



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**



Crédit photo : Erwann Le Gars

Les chiffres clés de l'opération

77 logements

25 places de parking

234 m² de local associatif en rez-de-chaussée

13 005 689 € : coût de l'opération

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**.

Le planning des opérations

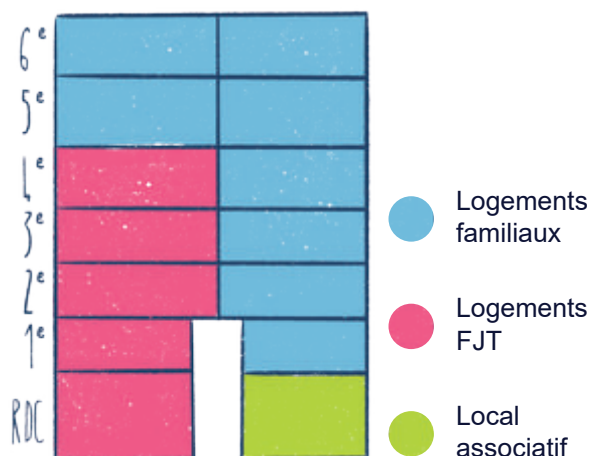
- Dépôt du permis de construire par ADIM : avril 2019
- Signature Contrat de réservation : juin 2019
- Livraison de l'opération : mars 2022

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 m² en pied d'immeuble.



Typologie des logements et montant des loyers

Typologie des logements familiaux :

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

Loyer au m² des logements familiaux :

PLUS	7,23 € par m ²
PLAI	6,43 € par m ²
PLS	14,53 € par m ²

Typologie des logements FJT

Les 43 logements sont des T1, T1' ou T1 bis, d'une surface moyenne de 23 m² (de 18 m² à 29 m²).
Les logements sont loués meublés.

Redevances mensuelles :

T1	406,21 €
T1'	529,82 €
T1 bis	583,23 €

Loyer, charges et prestations incluses.

Les intervenants

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

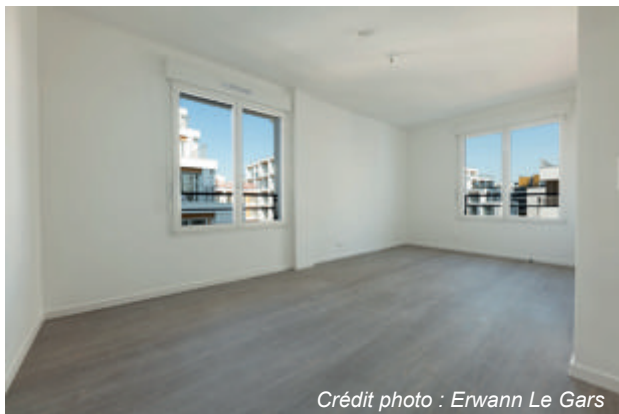
Fort de son expérience en montage d'opération complexe à forte valeur ajoutée sociale, Emmaüs Habitat a souhaité s'investir dans l'éco quartier en réalisant un programme de 77 logements mêlant au sein d'un même immeuble **plusieurs types de publics**, et en rez-de-chaussée un local associatif pour accueillir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

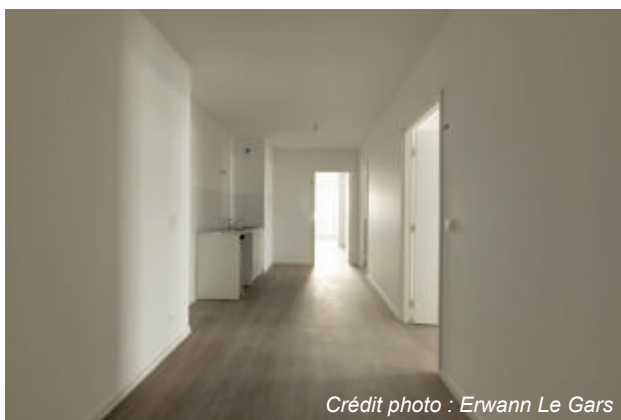
Les **espaces communs** de la résidence sont destinés à l'**animation** et à l'**accompagnement de la vie résidentielle** avec pour objectifs :

- 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^{er} 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 m² 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.

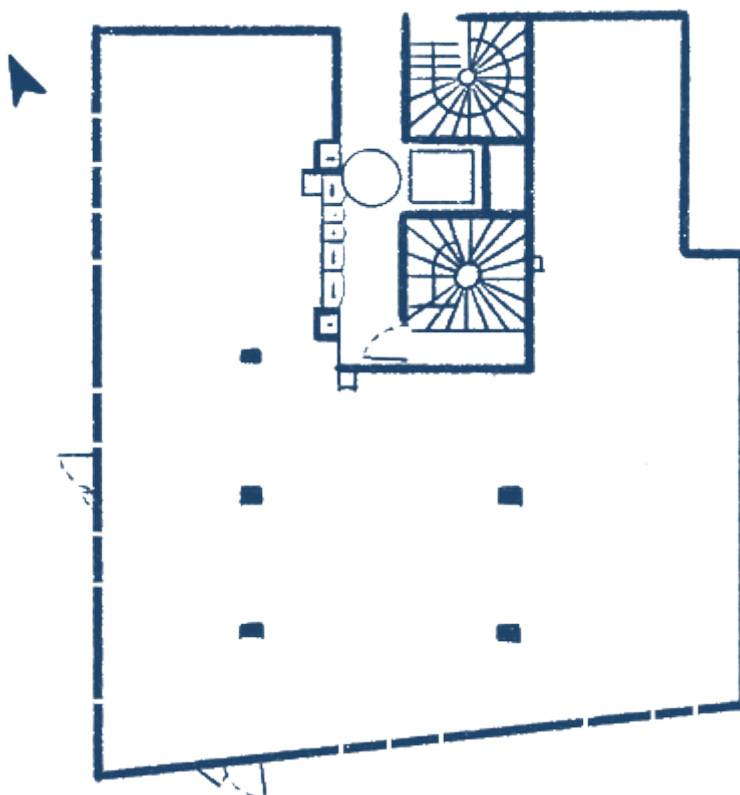
Les fonctions de ce local seront définies par la future structure occupante en concertation avec ses usagers, au moyen d'ateliers participatifs notamment. Au delà de la thématique du réemploi, la convivialité, le faire et le vivre-ensemble seront des éléments centraux dans l'occupation de ce lieu, qui 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★