

*Résidence Séniors  
151 et 153 rue de Buzenval  
92 380 Garches*

**FICHE D'IDENTITE**

- NATURE : ULS 18 ANS
- PROJET : LOGEMENTS SÉNIORS SOLIDAIRES
- 47 LOGEMENTS 33 PLUS ET 14 PLS



**Construction par COGEDIM d'une résidence pour séniors, dont 47 logements sociaux en démembrement, qui auront la particularité d'être complètement intégrés à la résidence services avec une approche spécifique sur l'accompagnement.**

Nombre de logements de l'opération : 117

- 47 logements locatifs sociaux (ULS)
- 70 logements privés en accession

## *Le projet social*

**Une réponse au défi sociétal du vieillissement** dans un contexte économique contraint pour les décennies à venir. La prise en charge des personnes âgées ou handicapées dans des établissements spécialisés a démontré ses limites en termes de capacité d'accueil et de coût.

### **Une réponse aux attentes citoyennes :**

- De désinstitutionalisation,
- De proposer des solutions d'habitats abordables
- De rupture de l'isolement
- D'être acteur de son propre vieillissement.

### **Une volonté de développer le parcours de la personne âgée au sein des dispositifs d'Habitat et Humanisme Soins :**

Aujourd'hui gestionnaire de 40 EHPAD, HHS souhaite développer son activité autour du domicile des seniors, par des résidences dédiées mais également par la constitution de « *plateformes gériatriques* » autour de ses établissements pour les faire rayonner vers le domicile.

La **présence de personnes en situation de handicap**, disposant d'une réelle autonomie, est également au fondement de ce projet de résidence. L'objectif est de créer une dynamique d'entraide, de convivialité, d'inclusion au cœur de la cité.

Une répartition des logements entre ces deux profils assurera une **mixité sociale**. Ce projet permettra **à tous de bénéficier d'un logement de qualité en plein centre**, permettant de se sentir (ré)intégré dans une vie sociale riche et mixte.

Une gestion locative adaptée sera portée par Habitat et Humanisme Gestion.

### **Un logement accompagné jusqu'à la perte d'autonomie**

#### **Des services supplémentaires en fonction de la perte d'autonomie**

- Des services optionnels proposés par la résidence service à prix préférentiel.
- Service de téléassistance
- Portage de repas
- Interventions professionnelles à titre individuel d'aides à domicile

### **Des partenariats avec les professionnels du maintien à domicile et de la prévention de la perte d'autonomie**

- Soutien à la coordination des interventions à domicile en fonction de l'évolution de la perte d'autonomie
- Activités spécifiques pour prévenir la perte d'autonomie

### **Des logements de dimension suffisante et adaptés pour accueillir une Hospitalisation à Domicile éventuelle**

**Un prendre soin particulier sera apporté aux personnes en grande détresse sociale en sortie d'hospitalisation.**

### **Une articulation transversale à travers tout le mouvement d'Habitat et Humanisme**

**-Entreprendre pour Humaniser la Dépendance assurera la maîtrise d'ouvrage** et veillera au respect du cahier des charges, pour avoir des logements adaptés, économes et écoresponsables.

**Habitat et Humanisme Soins assurera la gestion sociale et l'animation de la résidence**, dans la continuité de son expertise d'accompagnement des personnes âgées dépendantes

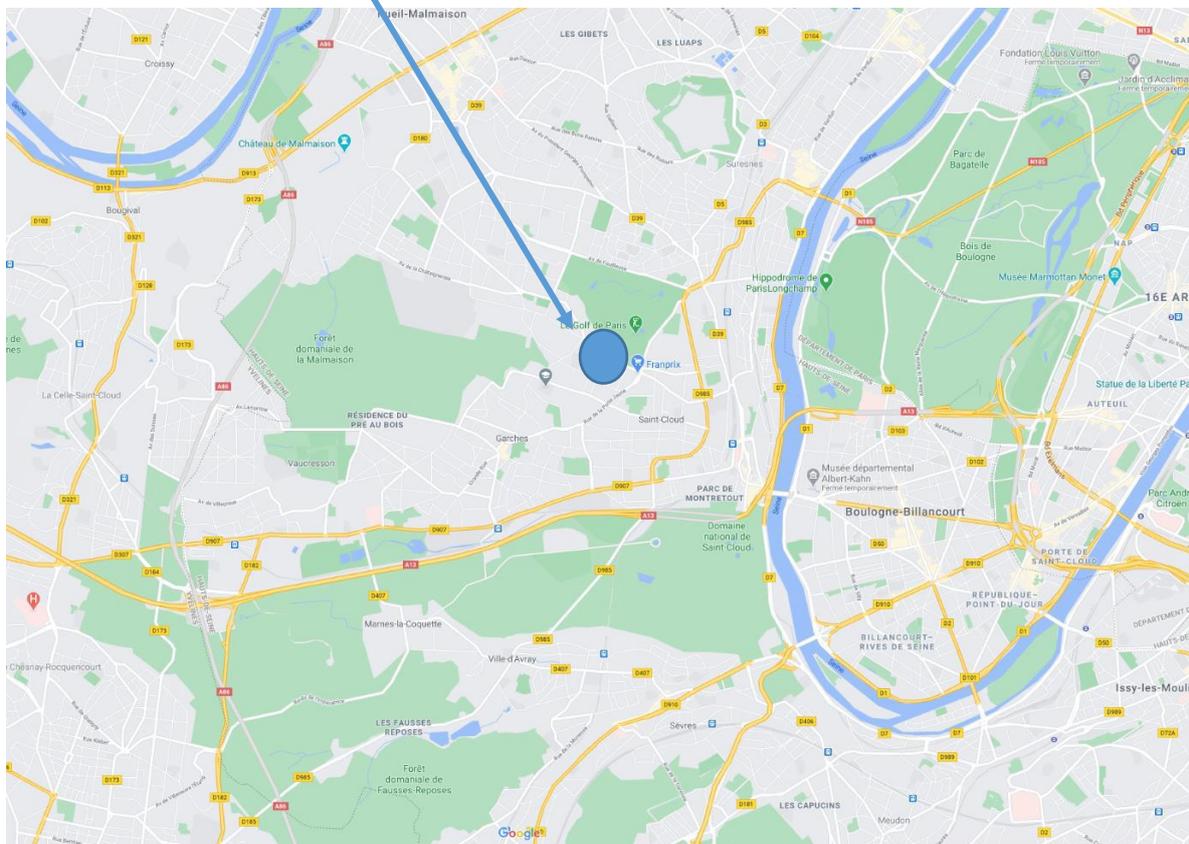
**L'association Habitat et Humanisme locale sera sollicitée** pour que la résidence et ses locataires intègrent son réseau de bénévoles, comme bénéficiaires ou contributeurs selon leurs profils et appétences personnelles

## La situation

### LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT

#### Plan de situation

#### Projet CODEDIM



### QUALITÉ DU SECTEUR ET ENVIRONNEMENT

Notre opération s'inscrit dans un contexte pavillonnaire densément planté, et plus particulièrement dans l'emprise des anciens laboratoires Debat, dominant l'hippodrome de Saint Cloud.

L'ensemble du terrain Debat, est divisé à l'origine en trois secteurs - Le *Village*, *Bel-Air*, et le *Laboratoire* - et comporte un vaste parc à la française composé de pièces d'eau et de larges pelouses plantées. La parcelle est bordée :

- au sud par un espace boisé classé et un jardin public donnant sur la rue Debat
- à l'ouest par une clinique gérontopsychiatrique.
- au nord et à l'est par des terrains (composant le site connu sous l'appellation du *Village*) sur lesquels sont édifiés des bâtiments à usage d'habitation : maisons individuelles ou immeubles collectifs traités en « demeures ».

**Distance de la résidence par rapport aux points d'intérêts (mairie, écoles, commerces) :**

Pharmacie « Adida » 6 min à pied  
Supermarché « Franprix » 8 min à pied  
Supermarché « Monoprix » 7 min en voiture  
Ecole Maternelle Gaston Ramon 3 min en voiture  
Collège Henri Bergson 3 min en voiture  
Ecole Elémentaire Pasteur 5 min en voiture  
Ecole privée Jean-Paul II 5 min en voiture  
Ecole Maternelle Junos Schule 5 min en voiture  
Mairie de Garches 7 min en voiture

**Distance de la résidence par rapport aux activités de loisirs :**

Hippodrome de Saint-Cloud 5 min à pied  
Club de golf « le Golf de Paris » 5 min à pied  
Club de golf de Saint-Cloud 9 min à pied  
Garches Tennis Club 4 min en voiture  
Piscine Garches 4 min en voiture  
Centre équestre de Buzenval 6 min en voiture

**DESSERTE /TRANSPORTS**

**TRANSPORTS EN COMMUN**

Ligne 467 (Rueil Malmaison RER /// Pont de Sèvres)  
Ligne 459 (Rueil Malmaison - Henri Regnault /// Saint-Cloud - Gare SNCF) 3 min à pied  
Ligne 360 (Hôpital de Garches /// La Défense) 4 min à pied

Gare de Saint-Cloud 6 min en voiture  
Gare de Marnes-la-Coquette 6 min en voiture

**PORTES DE PARIS ET GRANDS AXES (temps d'accès en voiture)**

Paris (Porte de Passy) 14 min  
Paris (Porte d'Auteuil) 16 min  
Echangeur A13 10 min  
Echangeur A86 12 min

## L'opération

La présente opération concerne la construction d'une résidence de 117 logements destinés aux séniors pour une SHAB totale de 5694 m<sup>2</sup> dont 47 logements sociaux.

**L'ensemble immobilier, construit en forme de « U » se développe en R+4 desservis par 4 cages d'escalier :**

- La résidence séniors sera gérée par COGEDIM CLUB, une marque du groupe Altarea. Elle regroupera 70 logements distribués du RDC au R+4 au nord du bâtiment, desservis par les cages A1 et A2. Le RDC intègre des locaux communs utilisés notamment en espace de détente, de restauration et d'activité sportive à l'usage de ses occupants (Cf. Plan de RDC).
- Les 47 logements sociaux sont destinés à être vendus en démembrement de propriété. Ils sont distribués du RDC au R+4 répartis en 2 ailes, dites B1 et B2, situées au sud du bâtiment et accessibles de manière indépendante du COGEDIM CLUB.

## **Le site : un parc paysager remarquable**

Le site est accessible depuis la rue de Buzenval en contrebas.

Les voiries du parc et du laboratoire sont réalisées en enrobé rouge et respectent ainsi l'aspect original du site et font un rappel de teinte avec la brique rouge de la façade.

Compte tenu de la composition du jardin « à la française », les nouvelles circulations piétonnes ou carrossables sont insérées dans le dessin existant.

La présence de nombreuses variétés d'essences d'arbres : cèdres, pins, cerisiers, ifs communs, marronniers, frênes arrivés à maturité pour la majorité d'entre eux confère au parc une qualité exceptionnelle.

## **ARCHITECTURE**



Système de végétalisation extensive type SUCCLULIS



Système de végétalisation extensive type LAVANDULIS



Trachelospermum jasminoides sur tralilage afin d'intégrer les réseaux à la toiture végétale



TOITURE VEGETALE

## **Conservation d'une façade des années 30**

Le terrain de l'opération est actuellement occupé par les éléments résiduels de la partie nord de l'ancien « laboratoire Debat », la dalle et la façade conservée, située dans le prolongement de la construction voisine. Cet ensemble a une forte présence dans le paysage : 100 m au total sur 3 niveaux, remarquable par son écriture architecturale empreinte des années 30.

La façade conservée est composée de briques d'argile rouges disposées en allège et pilastre, rythmée par le blanc des menuiseries, des appuis et des linteaux de fenêtres. La présence de corniches blanches accentue la composition horizontale de la façade. Cette

façade sera conservée dans le projet et traitée à l'identique du bâtiment voisin.

## TYPLOGIE ET SURFACES DES LOGEMENTS

Nombre de logements	ST	ST+	T2	T3	T4	TOTAL
	9	13	19	6		47
Surface moyenne par type de logement	<b>27M<sup>2</sup></b>	<b>38M<sup>2</sup></b>	<b>42M<sup>2</sup></b>	<b>68M<sup>2</sup></b>	<b>M<sup>2</sup></b>	

Surface du programme de logements sociaux	SHAB 1944 M <sup>2</sup>	SU M <sup>2</sup>	SURF PLANCHER M <sup>2</sup>
---	-----------------------------	----------------------	---------------------------------

Le loyer mensuel moyen de ces logements PLUS et PLS sera calculé sur la base réglementaire de 6,58 euros/m<sup>2</sup> pour les PLUS et 13,63 pour les PLS en valeur 2021.

## Chiffres clés

Le coût de l'opération est évalué à euros soit **1400.00 euros/m<sup>2</sup>** de SU pour 18 ans d'usufruit.

Des fonds propres pour l'opération à hauteur de 30%, issues de l'économie solidaire.

### Calendrier prévisionnel de l'opération

PC définitif 2T 2021

Démarrage travaux : 4T 2021

### Livraison prévisionnelle :

4T 2023