verticales et horizontales. Pour éviter cet effet, l'équipe projet, en concertation avec le Maître d'Ouvrage, a étudié et développé une solution « sur mesure » en utilisant au maximum les anciens conduits de cheminée pour la création du nouveau système de ventilation.



METAMORPHOSER LES COURS INTERIEURES

Les travaux de réseaux et d'aménagements extérieurs de la cour ont été réalisés en grande partie « en production propre » et ont fait appel au savoir-faire de l'entreprise en matière de phasage. En effet, ces travaux lourds ont été réalisés en conservant en permanence un accès sécurisé aux logements.



Nous gardons en mémoire les liens tissés entre nos équipes conduites par Giovanni AMENDOLA et Salia CAMARA et les résidents, surtout avec la gardienne, Colette DUMONTEIL.

par Le Pari Solidaire

De 2012 à 2014, deux volontaires en service civique recrutés et suivis par Le Pari Solidaire ont habité en colocation dans un logement de la résidence rue du Terrage et partagé le quotidien des résidents. Leurs missions étaient à la fois d'informer et accompagner les locataires seniors pendant les travaux de réhabilitation et, plus spécifiquement, dans leur logement, mais aussi de mettre en œuvre des actions visant à renforcer le lien social intergénérationnel (proposition d'activités, découverte de nouveaux partenaires et ressources de proximité) afin d'instaurer des nouvelles habitudes et de pérenniser ainsi l'impact de l'action dans la résidence.

Les jeunes volontaires en service civique sont animés par une forte volonté d'engagement. Sans être des professionnels, ils n'ont pas remplacé les intervenants classiques sur le chantier mais sont intervenus en support, notamment pour les seniors vivant seuls.

Pendant la deuxième partie de leur mission, de fin 2013 au printemps 2014, les volontaires ont multiplié les propositions de sorties et d'activités et ont affiché chaque mois dans les halls de l'immeuble une feuille d'informations listant les activités proposées pour les seniors, à proximité et par les partenaires locaux.

Pour en savoir plus : www.leparisolidaire.fr

TEMOIGNAGES :

Jeanne COMBRAY, 78 ans, locataire : *« On sent qu'il y a une complicité de travail entre Anne-Charlotte et Mathilde. C'est agréable. L'atelier avec les enfants par exemple m'a vraiment fait du bien. J'ai appris à connaître des gens dans la résidence et au-delà lors d'activités ou événements. Et puis, même si les Voisins du Cœur partiront en juillet, les choses vont continuer avec le club Tournesol, je me suis tout de suite familiarisé avec Lisa. D-marche, le podomètre ? Je ne sors jamais sans ! Et puis ça m'encourage à remarquer davantage chaque jour maintenant que ça va mieux. Quand j'achète des pantalons maintenant je regarde les poches pour voir si mon podomètre rentre dedans. La dernière fois, quand je marchais encore bien, je suis allée jusqu'à Bastille ! Il est beau mon quartier hein ? »*



Anne-Charlotte MONNET et Mathilde KERJEAN, volontaires en service civique à la résidence Terrage : *« En mettant en place des actions et événements avec nos partenaires privilégiés sur le quartier, pour et avec les habitants, particulièrement seniors mais pas seulement, nous favorisons la rencontre entre personnes qui habitent à proximité sans se connaître. Cela permet de lutter contre l'isolement des seniors et de réduire la fracture entre les générations. En effet, le fossé entre les générations les plus éloignées nous dessert. Il ne faut pas oublier que ces seniors à la retraite avaient une vie active et souvent bien remplie, c'est une richesse à ne pas négliger dans une société soumise à la « dictature du jeunisme ». Communiquer par le biais d'activités en commun et par le développement de projets anime et dynamise tout un quartier. La découverte du Pari Solidaire et de son activité originale, qui consiste à faire vivre des seniors avec des jeunes, est en adéquation parfaite avec les valeurs que nous aimerions retrouver au sein de notre société. »*

Avant - après en images



Bornes tri sélectif enterrées



Des façades rénovées



Local vélo et poussettes



Nouveaux équipements





