

## INAUGURATION

# RÉSIDENCES ASTRÉE ET ÉLINA 1 IMMEUBLE, 1 ŒUVRE



**Mercredi 16 Octobre 2019 à 18h00**  
**5-7 rue du Chevalier de la Barre, 92170 Vanves**

En présence de  
**Isabelle DEBRÉ**

Vice-présidente du Département des Hauts-de-Seine

**Pierre DENIZIOT**

Conseiller régional d'IDF et délégué spécial auprès de la présidente, en charge du logement et en charge du handicap

**Bernard GAUDUCHEAU**

Maire de Vanves, Conseiller régional d'IDF, Vice-président de Grand Paris Seine Ouest

**André SANTINI**

Maire d'Issy-les-Moulineaux, Vice-président de la Métropole du Grand Paris et Vice-président de Grand Paris Seine Ouest,

**Jean-François DESCLAUX**

Président de l'Association des Cités du Secours Catholique

**Sylvie FRANÇOIS**

Présidente de Toit et Joie – Poste Habitat

[www.postehabitat.com](http://www.postehabitat.com) / [www.acsc-astree.org](http://www.acsc-astree.org) / [www.acsc-elina.org](http://www.acsc-elina.org)

## 1 IMMEUBLE, 1 ŒUVRE

**Dans le cadre de ses constructions neuves, des acquisitions amélioration et de la réhabilitation de ses immeubles, le groupe Poste Habitat s'inscrit dans le dispositif du ministère de la Culture « 1 IMMEUBLE, 1 ŒUVRE ».**

Poste Habitat est engagé dans cette démarche : défendre l'accès à la création artistique, pour tous, en donnant au plus grand nombre la possibilité de vivre ou de travailler au contact d'une œuvre d'art. Pour les résidences Astrée et Élina, Poste Habitat a organisé son 1<sup>er</sup> appel à projet auprès des artistes et des réseaux culturels. Le cahier des charges de cet appel d'offre tenait compte des particularités des résidences sociales dédiées aux jeunes actifs et aux étudiants.

L'artiste choisie pour la création de l'œuvre est ALETEÏA qui a conçu une CONSTELLATION à l'image de la résidence et de ses occupants : **très colorée et pour laquelle chaque symbole est relié à un autre.**



La plasticienne ALETEÏA (Émilie Garnaud) définit sa démarche comme celle d'un laboratoire de « **mythologie urbaine** ». Créatrice de constellations, elle met graphiquement en lien des espaces. Elle déroule des fils d'étoiles et de planètes comme des jeux de pistes ou de marelles. Elle collectionne les histoires, les mots et invente des constellations modernes, porteuses de messages et reflets de la société contemporaine.

## SITUATION ET CONTEXTE

### Des résidences en banlieue sud-ouest de Paris, entre Vanves et Issy-les-Moulineaux

Vanves est une commune de taille moyenne (environ 28 000 habitants) située derrière le périphérique de Paris à 10 kilomètres du centre soit à 30 minutes du cœur de Paris. Vanves est une commune du département des Hauts-de-Seine de la région Île-de-France, dans l'arrondissement d'Antony, au sud de Paris. Les communes limitrophes de Vanves sont les suivantes : Issy-les-Moulineaux, Paris 15<sup>ème</sup>, Malakoff et Clamart.

Les résidences Astrée et Élina sont situées dans un quartier calme et résidentiel à cheval sur les communes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux.



### Situation des résidences

Les résidents arrivent au cœur de Paris en seulement 30 minutes avec les transports en commun, le transilien et le métro.

La commune de Vanves est desservie par la Gare de Vanves Malakoff, où s'arrêtent les trains de la ligne N du réseau Transilien (Paris Montparnasse / Rambouillet). Pour accéder facilement à la résidence, il est aussi possible d'emprunter le bus 89 ou encore la ligne de métro numéro 12 et s'arrêter à Corentin Celton. La ville de Vanves possède une bonne desserte routière. Elle est située à côté du boulevard périphérique de Paris, non loin de l'A6, et l'A13. Cette situation est exceptionnelle au regard des possibilités de transport, cela permet aux résidents travaillant dans la plupart des communes d'Île-de-France, de rejoindre leur lieu de travail et d'en revenir dans les meilleures conditions.

### Un cadre de vie arboré

Les résidents vivent dans un environnement agréable et très arboré grâce aux nombreux parcs et aux squares présents dans toute la ville. Les résidences se situent non loin du parc Jean Paul II et du parc Frédéric Pic. Un stade de Rugby, ainsi qu'une piscine sont proches de la rue du Chevalier de la Barre. Des commerces sont accessibles à pied en moins de 5 minutes.

## PRÉSENTATION DES RÉSIDENCES ASTRÉE ET ÉLINA

### Histoire du projet

Le **Rosier Rouge** est une des Cités de l'Association des Cités du Secours Catholique (ACSC), dépendant du territoire Île-de-France. L'établissement a été créé à Vanves en 1973 pour accueillir et soutenir des familles originaires de province ou de pays étrangers, accompagnant des malades hospitalisés en Ile-de-France.

Le Secours Catholique en partenariat avec l'ACSC ont consulté Toit et Joie pour un projet de création d'un ensemble immobilier neuf à caractère social. C'est dans le cadre de divers partenariats avec l'ACSC, que celle-ci nous a présenté ce projet pour le site du Rosier Rouge. Le 6 mai 2010, Toit et Joie a été retenue. Le Secours Catholique a cédé le terrain sous forme de la signature d'un bail emphytéotique (60 ans) à Toit et Joie.

Les nouvelles résidences de Vanves se nomment Astrée et Élina, ce sont des noms de roses faisant référence au nom Rosier Rouge. **La résidence Astrée** vise à proposer à ses résidents un logement temporaire leur permettant de se mettre en situation d'accéder, dans de bonnes conditions, à un logement pérenne. **La résidence Élina** propose des logements à des étudiants.

À la place des bâtiments se trouvait un entrepôt du Secours Catholique.

## DÉTAILS DU PROJET ARCHITURAL / TECHNIQUES

### Mot de l'architecte

Notre démarche se développe d'abord en s'appuyant sur une attention particulière au tissu urbain, au site, et à sa topographie. La forte déclivité du terrain est l'occasion d'organiser la volumétrie en restanques, pour offrir aux usagers qu'ils soient jeunes actifs, étudiants, enfants ou nourrissons, des espaces extérieurs variés et adaptés à chacun, comme par exemple côté ouest, un vaste espace méditatif. Ensuite, dans le respect de la résidence du « Rosier Rouge » : par une volumétrie attentive qui reprend les alignements du bâti existant et qui conserve des gabarits du même ordre. Le projet s'inscrit ainsi dans la continuité directe de la fondation.

Enfin dans l'écriture architecturale :

par l'utilisation d'une expression contemporaine dont la simplicité et la clarté s'harmonisent avec l'existant et le met en valeur ;

par l'utilisation de matériaux comme la pierre en résonance avec la résidence du « Rosier Rouge » ;

et en connivence avec les espaces boisés environnants, notamment par le jeu aléatoire des brise-soleils des façades.

ERIC HAOUR.

### Caractéristiques du projet

Les murs et plafonds des halls, du SAS et des paliers sont tous peints avec une peinture acrylique facilement nettoyable, les sols des halls et SAS en carrelage et ceux des paliers sont en sols souples. L'eau chaude sanitaire et le chauffage sont assurés par des chaudières à gaz avec en complément des pompes à chaleur. Par ailleurs, les toitures-terrasses techniques sont végétalisées.



Les visiteurs peuvent directement appeler et accéder à la résidence par l'accès aux halls d'entrée, contrôlés par interphonie. Un dispositif de contrôle d'accès VIGIK est présent pour que les locataires puissent accéder facilement à l'immeuble et pour que les services d'urgence puissent intervenir dans les plus brefs délais. Les résidences sont adaptées aux étudiants et jeunes actifs. Elles disposent de nombreux espaces mutualisés offrant un certain confort qui contribue à l'épanouissement et à la réflexion.

### Les locaux communs

- buanderie,
- tisanderie,
- salon TV,
- salle de convivialité,
- locaux pour les vélos,
- local deux roues motorisés,
- local poubelle,
- ascenseurs,
- salle commune de travail.

### Espace Bureau

- 3 salles polyvalentes modulables,
- 2 bureaux spacieux,
- un accueil,
- une cafétéria.



## Équipements des logements

### Appartement privé

- ventilation par VMC,
- menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage isolant,
- électroménager (réfrigérateur sous plan, plaque vitrocéramique 2 feux, hotte),
- T1 : 1 lit (90 cm) et 1 chevet modulable,
- T1' : 1 canapé-lit (140 cm),
- T2 : 1 lit (140 cm), 2 chevets modulables, 1 canapé, 1 armoire, 1 meuble de rangement,
- 1 table et des chaises,
- 1 placard/penderie,
- raccordement à la fibre.



### Parti pris architectural

- continuité de l'alignement sur rue,
- gabarit en harmonie avec les avoisinants,
- façades en enduit blanc avec des jeux d'enduits gris sur rue,
- petits balcons,
- brise soleil en bois pour habiller les façades,
- pieds d'immeuble en pierre (façade sur rue),
- espaces libres aménagés en prairies sauvages,
- toitures végétalisées avec 30 centimètres de substrats.



## TYPOLOGIE DES 128 LOGEMENTS

- 1 parking de 48 places
- un local commercial (livré brut) 153 m<sup>2</sup>
- un espace petite enfance (livré brut) 425 m<sup>2</sup>
- 128 logements

- Résidence étudiante : 60 T1
- Résidence sociale : 15 T1 + 26 T1' + 26 T2
- Logement de fonction : 1 T4

Type	Nombre	SHAB moyenne
T1	75	18m <sup>2</sup>
T1'	26	20m <sup>2</sup>
T2	26	46m <sup>2</sup>
T4	1	-

Pour la résidence sociale, la redevance par typologie de logements est la suivante :

	T1	T1'	T2	
<b>PLAI</b>	Redevance (Loyer + charges)	387.13 €	479.99 €	578.06 €
	Prestations annexes obligatoires	24 €	36 €	40 €
	Total quittance loyer + charges + Prestations annexes obligatoires	411,13 €	515,99 €	618,06 €
	Prestations facultatives (parking)	35 €	35 €	35 €

	T1	T1'	T2	
<b>PLUS</b>	Redevance (Loyer + charges)	408,68 €	507,87 €	623,47 €
	Prestations annexes obligatoires	24 €	36 €	40 €
	Total quittance loyer + charges + Prestations annexes obligatoires	432,68 €	543,87 €	663,47 €
	Prestations facultatives (parking)	40 €	40 €	40 €

Pour la résidence étudiante, le montant loyer + charges s'échelonne de 363,96 € à 427,07 € (valeur 2019).

## CHRONOLOGIE DE L'INSTALLATION

L'échéancier du projet a été le suivant :

- Date d'acquisition : 16 septembre 2016 (signature de l'acte)
- Date du premier PC : décembre 2013
- PC modificatif : 21 janvier 2016
- Date d'OS : 19 décembre 2016
- Livraison : 20 septembre 2018

## INTERVENANTS

- Maitrise d'ouvrage : Toit et Joie
- Architecte : Cabinet HAOUR – Éric Haour
- Bureaux d'études :
  - > Conception / exécution : BETIBA
  - > GPA : ARTHEG ingénierie
- Bureau de contrôle : Qualiconsult
- SPS : DEKRA - Agence Paris
- Entreprise : SICRA IDF
- Gestionnaire résidences : ACSC Association des Cités du Secours Catholique
- Gestionnaire crèche : Les petites canailles

## RÉSERVATAIRES ET CONTINGENTS

- État
- Région Ile-de-France
- Grand Paris Seine Ouest
- Département Hauts-de-Seine
- Commune de Vanves
- Commune d'Issy-les-Moulineaux
- Action logement
- ACSC





## ÉLÉMENTS PROGRAMMATIQUES ET FINANCIERS PRÉVISIONNELS

### Prix de revient (TTC)

Poste	HT	TVA	TTC	Soit en %
Charge foncière	2 997 925,78 €	83 499,40 €	3 081 425,18 €	24,30%
Bâtiment	7 795 164,48 €	865 127,90 €	8 660 292,38 €	68,28%
Honoraires	857 041,99 €	84 357,92 €	941 399,91 €	7,42%
<b>Total</b>	<b>11 650 132,25 €</b>	<b>1 032 985,22 €</b>	<b>12 683 117,47 €</b>	<b>100%</b>

### Financement (TTC)

Emprunts	Montant	Soit en %
Emprunt Caisse des Dépôts et Consignations	4 355 747,00 €	34,34%
Emprunt bancaire logement de l'hôte + crèche + commerce	1 720 286,64 €	13,56%
Emprunt Action Logement	2 056 000,00 €	16,21%
<b>Total Emprunts</b>	<b>8 132 033,64 €</b>	<b>64,12%</b>

Subventions	Montant	Soit en %
Subvention de l'État	1 019 000,00 €	8,03%
Subvention de la Région Île de France	1 895 945,00 €	14,95%
Subvention du conseil départemental des Hauts-de-Seine	173 459,00 €	1,37%
Subvention de la communauté d'agglomération GPSO	469 900,00 €	3,70%
Subvention de l'ACSC	250 000,00 €	1,97%
Subvention d'Action Logement	589 000,00 €	4,64%
<b>Total subventions</b>	<b>4 397 304,00 €</b>	<b>34,67%</b>

Fonds propres	Montant	Soit en %
Fonds propres	153 779,83 €	1,21%

<b>Total</b>	<b>12 683 117,47 €</b>	<b>100 %</b>
--------------	------------------------	--------------

## TOIT ET JOIE – POSTE HABITAT

Toit et Joie – Poste Habitat intervient en tant qu’opérateur de logement social pour répondre aux attentes des ménages, des collectivités territoriales et des réservataires.

Dans le cadre de partenariats forts et en s’appuyant sur des financements publics, Toit et Joie – Poste Habitat se caractérise en proposant une gamme de produits complète et spécifique :

- logements familiaux en locatif social,
- accession sociale à la propriété,
- résidence étudiante,
- résidence à caractère très social,
- et toute autre opération d’habitat spécifique.

Au service des communes où elle est implantée, la société met tout en œuvre pour optimiser la qualité de vie de ses locataires et faire évoluer ses résidences pour répondre aux besoins actuels.

Quelques chiffres :

- Près de 15 000 logements dans 85 communes d’Île-de-France
- 1 500 logements en cours de production
- 1 agent de proximité (gardien ou employé d’immeuble) pour 80 logements
- 11 millions d’euros investis annuellement dans la maintenance et la réhabilitation du patrimoine
- 1 200 nouvelles familles de locataires par an

Aujourd’hui, Toit et Joie – Poste Habitat possède 3 filiales en régions Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d’Azur et Normandie, et forme avec elles le groupe Poste Habitat.

## CONTACTS

**Directeur général : Michèle Attar**

01.40.43.59.12

michele.attar@toitetjoie.com

**Contact presse : Claire Bordas**

01.40.43.44.41

claire.bordas@toitetjoie.com

**Contact presse : Ludovic Paul-Sainte Marie**

01.40.52.58.20

ludovic.paul-sainte-marie@toitetjoie.com

## ACSC - ASSOCIATION DES CITÉS DU SECOURS CATHOLIQUE

L'Association des Cités du Secours Catholique, association loi 1901 à but non lucratif créée en 1989 à l'initiative du Secours Catholique, agit pour l'inclusion des personnes en situation de précarité, d'exclusion ou de handicap. Elle affirme leur capacité d'action et leur participation comme source de richesse. Au sein du Réseau Caritas France et aux côtés des acteurs de la solidarité, elle se donne pour ambition de contribuer à l'évolution de la société et de l'accueil qu'elle propose aux personnes fragilisées.

### L'association en quelques chiffres

- Plus de 10 000 personnes accompagnées par an (dont 740 demandeurs d'asile et réfugiés, 377 personnes en situation de handicap)
- 19 Cités regroupant 130 dispositifs répartis sur 6 régions et 5 crèches
- Plus de 1 000 professionnels et 360 bénévoles
- 78 millions d'euros de budget

### Les activités en quelques mots

#### SOCIAL

- Hébergement (urgence et insertion)
- Accompagnement dans le logement
- Logement accompagné
- Mise en activité et insertion professionnelle

#### MÉDICO-SOCIAL

- Travail adapté
- Hébergement
- Accompagnement logement publics spécifiques

#### PETITE ENFANCE

- Établissements d'accueil du jeune enfant (crèche)

#### FORMATION

- Organisme de formation (formation continue pour les professionnels du secteur social et médico-social, et les publics en insertion)

L'Association des Cités du Secours Catholique est engagée dans la mise en œuvre du plan quinquennal pour le Logement d'abord. Avec la gestion des deux nouvelles résidences, la résidence sociale Astrée et la résidence Élina pour étudiants, l'association développe sa branche Résidences sociales en Île-de-France.

## CONTACTS

### Directeur général : Dominique Manière

01.58.70.09.29

dominique.maniere@acsc.asso.fr

### Contact résidences : Monique Lenormant

01.41.33.30.30

monique.lenormant@acsc.asso.fr

Les résidences sociales ASTRÉE et ÉLINA ont été réalisées par Toit et Joie et l'Association des Cités du Secours Catholique avec le concours financier de :

