



**Inauguration de l'immeuble  
Le Montaigu**  
108, rue de la République  
Jarville-la-Malgrange

**MÉMO PRESSE**



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

**ICF Novedis inaugure l'immeuble Le Montaigu,  
le 12 mai 2009  
35 logements certifiés Qualitel à proximité de Nancy**

**Mardi 12 mai 2009** – Denis Klein, président-directeur général d'ICF Novedis, bailleur de logements à loyers libres de la SNCF, Alain Autruffe, directeur régional SNCF et Jean-Claude Vigneron, adjoint au maire de Jarville-la-Malgrange inaugurent les 35 nouveaux logements de l'immeuble Le Montaigu à Jarville-la-Malgrange.

Ce programme de 35 logements neufs est né de la collaboration de 2 filiales du Groupe ICF. ICF Nord-Est, à l'initiative du projet, en a mené l'étude et ICF Novedis a pris la suite des opérations. Un projet qui participe à la mission d'ICF Novedis de proposer des logements aux agents actifs de la SNCF, et de contribuer ainsi à la politique de ressources humaines de la SNCF : 37% des logements de l'immeuble Le Montaigu sont occupés par des cheminots.

La construction de ce programme composé d'appartements de 2 à 4 pièces a débuté en septembre 2007. L'immeuble Le Montaigu a d'ores et déjà rencontré un franc succès puisque plus de 90% des logements sont commercialisés, les premiers locataires ont pu prendre possession des lieux le 1<sup>er</sup> mars 2009.

### **Ce projet urbain résulte d'une double volonté**

#### *Créer des logements durables et confortables dans un cadre de vie agréable*

Au cœur de Jarville-la-Malgrange et à seulement 3km de Nancy, l'immeuble Le Montaigu est entouré de nombreux commerces et espaces publics (parc du Montaigu, Musée de l'histoire du Fer...). La résidence idéalement située est également très proche de la gare TER et de l'Hôtel de Ville.

L'architecture de la résidence a été créée pour s'intégrer parfaitement dans le tissu urbain grâce à des formes et des coloris modernes. Le traitement paysager a été particulièrement soigné en tenant compte de la végétation déjà présente sur le site. L'immeuble est entouré d'espaces verts avec entre autre des barrières végétales autour de chaque terrasse et un sous-bois préservé et enrichi.

#### *Concevoir des logements qui respectent l'environnement*

ICF Novedis a conçu ce programme dans une démarche Haute Qualité Environnementale, de la construction du projet avec la gestion et le tri des déchets de chantier jusqu'au bâti qui bénéficie de la certification Qualitel. Cette labellisation garantit un confort acoustique et thermique allié à la qualité des équipements et à la maîtrise des charges :

- Grandes ouvertures pour bénéficier et profiter de la lumière naturelle
- Logements à double ou triple orientation
- Choix des matériaux à haute capacité d'isolation pour améliorer la maîtrise des dépenses énergétiques
- Système de double vitrage renforcé pour une isolation thermique et acoustique maximisée
- Chaudières à condensation
- ...

ICF Novedis s'est également engagée aux côtés de la ville de Jarville-la-Malgrange dans son projet de récupération des eaux pluviales qui vise à limiter le débit de rejet des eaux de pluie sur le réseau d'assainissement de la commune.

---

### **A propos d'ICF Novedis**

*ICF Novedis, filiale de logements à loyers libres du groupe ICF, a pour mission de loger les agents SNCF en parcours de mobilité ou ayant des contraintes de service. Elle gère plus de 15 000 logements répartis sur l'ensemble du territoire national. Selon les disponibilités, ICF Novedis propose ses logements sur le marché locatif libre.*

---

### **À propos d'ICF**

*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 plus de 96 000 logements, dont 82 % à vocation sociale (78 % de collectifs et 22 % d'individuels). Ses 4 sociétés filiales ESH (ICF La Sablière, ICF Nord-Est, ICF Atlantique, ICF Sud-Est Méditerranée) et sa filiale de logements à loyers libres, ICF Novedis, couvrent l'ensemble du territoire avec un réseau de plus de 30 agences. Filiale logement de la SNCF et partenaire des collectivités, l'ICF accompagne ces dernières dans la gestion des projets d'urbanisme, contribue à l'effort de construction et propose des services de qualité.*

---

Contacts presse :

Directrice communication ICF Novedis

Martine Gillot – Direction communication – 01 55 26 16 03 – 06 75 47 97 43 –  
[martine.gillot@groupeicf.fr](mailto:martine.gillot@groupeicf.fr)

Bureau de presse ICF Novedis :

Stéphanie Gravière – 01 45 49 30 31 – 06 61 43 51 59 - [stephanie.graviere@meanings.fr](mailto:stephanie.graviere@meanings.fr)

Chloé Labriet – 01 45 49 32 93 – [chloe.labriet@meanings.fr](mailto:chloe.labriet@meanings.fr)

## 35 logements de standing avec parking résidentielisé

### Une qualité architecturale alliant modernité et innovation

Un parti pris résolument contemporain qui s'inscrit dans un plan masse d'ensemble coordonné pour une meilleure intégration dans le tissu urbain environnant.

### Plan de masse du projet



### Le traitement paysager, élément d'intégration dans le paysage urbain.

La construction de l'immeuble a été implantée en tenant compte de la végétation existante sur le site. Ainsi le bois le long des voies ferrées a été préservé, l'ambiance végétale environnante enrichie.

Coté rue,

Des haies droites de charme et cotoneaster délimitent le trottoir des espaces privés et des terrasses. En accompagnement, au milieu des pelouses, des buissons de différentes ampleurs et densités protégeront ponctuellement du regard les habitants des passants. Les essences choisies sont locales et variées selon leur fonction, l'ensoleillement et l'effet souhaité (couleurs, odeurs, feuilles caduques ou persistantes, buissons amples ou érigés) : Amélanche, buddleja, symphorine, cognassier du japon, seringats, groseillers à fleurs, deutzia, spirées, berberis, aronia, viorne, etc ...

Sur l'arrière,

La végétation existante permet de dissimuler la voie ferrée et réduire le bruit des trains. Le sous-bois en partie supérieure a donc simplement été nettoyé, afin que des essences indigènes à croissance plus lente puissent se développer. En partie inférieure du talus qui a été remodelé, trois essences implantées en grands massifs s'interpénètrent pour l'habiller du sous-bois au parking, de manière à le rendre inaccessible. L'églantier odorant mais aussi épineux, est largement implanté en partie basse, et vient encadrer un parterre de chèvrefeuille au dessus des murs de soutènement, eux mêmes recouverts de vignes vierges.

## Des engagements tenus en matière de haute qualité environnementale (démarche HQE)



- **Grandes ouvertures** pour bénéficier et profiter de la lumière naturelle,
- **Choix de matériaux à haute capacité d'isolation** pour permettre une meilleure gestion de la performance énergétique,
- Système de double vitrage renforcé pour une **isolation thermique et acoustique maximisée**,
- **Utilisation de matériaux naturels** avec revêtements de sol en bois dans les chambres
- **Gestion et tri des déchets** de chantier,
- **Maîtrise des dépenses énergétiques** pour limiter le coût des charges,
- Installation de **chaudières à condensation**,
- **Certification QUALITEL.**

## Récupération d'eaux pluviales : un partenariat innovant avec la ville !



ICF Novedis a participé au projet innovant de récupération des eaux pluviales de la ville. Ce projet consiste à limiter le débit de rejet des eaux de pluie sur le réseau d'assainissement de la commune. Pour ce faire, le principe est simple : creuser une cuve en béton et la remplir de vieux pneus de tracteur sous le parking de la résidence. Ce système permet de récupérer l'eau de pluie tout en recyclant intelligemment des pneus usés !

### Données du programme

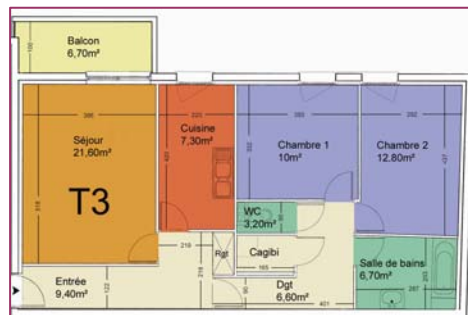
Maître d'ouvrage : ICF NOVEDIS  
Maître d'oeuvre : A. THOMAS (architecte) et M. DEMANGE (ingénierie)  
Ordre de service : Septembre 2007  
Durée des travaux : 18 mois  
Mise en service : Mars 2009  
Montant de l'opération : 5 000 000 € TTC  
Entreprise générale: EIFFAGE CONSTRUCTION  
Bureau de contrôle : SOCOTEC  
Coordonnateur SPS : NORISKO

# Le Montaigne : prestations locatives

## Prestations

- 3 petits immeubles
- 35 logements collectifs allant du 2 au 4 pièces dont :
  - 10 T2
  - 14 T3
  - 11 T4
- 35 places de parking sécurisées dont 2 places réservées aux personnes à mobilité réduite (parking situé à l'arrière de l'immeuble)
- Loyers à partir de :
  - 470 € pour un 2 pièces (hors charges)
  - 585 € pour un 3 pièces (hors charges)
  - 700 € pour un 4 pièces (hors charges)
- Des conditions particulières sont accordées aux agents SNCF

## Plan d'un appartement



## Des prestations pensées pour le confort du locataire

- un programme basé sur le développement durable
- terrasses ou balcons privatifs
- accès sécurisé
- local à vélos
- parking privatif

## Service

Un régisseur et un chargé de clientèle sont en charge de la gestion de l'immeuble pour apporter aux locataires un service de proximité de qualité.

## Commercialisation

**Agents SNCF :**  
**Pôle attribution logement Provence**  
70, rue de l'Aqueduc  
75010 Paris  
Tél. : 01 55 26 15 51

**Demandes externes :**  
**Agence ICF Novedis Est**  
Secteur Lorraine  
10, viaduc Kennedy  
54000 Nancy  
Tél. : 03 83 97 17 90  
Fax : 03 83 97 13 52  
lcfnovedis.lorraine@groupeicf.fr

# ICF Novedis, bailleur de logements à loyers libres pour la SNCF

## La proximité d'un réseau pour une gestion locative performante

ICF Novedis, filiale du groupe ICF, a pour mission essentielle de **loger les agents en parcours de mobilité** ou ayant des **contraintes de service**. Elle gère plus de 15 000 logements répartis sur l'ensemble du territoire national. Selon les disponibilités, ICF Novedis propose également ses logements sur le marché locatif libre.

## Faits et chiffres



Une présence sur le **territoire national** dans **plus de 1 900 communes**

**360 collaborateurs** au service des clients

**7 agences et 21 secteurs** pour une gestion de proximité

**15 000 logements**

**75% de locataires agents SNCF**

## Agence Est ICF Novedis

**22 personnes** au service des locataires

**1 400 logements** dont 250 individuels

Basée à Nancy, l'agence est divisée en **3 secteurs répartis sur 15 départements**

### Projets de réhabilitation en cours :

REIMS (51), rue Villeminot Huart

BISCHHEIM (67), rue des officiers

STRASBOURG (67), rue Kellermann

STRASBOURG (67), rue Schoepflin

**Direction :** Catherine Malinka

**Adresse :** 10, viaduc Kennedy

54000 Nancy

Tél. : 03 83 97 17 90

Fax : 03 83 97 13 52

lcf-est@groupeicf.fr

## Développement et savoir-faire

Le développement du patrimoine d'ICF Novedis accompagne la SNCF dans ses évolutions structurelles et géographiques. Il est principalement localisé dans les centres urbains où le marché immobilier subit de fortes tensions. En 2005, ICF Novedis s'est engagée dans l'acquisition du patrimoine SNCF dont elle assurait déjà la gestion. Ce patrimoine, après acquisition, fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation et d'amélioration. 18 millions d'euros sont consacrés annuellement à la réhabilitation de ce patrimoine. Parallèlement 20 millions d'euros sont consacrés au développement.

### Développement engagé dans une démarche environnementale

Un véritable choix plus qu'une obligation, ICF Novedis s'est engagée dans une démarche de développement durable qui vise à augmenter les performances énergétiques de son patrimoine et à réduire les émissions de gaz à effet de serre. L'objectif est de parvenir, à terme, au facteur 4 initié par le protocole de Kyoto.



A Paris (18<sup>ème</sup>), un grand ensemble de 279 logements fait l'objet d'un traitement particulièrement important dans ce domaine. L'objectif de cette opération est la réduction de moitié de la consommation énergétique des logements, associée à une production d'énergie « verte » grâce à des panneaux photovoltaïques.

A la Celle-St-Cloud (92), un projet de construction innovant est en cours d'étude. Il s'agit de la réhabilitation de 36 logements et de la densification du site par la construction de bâtiments basse consommation (BBC) et à énergie positive (BEPOS).

### Réhabilitation et construction à haute performance énergétique intégrées dans l'environnement existant

*Ville-la-Grand / Annemasse*



### Transformation d'un immeuble de bureaux en habitation

Choix architectural novateur par la mise en place d'une façade végétalisée

*Bordeaux*

### Résidentialisation et rénovation d'ensembles pavillonnaires

*Lambres-lez-Douai / Lille*



Opérations de construction

Densification du site par une construction BBC



Sausset les Pins / Marseille

Collectif en périphérie d'une grande agglomération



Cesson-Sévigné / Rennes

Habitat pavillonnaire proche du littoral



Boucau / Bayonne

Individuels en périphérie d'une grande agglomération



Peltre / Metz

Opérations en cours



*Rouen - Le Champ des oiseaux*



*Mérignac/Bordeaux - Le Divona*



*Toulouse - Les Jardins du Barrio*



*Nantes - Le Cornulier*



*Marseille - Le Daniely*