

DOSSIER DE PRESSE



**ICF Habitat La Sablière
inaugure 98 logements
sociaux neufs au cœur
du 17^{ème}
arrondissement de Paris**

Date : 2 juillet 2015

INAUGURATION DE 98 LOGEMENTS SOCIAUX ET UNE HALTE GARDERIE A PARIS 17e

Le jeudi 2 juillet 2015 à 11h, **Ian BROSSAT**, adjoint au Maire de Paris, en charge du logement et de l'hébergement d'urgence, **Brigitte KUSTER**, maire du 17e arrondissement de Paris, **Patrick JEANSELME**, président du directoire et **Jean-Luc VIDON**, directeur général d'ICF Habitat La Sablière, inaugurent 98 logements sociaux et une halte-garderie, 25-31 rue Georges Picquart à Paris 17e



Construire du logement social sur un ancien site ferroviaire

Le programme est constitué de 98 logements, du T1 au T5, répartis sur 2 bâtiments de 7 étages, et d'une halte-garderie. Edifié sur un ancien site ferroviaire, il s'inscrit dans l'opération d'aménagement menée par SNCF immobilier, qui comprend des logements, des bureaux, des commerces, un gymnase et un collège. Un nouveau programme de 74 logements sociaux conduit par ICF Habitat La Sablière clôturera l'opération avec une livraison prévue en 2017.

Innover pour construire des logements de qualité et peu consommateurs d'énergie

200 jardins d'hiver font office de tampon thermique et acoustique, 25 à 30 % d'économie de chauffage sont envisagées. Les logements disposent

d'une double ou triple orientation.

Un système de récupération de chaleur sur les eaux usées est utilisé pour la production d'appoint d'eau chaude.

Cette résidence BBC respecte le plan climat Ville de Paris (50kwh/m2/an)

10 logements adaptés pour favoriser l'autonomie des personnes

Les logements « Unités de Logements Spécialisés permettent à des personnes en situation de handicap moteur lourd de vivre dans une habitation autonome.

Les ULS sont équipées en domotique : une télécommande contrôle à distance les portes, l'ascenseur, les volets, les lumières... Ces logements peuvent accueillir des personnes seules, des couples ou des familles.

Des logements qui correspondent aux besoins et attentes du public

La résidence est bien desservie par les transports en commun, proche des commerces, des écoles et située dans un bassin d'emploi dense. « *Nous attendions depuis plusieurs années un logement social, nous étions logés dans le privé, dans 40 m² à 5 avec 2 adolescents. Là les enfants sont très contents, chacun a sa chambre.* » témoigne une nouvelle locataire.

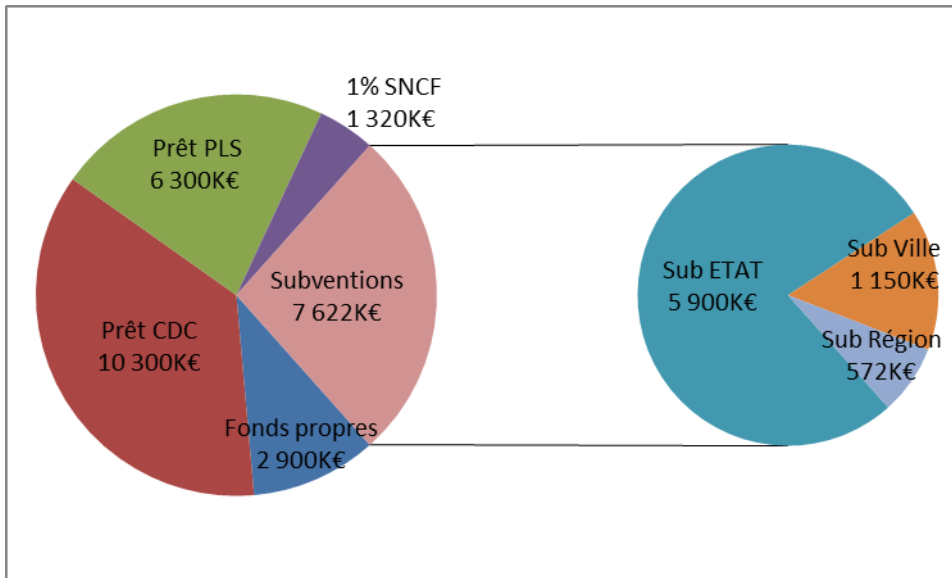
Les équipes d'ICF Habitat La Sablière pleinement engagées pour leurs locataires

Un mois après la livraison du bâtiment, 90 familles auront déjà emménagé sur les 98 logements que compte cette opération. Une performance qui témoigne du travail de coopération et de la réactivité des équipes d'ICF Habitat La Sablière.

LES DONNEES DU PROGRAMME :

- **Architecte** : Bartolo et Villemard
- **Entreprise** : HERVE
- **Aménageur** : SNCF immobilier (Espaces Ferroviaires)
- **Montant de l'opération** : 29 900 000 € TTC (avec halte-garderie) 28 500 000 pour les logements

Financement :



Fonds propres : 2 900 000 €

Prêt CDC : 10 300 000 € - Prêt PLS : 6 300 000 €

1% SNCF : 1 320 000 €

Subvention ETAT : 5 900 000 € - Subvention Ville : 1 150 000 € - Subvention Région : 572 000 €

10 160 heures d'insertion par l'économie réalisées sur le chantier

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. www.icfhabitat.fr/sabliere/

ICF Habitat La Sablière est une société filiale 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.

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

CONSTRUIRE DU LOGEMENT SOCIAL POUR REpondre AUX BESOINS DU PLUS GRAND NOMBRE

La nouvelle résidence est constituée de 98 logements allant du T1 au T5, avec différents types de loyers, 20 PLAI, 50 PLUS et 28 PLS. Ils oscillent en effet entre 250 € et 465 € pour un T1 et entre 470 € et 1000 € pour un T3.

10 logements sont destinés à accueillir des personnes polyhandicapés qui ont besoin d'adaptations spécifiques, notamment domotique ou portes motorisés,

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. En 2014, ICF Habitat La Sablière a livré 1314 logements neufs, dont 494 à Paris.

Un équipement multi-accueil petite enfance disposant d'un espace extérieur de 170m² est géré par l'association UDAF75.

DESCRIPTIF DES DIFFERENTS 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 PLAI sont les plus bas de ceux qui sont appliqués pour les logements sociaux.

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 PLAI.

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 ACCEDER AU LOGEMENT SOCIAL A PARIS ET COMMUNES LIMITOPHES

Composition du foyer	Logement financé PLAI	Logement financé PLUS	Logement financé 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 pers. sup.	+ 4.378 €	+ 7.960 €	+ 10.348 €

L'INNOVATION AU CŒUR DE NOS REALISATIONS. UN PLUS GRAND CONFORT, UNE MEILLEURE MAITRISE DES DEPENSES ENERGETIQUES

UNE ISOLATION PERFORMANTE

Cette opération compte plus de 200 jardins d'hiver, inspirés directement de modèles finlandais. A la fois ouverts comme des balcons et fermés comme des loggias, ils permettent aux locataires de disposer d'un espace lumineux tout en assurant une isolation supplémentaire. Chaque locataire dispose d'un ou plusieurs de ces jardins, ce qui représente en moyenne 17 M2 par logement. Ces installations « tampons » ont un avantage à la fois thermique et acoustique, environ 25% d'économie d'énergie sont envisagées.



L'UTILISATION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Les logements bénéficient de chauffage collectif assuré par le réseau de chauffage urbain CPCU.

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par la CPCU, couplée à un système de récupération de chaleur sur les eaux usées, qui devrait permettre aux locataires d'économiser près de 30 % de leur consommation d'eau chaude. 1kwh électrique consommé produit plus de 4kwh d'énergie thermique.

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. Une pompe à chaleur produisant plus d'énergie qu'elle n'en consomme, cet équipement représente une véritable possibilité de maîtriser ses consommations.

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.

ADAPTER LES LOGEMENTS POUR FAVORISER L'AUTONOMIE DES PERSONNES

10 logements ULS «unité de logement spécialisé» sont proposés sur cette opération aux personnes en situation de handicap moteur lourd ayant besoin d'équipements spécifiques pour vivre dans un logement autonome.

Intégrés dans la résidence, les ULS sont des logements indépendants, principalement des appartements de 2 ou 3 pièces, qui se distinguent notamment par la domotique, pilotée à l'aide d'une télécommande qui peut être accrochée à un fauteuil roulant.

Les équipements domotisés pour nos locataires sont :

- les portes de halls
- l'appel de l'ascenseur
- les portes palières
- les volets des pièces principales et des chambres
- certaines lumières

D'autres aménagements spécifiques pour fauteuil roulant ont été prévus :

- une douche à l'italienne,
- une porte de salle de bain coulissante
- une porte de chambre coulissante



TRANSFORMER D'ANCIENNES FRICHES FERROVIAIRES EN QUARTIERS A VIVRE

SNCF Immobilier a aménagé un site ferroviaires de 2 hectares sous la forme d'un lotissement comprenant des logements en accession et locatifs, sociaux et privés, des bureaux, un collège, un gymnase, une halte-garderie.

LOGEMENTS ICF HABITAT



Lot 4.7 – 74 logements sociaux, un commerce en Conception Réalisation Exploitation Maintenance. Livraison en 2017.



40 logements locatifs privés par ICF Habitat Novedis et commerces en pied d'immeuble.



Lot 4.5 – 98 logements sociaux, une halte-garderie. Vue sur l'immeuble de bureau à proximité



SNCF IMMOBILIER : UN DES 5 GRANDS METIERS 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.

CHIFFRES CLES :

- Plus de 600 collaborateurs (hors les 1 965 salariés ICF Habitat)
- 12 M de m² de bâtiments industriels et tertiaires (hors ICF Habitat)
- 20 000 HA de foncier (hors ICF Habitat), dont 2000 ha urbanisables dès à présent
- 100 000 logements sociaux et libres

Considérant que toute architecture est un habitat, l'agence BVAU mène une série de recherches sur la qualité du cadre de vie au-delà de la notion de programme dont les qualités relationnelles, d'usage, de confort et de domesticité sont le socle. Son implication est avant tout humaine et sociale, discernant les possibilités d'un contexte, agissant en fonction des lieux et des personnes.

Dans le secteur de grande transformation qu'est la ZAC Clichy-Batignolles à Paris, face aux emprises ferroviaires, un nouveau programme de 98 logements et une crèche développé pour ICF Habitat La Sablière organise des habitations à double et triple orientation, dotées chacune de jardins / serres. Cet ensemble bâti affiche une présence urbaine particulière : 200 jardins d'hiver suspendus à la façade du bâtiment scandent et proportionnent des volumétries étagées du sol au ciel, les unes sur les autres, chacune exprimant la dimension de l'une des habitations. Tout au long de l'année, on peut y manger en famille, lire sous le soleil, parcourir son logement par l'extérieur.



La parole à l'entreprise de construction - HERVE

Le chantier de construction des 98 logements et du centre multi accueil pour le compte d'ICF Habitat La Sablière est un chantier exceptionnel à bien des égards.

En effet, de par sa complexité tout d'abord qui a nécessité un réel travail d'équipe et de communication entre la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage, et de par son architecture moderne, réfléchie et innovante au sein de ce quartier du 17ème arrondissement en plein essor.

Une des complexités du chantier tient aux jardins d'hiver. Ces derniers sont constitués de différentes pièces préfabriquées toutes différentes en béton et acier réalisées par une société spécialisée francilienne qui ont ensuite été assemblées sur site. Il a donc fallu prendre en compte toutes les problématiques potentielles qui auraient pu apparaître lors de leur mise en œuvre comme des tailles de pièces non conformes. Une communication et une vérification de tout instant ont été nécessaires afin de s'assurer d'une qualité de construction depuis la conception jusqu'à la pose finale sur les façades du bâtiment.



Ces jardins d'hiver permettront aux occupants de profiter d'une pièce « en plus » en été comme en hiver puisque chauffée grâce à l'ensoleillement. Ils peuvent aussi assurer le rôle de balcons en modifiant très facilement la position des panneaux vitrés coulissants qui restent néanmoins un système rare en France mais plus habituel dans les pays nordiques. Ces jardins d'hiver ont été conçus dans le but d'apporter à l'ensemble du bâtiment, par une judicieuse juxtaposition de formes géométriques, toute la vision architecturale imaginée par l'architecte du projet.

Ce partenariat avec ICF Habitat La Sablière a été enrichissant et productif grâce à la communication exemplaire et la grande disponibilité des maîtres d'œuvres. Nous avons eu plaisir à travailler sur cette opération et nous sommes heureux de continuer cette collaboration fructueuse entre nos deux entités sur d'autres opérations.

La parole aux locataires

TEMOIGNAGES :

Patrick : *«J'étais auparavant locataire de la résidence rue Boulay*, j'ai été relogé dans le cadre du projet de renouvellement patrimonial*. Depuis le début tout s'est bien passé, nous avons été particulièrement bien entourés par les équipes d'ICF Habitat La Sablière, notamment les conseillères sociales qui ont pris le temps à chaque fois de nous écouter et de nous accompagner. Nous avons été systématiquement associés à toutes les réunions concernant le projet de relogement, nous sommes ravis de cette collaboration, les équipes sont vraiment très sympathiques. Aujourd'hui je dispose d'un logement de 40 m² et d'une loggia de 14 m². On est vraiment ravis ! »*

Jamila : *«Nous attendions depuis plusieurs années un logement social. Nous étions logés dans le privé avant, dans 40 m² à 5, avec 2 adolescents. On m'avait déjà fait une première proposition de logement il y a 7 ans mais je l'avais refusée car le quartier ne me convenait pas. Mes enfants réussissent très bien à l'école donc j'ai préféré rester dans un petit logement et vivre dans un quartier tranquille. Nous avons un dossier DALO mais même comme ça c'est quand même très long. Aujourd'hui dans cette nouvelle résidence, les enfants sont très contents, chacun a sa chambre.»*

* La résidence rue Boulay-avenue de Clichy à Paris 17e va bénéficier d'un projet de renouvellement patrimonial (démolition-reconstruction). La concertation et les relogements sont en cours.

En images



