

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

14 octobre 2020

Démarrage de la construction de 59 logements inclusifs à Stains !

L'opération de logements solidaires à Stains est lancée ! Focus sur cette opération partenariale dédiée à la construction de logements plus abordables dont la construction démarre.

Suite à l'appel à manifestation d'intérêt « Ville durable et solidaire » porté par le Commissariat Général à l'investissement et confié à l'ANRU, la ville de Stains, Plaine Commune, associés à Seine-Saint-Denis Habitat, ont été lauréats pour développer une opération de logements neufs, mieux adaptés et plus abordables pour les habitants du territoire.

Une démarche centrée sur l'habitant

Partenaires depuis 2012, l'Action Tank Entreprise & Pauvreté et Bouygues Bâtiment Ile-de-France - Habitat Social ont développé ensemble **le Logement Solidaire**, une démarche répondant à ces objectifs. C'est donc tout naturellement qu'elle a été adoptée par les lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt.

Une étude de l'Action Tank Entreprise et Pauvreté accompagnée d'une participation des habitants de Stains a permis de définir les besoins prioritaires et spécifiques en logements sur le territoire (nombre et type de logements, surfaces attendues, agencement, niveau des loyers et charges...).

Les acteurs du projet se sont alors associés à Linkcity Ile-de-France et à l'atelier d'architecture Pascal Gontier pour développer ce programme de logements sur-mesure. Ainsi, cet été, le promoteur a signé plusieurs actes. Un foncier a été acquis auprès de la SPL Plaine Commune Développement, aménageur de la Zac des Tartres, puis une VEFA a été signée avec Seine-Saint-Denis Habitat pour la réalisation de ces 59 logements avec places de stationnement PMR en extérieur et local vélo.

Un projet innovant et durable

Cet ensemble immobilier propose des logements de qualité, avec des quittances réduites de 20 % par rapport à une opération classique. Pour y parvenir, une batterie de solutions a été mise en œuvre :

- tout d'abord, les intervenants du projet ont accepté de travailler à prix coûtant.
- Ensuite, une approche en coût global (loyer + charges + consommations individuelles) et une co-conception collaborative du projet avec tous les acteurs locaux de la chaîne du logement, ont permis de procéder à des arbitrages en phase conception visant à réduire la facture pour le futur résident et donc à augmenter son « reste pour vivre ». Ainsi, ces logements seront dotés de solutions thermiques très performantes et bénéficieront du label « PassivHaus ». Ce label est accordé aux logements neufs dont les besoins en chauffage sont inférieurs à 15 kWh/m²/an. PassivHaus met l'accent

sur l'isolation thermique du bâtiment et son étanchéité à l'air, conditions indispensables pour assurer un bon fonctionnement du système mécanique de ventilation et ainsi pouvoir utiliser une ventilation double-flux avec récupération de chaleur. Le coût de chauffage du bâtiment est ainsi réduit à presque rien.

- Autre innovation : les parties communes et les espaces extérieurs seront conçus et gérés par les habitants, l'occasion de favoriser leur appropriation et de créer du lien social entre les résidents tout en réduisant les charges d'exploitation.
- Enfin, l'utilisation de produits particulièrement robustes et durables a permis de réduire la provision annuelle pour grosses réparations du bailleur, abaissant d'autant le loyer payé par les locataires.

La durée des travaux réalisés par Bouygues Bâtiment Ile-de-France - Habitat Social est de 22 mois. La livraison de cet ensemble immobilier de 3 654 m² en deux bâtiments est attendue pour le 2^{ème} trimestre 2022.

Grâce à la démarche **le Logement Solidaire**, ce sont une soixantaine de demandeurs supplémentaires qui pourront accéder au parc locatif à Stains.

Des solutions à destination des acteurs locaux, à la fois innovantes, mais aussi durables, raisonnées... Linkcity s'engage et conçoit des projets contributifs à la qualité de vie des territoires, pour des villes solidaires, mixtes, humaines.

Pour Patrice Roques, Directeur Général de Seine-Saint-Denis Habitat : « *Ce projet vient bouleverser les méthodes classiques de pilotage et de financement de nos projets de construction de logements. Il montre ainsi l'attachement de Seine-Saint-Denis habitat à faire évoluer ses pratiques avec un objectif très concret : être innovant afin de réduire les quittances des locataires et améliorer leur reste pour vivre.* »

Pour Martial Desruelles, Directeur général de Linkcity France : « *Cet engagement, c'est notre contribution pour permettre aux territoires et aux personnes en difficulté de bénéficier de logements adaptés et abordables. Nous nous engageons à faire notre métier autrement et ainsi nous inscrire dans les valeurs de l'économie sociale et solidaire.* »

Pour Daniel Lopes, Directeur général Bouygues Bâtiment Ile-de-France Habitat Social « *Le Logement Solidaire est un engagement et une méthode. Leader depuis plus de 60 ans du logement social en Ile-de-France et partenaire de l'Action Tank Entreprise et Pauvreté depuis plus de huit ans, Bouygues est fier de participer à ce projet. Cette démarche commune prouve qu'il est possible de proposer des logements de qualité adaptés aux attentes des demandeurs de logements sociaux.* »

LA DÉMARCHE LE LOGEMENT SOLIDAIRE

Présentation de la démarche

L'Action Tank Entreprise et Pauvreté et Bouygues Bâtiment Ile-de-France - Habitat Social sont partenaires depuis 2012 et ont développé ensemble une démarche visant à construire des logements mieux adaptés et plus abordables pour les habitants d'un territoire.

Ces projets d'expérimentation respectent les 3 critères suivants :

- La présence de publics en situation d'exclusion du logement dans le territoire ;
- La volonté des acteurs réunis de travailler collectivement à la diminution du coût global, pour améliorer le reste-pour-vivre des futurs habitants ;
- L'utilité sociale avant le profit, dans le respect des règles de l'économie sociale et solidaire.

La démarche dans laquelle le projet du Lot 8D à Stains s'inscrit s'appuie sur 4 innovations :

- Une **adaptation de la programmation** aux besoins en logement du territoire et aux publics les plus en difficultés d'accès au logement, par une analyse approfondie des inadéquations entre le parc locatif existant et les demandeurs de logements sociaux ;
- Une **méthodologie de conception collaborative** s'appuyant sur l'analyse de variantes en coût global, permettant d'atteindre des diminutions de loyers et de charges significatives pour les habitants ;
- Un **processus de décision collaborative** reposant sur un décloisonnement des acteurs de la construction ;
- Une **participation des usagers** dans la conception du projet.

L'application sur le projet de Stains, première opération issue du partenariat entre L'Action Tank Entreprise et Pauvreté et Bouygues Bâtiment Ile-de-France - Habitat Social

La démarche a permis notamment :

- Une prise de conscience précise des besoins de logement du territoire ;
- Une analyse du référentiel de construction de Seine-Saint-Denis Habitat sur la base du travail collaboratif et des retours d'usages des habitants.

Les étapes à venir permettront :

- De suivre l'appropriation du bâtiment passif et des règles de vivre-ensemble par les locataires ;
- De mesurer les économies effectives réalisées ;
- D'étudier les conditions de généralisation de la démarche en vue de son déploiement.

L'ACTION TANK ENTREPRISE ET PAUVRETE

Présentation

L'Action Tank Entreprise et Pauvreté a pour objet de favoriser le développement, par des entreprises, de projets économiquement soutenables ayant un impact sur la réduction de la pauvreté et de l'exclusion en France et susceptibles d'être déployés à grande échelle. Association créée en 2010 et reconnue d'intérêt général, elle est présidée par Martin Hirsch, Directeur Général de l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris et ancien Haut-Commissaire aux solidarités actives ainsi que par Emmanuel Faber, Directeur Général de Danone.

Sa mission est d'expérimenter des projets d'innovation sociale pour réduire pauvreté et exclusion en France. Réunissant des entreprises, des associations, des acteurs publics, des experts et chercheurs, l'association investit des secteurs tels que la mobilité, la nutrition, de la santé ou encore l'accès aux droits, l'assurance ou le logement.

Pour développer ses programmes, l'Action Tank s'appuie sur trois piliers fondamentaux :

- Innover contre la pauvreté en partant des besoins sociaux existants et des facteurs d'exclusion, pour penser de nouveaux modèles inclusifs ;
- Créer de nouveaux écosystèmes en proposant de nouvelles coopérations entre diverses structures privées et publiques ;
- Prouver par l'expérimentation en testant et évaluant ces nouveaux modèles et solutions, en vue de leur déploiement à grande échelle.

Deux exemples de son intervention

- Améliorer les pratiques alimentaires des familles modestes avec enfants en bas âge par des conseils et un dispositif d'accès aux produits adaptés à moindre coût (-40%) ; Près de 20 000 enfants bénéficiaires dans 8 départements / Croix-Rouge et CNAF
- Favoriser le bien-vieillir à domicile des seniors seuls grâce à leur identification proactive et la mise en place d'un accompagnement multidimensionnel. Ciblage de 800 locataires âgés de plus de 60 ans dans le parc social de Finistère Habitat et préfiguration d'un déploiement auprès de tous les locataires seniors du parc social sur le département de la Seine-Saint-Denis.

LOT 8D - RUE JEAN DURAND A STAINS



©Atelier Pascal Gontier

Le projet en quelques mots

L'ensemble immobilier comprend deux bâtiments totalisant 59 logements locatifs sociaux allant du studio au cinq pièces et trois places de stationnement PMR en extérieur ainsi qu'un local vélo. Au total, 3 654 m² seront construits autour d'un jardin paysager. Développés par Linkcity Ile-de-France pour le compte de Seine-Saint-Denis Habitat et réalisés par Bouygues Bâtiment Ile-de-France - Habitat Social, les immeubles revêtent une écriture architecturale sobre et élégante imaginée par l'Atelier Pascal Gontier.

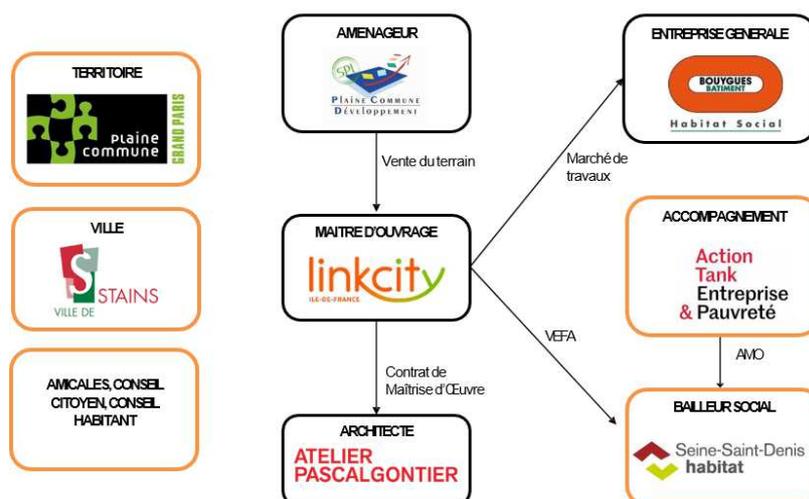
Les 70 futurs locataires seront désignés 12 mois avant la livraison afin d'actionner des leviers de participation des habitants à l'entretien.

Les chiffres clés

- 3 654 m² soit 59 logements
- 2 bâtiments :
 - Le premier en R+6
 - Le second en R+4
- 260 m² de panneaux photovoltaïques (en toiture)

Les acteurs du projet

- Territoires : Plaine Commune, Ville de Stains
- Aménageur : SPL Plaine Commune Développement
- Promoteur : Linkcity Ile-de-France
- Architecte : Atelier Pascal Gontier
- Bailleur social : Seine-Saint-Denis Habitat
- Partenaire : Action Tank Entreprise & Pauvreté
- Entreprise Générale : Bouygues Bâtiment Ile-de-France - Habitat Social



Les étapes majeures

- Désignation du lauréat du concours : 30 novembre 2015
- Dépôt du permis de construire : 27 septembre 2019
- Obtention du permis de construire : 17 janvier 2020
- Acquisition foncière : 28 juillet 2020
- Signature des actes de VEFA : 28 juillet 2020
- Livraison prévisionnelle : 2^{ème} trimestre 2022

Les innovations techniques

- PassivHaus :
 - Façade rideau en parpaings isolés
 - Ventilation double flux collective
 - Menuiseries triple vitrage
 - Système de soufflage d'air chaud
- Evolsys :
 - Système de récupération de chaleur sur eaux grises

Les certifications visées

- Label PassivHaus
- RT 2012 -20%
- NF Habitat HQE

Les prix remportés

- Prix spécial du Jury du Grand Prix ESSEC Ville solidaire et Immobilier responsable 2019
- Finaliste des Trophées de l'innovation 2018 par l'USH

À propos de Linkcity Présente sur tout le territoire, au plus près des dynamiques locales et citoyennes, Linkcity, filiale de Bouygues Construction, porte chaque jour avec conviction sa vision pour l'immobilier. Du développement de nouveaux quartiers à la réalisation de bâtiments, de la construction neuve à la réhabilitation, la palette des contextes dans lesquels la société intervient sont variés et exigeants. Ses 30 ans d'expertise, conjugués aux compétences multiples du Groupe Bouygues, permettent à Linkcity de garantir à ses clients une écoute quotidienne et le respect de ses engagements pour tous leurs projets. Présent à leurs côtés, Linkcity crée les liens entre tous les acteurs, depuis la phase d'études jusqu'à l'exploitation du programme.

Twitter : @Linkcity <https://twitter.com/LinkCity>
LinkedIn : <https://www.linkedin.com/company/linkcity-idf/>
www.linkcity.com

A propos de Bouygues Bâtiment Ile-de-France

Bouygues Bâtiment Ile-de-France, filiale francilienne de Bouygues Construction, développe pour ses clients une compétence globale à travers un pôle conseil et développement immobilier composé d'Elan et Linkcity Ile-de-France, et 5 spécialités :

- Construction Privée, spécialiste des projets tertiaires neufs
- Rénovation Privée, spécialiste des projets de rénovation tertiaires et résidentiels privés
- Ouvrages Publics/Brézillon, spécialiste de la construction et réhabilitation d'équipements publics et industriels
- Habitat Résidentiel, spécialiste du logement résidentiel neuf
- Habitat Social, spécialiste de la construction et réhabilitation de logements sociaux.

Cette organisation en spécialités permet à Bouygues Bâtiment Ile-de-France de capitaliser sur ses expertises pour apporter une solution optimisée répondant aux besoins et attentes de chacun de ses clients.

www.bouygues-batiment-ile-de-france.com/
LinkedIn : <https://fr.linkedin.com/company/bouygues-batiment-ile-de-france>
Twitter : https://twitter.com/Bouygues_BatIDF
Instagram : https://www.instagram.com/bouygues_batiment_idf/
Facebook : <https://www.facebook.com/BouyguesbatimentIDF/>

A propos de Seine-Saint-Denis habitat

1^{er} bailleur social du département, Seine-Saint-Denis habitat construit, rénove et gère 31 891 logements répartis dans 30 des 40 communes de la Seine-Saint-Denis.

www.seinesaintdenishabitat.fr
Twitter @SSDhabitat
Facebook @SeineSaintDenisHabitat

Contacts presse

LINKCITY - Capucine MARESCAL - Directrice de la communication
c.marescal@linkcity.com - 06 40 10 78 28

BOUYGUES BATIMENT ILE-DE-FRANCE - Stéphanie DHONT - Responsable de la communication
s.dhont@bouygues-connstruction.com- 06 67 45 67 46

SEINE SAINT-DENIS HABITAT - Artémise CREN - Direction de la communication
artemise.cren@seinesaintdenishabitat.fr - 01 48 96 52 81 / 06 48 97 90 27