

Inauguration de la première opération de logements locatifs à loyers maîtrisés à Paris

Livraison de 107 logements locatifs à loyers maîtrisés et de
commerces sur la ZAC Clichy Batignolles (avenue de Clichy)

Paris, le 22 juillet 2015



Logements locatifs à loyers maîtrisés – ZAC Clichy Batignolles

Inauguration de la résidence SNI des Batignolles

Historique du projet

2009

La ville de Paris et la SEMAVIP proposent de confier la réalisation du macro-lot E10 de la ZAC Clichy Batignolles à un groupement d'opérateurs constitué par la SNI et Paris Habitat OPH en vue de réaliser des logements locatifs à loyers maîtrisés, un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, des logements locatifs sociaux familiaux et des commerces. Il s'agit du premier programme de logements locatifs dits « intermédiaires » lancé par la municipalité parisienne sur l'une de ses opérations d'aménagement.

2010

Création de la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) « Paris Batignolles Aménagement » à l'initiative de la Ville de Paris à laquelle est confiée la poursuite de la conduite de l'opération d'aménagement Clichy Batignolles.

Organisation d'un concours d'architecture en groupement de commandes entre Paris Habitat OPH, la SNI, et en lien avec l'aménageur, la SPLA Paris Batignolles Aménagement, à l'issue duquel la conception architecturale de l'ensemble du macro-lot a été confiée à une équipe de trois architectes : TOA-AASB-MAAST. Pour le lot SNI E10A, l'équipe est composée d'Isabelle MANESCAU, François MARZELLE et Julien ROMAN, Chef de projet de l'agence d'architecture MAAST, du paysagiste D. BESSON-GIRARD, du BET TCE-Economiste BETEREM, du bureau d'études spécialisé en qualité environnementale Franck BOUTTE et de l'acousticien ALHYANGE.

2011

Obtention du Permis de Construire.

2012

Lancement du chantier en décembre 2012.

2015

Livraison de 107 logements locatifs à loyers maîtrisés et de 3 commerces en mai 2015.

Inauguration de la résidence des Batignolles lot E10A

Objectifs de l'opération

Le macro-lot E10 de la ZAC Clichy Batignolles doit répondre à un quadruple objectif :

1/ développer un programme de logements diversifié et mixte mêlant des logements locatifs à loyers maîtrisés, des logements locatifs sociaux, un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et des commerces,

2/ constituer la première opération de logements locatifs intermédiaires lancée par la municipalité parisienne sur l'une de ses zones d'aménagement, la ville souhaitant désormais réserver 20 % des surfaces d'habitation à bâtir dans ces opérations à de tels programmes locatifs intermédiaires,

3/ présenter une qualité architecturale remarquable à l'image des ambitions de l'ensemble de l'opération d'aménagement des Batignolles mais également du fait du positionnement du programme en entrée de quartier visible depuis l'avenue de Clichy et la Porte de Clichy,

4/ répondre aux objectifs environnementaux et paysagers exceptionnels de cet éco-quartier parisien : performance énergétique et environnementale du bâtiment, collecte pneumatique des déchets ménagers, branchement au réseau CPCU de chauffage urbain de la ville de Paris alimenté par des énergies renouvelables, aménagement paysager intérieur ...



Vue de l'opération depuis l'avenue de Clichy (image du projet initial)

De grandes ambitions architecturales et environnementales

Le projet du macro-lot a été élaboré suivant un modèle de type « workshop » entre les trois équipes d'architectes permettant d'arrêter un plan masse et un aménagement des espaces extérieurs communs aux trois éléments du programme, de garantir la cohérence architecturale de l'ensemble en définissant un certain nombre de caractéristiques communes (socle et corps communs jusqu'au R+4) tout en offrant à chaque équipe d'architectes la possibilité de proposer une écriture architecturale spécifique au bâtiment dont elle a la responsabilité de la conception notamment à partir du R+5.

Le macro-lot superpose 3 registres d'écriture architecturale :

- le soubassement, correspondant aux niveaux RDC et R+1, est ouvert sur l'espace public et conçu suivant une logique de transparence par la mise en œuvre de vitrines et d'éléments de façade en produits verriers.
- le « corps commun » aux trois programmes de logements est formé par les 3 niveaux situés directement au-dessus du soubassement garantissant la continuité horizontale de l'ensemble des bâtiments, l'harmonie de l'îlot à l'échelle urbaine et conférant à l'ensemble du macro-lot une identité architecturale collective. Ce corps commun, lisse et sans élément de débord, est revêtu de béton blanc de fibre de verre.
- des émergences à partir du 5^{ème} niveau caractérisées par la diversité architecturale entre les différents programmes de logements permettent de personnaliser chacun de ces programmes. Ces émergences comprennent notamment des boîtes-loggias en consoles sur le programme SNI.





Emergences à partir du 5^{ème} niveau : loggias et boîtes-loggias

Un soin particulier a été porté à l'aménagement des espaces extérieurs du macro-lot qui repose sur une conception d'ensemble confiée à une unique équipe de paysagistes commune aux trois programmes. Le principe du jardin décline le thème du sillon en dessinant au sol des tracés parallèles et sinueux intercalant les surfaces plantées et les surfaces minérales. Outre le soin apporté au traitement des sols et des plantations, cet aménagement permet de dégager des perméabilités visuelles (porosités) sur le cœur d'îlot depuis l'espace public. En outre, il offre des espaces partagés entre les différents éléments du programme. Le jardin de cœur d'îlot, communiquant du RDC au 1^{er} étage, fédère ainsi l'ensemble des programmes du macro-lot.



Le cœur d'îlot partagé

Au plan environnemental, l'opération vise l'excellence conformément aux ambitions élevées de l'éco-quartier de la ZAC Clichy Batignolles. A cet égard, plusieurs objectifs sont poursuivis :

- Le bâtiment répond aux exigences du label Habitat et Performance option performance option BBC-Effinergie délivré par CERQUAL. Il respecte en outre le cahier des prescriptions environnementales de la ZAC particulièrement exigeant qui impose notamment les objectifs du Plan Climat de la ville de Paris avec en particulier une consommation en énergie primaire inférieure à 50 kWh/m².
- Une production d'énergie photovoltaïque est installée en toiture,
- Le bâtiment est raccordé au réseau de chaleur urbain CPCU de la ville de Paris alimenté par des énergies renouvelables (géothermie)
- La collecte des déchets est assurée au travers du dispositif de collecte pneumatique mis en place sur l'ensemble du quartier,

L'ensemble du programme a donné lieu à une cotation environnementale globale du projet au travers de l'outil SNI-EVE développé en collaboration avec le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) qui permet de mesurer l'empreinte carbone de l'opération de construction.

Pourquoi des logements locatifs intermédiaires ?

Soucieuse d'éviter que l'évolution de la sociologie de la ville de Paris conduise à une exclusion des classes moyennes de la capitale dans l'incapacité d'acquérir un bien ou de louer un logement adapté à leur composition familiale à un tarif acceptable, la municipalité parisienne a souhaité encourager de manière volontariste la production de logements locatifs à loyers maîtrisés sur le territoire de la ville. Il s'agit de réaliser des logements dont le tarif de location se situe à mi-chemin entre les prix du logement locatif social et ceux du marché libre privé. A cette fin, dès 2009, la ville a initié le lancement de premières opérations expérimentales au sein de ZAC concédées à la SPLA Paris Batignolles Aménagement et à la SEMAVIP. C'est dans ce cadre que la SNI s'est vue confier la construction de deux programmes locatifs situés respectivement dans la ZAC Clichy Batignolles (107 logements intermédiaires) et dans la ZAC Claude Bernard (86 logements intermédiaires).

Les logements devront, pendant une durée de 20 ans au minimum, être loués à des loyers inférieurs aux plafonds du dispositif d'investissement locatif « Borloo populaire » et à des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources associés à ce dispositif. En ce sens, l'opération préfigure dès 2009 le dispositif de « logement locatif intermédiaire institutionnel » mis en place par la loi de finances de 2014 dont les plafonds de ressources et de loyers sont calés sur le dispositif d'investissement locatif « Pinel ».

Du fait de la localisation remarquable de cette opération, de nombreux réservataires publics ont manifesté leur intérêt pour ce projet. En contrepartie de subventions allouées à la SNI, cette dernière a consenti des droits de réservation à la Préfecture de Police de Paris, au Ministère de la Culture, à la Poste, aux Douanes, au Ministère de l'Education Nationale qui bénéficient en outre de loyers décotés par rapport au loyer plafond de l'opération compris entre 9,2 €/m² et 18,4 €/m² de surface utile.

Les logements non réservés sont commercialisés librement, sous réserve de respect des plafonds de ressources, en s'appuyant notamment sur les sites internet de la SNI et les principaux sites nationaux d'annonces immobilières (seloger.com, leboncoin.fr...). Leur loyer s'élève à 18,4 €/m² de surface utile.

Le programme mêle différentes catégories de logements du studio au 5 pièces afin de répondre à la diversité de la demande parisienne en matière de logements locatifs. La priorité est toutefois accordée aux logements de type 2 et de type 3 correspondant à la majorité de la demande locative sur Paris.

Type de logement	Surface habitable moyenne	Logements locatifs à loyers maîtrisés	%
T1	30 m ²	10	9 %
T2	47 m ²	34	32 %
T3	66 m ²	49	46 %
T4	80 m ²	11	10 %
T5	96 m ²	3	3 %
Ensemble	59 m²	107	

Exemple de loyer mensuel pour des logements non réservés (valeur juin 2015, hors charges locatives) : un T3 d'une surface habitable de 65 m² comportant en outre une terrasse de 22 m² est loué à 1 346 € hors charges.

A titre de comparaison, on peut relever les annonces de location suivantes à proximité du quartier relevée en juin 2015 et concernant des logements anciens :

- Rue Guy Moquet : un T3 de 58 m² loué pour 1300 €/mois hors charges soit 22,5€/m²
- Rue Legendre : un T3 de 62 m² loué pour 1612 €/mois hors charges soit 26 €/m²
- Rue Nolet : un T3 de 71 m² loué 1806 €/mois hors charges soit 25 €/m²

Ces annonces qui concernent des immeubles anciens, parfois dépourvus d'ascenseur, ont des niveaux de loyer de 10 % à 25 % supérieurs à ceux du programme SNI.

La résidence bénéficie de la présence d'un gardien logé garantissant une gestion de proximité auprès des locataires. La gestion de la résidence relève de l'agence SNI de Paris Centre basée dans le 15^{ème} arrondissement. Outre le gardien, un chargé de clientèle assure le suivi de la résidence au quotidien : suivi des prestataires, traitement des réclamations techniques, commande de travaux d'entretien courant... Les locataires ont par ailleurs accès au centre d'appels clients de jour comme de nuit (pour les urgences), 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 ainsi qu'à un Extranet Clients leur fournissant diverses informations sur la vie de la résidence et leur permettant de déposer en ligne des réclamations et de procéder à des modifications en ligne de leurs modalités de paiement du loyer.

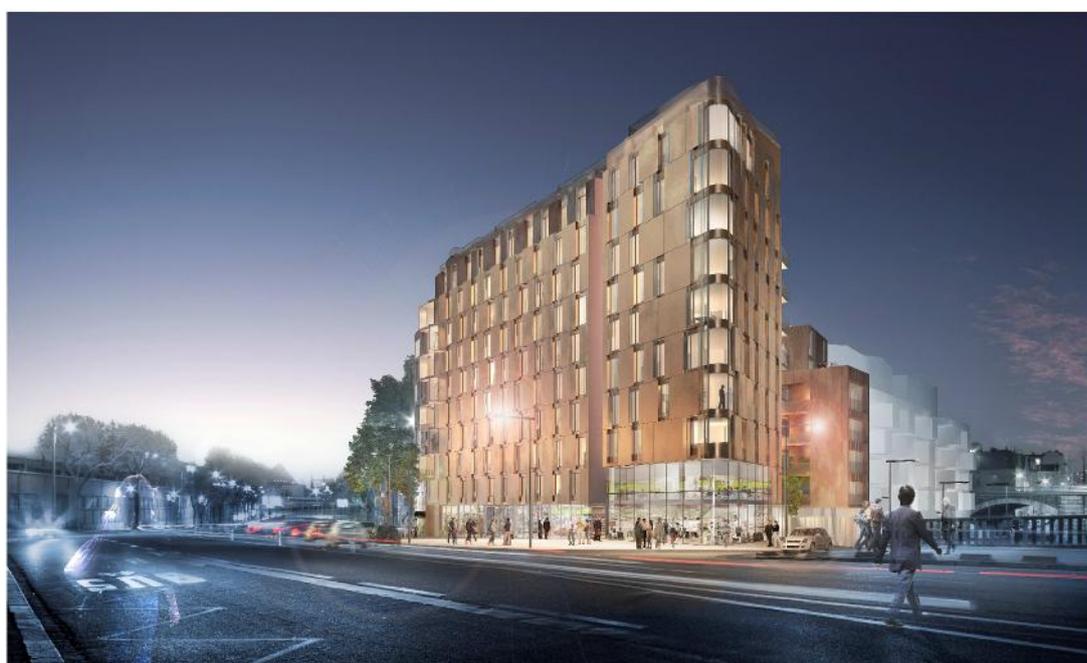
L'opération SNI en quelques chiffres

Nombre de logements locatifs à loyers maîtrisés	107 (dont un logement pour le gardien de la résidence)
Nombre de commerces	3 commerces représentant 1036 m ² de surface utile commerciale (1 boulangerie de 144 m ² , 1 banque de 285 m ² , 1 supermarché de 629 m ²)
Loyer maximal à la location des logements non réservés	18,38 €/m ² de surface utile (plafond 2015 du dispositif « Borloo Populaire ») pour un loyer de marché compris dans ce secteur pour des T3 entre 22 €/m ² et 26 €/m ²
Loyers des logements réservés	De 11,5 €/m ² à 18,4 €/m ²
Montant total de l'investissement	37,4 millions € TTC soit 5 069 €/m ² de surface habitable

D'autres opérations à venir

L'opération de la ZAC Clichy Batignolles sera suivie de la livraison d'ici la fin de l'année 2015 d'un programme bâti sur les mêmes bases contractuelles avec la SEMAVIP et la ville de Paris sur la ZAC Claude Bernard dans le 19^{ème} arrondissement. 86 logements locatifs à loyers maîtrisés et un commerce (architecte : agence Badia Berger) seront ainsi mis en location à la Porte de la Villette le long du boulevard Mac Donald.

Par ailleurs, en mai 2015, la SNI a obtenu l'agrément par le Préfet de Paris d'une opération de logements locatifs intermédiaires conforme au dispositif entré en vigueur en 2014. Ce programme comporte 60 logements issus de la transformation en logements d'un immeuble de bureaux sis Boulevard Mac Donald à mi-chemin entre l'opération emblématique de reconversion des entrepôts Mac Donald et le programme SNI de la ZAC Claude Bernard. Le chantier a d'ores et déjà démarré pour une livraison fin 2016.



ZAC Claude Bernard (19^{ème}) – Lot D1 : 86 logements locatifs à loyers maîtrisés et un commerce

Livraison fin 2015



Boulevard Mac Donald – Reconversion d'une pépinière d'entreprises en 60 logements locatifs intermédiaires

Livraison fin 2016

Ces deux opérations contribueront à la promotion de la mixité sociale dans un quartier comprenant un taux important de logements sociaux.

Au-delà de ces deux projets, la SNI et la ville de Paris envisagent la mise en place d'une convention de partenariat visant à consolider les engagements réciproques des deux partenaires sur la production de logements locatifs intermédiaires sur le territoire parisien dans les années à venir.

L'établissement SNI Ile-de-France

L'établissement SNI Ile-de-France gère près de 25 000 logements locatifs sur la région francilienne diversifiés par leur statut, leur public cible, leurs niveaux de loyer, la taille des programmes et leur localisation. Pour les besoins de cette mission, l'établissement s'appuie sur près de 370 collaborateurs qui interviennent pour la plus grande majorité directement sur le terrain auprès des clients au sein de quatre agences de gestion. L'établissement est engagé depuis 2014 dans la mise en œuvre d'un ambitieux programme de développement de logements locatifs intermédiaires pour le compte de la SNI, du Fonds de Logement Intermédiaire ainsi que de la Société d'Investissement en cours de constitution par l'Etat.

Le groupe SNI

Opérateur immobilier global, filiale à 100% du groupe Caisse des Dépôts, le groupe SNI est, avec près de 340 000 logements gérés le premier bailleur de France.

Son offre de produits et de services lui permet de proposer un véritable parcours résidentiel avec des logements adaptés aux besoins et aux ressources de chacun :

- Locatif très social, social, intermédiaire et libre ;
- Accession à la propriété, dont accession sociale ;
- Foyers et résidences pour des publics spécifiques : étudiants, personnes âgées, structures médico-sociales...

Il intervient en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA, sur des programmes neufs ou en acquisition-amélioration.

**CONTACT
PRESSE**

Corinne SIMONI

Directrice de la

communication csimoni@groupesni.fr

Tél. : +33(0)1-55-03-32-68

Crédit photos : Frédéric Delangle
Crédit image : Artefactory