

29  
SEPTEMBRE  
2016



## DOSSIER DE PRESSE

# VISITE D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE 165 LOGEMENTS, DANS LE QUARTIER DE LA GARE, À VERTOU

*68 logements sociaux, 1 cellule de bureaux et une résidence  
jeunes actifs de 97 logements*

## VISITE D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE 165 LOGEMENTS, DANS LE QUARTIER DE LA GARE, À VERTOU

JEUDI 29 SEPTEMBRE 2016 À 15 H 00, Gilles Albertus, Président d'ICF Habitat Atlantique, Cécile Queille, Directrice d'ICF Habitat et Benoît Quignon, Directeur général de SNCF Immobilier feront visiter l'ensemble immobilier qui accueillera 165 logements dans le quartier de la gare à Vertou, avec la participation de Coallia, gestionnaire de la Résidence pour Jeunes Actifs et de Linkcity, Aménageur et Maître d'Ouvrage du projet. La visite se déroulera en présence de Rodolphe Amailland, Maire de Vertou, d'Ali Rebouh, Conseiller Départemental, Vice-Président de la Loire-Atlantique et de Laurent Dejoie, Conseiller Régional des Pays de la Loire.

Le projet, dessiné par le cabinet d'architecte FORMA6, marque le début du renouvellement du quartier de la gare à Vertou. Il est composé de 68 logements (dont 19 logements à destination des personnes handicapées de l'E.S.A.T. de la Vertonne), une cellule de bureaux, une résidence jeunes actifs de 97 logements et 43 logements libres.

L'ensemble immobilier, acheté en VEFA par ICF Habitat Atlantique, est développé par Linkcity en qualité d'Aménageur et de Maître d'Ouvrage pour 165 des 208 logements. Ils sont construits par les équipes de Bouygues Bâtiment Grand Ouest et seront livrés le 11 octobre 2016. Les 43 logements restants sont réalisés sous la Maîtrise d'Ouvrage du Promoteur Groupe Giboire. La livraison de ce dernier immeuble est prévue fin 2016.



Ce premier chantier de 165 nouveaux logements s'inscrit dans la politique de développement d'ICF Habitat Atlantique qui s'engage à produire chaque année 250 logements sociaux. Un engagement ambitieux qui participe à l'accompagnement de la mise en œuvre des politiques territoriales du logement.



En se mobilisant plus particulièrement sur la gestion et la mise en œuvre du projet social des 97 logements de la Résidence Jeunes Actifs, Coallia accompagne dans le parcours professionnel et résidentiel des jeunes vers l'autonomie.

## PRÉSENTATION DU SITE

L'opération immobilière se situe à Vertou, dans le quartier de la gare, sur un site de 1,3 ha environ, ancien siège des Ets Fillaud (négoce et distribution d'emballages industriels).

Il s'agit de la première opération immobilière d'envergure dans ce quartier de la Gare, depuis l'inauguration de la ligne Nantes-Clisson en juin 2011.



L'ensemble immobilier se compose d'une voirie nouvelle et de 6 bâtiments, formés chacun de 3 étages sur rez-de-chaussée. Il est complété d'un 7<sup>ème</sup> bâtiment regroupant l'ensemble du stationnement et longeant la voie ferrée, élevé d'1 étage sur rez-de-chaussée.

## UN PROJET DE RENOUVELLEMENT DU QUARTIER DE LA GARE

Le projet s'articule autour d'un réseau viaire nouveau : l'impasse du Laurier Fleuri est prolongée et vient déboucher sur le parking de la Gare. Perpendiculairement, une allée piétonne permet aux résidents de ce nouveau quartier de rejoindre les commerces de la route de Clisson.

Les bâtiments accueillent les programmes suivants :

- Quatre bâtiments : 68 logements locatifs sociaux gérés par ICF Habitat Atlantique, dont 19 logements réservés aux travailleurs handicapés de l'ESAT de la Vertonne et une cellule de bureaux à destination des Services de l'ESAT en charge du suivi et de l'accompagnement des résidents accueillis dans les logements
- Un bâtiment : 97 logements pour jeunes actifs, acquis par ICF Habitat Atlantique et dont l'association Coallia est gestionnaire avec divers services proposés aux jeunes : une laverie, une salle de musculation, une salle polyvalente et un accompagnement socio-éducatif adapté.
- Un bâtiment : 43 logements en accession à la propriété pour le Promoteur Groupe Giboire.
- Un bâtiment : parking en silo de 119 places de stationnement

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET LES BÂTIMENTS

Le projet d'urbanisme et le projet d'architecture ont été dessinés par le cabinet d'architecte nantais FORMA6. Il développe une surface de plancher de 10 000 m<sup>2</sup>. Le projet s'articule autour d'une rue nouvelle, apaisée, complétée de circulations douces. Les bâtiments 1, 2, 3 et D sont érigés sur de grands espaces verts. Les bâtiments RJA et 4 bénéficient quant à eux d'un grand jardin plein Sud.

À chaque étage, les logements bénéficient de surfaces généreuses et de larges balcons largement ouverts au Sud.

## LE STATIONNEMENT

Si quelques places à proximité immédiate sont prévues à l'extérieur, le long de la voirie et dans des espaces privés, 119 emplacements sont regroupés dans un bâtiment unique. Ce dernier bâtiment est par ailleurs conçu pour isoler le quartier de la voie ferrée.

## LES ESPACES VERTS

L'emprise au sol maîtrisée des bâtiments laisse une large place aux espaces verts en cœur d'îlot. De grandes pelouses ont remplacé les vastes plates-formes logistiques et industrielles du site historique. Le cycle de l'eau y redeviendra naturel : infiltration, évapotranspiration...

## PERFORMANCES THERMIQUES

Le bâtiment respecte la nouvelle réglementation thermique en vigueur, la RT 2012.

## HISTORIQUE ET CALENDRIER

Noël 2010 :	Incendie du site Fidel Fillaud
Janvier 2013 :	Déménagement de l'entreprise Fidel Fillaud aux Sorinières, dans des locaux neufs
Juin 2013 :	Approbation du PLU de Vertou et de l'Orientation d'Aménagement « quartier Gare »
Décembre 2013 :	Signature par Linkcity (ex-CIRMAD) de la Promesse de Vente du site des établissements Fidel Fillaud
Mars 2014 :	Dépôt du permis de construire
Juin 2014 :	Obtention du permis de construire
Juillet 2014 :	Signature de contrats de réservation entre Linkcity et ICF Habitat Atlantique Signature de la promesse de cession de Droits entre Linkcity et le Groupe GIBOIRE Signature de la convention de transfert de la voirie entre Linkcity et Nantes Métropole
Mars 2015 :	Signature de l'acquisition du terrain Signature des actes authentiques de vente de l'ensemble immobilier et des Droits à Construire
Octobre 2016 :	Démarrage des travaux par Bouygues Bâtiment Grand Ouest Livraison de 165 logements

## FINANCEMENT 68 LOGEMENTS

Coût de l'opération.....	9 161 815 €
(soit 134 733 € par logement)	
Subventions	
Nantes Métropole .....	364 000 €
Etat .....	166 200 €
Conseil départemental 44 .....	44 000 €
Solendi .....	36 000 €
Emprunts	
CDC.....	4 847 326 €
PEEC CILGERE .....	240 000 €
PEEC Solendi.....	180 000 €
Fonds propres.....	3 284 289 €

## FINANCEMENT 97 LOGEMENTS

Coût de l'opération.....	5 733 521 €
(soit 59 108 € par logement)	
Subventions	
Etat .....	1 134 900 €
Conseil départemental 44.....	388 000 €
Nantes Métropole .....	291 000 €
Solendi .....	67 900 €
Emprunts	
CDC.....	1 959 664 €
PEEC Solendi.....	200 000 €
Fonds propres.....	1 692 057 €

## A propos d'ICF Habitat Atlantique

**ICF HABITAT  
ATLANTIQUE**



ICF Habitat Atlantique gère un patrimoine de 12 400 logements et studios / chambres dans 6 régions de l'ouest de la France. La société compte 4 agences territoriales (Bordeaux, Toulouse, Sotteville-lès-Rouen et Nantes) et 200 collaborateurs. Elle met en œuvre les politiques de l'habitat des collectivités locales, respecte les règles de mixité sociale, innove dans le domaine de l'environnement et est partenaire des programmes de rénovation urbaine.

L'agence ICF Habitat Val de Loire-Bretagne, en charge de la résidence « La Tonnelière », compte 50 collaborateurs et gère un parc de 4 500 logements sociaux dont 900 sur la Métropole de Nantes.

### **CONTACTS PRESSE**

ICF Habitat Atlantique - Audrey Renner – 01 55 33 99 35 – [audrey.renner@icfhabitat.fr](mailto:audrey.renner@icfhabitat.fr)

Agence FP&A - Chloé Méhat – 01 30 09 67 04 – [chloe@fpa.fr](mailto:chloe@fpa.fr)

## A propos d'ICF Habitat

ICF Habitat Atlantique est une société d'ICF HABITAT [www.icfhabitat.fr/atlantique/](http://www.icfhabitat.fr/atlantique/). 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.

## A propos de SNCF Immobilier

Un des 5 grands métiers du groupe SNCF, SNCF Immobilier assure trois missions : la gestion et l'optimisation immobilière du parc industriel, l'aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire avec notamment sa filiale Espaces Ferroviaires, et celle 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 clés :

12 M de m<sup>2</sup> de bâtiments industriels et tertiaires

20 000 ha de foncier, dont 3000 ha urbanisables dès à présent

100 000 logements sociaux et libres

Près de 2500 collaborateurs (dont 1860 chez ICF Habitat)

**coallia**

pour l'insertion, vers l'autonomie

## A propos de Coallia

L'identité de l'association créée par Stéphane Hessel en 1962 est fondée sur des valeurs d'humanisme, d'ouverture et de solidarité. Ces valeurs sont au cœur des actions qu'elle développe pour l'insertion des publics en difficulté aux côtés des pouvoirs des collectivités

dans quatre secteurs d'activités :

- logement accompagné (résidences sociales, foyers de travailleurs migrants, résidences pour jeunes actifs, pensions de famille...)
- Hébergement social (centres d'accueil pour demandeurs d'asile, centres d'hébergement et réinsertion sociale...)
- Accueil médico-social (établissements pour personnes âgées et handicapées)
- Promotion sociale (accompagnement social et formation). La force de Coallia repose également sur le professionnalisme et l'engagement des 3000 salariés de l'association. La qualité des prestations de Coallia est reconnue par la certification ISO 9001, qui concerne la totalité des activités, et par la certification OHSAS 18001 pour la santé et la sécurité au travail des équipes.

### **CONTACTS PRESSE**

Coallia - Fatimata Sall – 01 53 46 39 41 - [fatimata.sall@coallia.org](mailto:fatimata.sall@coallia.org)

Agence Econovia - Déborah Zeitoun - 06 59 94 78 61 - [deborah.zeitoun@econovia.fr](mailto:deborah.zeitoun@econovia.fr)

## A propos de Linkcity



Linkcity Grand Ouest, anciennement CIRMAD Prospectives, créée en 1984 à Rouen, dispose d'une expérience de près de 30 ans dans le développement et la maîtrise d'ouvrage de projets immobiliers complexes à forte valeur ajoutée.

En véritable chef d'orchestre, Linkcity assure le pilotage global de projets sous tous les aspects, de sa faisabilité à sa réalisation : conception architecturale et technique ; ingénierie juridique et économique ; commercialisation ; réalisation de l'opération.

Nos équipes cherchent à développer les meilleures solutions économiques et urbaines pour valoriser un foncier ou optimiser la réalisation d'opérations multi-produits. Elle est en mesure d'intervenir sur tous types de produits immobiliers : logements, bureaux, commerces, établissements hospitaliers, hôtels et résidences avec services, résidences spécialisées (maisons de retraite, foyers d'accueil pour handicapés et enfants, résidences étudiantes ou Jeunes Actifs), complexes sportifs, culturels (cinémas) ou équipements (enseignements...).

Elle intervient généralement dans le cadre de Contrats de Promotion Immobilière ou d'acquisitions foncières et Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement.

## CONTACTS PRESSE

Contact presse : Marie Gauthier – 02 78 62 85 56 - [m.gauthier@bouygues-construction.com](mailto:m.gauthier@bouygues-construction.com)



# 68 LOGEMENTS SOCIAUX POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DU PLUS GRAND NOMBRE

À proximité des zones d'emploi, des commerces et des écoles, ils sont très bien desservis par les transports en commun.

Différents niveaux de loyers sont proposés selon le type de financement initial. Pour exemple, le loyer d'un T2 de 46 m<sup>2</sup> s'élève à 310 € pour un PLAI et 470 € pour un PLS, le loyer d'un T4 de 83 m<sup>2</sup> s'élève à 483 € pour un PLAI et 540 € pour un PLUS.

## DESCRIPTIF DES DIFFÉRENTS CONVENTIONNEMENTS

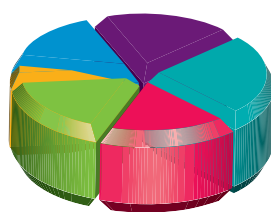
Les logements sociaux sont répartis en plusieurs catégories selon leur nature de financement. Ces financements déterminent les plafonds de ressources des publics pouvant avoir accès à ces logements et le montant de leurs loyers.

**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.

- + Financement : 22 PLAI - 9 PLS - 37 PLUS
- + Typologie : 1 T1 - 28 T2 - 26 T3 - 13 T4
- + Répartition des contingents de logements :



- Ville de Vertou : 13 logements
- Préfecture mal logés : 17 logements
- Cilgere : 12 logements
- Solendi : 12 logements
- Préfecture fonctionnaires : 3 logements
- ICF Habitat Atlantique : 11 logements

## PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES DU FOYER POUR ACCÉDER AU LOGEMENT SOCIAL À NANTES

Composition du foyer	PLAI	PLUS	PLS
1 personne	11 060 €	20 111 €	26 144 €
2 personnes (sauf jeune ménage) ne comportant aucune personne à charge	16 115 €	26 856 €	34 913 €
3 personnes (dont jeune ménage) ou une personne seule avec une personne à charge	19 378 €	32 297 €	41 987 €
4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	21 562 €	38 990 €	50 687 €
5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	25 228 €	45 867 €	59 627 €
6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	28 431 €	51 692 €	67 200 €
Par personne supplémentaire	+3 171 €	+5 766 €	+7 496 €





# PRODUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX QUI DÉPASSENT LES EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

ICF Habitat Atlantique s'est fixé des objectifs ambitieux pour diminuer l'empreinte de son patrimoine en mettant l'accent sur la performance énergétique de ses résidences.

LES économies d'énergie c'est bon POUR le PORTE MONNAIE !

Parce que les énergies sont de plus en plus chères, je fais attention à ma consommation... Evitons le gaspillage !

**Bien vivre ensemble.**

**icf**  
HABITAT ATLANTIQUE

Économies d'énergie, maîtrise des charges et qualité d'usage pour les locataires :

- + Isolation acoustique et isolation thermique extérieure performantes
- + Fenêtres double vitrage
- + VMC (ventilation mécanique contrôlée) simple flux
- + Eau chaude sanitaire et chauffage collectifs gaz et équipé de comptage individuel

Parce que les charges peuvent représenter une part significative pour le budget familial, ICF Habitat Atlantique a décidé d'agir pour les contenir.

Un accompagnement des usages et une sensibilisation des locataires sont pratiqués tout au long de l'année pour inviter les locataires à maîtriser leur consommation d'énergie.



## OFFRIR DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

Dans les logements :

- + Terrasse, balcon ou loggia
- + Portes palières équipées de serrures 3 points
- + Visiophones
- + Détecteurs optiques de fumées avec avertisseur sonore



Dans la résidence :

- + Rue nouvelle, apaisée, complétée de circulations douces
- + Grands espaces verts en coeur d'îlot
- + 119 emplacements de stationnement dans un parking en silo conçu pour isoler le quartier de la voie ferrée.



ICF HABITAT ATLANTIQUE :

**82 %**

DE LOCATAIRES  
SATISFAITS



**104**

PERSONNELS DE PROXIMITÉ ENCADRÉS  
PAR 18 RESPONSABLES DE SITES

# ACCUEILLIR ET ASSURER LA QUALITÉ DE SERVICE

ICF Habitat Atlantique a choisi d'être au plus près des attentes de nos locataires en leur garantissant des services de proximité et des conseils assurés par nos responsables de sites, nos gardiens et employés d'immeuble. D'ailleurs, sur cette résidence un bureau d'accueil permet d'assurer des permanences et une présence sur site.

Un choix qui se traduit par une satisfaction des locataires en constante amélioration.

De nouveaux outils sont progressivement mis en œuvre pour fournir une prestation répondant aux besoins et attentes des locataires.

Pour sortir de l'ère papier / téléphone et passer à une relation locataire plus fluide, plus continue et plus numérique, nous équipons nos gardiens de tablettes numériques et nous leur donnons ainsi la possibilité de commander directement certaines interventions techniques. Objectifs ? Plus de proximité et plus de réactivité !

L'accueil est essentiel pour se sentir bien dans son logement, bien dans sa résidence et dans son quartier.

À cet effet, ICF Habitat Atlantique remet à chaque locataire un livret d'accueil personnalisé afin de faciliter la gestion de leur consommation grâce aux notices d'utilisations des équipements techniques (thermostat...). Mais il traite aussi de l'habitat : contacts utiles, démarches à effectuer, sécurité dans la résidence, respect des règles de vie, système de tri sélectif...

Et pour les plus connectés, un « QR code » installé dans le tableau électrique du logement permet par un simple flashage avec un smartphone d'avoir accès au livret d'accueil et aux notices en PDF !



ICF HABITAT ATLANTIQUE :

**1 613**


LOCATAIRES CONNECTÉS À L'EXTRANET


**71**

GARDIENS DÉJÀ ÉQUIPÉS DE TABLETTE NUMÉRIQUE

**BIENVENUE CHEZ VOUS**

CE GUIDE VOUS AIDERA, NOUS L'ESPÉRONS, DANS VOTRE PROCHAÎNE INSTALLATION. NOUS VOUS SOUHAITONS UN BON EMMÉNAGEMENT.



ICF HABITAT ATLANTIQUE 

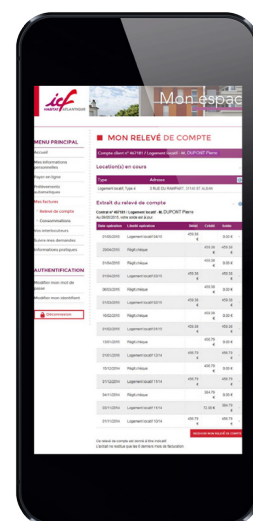
**GUIDES D'UTILISATION, NOTICES ET CONSEILS**  
CONCERNANT VOTRE LOGEMENT



<http://www.icfhabitat.fr/atlantique/bienvenue-chez-vous-residence-les-bataillers-rouen>

FLASHEZ ET CONSULTEZ

ICF HABITAT ATLANTIQUE 



## CONTACT PRESSE



### ICF HABITAT ATLANTIQUE

#### AUDREY RENNER

Responsable communication  
Tél. : 01 55 33 99 35 - 06 47 43 14 12  
Email : audrey.renner@icfhabitat.fr

#### CHLOÉ MÉHAT

Attachée de presse - Agence FPA  
Tél. : 01 30 09 67 04 - 06 27 80 38 25  
Email : chloe@fpa.fr



### COALLIA

#### FATIMATA SALL

Chargée de communication  
Tél : 01 53 46 39 41  
Email : fatimata.sall@coallia.org

#### DÉBORAH ZEITOUN

Attachée de presse - Agence Econovia  
Tél : 06 59 94 78 61  
Email : deborah.zeitoun@econovia.fr



### BOUYGUES BÂTIMENT GRAND OUEST - LINKCITY

#### MARIE GAUTHIER

Responsable communication  
Bouygues Batiment Grand Ouest  
Tél. : 02 78 62 85 56  
Email : m.gauthier@bouygues-construction.com