

Solidarités Nouvelles pour le Logement

LE PROJET DU 41-43 RUE LÉNINE A IVRY-SUR-SEINE



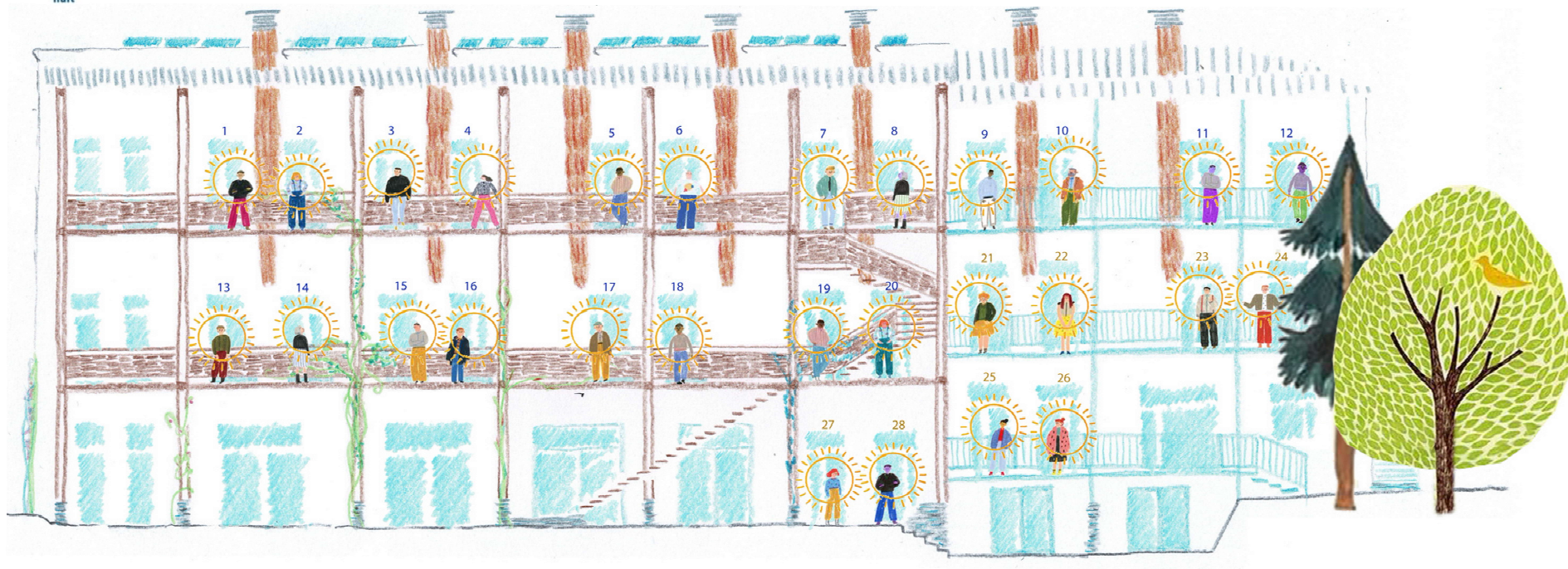
AU 43 RUE LENINE, A IVRY-SUR-SEINE, SNL réhabilite un bâtiment de 900m² pour y créer **29 logements** pérennes à destination de publics particulièrement exposés au phénomène du mal-logement.

Edifice en R+2 solidement structuré mais globalement vétuste, ce bâtiment nécessite une réhabilitation très lourde : les trois plateaux existants seront ainsi déshabillés, permettant une liberté architecturale et une **reconfiguration totale de l'intérieur.**

Le projet vise à créer **un lieu de vie convivial et inclusif, mêlant espaces individuels et collectifs**, tout en restant ouvert sur la ville. D'une ampleur inédite pour SNL, Les Mosaïques repense le vivre-ensemble en favorisant la création de lien social, le partage, et l'implication des résidents-locataires dans la gestion du lieu.



Pour concevoir ce projet ambitieux, SNL s'est associée à **l'agence d'architecture coopérative Grand Huit**, reconnue pour son expertise en géothermie, réemploi, ou encore innovation sociale.



PORTER UN PROJET SOCIAL FORT

29 logements solidaires pour rompre l'isolement et favoriser le vivre-ensemble

Une pension de famille de **20 logements**

Le modèle de pension de famille (PF) vise à proposer des **solutions de logement pérennes**, conviviales et très abordables, **destinées à des personnes en situation de précarité et d'isolement**.

Après des parcours de grande instabilité résidentielle et sociale, l'installation en logement ordinaire n'est parfois pas envisageable : une PF est alors une solution intéressante pour permettre aux personnes de **renouer en douceur avec le logement**. En effet, animées par un.e hôte salarié.e, les PF associent **logements individuels, et espaces partagés** visant à favoriser la rencontre et le partage entre résidents.

Ce modèle a déjà été expérimenté avec succès par SNL, qui gère actuellement quatre PF en service en Essonne, et une à Paris. Les Mosaïques constituera pour SNL **la première implantation de ce type dans le Val-de-Marne**.

9 logements en "habitat inclusif" pour adultes en situation de handicap



Le projet d'habitat inclusif est co-porté avec l'association "Coloc en Val-de-Marne". Celle-ci **rassemble des adultes du 94, porteurs de handicap mentaux ou moteurs** et âgés de 20 à 45 ans, ainsi que leurs parents. La vocation de l'association est de trouver des solutions de logement qui **préservent et encouragent leur autonomie**. En alliant logements privés et espaces partagés, cette quasi-colocation leur permettra de vivre "chacun chez soi mais tous ensemble", selon leurs mots.



Membres de l'association Coloc en Val-de-Marne

PORTER UN PROJET SOCIAL FORT

L'objectif de **ces 29 logements**, est de permettre aux personnes logées de se (re)construire à leur rythme, d'exister dans un cadre sécurisé et bienveillant. Il s'agit de leur offrir la possibilité de s'épanouir pleinement, non seulement au sein de leur logement, mais aussi dans leur environnement quotidien.

(Ré)expérimenter le logement individuel :

Les 29 résidents disposeront d'un logement en propre de type faux F2, pour lequel ils paient une redevance (fixe), détiennent des clés... Après des parcours résidentiels difficiles, il s'agit ainsi d'un logement "à soi", pour retrouver - ou parfois découvrir - l'usage d'un espace personnel.

*Plan détaillé de deux
logements mitoyens*

Accompagner les personnes :

Comme tout locataire SNL, **les résidents de la PF** bénéficieront d'un accompagnement social de proximité, assuré par les salarié.e.s de la PF et soutenu par les bénévoles du dynamique GLS d'Ivry.

Pour accompagner **les jeunes adultes en situation de handicap** au quotidien, l'équipe comprendra :

- un-e animateur-riche de Vie Sociale et Partagée (AVSP) pour assurer l'accompagnement social et l'animation de la structure
- deux auxiliaires de vie pour aider aux actes de la vie quotidienne

La journée, les jeunes se rendront sur leurs lieux d'accueil respectifs



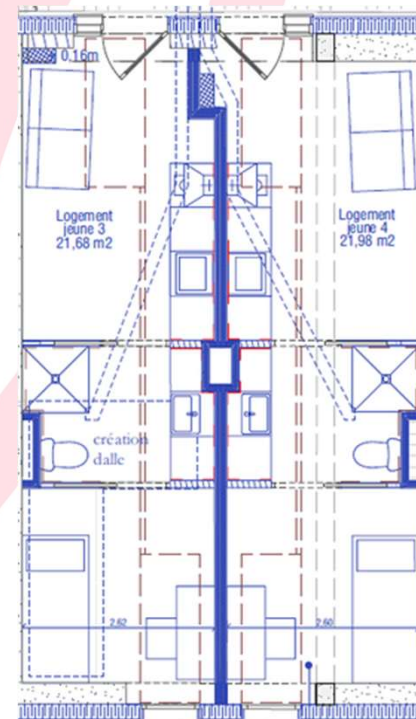
Encourager la responsabilité et le pouvoir d'agir :

Les résidents sont des locataires à part entière. Leur implication dans la gestion quotidienne du site contribue à renforcer leur autonomie et à restaurer leur pouvoir d'agir. Dans cette optique, ils participent à l'entretien de leur logement et des espaces communs, et prennent part à des instances d'animation et de médiation permettant de faire vivre collectivement le site.

Favoriser une ouverture sur la ville :



Comme chaque opération SNL, les Mosaïques est un projet qui repose en grande partie sur les mobilisations locales, notamment l'action des bénévoles SNL (prospection, chantier, accompagnement). Ouvert sur le quartier d'Ivry-Port, le projet continuera d'impliquer la société civile, notamment par le jardin partagé et les différents événements organisés sur site.



S'ENGAGER SUR DES EXIGENCES ÉCOLOGIQUES AMBITIEUSES

A l'occasion de la réhabilitation, **l'objectif est d'atteindre l'autosuffisance énergétique**. Cet objectif présente un **double intérêt : écologique**, en diminuant l'empreinte écologique du site, **et économique**, en renforçant l'équilibre financier de l'exploitation (en effet, la redevance étant fixe, l'ensemble des coûts d'entretien et des charges locatives sera prise en charge par SNL).

Pour cela, des techniques extrêmement innovantes sont prévues par Grand Huit et SNL :



- **Une paroi thermique** et structurelle en éco-construction, à partir des matériaux bio-sourcés avec isolation par caissons bois-paille
- Chaleur et rafraîchissement par **géothermie** sur site
- **Ventilation naturelle passive**, processus d'alimentation-extraction d'air des espaces intérieurs, sans utilisation de systèmes mécaniques.
- Production électrique par **panneaux solaires** en toiture
- Récupération des eaux pluviales, et traitement de celles-ci sur la parcelle
- **Récupération de chaleur des eaux grises** pour préchauffer l'eau chaude sanitaire (*Energy Recycling System*)
- **Utilisation de matériaux nobles issus de la nature ou du réemploi** (pierre, bois, enduit terre, textiles), choisis pour leur faible émissivité en composés organiques volatiles, ainsi que pour leur qualité esthétique.



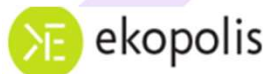
S'ENGAGER SUR DES EXIGENCES ÉCOLOGIQUES AMBITIEUSES

Pour ce projet, nous tenons à **mettre en avant la circularité de la matière** : la conception du lieu intègre directement les matériaux existants, faisant du bâtiment initial une mine urbaine qui permet un réemploi *in situ*.

- La réponse architecturale prend soin de conserver un maximum d'éléments construits existants pour répondre au programme, dans une logique de frugalité, d'économie d'énergie et de valorisation des éléments nobles de la construction.
- Les éléments qui ne sont pas conservés tel quel, font l'objet d'une étude méticuleuse pour leur trouver une seconde vie in situ ou sur des sites tiers.



Une variété de techniques artisanales autrefois largement répandues, est explorée : lambrissage, carrelage en opus incertum, parquet bois de bout, tapisserie, repiquage, parementure, mur en pierre sèche, etc.



Ce **projet à forte vocation écologique** a permis d'établir un partenariat avec l'association Ekopolis. En effet, le projet **s'intègre dans la démarche "Bâtiments et Quartiers Durables Franciliens"** (BDF/QDF) portée par l'association. Cette démarche vise à renforcer l'intégration des enjeux écologiques dans les champs de l'aménagement et de la construction, en s'appuyant sur l'intelligence collective des acteurs de terrain, professionnels ou non.

Chantiers participatifs du 19/09 et du 18/10 :

Extraction de l'ancien carrelage au deuxième étage, dans un but de réemploi dans les futurs logements individuels : les morceaux brisés sont ensuite joints en opus incertum, pour une impression mosaïque.



CONCEVOIR UN JARDIN VIVANT, ILOT DE BIODIVERSITÉ ET DE CONVIVIALITÉ



Ouvert aux **résidents** et aux **habitants des alentours**, ce jardin de **600 m²** est un refuge contre la chaleur et un havre de biodiversité. Son aménagement privilégie l'utilisation de matériaux réemployés et biosourcés, renforçant sa durabilité. Sa conception favorise la résilience climatique ainsi que le confort des habitants.

RESPECT DU BOISEMENT EXISTANT

La conception du jardin a été pensée dans le respect du boisement existant, en préservant les arbres fruitiers déjà présents comme un néflier et un cerisier. Les différents espaces sont délimités sans recours à des cloisonnements physiques : la séparation s'opère par la végétation, le mobilier, des seuils ou encore les poteaux de la coursive, afin de maintenir la continuité et l'ouverture de l'ensemble.

REEMPLOI & MATERIAUX BIOSOURCES

Le jardin est conçu selon une logique de réemploi et de matériaux biosourcés. Par exemple, le sol de la coursive sera réalisé en pierre de taille provenant des espaces publics de la Ville de Paris ; les grillages existants seront réemployés comme treillages pour les limites végétales, et le portail actuel sera découpé et transformé en portillons.

Des **bacs de compost** seront également installés.

L'ABRI VELO

A côté de l'entrée, un abri vélo sera construit en chantier participatif avec des briques issues du réemploi. Sa conception ajourée préserve la transparence visuelle avec le diocèse, évitant tout effet de mur.

CALEPINAGE REGULIER



CALEPINAGE REGULIER



OUVERTURES PONCTUELLES





CONCEVOIR UN JARDIN VIVANT, ILOT DE BIODIVERSITÉ ET DE CONVIVIALITÉ

Organisé en sous-espaces distincts, il allie bien-être et convivialité, avec des zones collectives et semi-collectives facilement identifiables :

LE POTAGER PARTAGE

Au cœur du jardin, le potager s'épanouit sur 125 m² de bacs surélevés, à hauteur de mains et de regards. Libéré des contraintes du sol d'origine, il allie praticité et accessibilité : plus besoin de se pencher pour cultiver. Entouré d'osier tressé, il sera construit et entretenu collectivement, par les résidents et le diocèse voisin.

LA SERRE

En hiver comme en été, la serre offre un refuge chaleureux où la vie continue de pousser. Devant elle, un espace aux usages multiples s'adapte aux besoins du moment : bac de jardinage, atelier, lieu d'activité.

LA CLAIRIERE SAUVAGE

Ce recoin du jardin s'articule autour d'une mare naturelle propice au développement d'un écosystème aquatique spontané. Un hamac tendu permet de s'y reposer. Volontairement tenu à l'écart des zones collectives, c'est le contrepoint silencieux du jardin.

ESPACE REPAS

Un espace de repas sera installé avec de grandes tables, sous des grands arbres pour préserver la fraîcheur.

ESPACES LUDIQUES

Le jardin accueillera aussi des espaces de jeux, avec une table de ping-pong et un terrain de pétanque.

CONSTRUIRE DU COMMUN SUR LE CHANTIER

Au cœur de la réalisation des travaux, transmettre et partager

Le chantier professionnel, mené par des entreprises prestataires classiques, **n'est pas la seule voie que prend notre réhabilitation**. En effet, les chantiers représentent pour chacun.e l'occasion de s'approprier des techniques bâtementaires artisanales, d'autant plus utilisées ici que cette réhabilitation explore les écologies populaires.

Ainsi, **l'étape de la construction comprends des chantiers d'insertion** en collaboration avec des entreprises d'insertion telles que Travail et Vie. Ces structures ciblent des personnes éloignées de l'emploi qui souhaitent être formées aux métiers du BTP. C'est l'occasion pour elles de combiner apprentissage et expérience professionnelle tout en contribuant activement au projet.

→ à titre d'exemple, le seul lot « curage » représente 2000 heures de travail programmées, soit un équivalent temps plein de 1.25.

Des « chantiers apprenants » viendront bientôt compléter cette dynamique. Encadrés par les entreprises, ils sont accessibles à tous, sans prérequis, et accueillent des profils variés désireux de se former sur des techniques précises. L'objectif est de démontrer qu'il est possible et enrichissant de "faire soi-même".



CONSTRUIRE DU COMMUN SUR LE CHANTIER

Au travers de chantiers participatifs, Expérimenter et Faire ensemble

Le projet les Mosaïques est co-construit par une variété de parties-prenantes, dans sa définition initiale comme dans sa réalisation. Il réunit des membres de SNL, bénévoles et salariés, mais aussi les membres de l'association Coloc en Val de Marne, nos partenaires publics et privés, ainsi que des habitants du quartier sympathisants du projet.

Ce sont autant de personnes, aux profils variés, qui se retrouvent pour construire ensemble, **notamment lors des chantiers participatifs.**

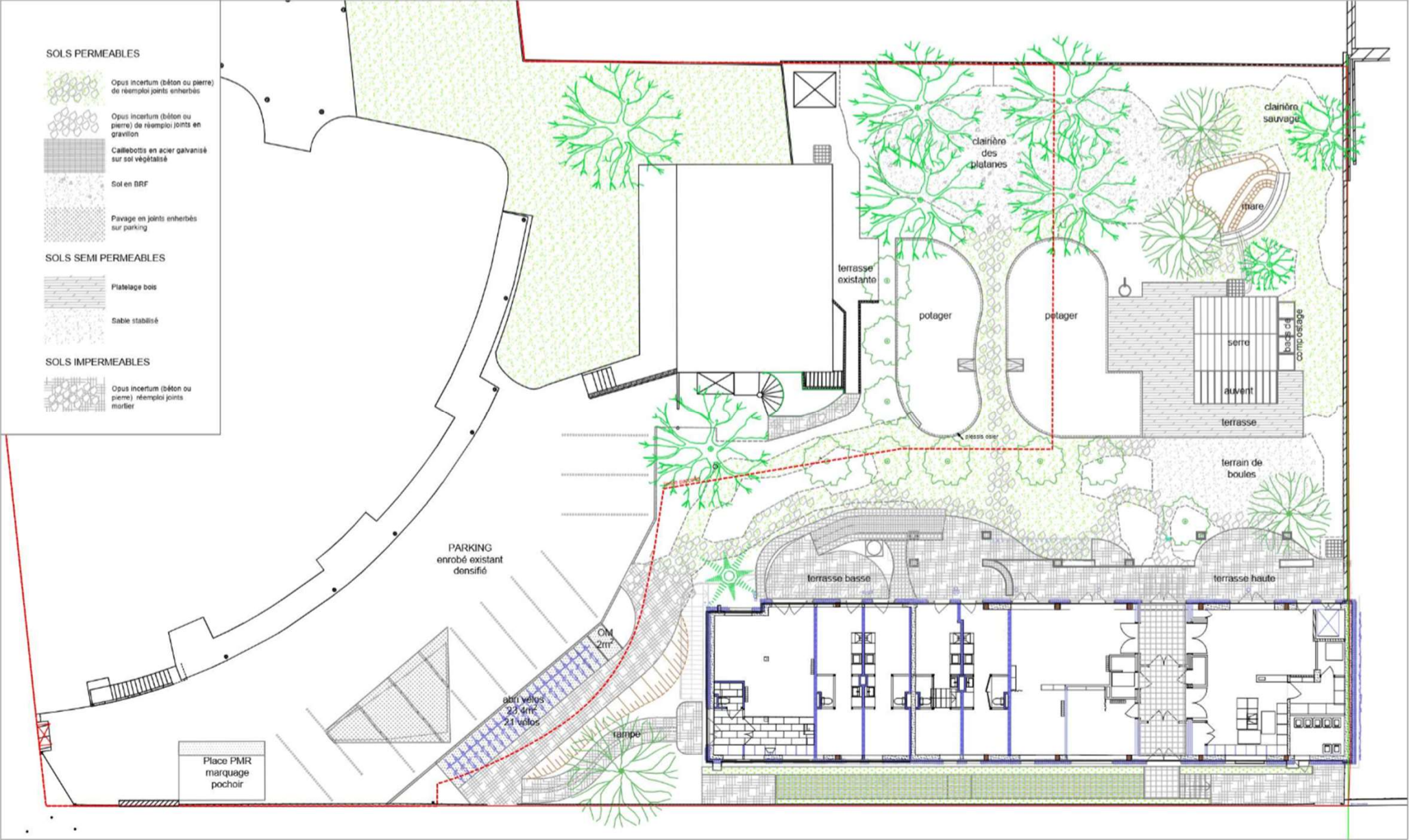
Ces chantiers participatifs rassemblent généralement une trentaine de personnes. **Une fréquentation forte qui permet de se concentrer sur les démarches de réemploi, trop chronophages pour les chantiers professionnels.**

D'août à novembre, 5 chantiers successifs ont été nécessaires au récurage de milliers de tomettes usagées, récupérées par l'équipe de Grand Huit sur un de leurs autres chantiers. Elles serviront au sol des "séjours" des logements individuels.

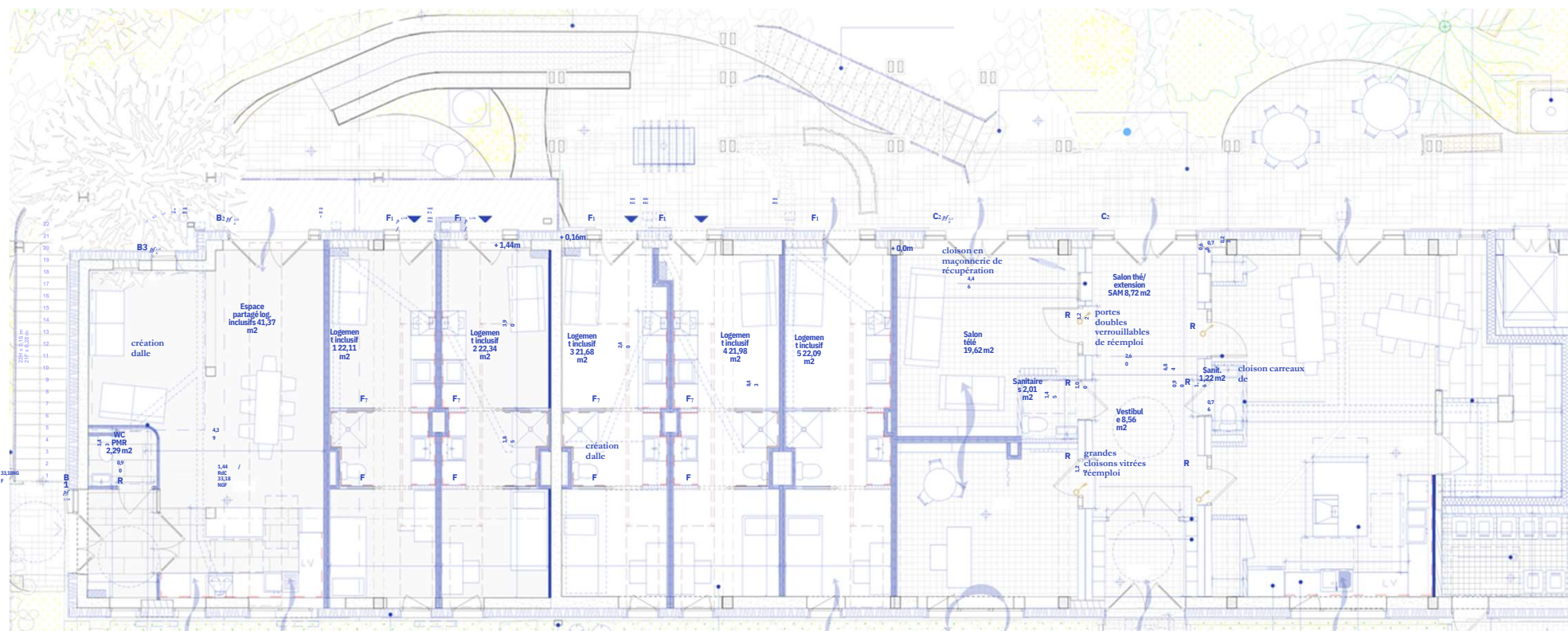
Photographie du chantier participatif du 19 septembre



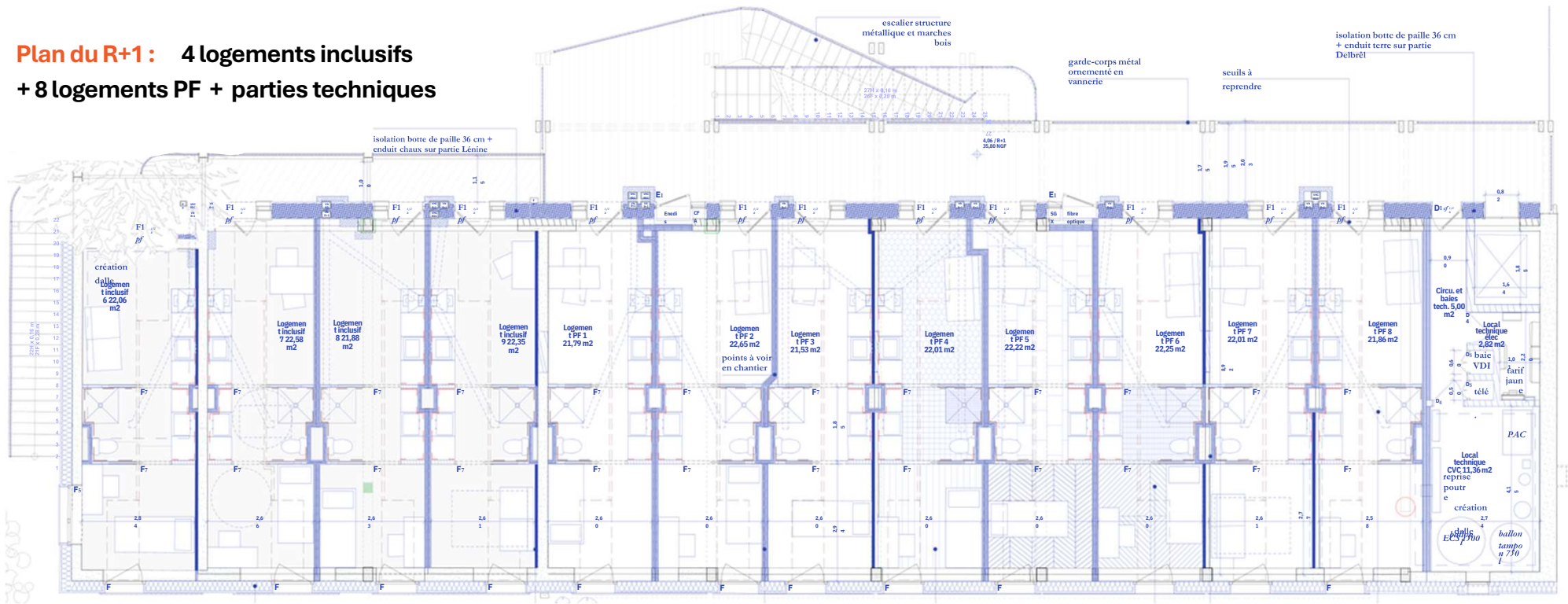
Plan du Jardin



**Plan du RDC : commons résidence inclusive + 5 logements inclusifs
+ commons pension de famille**



**Plan du R+1 : 4 logements inclusifs
+ 8 logements PF + parties techniques**



FICHE DE L'OPERATION :

Le projet comprend **en réalité deux opérations**, car il s'agit de loger deux types de publics aux problématiques spécifiques, dans deux bâtiments séparés. Au quotidien, **les gestions seront distinctes**, de même que le sont les ressources et les dépenses, depuis la production jusqu'à l'exploitation.

Néanmoins, **le projet est bel et bien porté comme un tout**, puisque la vocation globale est commune (l'inclusion de personnes surexposées au mal-logement), parce que le site comptera des espaces partagés, et parce que **les travaux de réhabilitation sont simultanés et conjoints**.

CALENDRIER

Projet :

- 2019 : **début des réflexions programmatiques** de SNL
- 2022 : engagement de **Grand Huit à la maîtrise d'œuvre**
- Décembre 2024 : **acquisition du bien** auprès du diocèse de Créteil
- Janvier 2025 : engagement du **partenariat avec Coloc en Val-de-Marne**

Travaux :

- Février 2025 : **Ordre de service** et début des travaux :
- Fév. 2025 - fév. 2026 : **phase de curage**
- Nov.-déc. 2025 : **géothermie**, chantiers de forage
- Oct. 2025 - août 2026 : **gros œuvre**, fondations, charpentes
- Mars-juin 2026 : **couverture**, zinguerie
- avr.-Mai 2026 : ascenseur
- Janv.-sept. 2026 : **étanchéité, ITE**, façades, menuiseries extérieures
- Fév.-oct. 2026 : **plâtrerie**, menuiseries intérieures, **revêtements**
- Mai-déc. 2026 : **peinture**, paysage
- Oct. 2025 - sept. 2026 : **plomberie**
- Mars 2026 - oct. 2026 : **électricité**
- Juin 2027 : **fin des travaux**

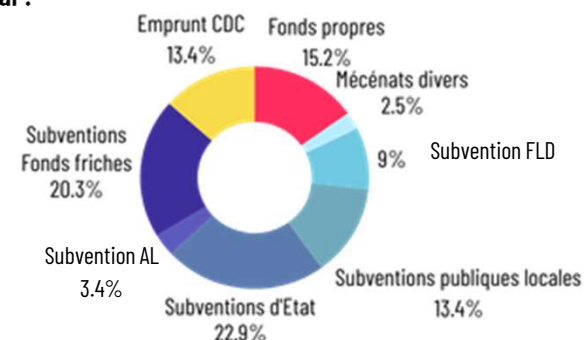
Exploitation :

- Septembre 2027 : **mise en service**

€ FINANCEMENT PREVISIONNEL

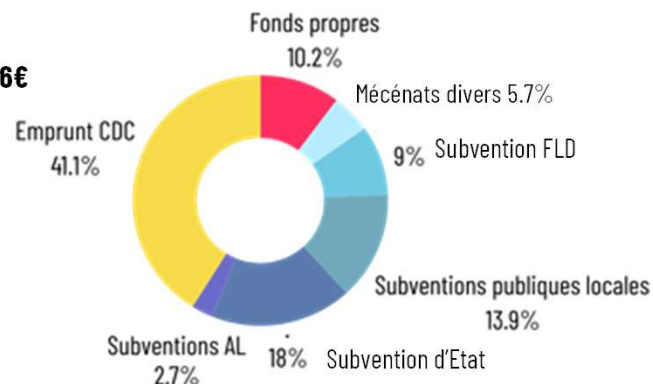
Opération 627 : 9 logements en "habitat inclusif" pour jeunes adultes en situation de handicap mental :

PRIX DE REVIENT : 1 489 944€

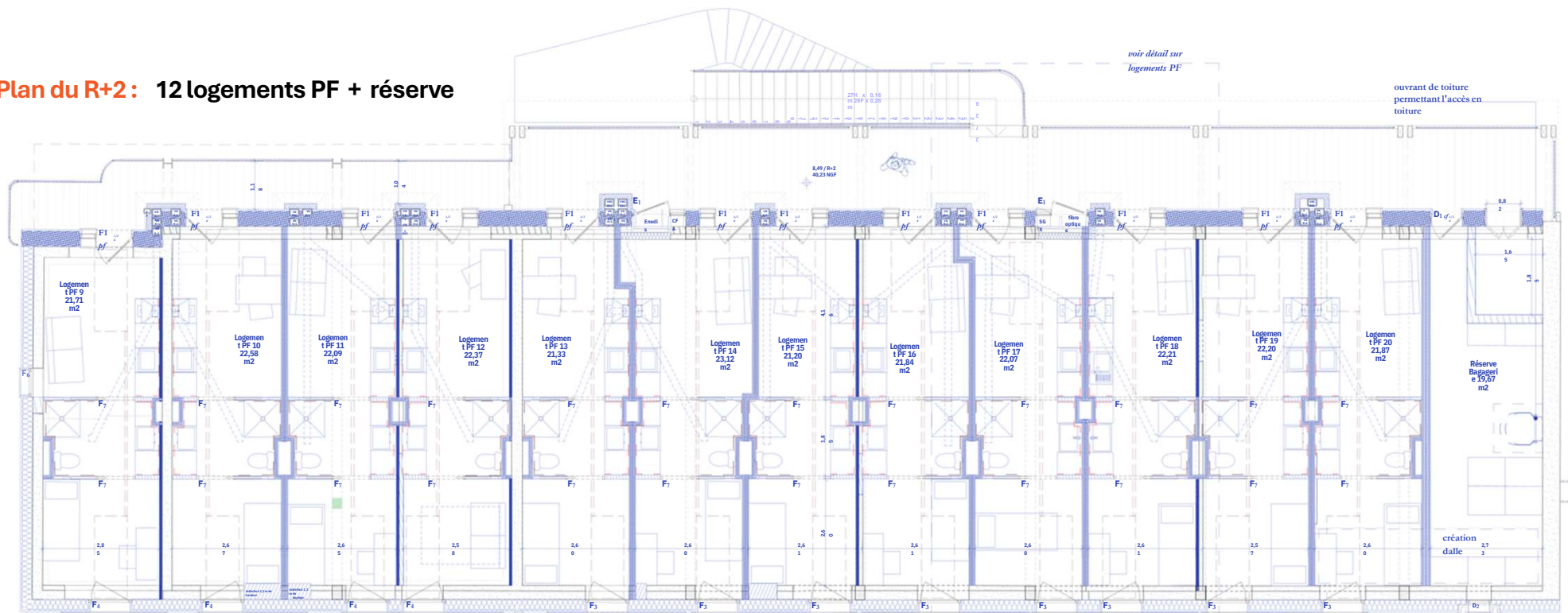


Opération 628 : 20 logements en Pension de Famille :

PRIX DE REVIENT : 4 645 546€



Plan du R+2: 12 logements PF + réserve



Ainsi, si ce projet se veut être un démonstrateur d'innovations et de solutions low-tech et durables, **il s'agit** aussi, et surtout, **de faire émerger un écosystème capable de perdurer** au-delà de la mission de SNL. Un écosystème dont les citoyens pourront se saisir : les résidents, à travers leurs usages quotidiens une fois installés, mais aussi les riverains et habitants du quartier, et au-delà encore.

De par sa singularité et ses modalités d'action, **cette opération est également susceptible de servir de modèle** à la transformation de bâtiments similaires : pour venir soutenir une nouvelle forme d'habitat inclusif, et nourrir la réflexion en matière d'innovation sociale.



Enfin, de par son envergure et sa originalité, **la conduite de ce programme représente une étape inédite pour l'ensemble de la fédération SNL**, et plus particulièrement pour SNL Val-de-Marne, pour laquelle il s'agit de la 1ère pension de famille.