

ICF La Sablière réalise 70 logements sociaux dans des immeubles haussmaniens au cœur du 8^{ème} arrondissement de Paris

Dossier de presse, 23 février 2011



SOMMAIRE

Page 3-5 : présentation de l'opération

Page 6-9 : contingent de réservation + typologies

Page 10 : certification Patrimoine Habitat & Environnement

Page 11 : équipements des logements, satisfaction locataires

Page 12 : présentation des travaux

Page 13-18 : témoignage de l'architecte et de l'entreprise générale

Page 18-23 : portfolio

Page 24 : données du programme

ICF La Sablière achève la livraison de 70 logements sociaux dans trois immeubles haussmanniens, au cœur du quartier Saint-Lazare (Paris 8^{ème})

ICF La Sablière a réalisé 70 logements sociaux dans le cadre d'une opération d'acquisition et de restructuration de trois immeubles situés rue Pasquier, rue de Londres et rue d'Amsterdam. Cette opération, au cœur du Paris haussmannien, marque la volonté d'ICF La Sablière de réaliser des logements sociaux de qualité, notamment à Paris où la société dispose déjà de plus de 8 000 logements.

Initialement immeubles d'habitations, l'usage des logements avait été au fil des années, détourné en bureaux. Cette rénovation en rétablit l'usage d'origine et contribue à augmenter de 16 % l'offre sociale de logement dans le 8^{ème} arrondissement.

La particularité du projet réside dans la superposition des contraintes des différents sites. Les immeubles sont situés dans un quartier dense, le chantier s'est déroulé en concomitance avec les travaux de la gare Saint-Lazare, les modifications d'usage et la nature du bâti ont présenté des contraintes techniques fortes (mise à nu des bâtiments, reprise et confortement de la structure puis rénovation globale).

Aujourd'hui, ces immeubles à usage mixte sont composés de commerces en pied d'immeuble et d'habitations. Les typologies des logements sont diversifiées, du T2 au T5, ainsi que les niveaux de loyer PLAI, PLUS et PLS. Pour exemple, un T2 (PLAI) de 50 m² est proposé à la location à partir de 301 € mensuel, un T4 (PLUS) de 74m² à partir de 516 € mensuel, enfin un T5 (PLS) de 85m² à partir de 807 € mensuel.

Données du programme :

- Maître d'ouvrage : ICF La Sablière
- Architecte : Cabinet Sylvie Solvet
- Mises en service : 1^{er} trimestre 2010 (Pasquier) et décembre 2011 (Londres et Amsterdam)
- Durée des travaux : 17 mois
- Entreprise générale : Paris Ouest Construction
- Bureau de contrôle : Socotec
- Coordinateur SPS : LS conseil
- Bureau d'études techniques : PC Tech

Montant de l'opération (avec commerces) :

25 132 200 € TTC

Financement (avec commerces) :

- Subventions 28%
Etat : 42 % - Ville : 38 % - Région : 20 %
- Prêts CDC : 39%
- Prêt PEEC SNCF : 18 %
- Fonds propres : 15%

A propos d'ICF La Sablière (pour en savoir plus : www.icf-lasabliere.fr)

Acteur majeur de l'habitat social en Ile-de-France et filiale du Groupe ICF, ICF La Sablière a pour mission de répondre au besoin de logement social des salariés de la SNCF, de l'Etat et des collectivités locales. Avec plus de 37 000 logements, ICF La Sablière contribue au développement d'une offre nouvelle de logements sociaux dont la moitié est aujourd'hui réservée aux collectivités locales et à l'Etat. En menant une politique de rénovation active de ses résidences, elle souhaite améliorer le cadre de vie et l'attractivité de son patrimoine.

A propos du groupe ICF (pour en savoir plus : www.groupeicf.fr)

L'ICF (Immobilière des Chemins de Fer) occupe une place prépondérante dans le secteur de l'habitat social et libre en France, avec un parc immobilier de 100 000 logements, dont 82 % à vocation sociale. Ses 4 sociétés filiales ESH (ICF La Sablière, ICF Nord-Est, ICF Atlantique, ICF Sud-Est Méditerranée) et sa filiale de logements à loyer libre, ICF Novedis, couvrent l'ensemble du territoire avec un réseau de plus de 30 agences. Filiale logement de la SNCF et partenaire des collectivités, ICF accompagne ces dernières dans la gestion des projets d'urbanisme, contribue à l'effort de construction et propose des services de qualité.

Contact presse :

Agence FP&A – Farida IBBARI – 01 30 09 67 04 – 06 27 80 38 25 – farida@fpa.fr

ou Frédérique PUSEY – 06 14 79 35 52 – fred@fpa.fr

ICF La Sablière - Martine Gillot - Directrice communication et relations publiques
martine.gillot@groupeicf.fr - Tél. : 01 55 33 96 46 - Fax : 01 55 33 96 56



70 logements sociaux dans des immeubles haussmanniens

Dans le cadre d'une opération d'acquisition et de restructuration de trois immeubles haussmanniens centenaires situés rue Pasquier/Boulevard Haussmann, rue de Londres et rue d'Amsterdam, ICF La Sablière a réalisé 70 logements sociaux dans le 8^{ème} arrondissement de Paris, qui n'en comptait jusqu'alors que 443, augmentant ainsi de 16 % l'offre sociale dans l'arrondissement.

D'un coût d'environ 25 millions d'euros, l'opération a bénéficié du soutien de l'État, de la Ville de Paris, de la Région Île-de-France, et de la SNCF.

Cette réalisation marque la volonté d'ICF La Sablière, propriétaire de plus de 37 000 logements en Île-de-France, de développer son offre de logements sociaux, notamment à Paris où la société dispose déjà de plus de 8 000 logements.

Un emplacement privilégié dans le 8^{ème} arrondissement de Paris



Au service de la politique des ressources humaines de la SNCF et des collectivités, ICF La Sablière conduit sa politique de développement en priorité dans les bassins d'emploi de la SNCF et dans les communes où le nombre de logements sociaux est insuffisant. Ces deux orientations convergent sur les territoires disposant de peu d'opportunités foncières et connaissant de fortes tensions du marché immobilier.

L'opération de Pasquier/Londres/Amsterdam en est une illustration par la transformation de bureaux en logements dans un environnement dense, rétablissant par ailleurs l'usage d'origine des immeubles.

Des opportunités qui se concrétisent grâce au soutien de la SNCF et des collectivités

Les immeubles :

31/33 rue Pasquier

Cet immeuble a été remis par l'Etat, en décembre 2005 à ICF La Sablière dans le cadre d'un bail emphytéotique (35 ans) pour transformer des locaux de bureaux en logement sociaux. L'immeuble se situe à l'angle de la rue Pasquier et du boulevard Haussmann face au square Louis XVI.

Le projet a consisté à créer 8 logements PLUS et PLAI

39/41 rue de Londres

ICF La Sablière a acquis le 31 août 2007 à la SNCF, l'îlot, situé rue de Londres, constitué de 3 bâtiments donnant sur la rue de Londres et la cour d'Amsterdam. L'immeuble était composé de logements (5 %), de commerces et de bureaux (95 %)

Le projet a consisté à créer 27 logements PLUS et PLAI

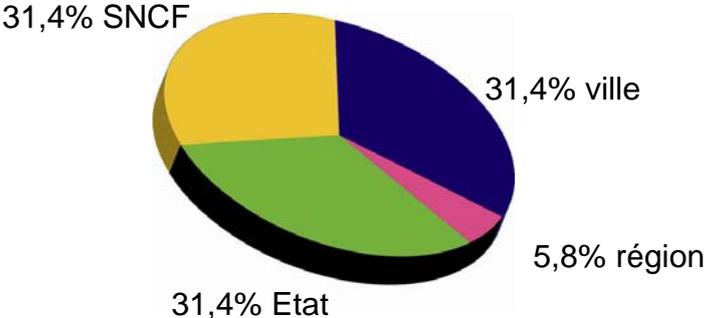
17 bis, 19 et 21 rue d'Amsterdam, 1 impasse d'Amsterdam

ICF La Sablière a acquis auprès de la SNCF, le 31 août 2007, l'îlot situé rue et impasse d'Amsterdam ainsi qu'un bâtiment sur cour. L'immeuble était composé de logements (35 %), de commerces et de bureaux (65 %)

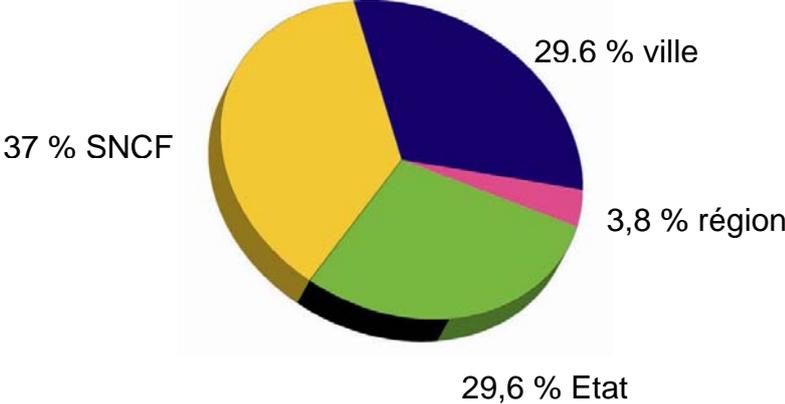
Le projet a consisté à créer 35 logements PLS, PLUS et PLAI

CONTINGENTS DE RESERVATION

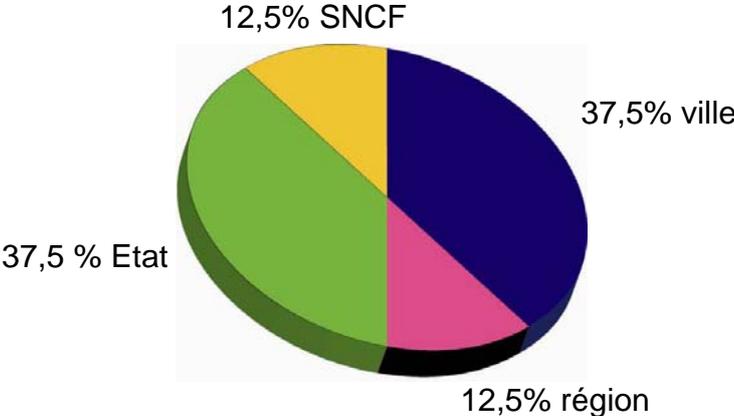
Rue d'Amsterdam



Rue de Londres



Rue Pasquier



Les typologies de logement

Rue d'Amsterdam (35 logements)

PLAI

Type de logement	Nombre	Surface utile en m ²	Loyer mensuel (hors charge)
Type 2	2	à partir de 50 m ²	à partir de 317 €
Type 3 (duplex)	1	76 m ²	490 €
Type 4	1	72 m ²	447 €
Type 5 (duplex)	1	103 m ²	677 €

PLUS

Type de logement	Nombre	Surface utile en m ²	Loyer mensuel (hors charge)
Type 2	5	à partir de 39 m ²	à partir de 279 €
Type 3	7	à partir de 52 m ²	à partir de 374 €
Type 4	9	à partir de 72 m ²	à partir de 505 €
Type 5 (duplex)	1	100 m ²	691 €

PLS

Type de logement	Nombre	Surface utile en m ²	Loyer mensuel (hors charge)
Type 3	3	à partir de 53 m ²	à partir de 493 €
Type 4	3	à partir de 72 m ²	à partir de 673 €
Type 5	2	à partir de 85 m ²	à partir de 807 €

Rue de Londres (27 logements)

PLAI

Type de logement	Nombre	Surface utile en m ²	Loyer mensuel (hors charge)
Type 2	1	50 m ²	301 €

PLUS

Type de logement	Nombre	Surface utile en m ²	Loyer mensuel (hors charge)
Type 2	4	à partir de 41 m ²	à partir de 292 €
Type 3	13	à partir de 48 m ²	à partir de 343 €
Type 4	6	à partir de 74 m ²	à partir de 516 €
Type 5	3	à partir de 85 m ²	à partir de 602 €



Rue Pasquier (8 logements)

PLAI

Type de logement	Nombre	Surface utile en m ²	Loyer mensuel (hors charge)
Type 4	1	60 m ²	417 €

PLUS

Type de logement	Nombre	Surface utile en m ²	Loyer mensuel (hors charge)
Type 2	4	à partir de 31 m ²	à partir de 246 €
Type 3	1	47 m ²	363 €
Type 4	2	à partir de 58 m ²	à partir de 458 €



Une opération certifiée Patrimoine Habitat & Environnement

La certification Patrimoine Habitat et Environnement valorise la performance environnementale dans la réhabilitation d'un immeuble ancien.

Les thèmes retenus pour cette opération sont :

- Management de l'opération
Présence des documents et informations, résultats du Bilan Patrimoine Habitat, niveau de confort et la qualité d'usage, profil adapté aux spécificités du site et aux attentes des parties concernées, organisation de l'opération pour atteindre les niveaux recherchés, prise en compte de l'avis de l'occupant.
- Chantier propre
Organisation du chantier, gestion des déchets de chantier, maîtrise des impacts et réduction des nuisances.
- Gestes verts
Information des habitants sur les travaux réalisés et les bonnes pratiques
- Performance énergétique
Objectif fixé par rapport à la consommation conventionnelle en énergie primaire
- Qualité sanitaire des logements
Performance en rapport avec la qualité de l'air et de l'eau dans les logements
- Equipements techniques des logements
Performance liée au niveau de qualité des équipements techniques des appartements

Développer le confort et la qualité du cadre de vie

Les équipements des logements :

- Cuisine : évier monobloc 140X60 cm en résine - 2 cuves et 1 égouttoir. Meuble blanc sous évier avec rangement.
- Salle de bain : équipée de baignoire en tôle émaillée peinte, les lavabos sont en céramique avec une robinetterie de type mitigeur.
- Chauffage de type collectif raccordé sur le réseau CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain).
- Eau Chaude Sanitaire : production d'eau chaude collective raccordée également sur le réseau CPCU
- Mise en place d'un réseau de ventilation mécanique contrôlée (VMC).
- Chaque logement dispose d'un visiophone et d'un réseau de distribution de courant faible.
- Porte palières stratifiées et menuiseries extérieures en bois massif à double vitrage acoustique.
- Revêtement de sol en PVC imitation bois.

Des locataires heureux

Fin janvier 2011, les derniers locataires sont entrés dans les lieux. A l'occasion d'un reportage pour le journal interne d'ICF plusieurs locataires ont été interrogés. Ils ont cité la qualité de l'accueil qui leur a été réservé et l'accompagnement dont ils ont pu bénéficier.

Ils relèvent le caractère exceptionnel des appartements qu'ils jugent beaux et fonctionnels avec beaucoup de placards. Le quartier est également très apprécié, les avantages cités sont l'excellente desserte de transport, la proximité des commerces, des services, et pour certain du lieu de travail qui leur donne la possibilité de s'y rendre à pied.

Enfin, la plupart se disent heureux et chanceux car ils n'imaginaient pas se voir proposer un jour un logement dans ce quartier et dans un immeuble haussmannien.

Des travaux d'envergure dans un environnement fortement contraint

L'opération présentait diverses contraintes. Des commerces en pied d'immeuble devaient rester ouverts tout au long des travaux. Il s'agissait également d'organiser ce chantier dans un contexte urbain très dense (quartier de la gare Saint-Lazare), et de créer des logements neufs dans un bâti existant à l'architecture haussmanienne qu'il fallait préserver.

L'opération a fait l'objet d'un important programme de travaux réalisé en deux étapes principales.

La première étape a débuté par une phase de curage, consistant à mettre le bâtiment à nu (désamiantage, démolition, dépose des cloisons et des planchers, des installations techniques) et permettant à la maîtrise d'oeuvre de définir au mieux le programme de travaux de restructuration.

La deuxième étape est celle du lancement des travaux (avril 2009). Ils ont débuté par d'importantes opérations de reprises et de confortement de structures avant de laisser place aux différentes interventions des corps d'état secondaires (cloison, électricité, chauffage, peinture, plomberie...).

La première livraison a eu lieu en février 2010 pour l'immeuble rue Pasquier et en novembre 2010 pour celui de la rue d'Amsterdam. Les logements situés, rue de Londres ont été livrés en janvier 2011.



Rue Pasquier

Révéler le caractère architectural du bâtiment

Le point de vue de Sylvie Solvet, architecte de l'Agence d'Architecture qui a conçu la réalisation

Comment avez-vous conçu les logements ?

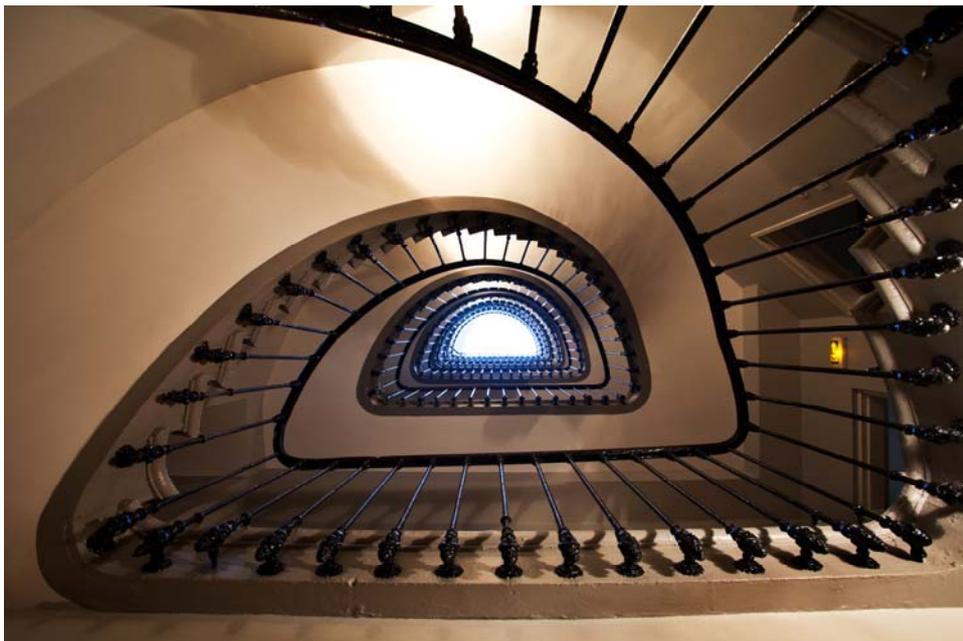
Nous avons essayé de valoriser au mieux les qualités intrinsèques des bâtiments, tout d'abord en leur rendant leur intégrité originelle en supprimant les passerelles et autres communications créées entre les immeubles, héritées de transformations antérieures liées à leur utilisation en bureaux.

Nous avons tenté de respecter le plus possible la structure existante et nous sommes appuyés sur le rythme des percements en façades pour organiser les pièces des logements.

Nous avons également eu à cœur de préserver les cages d'escaliers monumentales et les verrières existantes en faisant le choix de placer les ascenseurs créés pour l'occasion en marge de ces dernières. De même, afin d'absorber les impacts de gaines d'ascenseurs dans le volume bâti préexistant, les derniers niveaux sont occupés par des logements en duplex, tirant ainsi profit des volumes des combles.



La configuration de l'immeuble rue Pasquier a par ailleurs nécessité une restructuration complète de la zone d'accès aux étages et au sous-sol, la quasi intégralité du rez-de-chaussée étant occupée par une boutique en activité.



Quelles ont été les contraintes techniques ?

Les principales contraintes techniques étaient liées au mauvais état des bâtiments, dont certaines zones de planchers présentaient une flèche allant jusqu'à 20 cm dans une même pièce... Il a ainsi été décidé de procéder à un curage préalable des immeubles, consistant à en mettre à nu l'intégralité de la structure en piochant l'ensemble des plâtres, notamment en plafond dont les moulures existantes, souvent dégradées, ne correspondaient plus aux nouveaux cloisonnements issus du programme. Cette démarche s'est avérée indispensable afin d'évaluer précisément l'état sanitaire des bois de structure (planchers, pans de bois et charpente), et d'identifier la nature et l'ampleur des mesures de renfort à adopter.



La présence de nombreuses variations altimétriques des planchers, allée à la contrainte de limitation des surcharges applicables à la structure existante, (qui ne pouvait être renforcée dans la hauteur des rez-de-chaussée du fait de la présence de commerces en activités) nous ont conduit à proposer la mise en œuvre de « chapes sèches » sur les solives conservées.

Les canalisations d'alimentation et d'évacuation des pièces d'eau des logements ont été créées, ainsi que les gaines techniques dont l'impact en rez-de-chaussée a été optimisé afin de ne pas pénaliser l'activité des commerces, démarche déterminante en phase de conception pour ce qui concerne la position des pièces d'eau. Un réseau de VMC a également été créé, selon des cheminements particulièrement contraints par la configuration parfois atypique des combles (présence d'éléments de charpente et faible hauteur sous plafond).

Aux contraintes techniques sont venues s'ajouter des contraintes logistiques et organisationnelles importantes pour la gestion du chantier, liées aux très faibles emprises disponibles sur le domaine public (maintien des activités commerciales, encombrement de la rue d'Amsterdam...) comme sur l'impasse d'Amsterdam, appartenant partiellement à la SNCF. En outre, le chantier s'est déroulé concomitamment avec le chantier SNCF « Cœur de Gare », portant sur la gare Saint-Lazare et dont l'impasse d'Amsterdam constitue un des accès privilégiés...



Quel bilan tirez-vous de cette opération ?

La réalisation d'un curage préalable à l'appel d'offre de travaux s'est avérée indispensable, en nous permettant de prendre la mesure réelle des travaux de confortement à prévoir et d'aborder cette restructuration dans les meilleures conditions possibles.

La confrontation des dispositions prévues en phase de conception du projet avec la réalité construite du bâti ancien nécessite un ajustement permanent tout au long du chantier, par le biais d'adaptations impliquant une grande réactivité de l'ensemble des intervenants. Cette optimisation constante du projet s'impose comme la seule attitude à même de conférer, in fine, la meilleure valeur d'usage possible aux logements.





Faire appel à des savoir-faire spécifiques

Le point de vue de l'équipe de travaux de Paris Ouest Construction, l'entreprise générale de travaux :

Paris-Ouest Construction est habilitée à intervenir sur des bâtiments anciens au travers de son savoir-faire dans les métiers de la taille de pierre et de la maçonnerie.

Témoignage d'un conducteur de travaux

« Prenez 3 immeubles haussmanniens à ossature bois, déshabillés jusqu'au squelette. Transformez-les en 70 logements sociaux : vous obtenez un chantier technique. Ajoutez à cela des découvertes inhérentes à la réhabilitation : poutres très endommagées, toitures fuyardes, charpente dégradée... Votre chantier devient compliqué. Placez l'ensemble au dessus de commerces en activité sur un centre névralgique tel que la Gare Saint-Lazare, dans un flux incessant de piétons et de véhicules : vous obtenez un chantier délicat. Enfin organisez-vous pour livrer le premier immeuble 7 mois après l'ordre de service : vous faites face à un véritable challenge. »



Rue d'Amsterdam



Façade rue d'Amsterdam



Intérieur logement



Rue de Londres



Vue du dernier étage





Intérieur logement



Intérieur logement

Rue Pasquier





Intérieur logement



Données du programme :

Maître d'ouvrage

ICF La Sablière

Direction du développement

24 rue de Paradis 75490 Paris cedex 10

Tél : 01 55 33 96 00

Gestion locative :

ICF La Sablière - Agence de Paris

83/85 boulevard Vincent Auriol 75013 Paris

Tél : 01 56 77 12 60

Architecte

Agence d'Architecture Sylvie Solvet

100 rue de Montreuil 94300 Vincennes

Tél : 01 43 28 06 19

Economiste

Cabinet Silvert

15 boulevard Ernest Noël

60402 Noyon

Tél : 03 44 44 26 19

Bureau de contrôle

Socotec

4 rue du Colonel Briant 75040 Paris cedex 01

Tél : 01 44 76 16 16

Entreprise générale de travaux

Paris Ouest Construction

78 boulevard Saint Marcel 75005 Paris

Tél : 01 45 87 70 14

Bureau de structure

I.P.H (Ingénierie Philippe Hennegrave)

831 rue Quentin de La Tour 02100 HARLY

Tél : 03 23 68 02 00

Coordinateur SPS

LS Conseil

4 Place Félix Eboué 75012 Paris

Tél : 01 43 44 54 44