



Crédit photo : Erwann Le Gars

# Emmaüs

mieux  
accueillir  
bien  
intégrer

# habitat

LE 28 MARS 2022

## Inauguration de l'Immeuble Solidaire

34 logements sociaux, un Foyer Jeunes Travailleurs de  
43 logements et un local associatif

4 - 6 rue Eugène Saccomano à Rueil-Malmaison (92)

**Delphine Depaix**  
Directrice communication

92-98, boulevard Victor-Hugo  
92110 Clichy-la-Garenne  
06 33 93 95 14  
d.depaix@emmaus-habitat.fr

**DOSSIER DE  
PRÉSENTATION**

Implanté dans l'écoquartier de l'Arsenal à Rueil-Malmaison, l'Immeuble Solidaire a pour particularité la diversité des profils de ses occupants et le projet social ambitieux porté dès sa conception

## Un immeuble de 77 logements et un local associatif

### Contexte de l'opération

Cette opération a été réalisée dans l'écoquartier de l'Arsenal à Rueil-Malmaison dans le cadre d'une vente en l'état d'achèvement (VEFA) avec ADIM. Le projet porte sur la réalisation d'un immeuble de 77 logements et d'un local d'une surface 234 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée destiné à une activité autour du réemploi.

Le projet est situé à l'angle de la rue des Bons Raisins et de la rue Eugène Saccomano.





Crédit photo : Erwann Le Gars

### Les chiffres clés de l'opération

**77** logements

**25** places de parking

**234 m<sup>2</sup>** de local associatif en rez-de-chaussée

**13 005 689 €** : coût de l'opération

### Le planning des opérations

- Dépôt du permis de construire par ADIM : avril 2019
- Signature Contrat de réservation : juin 2019
- Livraison de l'opération : mars 2022

### Le programme

Cette résidence est composée d'un bâtiment et de deux cages d'escalier.

Elle comporte :

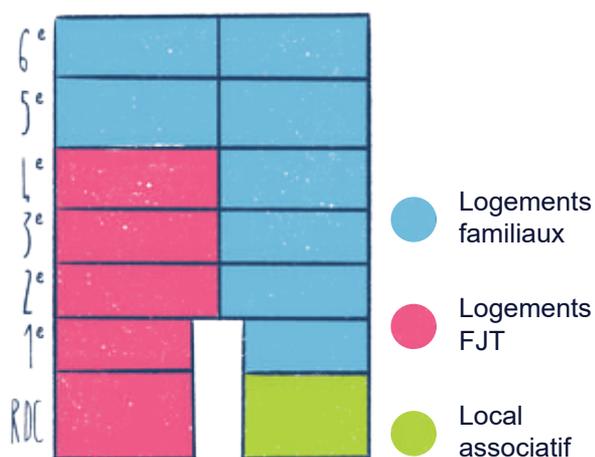
- **34 logements locatifs sociaux**, répartis en 10 PLAI, 14 PLUS et 10 PLS auxquels s'ajoutent 19 places de parkings en sous-sol,
- **12 unités de vie FJT** comprenant **43 logements PLAI** auxquels s'ajoutent 6 places de parkings en sous-sol,
- **Un local associatif** de 234 m<sup>2</sup> en pied d'immeuble.

### Le projet architectural

Le projet architectural a été élaboré par **MPA Architectes** et **ASTER Atelier Architectes**.

Il s'agit d'un immeuble de **77 logements de 7 niveaux avec un parking en sous-sol**.

La dimension énergétique du bâtiment a été particulièrement travaillée, ainsi que les matériaux de construction. Cet immeuble est **labelisé BBC**.



## Typologie des logements et montant des loyers

### Typologie des logements familiaux :

	T1	T2	T3	T4	T5
<b>PLUS</b>	0	6	3	4	1
<b>PLAI</b>	0	4	4	2	0
<b>PLS</b>	1	8	0	1	0
<b>Total</b>	1	18	7	7	1

### Loyer au m<sup>2</sup> des logements familiaux :

<b>PLUS</b>	7,23 € par m <sup>2</sup>
<b>PLAI</b>	6,43 € par m <sup>2</sup>
<b>PLS</b>	14,53 € par m <sup>2</sup>

### Typologie des logements FJT

Les 43 logements sont des T1, T1' ou T1 bis, d'une surface moyenne de 23 m<sup>2</sup> (de 18 m<sup>2</sup> à 29 m<sup>2</sup>).  
Les logements sont loués meublés.

### Redevances mensuelles :

<b>T1</b>	406,21 €
<b>T1'</b>	529,82 €
<b>T1 bis</b>	583,23 €

Loyer, charges et prestations incluses.

### Les intervenants

<b>Maître d'ouvrage</b>	SSCV ATLAND ADIM Les jardins de l'Arsenal
<b>Architecte, maître d'oeuvre de conception coordinateur d'îlot</b>	MARINA Projets & Architecture
<b>Architecte maître d'oeuvre</b>	ASTER Atelier Architectes
<b>Aménageur</b>	Rueil Aménagement
<b>Entreprise générale</b>	SICRA
<b>Bureau de contrôle</b>	Alpha Contrôle
<b>Acquisition en VEFA</b>	Emmaüs Habitat

## Le montage financier de l'opération

Le prix de revient total des **34 logements familiaux** toutes dépenses comprises s'élève à **8 322 113 € TTC, soit environ 244 768 € par logement.**

### Financement LLS

Financement Région Ile-de-France	137 581 €	2 %
Subvention Etat	230 138 €	3 %
Subvention Ville de Rueil-Malmaison	120 000 €	1 %
Prêt Banque des Territoires	4 249 573 €	51 %
Prêt Action Logement	1 104 000 €	13 %
Prêt Libre	950 821 €	11 %
Fonds Propres Emmaüs Habitat	1 530 000 €	18 %



Crédit photo : Erwann Le Gars

Le prix de revient total des **43 logements FJT** toutes dépenses comprises s'élève à **4 683 576 € TTC, soit environ 108 920 € par logement.**

Les financements qui ont été mobilisés sont les suivants :

### Financement FJT

Subvention Région Ile-de-France	612 000 €	13 %
Subvention Etat PLAI	471 827 €	10 %
Subvention Département des Hauts-de-Seine	93 350 €	2 %
Subvention CAF	250 000 €	5 %
Prêt Banque des Territoires	2 466 398 €	52 %
Prêt Action Logement	540 000 €	12 %
Prêt CAF	250 000 €	5 %

### Les partenaires financiers



## Le projet social : un immeuble solidaire

Fort de son expérience en montage d'opération complexe à forte valeur ajoutée sociale, Emmaüs Habitat a souhaité s'investir dans l'éco quartier en réalisant un programme de 77 logements mêlant au sein d'un même immeuble **plusieurs types de publics**, et en rez-de-chaussée un local associatif pour accueillir des **activités de réemploi élargies à une notion de tiers lieux**.

Emmaüs Habitat ainsi que ses partenaires travailleront ensemble pour **favoriser les échanges entre ces différents publics mais également avec les autres habitants du quartier**.



Crédit photo : Erwann Le Gars

Ce projet social spécifique mis en place est destiné à favoriser le lien social et mettre en pratique les « valeurs » des écoquartiers : récupération, réemploi, solidarité, partage d'espaces. Des services pourront être mutualisés dans le même immeuble comme une laverie. Une approche spécifique peut être proposée pour la collecte des 3D, des encombrants, et du textile.



Crédit photo : Erwann Le Gars



Crédit photo : Erwann Le Gars

## Le Foyer de Jeunes Travailleurs

### Qu'est-ce que des unités de vie pour jeunes travailleurs ?

Un Foyer de Jeunes Travailleurs accueille des jeunes âgés de 18 à 25 ans. Une unité de vie comprend plusieurs chambres toutes indépendantes en matière de sanitaires et des espaces communs partagés, à savoir une cuisine et des espace de convivialité. L'unité de vie est le champ de base d'intervention pour :

- **l'accompagnement individuel** (stabilisation professionnelle, insertion sociale, gestion d'un budget et d'un habitat, parcours vers la sortie et l'autonomie)
- **l'accompagnement des collectifs de vie** (organisation de la vie sociale, développement des conditions d'une gestion responsable et autonome, médiation pour l'accueil et la gestion des difficultés de vie commune).



Crédit photo : URHAJ

Les **espaces communs** de la résidence sont destinés à l'**animation** et à l'**accompagnement de la vie résidentielle** avec pour objectifs :

- de créer la convivialité nécessaire au **vivre ensemble**

- de développer des activités partagées de **détente**, de **loisirs** et d'**accès à la culture**.

- d'en faire un lieu de **rencontres**, d'**échanges** et d'**ouverture** vers la Cité

Dans un souci de responsabilisation des jeunes résidents, la gestion des espaces communs et de la vie résidentielle sera partagée avec l'équipe éducative.



Crédit photo : Erwann Le Gars



Crédit photo : Erwann Le Gars

Cette participation active et responsable des résidents avec l'équipe et l'Association au sein d'un **Conseil de résidence** constituera un objectif éducatif permanent. La mise en œuvre de cet accompagnement s'appuie sur une cohérence des interventions de l'équipe salariés qui doit se construire autour d'une orientation pédagogique forte mettant en application les principes éducatifs suivants :

« **Apprendre à faire - Faire faire - Ne pas faire à la place** »

## La structure gestionnaire du FJT : l'association Les Jeunes de la Plaine

Fondée au début des années 60, l'Association Les Jeunes de la Plaine entendait répondre à un besoin important d'hébergement des jeunes dans le quartier de la Plaine à Issy-les-Moulineaux. Depuis sa création, ses réalisations pour l'accompagnement par le logement temporaire des jeunes à leur entrée dans la vie active sont inspirées par les mêmes valeurs fondamentales basées sur l'apprentissage de l'autonomie sociale dans une approche intégrant le développement individuel vers l'autonomie sociale apportant la solidarité et l'entraide. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, Les Jeunes de la Plaine ont fusionné avec l'association Les Créas.



### Contact :

**Anne OUVRARD**  
Directrice Générale de  
l'association Les  
Jeunes de la Plaine  
01 40 93 03 08



Crédit photo : Erwann Le Gars

## Le local associatif en pied d'immeuble

### 234 m<sup>2</sup> de potentialités : un local à coconcevoir et dans lequel cohabiter

Le vaste local en rez-de chaussée sera dédié à des activités centrées sur le réemploi et la réparation des objets.

Si le choix de la structure locataire n'est pas encore arrêté, l'idée est qu'elle soit en mesure de proposer aux occupants de l'Immeuble Solidaire un lieu et des ateliers pertinents dans leur quotidien.

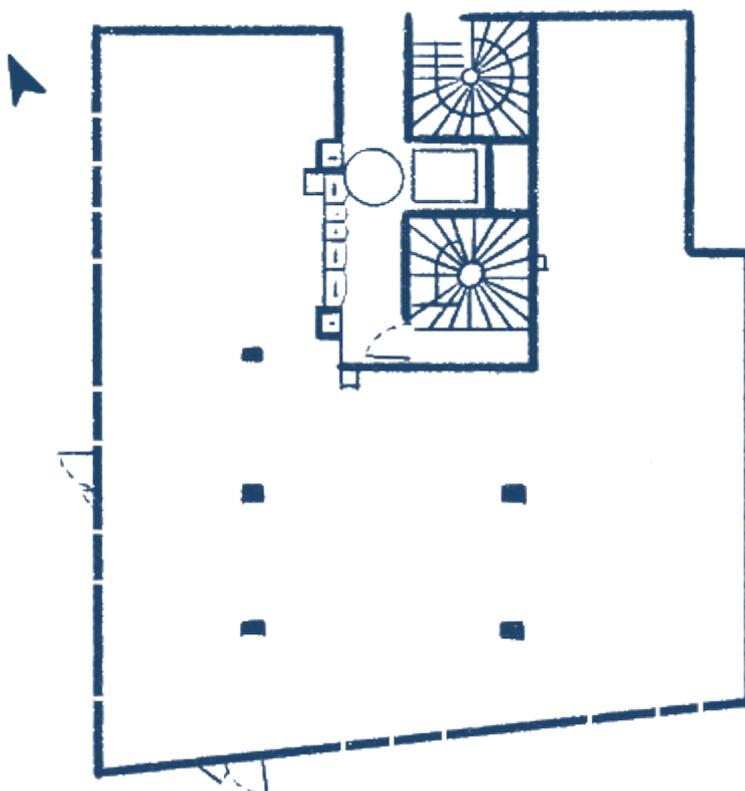
Les fonctions de ce local seront définies par la future structure occupante en concertation avec ses usagers, au moyen d'ateliers participatifs notamment. Au delà de la thématique du réemploi, la convivialité, le faire et le vivre-ensemble seront des éléments centraux dans l'occupation de ce lieu, qui aura pour mission de générer de l'interaction d'une part entre les occupants de l'immeuble, et d'autre part avec l'écoquartier tout entier.

A travers un accompagnement de ce lieu sur le long terme, Emmaüs Habitat a pour ambition d'en faire un lieu crucial dans la vie de l'immeuble, mais aussi du quartier tout entier.



*Crédit photo : Erwann Le Gars*

*Plan du local en rez-de-chaussée*



# Emmaüs habitat

Emmaüs Habitat est une Entreprise Sociale pour l'Habitat créée le 19 février 1954 par l'Abbé Pierre, après son appel historique.

Emmaüs Habitat centre son développement stratégique sur trois axes : **production** et **rénovation** pour répondre aux besoins en logement social en Île-de-France, **écoute** des partenaires locaux pour développer des projets sociaux innovants **accompagnement** des personnes et des familles dans leur parcours résidentiel, du CHRS au logement autonome.

Au cœur de ses actions, sa politique sociale a pour priorité de maintenir une relation de proximité avec ses locataires. Elle les accompagne de manière individuelle et collective pour mieux les accueillir et participer aux bonnes conditions du vivre-ensemble. Elle soutient également les dynamiques locales émergentes.

## Chiffres clés

# 14 000

logements sociaux gérés avec plus de **50 000** personnes logées

# 248

salariés dont **121** personnels proximité

# 35

foyers et résidences sociales

# 1

siège à Clichy-la-Garenne (92)

# 2

directions territoriales

- **Nord-Ouest à Saint-Ouen-l'Aumône** (95)

- **Sud-Est à Charenton-le-Pont** (94)

### Clément Lhomme

Directeur du Développement  
et de la Maîtrise d'Ouvrage  
c.lhomme@emmaus-habitat.fr

### Sylvain Saïd

Chef de service développement  
durable et construction  
s.said@emmaus-habitat.fr

### Fetta Akir

Responsable de programmes  
Direction de la Maîtrise d'Ouvrage  
f.akir@emmaus-habitat.fr

92-98, boulevard Victor-Hugo  
92110 Clichy-la-Garenne

### Michaël Cassilde

Directeur Territorial Nord-Ouest

3, Rue Pagnère  
95310 Saint Ouen L'Aumône  
m.cassilde@emmaus-habitat.fr

membre de  
**HAB★TAT**  
**RÉUN★**