

INAUGURATION DE 67 LOGEMENTS SOCIAUX À ACHERES

Le **lundi 26 octobre 2015 à 11h**, **Marc HONORE**, Maire d'Achères, **Patrick JEANSELME**, président du directoire d'ICF Habitat La Sablière et **Jean-Luc VIDON**, directeur général, inaugurent la première tranche du programme de 122 logements sociaux situés rue René Albert à Achères.



Optimiser le foncier et proposer des logements plus confortables et plus économes.

Le programme de 122 logements est réalisé à l'emplacement d'une ancienne résidence d'ICF habitat La Sablière datant des années 1930 qui présentait une faible performance énergétique et un niveau de confort devenu insuffisant. Il est conçu en deux étapes pour permettre la construction d'un immeuble de 67 logements, le relogement des habitants de l'ancienne résidence avant démolition, puis la construction de la dernière tranche. Grâce à l'optimisation du foncier, l'opération permet d'augmenter de 30% l'offre locative. La résidence

inaugurée ce jour est constituée de 67 logements du T2 au T5, de 42m² à 105m² proposant des loyers adaptés à différents niveaux de ressources de locataires.

Accompagner les locataires tout au long du relogement

Tout au long du projet les locataires ont été accompagnés par les équipes de gestion du site et un cabinet (MOUS) pour établir les besoins et proposer des solutions adaptées. Une charte de relogement a été rédigée avec la ville d'Achères, la Préfecture des Yvelines, la SNCF et les locataires référents, afin de fixer les engagements d'ICF Habitat La Sablière et de ses partenaires pour l'étape de relogement.

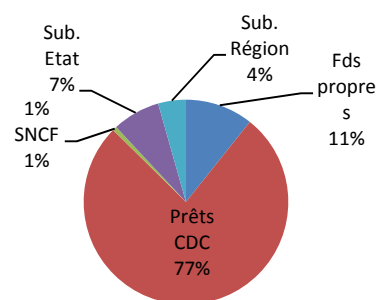
René, locataire ICF Habitat La Sablière depuis 40 ans *«Je vivais avant dans l'ancien bâtiment, au 5e étage sans ascenseur. Comme je suis une personne à mobilité réduite, avoir désormais un logement au rez-de-chaussée, c'est bien plus commode».*

Un projet bâti en Conception Réalisation Exploitation Maintenance, une première en France

Ce mode collaboratif invite maître d'œuvre, constructeur et exploitant à travailler ensemble très en amont du projet. Le groupement constitué pour cette réalisation s'engage, sur 4 ans, sur une obligation de résultats et de performances énergétiques. Résidence BBC, la consommation maximale d'énergie est inférieure à 50 KW/m²/an et 40% d'énergie renouvelable couvre les besoins en eau chaude sanitaire.

LES DONNEES DU PROGRAMME :

- **Architecte** : AUP ARCHITECTES / **Entreprise** : BOUYGUES BATIMENT IDF HABITAT SOCIAL
- **BET** : BERIM / **EXPLOITANT** : COGEMEX
- **Montant de l'opération** : 19 884 218 € TTC
- **Financement des 2 tranches** :
Fonds propres : 2 917 K€ - Prêt CDC : 13 710 K€ - 1% SNCF : 121 K€
Subvention État : 1 349 K€ - Subvention Région IDF : 787 K€
- **6 367 heures d'insertion par l'économie réalisées sur le chantier**



À propos d'ICF HABITAT LA SABLIERE

ICF Habitat La Sablière gère un patrimoine de 38 900 logements et studios/chambres dans les 8 départements d'Ile-de-France. Elle contribue au développement d'une offre nouvelle de logements sociaux avec un objectif de construction de 900 à 1000 logements/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 d'ICF HABITAT www.icfhabitat.fr/sablriere/. Au sein de SNCF Immobilier, un des 5 grands métiers du groupe SNCF, ICF HABITAT est présente 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 et une société de transactions immobilières

Contact presse

ICF Habitat La Sablière – Martine GILLOT – 06 75 47 97 43 – martine.gillot@icfhabitat.fr



PARTENARIAT, COOPERATION, ENGAGEMENT, COMPETENCE ET CONFIANCE, SONT LES FACTEURS INDISPENSABLES POUR LA REUSSITE DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT PATRIMONIAL.

La parole à ... Marc LASSABLIERE, Responsable d'opérations - ICF Habitat La Sablière



« Le projet de renouvellement patrimonial d'Achères rue René Albert concentre plusieurs difficultés : un site complexe, une opération en deux tranches mêlant constructions et démolitions, une phase de relogement,...

En initiant une procédure de conception-réalisation-exploitation-maintenance, ICF Habitat la Sablière a fait le choix d'une procédure innovante avec pour objectifs la qualité architecturale, la performance environnementale, la diminution vérifiée des charges d'exploitation pour tenter d'emporter la satisfaction de nos locataires.

Des actions de communication et de concertation particulières en interne comme en externe ont été

menées afin de présenter le plus largement possible notre démarche, la procédure mise en œuvre et notre projet : charte de relogement, réunions publiques, semaine des HLM, conférences diverses,...

L'implication du groupement AUP-Bouygues-BERIM-Cogemex, de la commune d'Achères, de tous nos partenaires et des différents services d'ICF Habitat la Sablière, a permis d'effectuer une livraison sans réserve des 67 premiers logements sociaux dans les délais impartis.

Une première étape a été franchie; c'est avec beaucoup d'optimisme que nous mettons aujourd'hui en œuvre toutes les actions permettant de vérifier in fine que la seconde tranche sera une réussite.»

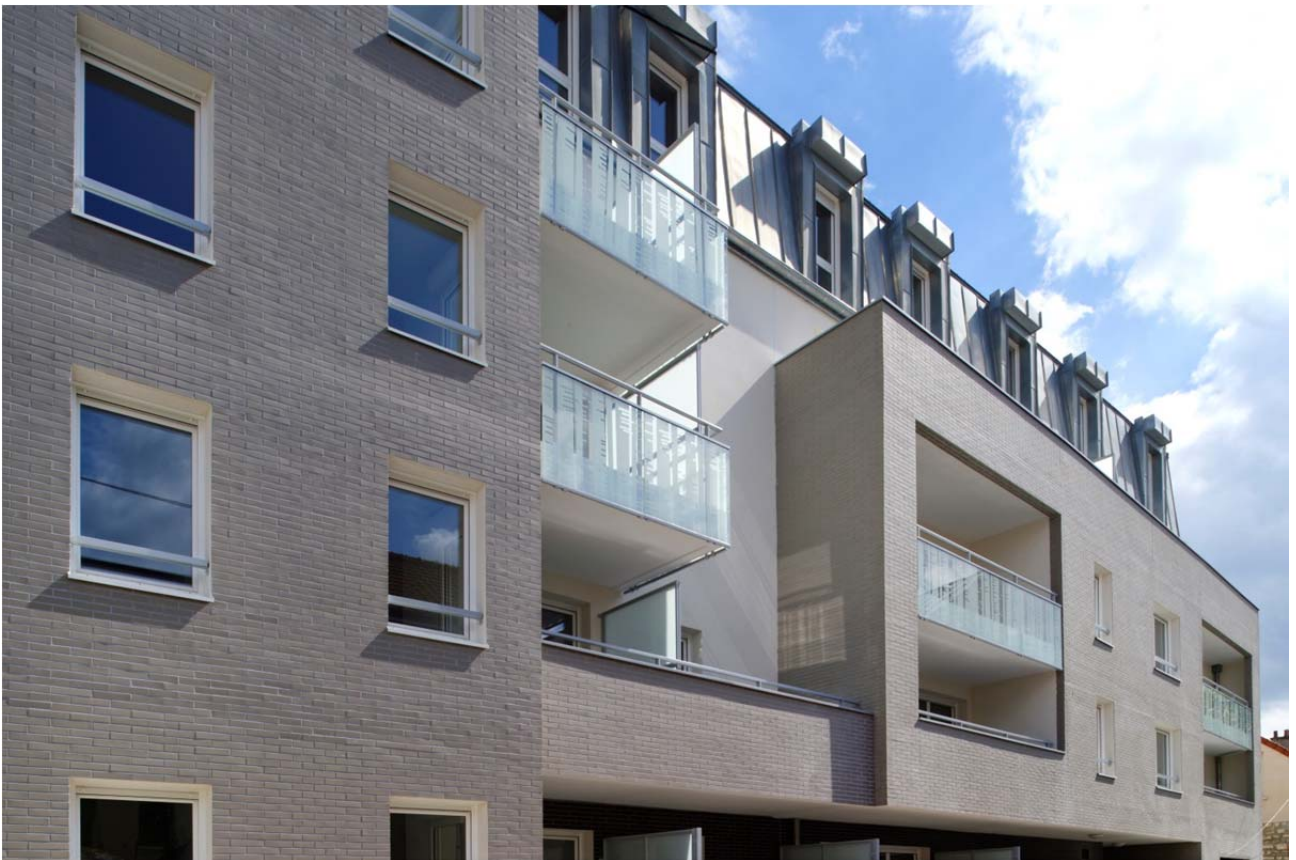
« En initiant une procédure de conception-réalisation-exploitation-maintenance, ICF Habitat la Sablière a fait le choix d'une procédure innovante ».

La parole à ... François DIGARD – AUP Architectes Le projet présenté par l'architecte

« Cette opération en procédure CREM (Conception, Réalisation, Entretien, Maintenance) nous a demandé disponibilité et réactivité afin de répondre au programme qui exigeait une architecture de qualité qui puisse s'inscrire dans son quartier et répondre aux objectifs énergétiques d'ICF Habitat La Sablière de 50kw/m²/an. Après avoir été désigné lauréat du concours avec le BET BERIM et l'entreprise Bouygues HAS, nous avons travaillé ensemble sur les points forts du projet : une architecture intégrée au quartier par ses hauteurs et sa volumétrie, des matériaux pérennes, une majorité d'appartements au minimum bi-orienté et l'optimisation thermique. Dans ce travail itératif et partenarial, l'agence a

développé ses capacités d'innovation et de sens de l'usage pour imaginer une architecture contemporaine, durable, et des façades très performantes thermiquement. Le mail qui traverse le terrain et relie la rue René Albert à l'impasse, est conçu comme un lieu d'échange et de convivialité destiné aux résidents. C'est également l'espace qui partage le programme en deux tranches pour assurer la sécurité des locataires et des ouvriers à tous les stades d'avancement du chantier. »

«Nous avons imaginé une architecture contemporaine, durable et des façades très performantes thermiquement».



La parole à... Laurent DUBES, Responsable de site - ICF Habitat La Sablière



« Nos locataires étaient contents de rester sur Achères et sur un patrimoine ICF Habitat La Sablière. Nous avons vraiment besoin de ce renouvellement patrimonial car il était impossible d'adapter les nouvelles technologies et de nouveaux équipements sur l'ancienne résidence, les logements étaient petits et vieillissants. »

La parole à... Maryline LEBLOND, Gardienne - ICF Habitat La Sablière



« Tout s'est très bien passé mais mes journées étaient bien pleines durant toute la période de relogement. Heureusement les collègues sont sympas, ils sont venus m'aider pour les états lieux. Ce qui est difficile par contre c'est la GPA – Garantie de parfait achèvement – et puis certains locataires ont été déçus, ils ne voulaient pas de cuisine ouverte. Le plus de cette résidence : des placards partout. »

Le relogement des locataires d'ICF habitat La Sablière logés dans le bâtiment destiné à la démolition.

Le Cabinet Le Frêne – Maitrise d'Œuvre Sociale et Urbaine – a été missionné pour conduire les relogements des locataires qui souhaitaient être relogés sur le site, soit 88% d'entre eux.

La mission s'est déclinée en plusieurs étapes :

- des **enquêtes sociales**, pour connaître les besoins et attentes des locataires,
- des **commissions relogement** en présence de la Ville, de la Préfecture, de la SNCF et d'ICF Habitat La Sablière pour vérifier l'adéquation entre les souhaits des familles et les logements disponibles.
- des **permanences** pour répondre aux questions des locataires et recueillir les dossiers administratifs.
- des **visites** de logements témoins ont été organisées en mars 2015
- l'organisation des déménagements.

La parole à... Adeline Madouas - cabinet Le Frêne

« Les locataires sont satisfaits, ils disposent d'une bonne isolation phonique et de logements plus grands. Pour un F4, nous sommes passés de 59m² à 80 m². ICF Habitat La Sablière s'est également engagée au maintien du loyer (du prix au m²), alors que la résidence est neuve et les appartements plus grands. Ce fut l'objet de nombreuses discussions, des efforts conséquents ont été réalisés pour plusieurs familles, avec un prix au m² moins important. Nous avons été très vigilants sur les augmentations de loyer des locataires. Enfin, nous avons fait notre possible pour maintenir les mêmes relations de voisinage, en laissant les habitants dans le même bâtiment ou sur le même palier. La dynamique était vraiment positive, les locataires étaient actifs, coopératifs, et nous avons noué de bons liens.

La particularité pour moi dans ce renouvellement patrimonial fut la rapidité du relogement, moins de 10 mois, et la grande mobilisation des habitants. La gardienne a bien participé, les locataires se sentaient bien accompagnés ».





La parole à... René, locataire

« Je vivais avant dans l'ancien bâtiment, au 5e étage sans ascenseur. Comme je suis une personne à mobilité réduite, avoir désormais un logement au rez-de-chaussée, c'est bien plus commode. Le parking, la terrasse, les surfaces plus grandes (j'ai gagné 7 m²), tout ça est très appréciable. Nous n'avons pas de perte de place, c'est bien agencé et l'insonorisation et l'isolation sont meilleures. En revanche nous sommes au chauffage collectif, donc il faut que les gens soient raisonnables. J'avais participé aux réunions comme référent avec 3 ou 4 autres locataires, donc j'étais bien informé du relogement ».

La parole à... Dimitri, locataire

« Le relogement s'est très bien passé, nous habitons dans l'ancien bâtiment rue du 8 mai 1945. Notre logement est plus grand, les chambres sont plus grandes, le salon aussi et la cuisine est plus fonctionnelle et puis nous avons un balcon. Les enquêtes sociales se sont bien passés, on a été bien accompagnés, la communication a été bien menée ».

MODULER L'OFFRE POUR PRESERVER LE POUVOIR D'ACHAT DE CHACUN

Le financement des programmes immobiliers est pensé pour moduler les niveaux de loyers et accueillir des ménages aux pouvoirs d'achat différents. L'enjeu : favoriser à la fois la mixité socioéconomique des quartiers et une répartition équitable de l'aide publique entre ceux qui en ont le plus besoin.

Les logements sociaux sont répartis en plusieurs catégories selon différents financements qui déterminent les plafonds de ressources des publics accueillis. **Le programme inauguré propose 59 PLUS et 8 PLS**

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 ANNUELLES (NET FISCAL) - LOGEMENT SOCIAL ZONE 2

Composition du foyer	Logement financé PLUS	Logement financé PLS
1 personne	23.127 €	30.065 €
2 personnes ne comportant aucune p. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	34.565 €	44.935 €
3 p. ou 1 p. seule avec 1 p. à charge ou jeune ménage sans p. à charge	41.550 €	54.015 €
4 p. ou 1 p. seule avec 2 p. à charge	49.769 €	64.699 €
5 p. ou 1 p. seule avec 3 p. à charge	58.917 €	76.592 €