

DOSSIER DE PRESSE

INAUGURATION DE 83 LOGEMENTS SOCIAUX À PARIS, 18E.



DATE : 31 MAI 2016

Contact presse ICF Habitat La Sablière

Martine GILLOT – 06 75 47 97 43 – martine.gillot@icfhabitat.fr

ICF Habitat est une filiale 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 :

Plus de 2 500 collaborateurs (salariés ICF Habitat inclus)

12 M de m² de bâtiments industriels et tertiaires

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

100 000 logements sociaux et libres

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

ICF HABITAT
LA SABLIERE



PARIS, LE 31 MAI 2016

83 LOGEMENTS SOCIAUX ET UN CENTRE DE FORMATION INAUGURÉS À PARIS, DANS LE 18^E ARRONDISSEMENT.

Le 31 mai 2016 à 18h00, Eric LEJOINDRE, maire du 18^e arrondissement de Paris, Ian BROSSAT, adjoint au Maire de Paris, en charge du logement et de l'hébergement d'urgence, Pierre-Yves BOURNAZEL, conseiller régional et délégué spécial auprès de la présidente de région Ile-de-France, Patrick JEANSELME, président du directoire et Jean-Luc VIDON, directeur général d'ICF Habitat La Sablière, inaugurent 83 logements sociaux et un centre de formation, 2-16 rue Cugnot à Paris 18^e.

Des logements qui répondent aux besoins des habitants en Ile-de-France

Cette opération propose sur 4 bâtiments, des logements sociaux du T1 au T5 dans un bassin d'emploi majeur, où le marché locatif est très tendu. Elle contribue au développement de la mixité sociale puisque plusieurs niveaux de loyers sont appliqués selon les financements. Ainsi, le loyer d'un T1 de 27m² peut varier de 195€ à 366€, (PLAI / PLS), en fonction des ressources des locataires.

Une contribution à l'aménagement urbain avec un programme de haute qualité architecturale

Construit sur une emprise ferroviaire, ce programme illustre les synergies développées avec les collectivités locales et au sein de SNCF Immobilier. Le cabinet d'architecture a été désigné par voie de concours avec pour lauréat le cabinet Naud & Poux.

Les usages sont également variés avec la création d'un centre de formation au rez-de-chaussée de la résidence.

Un projet pensé pour limiter les nuisances

Le projet a été conçu pour protéger les logements des nuisances acoustiques générées par le faisceau ferroviaire. Les pièces à vivre sont orientées sur la rue Cugnot, les circulations et salles d'eau sur les rails.

Conformément au Plan climat ville de Paris la résidence dispose d'une certification H&E profil A, label Qualitel BBC 2005. Cette opération a été soutenue par l'État, la Ville de Paris, la Région Île-de-France et la SNCF.



LES DONNEES DU PROGRAMME :

- Architecte : Naud & Poux
- Entreprise générale : Hervé
- BET : CET Ingénierie
- Montant de l'opération : logements, 22,8 M€ TTC
centre de formation, 1,4 M€ TTC

Financements logements : 20 PLAI, 47 PLUS, 16 PLS

- Prêts 55 %, Fonds propres 11 %, Peec SNCF 3 %
- Subventions : Ville 13 %, Etat 13 %, Région 5 %
- 9 289 heures d'insertion par l'activité économique sur le chantier, soit 104 % des objectifs fixés.

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

À propos de : ICF HABITAT LA SABLIERE gère un patrimoine de 39 500 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/ 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. À 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 ICF Habitat.





ETRE UN ACTEUR DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN AVEC DES PROGRAMMES DE QUALITÉ

Entretenir et créer de nouveaux logements est une priorité d'ICF Habitat La Sablière pour répondre aux demandes de la SNCF, de la Ville de Paris et de l'Etat pour toutes les catégories de population.

La résidence s'insère dans un quartier où la Sablière est déjà présente, sur un foncier occupé autrefois par l'activité ferroviaire. ICF Habitat La Sablière a pu développer une offre nouvelle de logements et réaliser un centre de formation grâce à l'orientation de la parcelle dans le PLU sur la construction de 100% de logements sociaux.

Le centre de formation a été intégré en rez-de-chaussée de l'immeuble, sur fonds propres, complétant l'offre de logement et contribuant ainsi à la mixité des usages. Le site de 290 m² a été confié au centre de formation Saint-Honoré pour une durée de 12 ans. Il accueille des formations professionnelles liées à l'éducation des enfants : www.stho.org.



Haute qualité architecturale pour une meilleure intégration

Le cabinet d'architecture Naud & Poud a été désigné dans le cadre d'un concours d'architecture.



Le programme allie qualité architecturale et performance technique. Quatre bâtiments sont ordonnés autour des 3 jardins principaux par lesquels transitent les habitants venant des porches sur rue jusqu'aux halls des bâtiments. Pour protéger les logements des nuisances acoustiques générées par le faisceau ferroviaire, les pièces à vivre sont orientées sur les jardins et la rue Cugnot, tandis que les circulations et salles d'eau donnent sur les voies ferrées.

ICF HABITAT LA SABLIÈRE, acteur du développement économique et de l'insertion

Au-delà du volume d'activité au profit des artisans, PME et entreprises parisiennes et franciliennes, notre société mène une politique volontariste d'insertion par l'activité économique à travers trois axes :

- Une convention de partenariat avec les régies de quartiers auxquelles ont été confiés des marchés de travaux pour l'entretien ménager et ordures ménagères de 30 immeubles, pour une durée de 5 ans – (environ 500 K€ par an) et un engagement d'intégration aux opérations de réhabilitation / renouvellement patrimonial (lien aux habitants, aide personnalisée, phase travaux...).
- L'inscription automatique d'une clause d'insertion de 6% sur les marchés à plus d'1,6 M€. Sur ce chantier 12 000 heures d'insertion par l'activité économique ont été réalisées.
- Un référent interne dédié à l'animation et au suivi de ces clauses, à l'appui des entreprises et des financeurs.



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

Les 83 logements sociaux de la résidence correspondent aux besoins du public, à proximité des zones d'emploi, commerces, écoles et 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 T1 de 27 m² s'élève à 195 € pour un PLAI et 366 € pour un PLS, le loyer d'un T4 de 81 m² s'élève à 594 € pour un PLAI et 1 111 € pour un PLS

DESCRIPTIF DES DIFFÉRENTS CONVENTIONNEMENTS

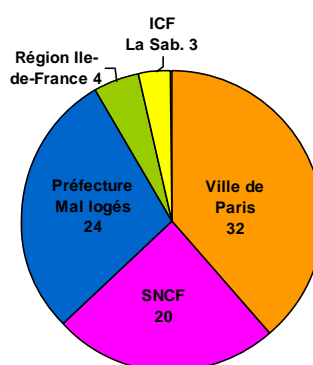
Les logements sociaux sont répartis en plusieurs catégories selon leur nature de financement. Ces financements déterminent les plafonds de ressources des publics pouvant avoir accès à ces logements et le montant de leurs loyers.

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 : 20 PLAI, 47 PLUS et 16 PLS
- + Typologie : 8 T1 - 20 T2 - 24 T3 - 16 T4 – 12 T5
- + Répartition des contingents de logements :



Plafonds de ressources pour accéder au logement social à Paris

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 €



CONSTRUIRE RESPONSABLE AVEC UN OUVRAGE QUI RÉPOND AUX ATTENTES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

ICF Habitat La Sablière s'est fixé des objectifs ambitieux pour diminuer l'empreinte de son patrimoine en mettant l'accent sur la performance thermique de ses résidences et la maîtrise des consommations d'énergie.



Economie d'énergie et maîtrise des charges pour les locataires :

- Isolation acoustique et isolation thermique extérieure performantes
- Fenêtres double vitrage
- VMC (ventilation mécanique contrôlée) simple flux
- Chauffage au gaz
- Eau chaude sanitaire collective avec apport de "30 %" par panneaux solaires

Accompagnement des usages, sensibilisation des locataires tout au long de l'année pour inciter au contrôle des consommations...

- Maîtrise de la quittance pour les locataires avec la négociation des tarifs de l'électricité, actions de sensibilisation, information...

CONFORMÉMENT AU « PLAN CLIMAT » DE LA VILLE DE PARIS :

- Certification « Habitat et Environnement » Profil A,
- Label Qualitel « Bâtiment Basse Consommation » 2005

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 !

ICF HABITAT LA SABLIERE

SNCF IMMOBILIER

Bien vivre ensemble.



OFFRIR DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

+ Dans les logements :

- Terrasse pour chaque logement
- Porte palière équipée de serrure 3 points
- Visiophone
- Détecteur optique de fumées avec avertisseur sonore
- Chauffe serviettes dans les salles de bains
- Fibre optique



+ Dans les parties communes

- Halls d'entrée sécurisés pour l'ensemble des logements de la résidence
- Local de tri sélectif et local vélos-poussettes
- Place de stationnement
- Jardins intérieurs équipés de bancs





Des services d'information et de gestion complémentaires :

- + Le Centre de Relations Client du lundi au vendredi
- + Le numéro d'urgence soirs et week-ends
- + L'extranet client

Accédez 24h/24, 7j/7 aux services en ligne :

 Consultez vos relevés de comptes	 Recevez vos avis d'échéances en ligne	 Payez votre loyer en ligne	 Optez pour le prélèvement automatique
 Repérez vos interlocuteurs	 Déposez votre attestation d'assurance	 Accédez aux infos pratiques	 Suivez vos demandes

Rendez-vous sur www.icfhabitat.fr

ACCUEILLIR ET ASSURER LA QUALITÉ DU SERVICE

Au plus près des locataires, le gardien assure l'accueil et l'accompagnement des habitants ainsi que l'entretien courant de l'immeuble pour garantir la qualité de service.



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

Pour favoriser les échanges et faire connaissance, les équipes de gestion ont mis en place depuis deux ans des **signatures collectives de baux**.

Ainsi, les nouveaux locataires sont invités en petits groupes à une présentation de la résidence et de son fonctionnement. C'est l'occasion de rencontrer les équipes mais aussi ses nouveaux voisins.





CULTIVER LE BIEN VIVRE ENSEMBLE

Dans les résidences, le bien vivre ensemble est basé sur la bonne connaissance de ses voisins et le respect des règles de vie commune. Nos locataires et nos équipes de gestion y sont attentifs. Dès l'entrée dans les lieux, les nouveaux habitants s'engagent à respecter les règles de vie commune en signant la charte «d'engagement des locataires».

Dans la résidence Cugnot, les terrasses et jardins intérieurs offrent des opportunités de rencontres et animations ponctuelles pour les habitants.





LE PROJET PRÉSENTÉ PAR L'ARCHITECTE

« La Ville d'hier nous a légué un patrimoine exceptionnel inscrit sur les paysages en mouvement et en particulier sur les grands fleuves. L'urbanisme contemporain a produit quant à lui, de grandes infrastructures de transports sans toujours y associer une réflexion sur l'urbanisme mitoyen.

Il semble désormais que la densité urbaine, après avoir été longtemps subie, devienne finalement, grâce à une conscience environnementale nouvelle, une chance pour les villes de demain.

C'est dans ce contexte que l'opération Cugnot pour ICF Habitat La Sablière prend tout son sens. Les réseaux ferrés n'ayant pas tous la vocation d'être enterrés ou couverts pour reconquérir le foncier, il reste partout sur le territoire à réorganiser les mitoyennetés, à gérer les promiscuités, à prendre de nouvelles opportunités.

S'implanter sans tourner le dos à ce paysage exceptionnel que constituent le réseau ferroviaire, est l'enjeu principal nourri par ce projet. Comment prendre le meilleur (vues, soleil, éclairage, perspectives, absence de vis-à-vis, ...) et se prémunir en même temps des désagréments (vibrations, bruits, pollution, ...) ?

Rue Cugnot à Paris 18°, le projet de logements s'articule en 4 constructions indépendantes et totalement libres qui dialoguent de la rue au paysage ferroviaire et vice versa ; leur implantation précise, permet d'ouvrir autant de vues, perspectives, dégagements, etc. tout en contrôlant l'impact des nuisances sur la qualité et le confort des habitations.

Les grands jardins ouverts à l'Ouest sur la rue Cugnot apportent une respiration indispensable pour tous, au calme de la rue Cugnot ; les terrasses « ponts » organisent grâce à un jeu subtil de pare-vues, la barrière acoustique nécessaire pour tous les logements.

Conçu sans façade avant et façade arrière, sans façade noble et façade de service, les constructions dialoguent de tous côtés avec l'environnement urbain et tout particulièrement sur le réseau ferré.

Les logements bénéficient tous de situations exceptionnelles d'angle qui dégagent des vues et amenuisent considérablement les vis-à-vis.

Le projet anticipe également l'avenir en permettant, le moment venu, de pouvoir aisément démonter les protections acoustiques des terrasses « ponts » sans avoir à reprendre totalement les constructions ; ceci sera possible lorsque les nuisances apportées aujourd'hui par la circulation des trains auront partiellement ou totalement disparues. »



ILS TÉMOIGNENT



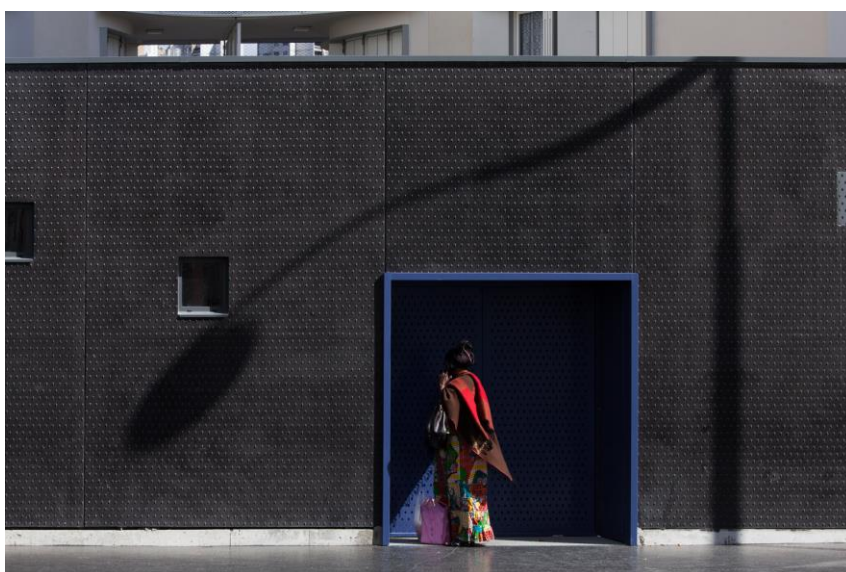
Pour **Amélie Peyrou, responsable d'opérations chez ICF Habitat La Sablière** « cette opération a exigé une forte mobilisation des intervenants. C'est un très bel ouvrage, mais très complexe par sa technicité et le grand nombre de détails, ce qui a fortement compliqué le travail de l'entreprise HERVE, notamment pour les finitions, mais les équipes ont relevé le défi avec succès » précise-t-elle avec satisfaction.

« Le niveau de qualité était ambitieux, nous l'avons atteint. Les 3 cours sont calmes, paisibles, et donnent le sentiment de ne pas être à Paris. Les logements sont quant à eux très lumineux, ils disposent de grandes fenêtres et de balcons. La maîtrise d'œuvre a vraiment réfléchi à la façon de vivre dans le logement, au bien-être des locataires.

Rien n'a été laissé au hasard dans cette opération, tout a été pensé avec minutie, de A à Z. » conclue Amélie.

« Ce nouveau logement a tout changé pour moi car j'ai un enfant autiste qui a 6 ans et nous étions auparavant tous les deux dans un studio dans le 18^e arrondissement. Il n'avait pas sa chambre, on souffrait beaucoup. Je suis la première de la résidence à avoir emménagé, en février. Depuis 7 ans je demande un logement social. Finalement c'est le Préfet qui m'a envoyé une lettre pour me dire que j'avais obtenu un logement. On est vraiment beaucoup mieux qu'avant. »

Madame G, locataire



« Je suis content d'habiter dans un si beau logement et je sais que j'ai de la chance d'aménager dans du neuf. J'avais 3 heures de transports pour aller travailler, je vais diviser par deux. Je vais avoir du temps pour moi et pour participer aux activités du quartier. »

Monsieur F, locataire



CONTRIBUER À LA DYNAMIQUE DU QUARTIER

ICF Habitat La Sablière, déjà propriétaire de 800 logements rue Cugnot et à proximité, a pu tisser de nombreux partenariats avec les acteurs du quartier (amicales de locataires, associations et services de la ville).

Quatre résidences situées dans le périmètre « Quartier Politique de la Ville » bénéficient de plans d'actions spécifiques pour un accompagnement social renforcé, destinés à tous les publics.

Quelques exemples.

Les projets indiqués en bleu ont été primés dans le cadre de l'appel à projets annuel organisé par ICF Habitat La Sablière :

- Des animations : repas partagés, ateliers cuisine, jardin partagé, [marché de Noël](#), cours de sport, cours de danse, cours théoriques de plongée, jeux, brocante...
- De l'apprentissage : [ateliers pour éviter la fracture numérique](#) et rapprocher les parents et les enfants autour du numérique, accompagnement scolaire individuel ou collectif
- Des créations artistiques : Fabrique ta ville, ton spectacle, ton film d'animation, ton film à sketch, représentations théâtrales, [réalisation d'une émission de radio](#)
- De la concertation :
Les locataires sont invités à participer aux décisions liées à l'entretien de leur résidence en choisissant la destination d'un budget dédié. Ainsi, les habitants du « 93 Chapelle » ont commandé une fresque d'un artiste habitant la tour et décidé la pose de miroirs dans les ascenseurs (budget participatif de 7 000 €).
Les habitants de la résidence Queneau ont pour leur part, choisi d'agrandir le jardin partagé et de planter des arbres fruitiers. Ils ont souhaité également que les halls d'entrée soient repeints (budget participatif de 10 000 €)
- De la solidarité : des étudiants de l'AFEV interviennent dans le logement d'une personne isolée pour faire des travaux, ils sont encadrés par un technicien.

Quelques partenaires :

L'AFEV, l'ENS, GRAJAR, Curry Vavart collectif d'artistes du 18^e, Les amicales de locataires, RAPTZ...

Partenariat ENS

Le centre social Espace Torcy est un acteur phare du quartier Porte de la Chapelle (Paris 18). Il place les habitants au cœur des projets, et initie de multiples activités pour favoriser leur cadre de vie : ateliers sociolinguistiques, chorale, ludothèque, soutien aux actions portées par les habitants. Installé rue Torcy, le centre social déploie également ses actions hors les murs, en couvrant deux résidences d'ICF Habitat La Sablière du quartier.

Depuis 2009, l'ENS a été un partenaire privilégié dans la construction du projet de « l'Espace 93 Chapelle », en fédérant les associations autour du projet. La présence forte du centre social a permis de soutenir une dizaine d'associations et d'ancrer les actions à l'échelle du quartier. Cet accompagnement a porté ses fruits, puisque le centre social a laissé la place à une amicale de locataires qui a obtenu en 2015, sur proposition auprès de la CAF, l'agrément Espace de Vie Sociale.