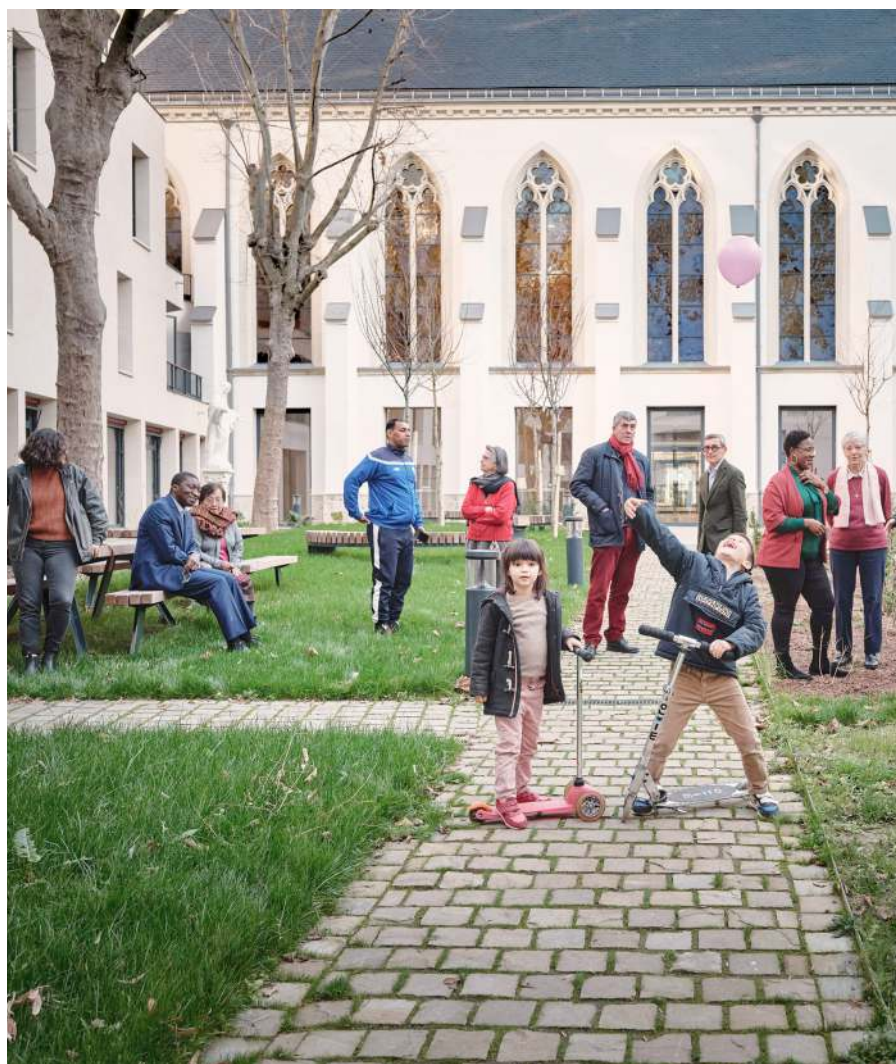


# LA MAISON SAINT-CHARLES

Un lieu, symbole d'une mixité sociale  
et intergénérationnelle au cœur de Paris 15<sup>ème</sup>



# SOMMAIRE

04

Le point de départ

08

Un lieu singulier

14

Un lieu hybride, centré  
sur l'hospitalité

17

Au carrefour de plusieurs  
défis techniques

19

Une nature omniprésente, en écho  
à l'âme des lieux

21

Un montage juridique  
et financier complexe

23

Une œuvre collective réalisée  
par des acteurs de grande qualité

29

Contacts presse

Au cœur de Paris, dans un quartier commerçant et familial, la **Maison Saint-Charles** est un lieu atypique et singulier. Le **310 rue de Vaugirard** à Paris 15<sup>ème</sup>, abrite un patrimoine unique et un lieu spirituel chargé d'histoire. Depuis plus de 150 ans, la Maison Saint-Charles héberge les religieuses de la Congrégation des Sœurs de la Charité Dominicaines de la Présentation de la Sainte Vierge. Aujourd'hui, cet espace, protégé du tumulte de la ville, se transforme pour devenir un **endroit de mixité sociale et intergénérationnelle**. Il le fait sans perdre son âme : celle d'un lieu **hospitalier, humaniste et bienveillant**. Pour lui redonner vie, les acteurs ont mis au point une programmation immobilière et sociale ingénieuse et un montage partenarial atypique, au service des personnes et du mieux vivre-ensemble. Elle comprend une résidence intergénérationnelle, une chapelle réhabilitée, des

chambres d'hôtes, des espaces de travail partagés et des logements, nichés au cœur d'un jardin planté d'arbres dont certains sont centenaires.





# 01 LE POINT DE DÉPART

Composée d'une vingtaine de sœurs, âgées pour la plupart, la communauté des Sœurs de la Charité dominicaines de la Présentation de la Sainte Vierge décide en 2012 de réhabiliter ce patrimoine immobilier vétuste, inconfortable et trop grand pour elles. L'ampleur de la rénovation de cet ancien orphelinat nécessite de céder une partie du foncier pour la financer. Une démarche partena-

riale est initiée pour rendre le projet viable économiquement et conforme à la philosophie humaniste et sociale des lieux. La Congrégation des Sœurs, l'association Habitat et Humanisme Île-de-France, le promoteur VINCI Immobilier et Seqens Solidarités agissent ensemble pour faire renaître ce lieu, en utilisant son passé pour bâtir un nouvel avenir.



Cela faisait 20 ans que la Congrégation s'interrogeait sur l'avenir de la Maison Saint-Charles. Nous voulions trouver un projet qui rende pérenne ce site et surtout sa mission sociale. On s'est vite rendu compte qu'on ne pourrait pas y arriver si on ne restait qu'entre nous. Devenir une résidence intergénérationnelle à caractère social correspondait tout à fait à la philosophie de vie que nous voulions développer dans cette maison.

**Sœur Véronique Margron,**  
Prieure provinciale de la Congrégation



L'intuition fondatrice d'Habitat et Humanisme est de combattre l'homogénéité des quartiers traduisant le refus de l'autre. Les mêmes, bénéficiant de solides formations et relations, habités par un esprit de corps, concourent à des séparations avec ceux qui n'ont pas les mêmes chances et qui par là-même se perdent, jusqu'à connaître l'exclusion. Bâtir pour ceux qui n'ont plus ou pas de logement, en veillant absolument à ce que la vulnérabilité ne soit pas ce chemin vers les quartiers qui déjà stigmatisent la misère et, par-là même, la pérennisent.

**Bernard Devert,**  
Président-fondateur d'Habitat et Humanisme



Nous sommes très heureux de l'ouverture de la Maison Saint-Charles, un projet ambitieux de mixité sociale dans Paris, réunissant réinsertion et création de lien, dans un lieu beau et ressourçant. C'est un projet qui témoigne de notre capacité d'innovation et de nos savoir-faire, notamment en matière d'accompagnement collectif des résidents. Merci à nos partenaires et à nos mécènes, grâce à qui nous avons pu concrétiser ce projet.

**Isabelle de Beauvoir,**  
Présidente d'Habitat et Humanisme Île-de-France



VINCI Immobilier est particulièrement fier de contribuer à la renaissance de ce lieu si singulier par sa situation et par ce qu'il dégage. Grâce à notre écoute et à notre compréhension des attentes des Sœurs, nous avons su imaginer et mettre en œuvre une solution innovante avec un bail à construction leur permettant de redevenir propriétaire du lieu en 2063 et en préservant la chapelle existante. Nous sommes aujourd'hui face à un lieu symbole d'une belle mixité intergénérationnelle et sociale au cœur de Paris.

**Olivier de la Roussière,**  
Président de VINCI Immobilier



A travers cette résidence sociale, mélange de mixité, d'insertion et de solidarité, notre raison d'être prend tout son sens. Notre mission d'utilité sociale et notre nouveau statut de Société à mission nous engage à développer des projets toujours plus innovants pour apporter une réponse adaptée aux plus fragiles, aux territoires et aux partenaires qui nous font confiance. Cette Maison Saint-Charles, humaine et bienveillante est le fruit d'un travail collectif alliant ingénierie sociale, montage financier innovant au service du bien-vivre ensemble.

**Emmanuel Dezellus,**  
Président de Seqens Solidarités





Il y a 10 ans, la Congrégation confiait à NECCO une mission d'AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) pour le projet d'une Nouvelle Maison Saint-Charles. Le travail de NECCO a consisté à accompagner la Congrégation dans le montage juridique et la réalisation de ce projet jusqu'à son « parfait achèvement ». Nous sommes très fier de son aboutissement.



**Laurent LACOIN,**  
Assistant à maîtrise d'ouvrage pour les Soeurs (NECCO)

## Au service des plus fragiles

En 1862, l'abbé Joseph-Charles Bayle acquiert la Maison Saint-Charles pour y transférer son orphelinat de la rue Notre-Dame-des-Champs.

En 1872, les Sœurs Notre-Dame des Anges lui succèdent. Une chapelle et des bâtiments annexes sont édifiés pour répondre à l'évolution des besoins de la Congrégation.



Pendant 150 ans, les sœurs y exercent leur activité dans les secteurs hospitaliers, médicaux ou éducatifs et agissent en faveur des plus défavorisés. En 1966, les Sœurs Notre-Dame des Anges fusionnent avec la Congrégation des Sœurs de Charité Dominicaines de la Présentation de la Sainte Vierge, désormais dépositaire de l'héritage spirituel et social de la maison. Cette congrégation vient initialement en aide aux plus délaissés notamment par l'instruction des jeunes filles pauvres et le soin des malades isolés.

Elles sont présentes, aujourd'hui, dans une trentaine de pays. Elles ont su, au fil des époques et en fonction des cultures, développer leurs compétences notamment en matière d'éducation, de soin et de logement.

## Le calendrier du projet





## 02 UN LIEU SINGULIER

En cohérence avec la philosophie de la Congrégation, la Maison Saint-Charles se distingue par une double mixité : sociale et intergénérationnelle. Elle englobe une résidence intergénérationnelle, une chapelle réhabilitée, des chambres d'hôtes, et

des espaces de travail partagés. Elle est complétée d'une opération de promotion immobilière, la résidence *Hors du Temps*. Ce programme constitue la particularité du projet et sa faisabilité économique.

### Une maison à vocation sociale et intergénérationnelle

Fidèle à sa vocation d'ouverture, la Maison Saint-Charles perpétue sa mission d'hospitalité et de solidarité, propice aux rencontres, aux échanges, au brassage culturel, à travers les locataires de la résidence intergénérationnelle et les personnes de passage dans les chambres d'hôtes et les es-

paces de travail. Seqens Solidarités est propriétaire bailleur et Habitat Humanisme Île-de-France en assure la gestion ainsi que la définition et la mise en œuvre du projet social, qui vise à créer un lieu de vie dédié à l'hospitalité, ouvert et mixte.



*La Maison Saint-Charles est un ambitieux projet pour Habitat et Humanisme Île-de-France, dans lequel nous mixons les usages (logement, tourisme, travail) et les publics, puisque près d'une centaine de personnes cohabitent quotidiennement dans ces lieux (résidents, visiteurs, usagers des espaces de travail, salariés et bénévoles de notre association.). Avec, entre autres intérêts, celui de favoriser la mixité sociale en plein Paris.*

**Christelle Parneix,**  
Directrice générale d'Habitat  
et Humanisme Île-de-France



## La nouvelle Maison Saint-Charles s'articule autour d'éléments structurants



**Une résidence intergénérationnelle** incluant des logements autonomes et des espaces partagés (salle à manger/cuisine, salle de lecture, buanderie) donnant sur un jardin incluant des logements pour des jeunes étudiants ou travailleurs, des familles monoparentales et des seniors et des espaces partagés (propriétaire-bailleur : Seqens Solidarités / gestion-animation : Habitat et Humanisme Île-de-France).



**Un jardin paysager et un potager partagé** en cœur d'îlot, impliquant les résidents et bénévoles d'Habitat et Humanisme Île-de-France.



**Des chambres d'hôtes** à vocation sociale pour permettre notamment à des personnes ayant peu de ressources de visiter Paris, l'accès à la culture et aux loisirs étant un axe d'accompagnement important pour Habitat et Humanisme (propriétaire-bailleur : Seqens Solidarités / gestion : Habitat et Humanisme Île-de-France).



**Des espaces de travail** composés de 3 salles de réunion à louer, 1 espace de coworking de 10 postes de travail pour accueillir notamment des entreprises à vocation sociale et des acteurs de l'économie sociale et solidaire (gestion : Habitat et Humanisme Île-de-France).



# Le programme immobilier résidentiel : *Hors du Temps*

Au cœur de la Maison Saint-Charles, la résidence *Hors du Temps* a été conçue par l'architecte Marie-Odile Foucras. Cette résidence, dont VINCI Immobilier est le promoteur, propose 35 logements du 2 pièces au 5 pièces dotés de prestations haut-de-gamme. Les résidents bénéficient d'ouvertures sur l'espace arboré, avec de vastes loggias, des toits terrasses, de grandes baies vitrées et une pergola au dernier étage. Certaines terrasses sont aménagées en jardins suspendus. Son architecture privilégie l'utilisation de matériaux nobles comme la pierre claire, le métal et le verre. La décoration des espaces communs intérieurs a été confiée à Tristan Auer, architecte intérieur de renommée internationale pour son travail en résidentiel et en hôtellerie de luxe (Hôtel de Crillon, notamment).



Programme immobilier *Hors du Temps*



Respectueux du Plan Climat ville de Paris, le programme intègre les normes de qualité et de confort les plus exigeantes, telles que la certification NF HABITAT HQE, et l'objectif de la Réglementation Thermique RT 2012 – 20 % garantissant des consommations d'énergie maîtrisées et un plus grand confort de vie, dans le respect des enjeux du développement durable.



Hall de la résidence *Hors du Temps* - Fresque mosaïque de Mathilde Jonquière / Architecte Tristan Auer

# Le projet en chiffres

## Maison Saint-Charles et Résidence *Hors du temps*



47

logements sociaux  
dont 20 logements  
pour les Soeurs

35

logements du 2 au 5  
pièces - La résidence  
*Hors du temps*

2

appartements partagés  
en colocation intergénérationnelle

15

chambres d'hôtes

1

chapelle conservée  
et réhabilitée

3 600 m<sup>2</sup>

d'espaces verts protégés  
(1 jardin paysager dans la partie  
*Hors du Temps* et un jardin au sein  
de la Maison Saint-Charles)

3

salles de réunions  
et un espace de  
coworking

1

1 foyer, 1 bibliothèque,  
1 buanderie et autres  
espaces partagés par  
tous les résidents

45

places de parking





## Une chapelle néogothique préservée et restaurée

La chapelle de la Congrégation a été restructurée et réhabilitée par h2o Architectes. L'architecte Bruno Le Moal a travaillé spécifiquement sur la réhabilitation de la Chapelle. Les travaux de restauration intérieure de la Chapelle comprenaient le remplacement des vitraux. Artiste, peintre sur verre et restauratrice du Patrimoine vitrail, Flavie Serrière Vincent-Petit les a conçus et peints sur le thème des Mimosas. Ce thème végétal permet différents niveaux de lectures pour différents espaces et interprétations pour les Sœurs et pour les visiteurs. Les vitraux sont peints avec des matériaux et des techniques du XVI<sup>e</sup> siècle sur des panneaux de verre industriel. Ils ont été assemblés en double vitrage afin d'assurer une bonne isolation thermique du bâtiment. La Manufacture Vincent-Petit en assuré la mise en œuvre. Artiste verrier, Matthieu Gasc a conçu et réalisé quatre pièces, les deux vitraux dans l'axe de l'église ainsi que les deux éléments qui habillent l'autel et le tabernacle. Des vitraux réalisés en dalle de verre lié par un joint de ciment.



1<sup>er</sup> étage - Entrée de la chapelle réhabilitée



*La chapelle, moins haute, réduite à 3 travées éclairées par les baies en ogive, descendant maintenant jusqu'au sol, est par ses proportions moins monumentale, plus intime. La nouvelle abside d'une forme plus contemporaine orientée vers la lumière, est traitée en bois avec des parties pleines bardées, des parties à claire-voies plus denses en bas et plus aérées vers le ciel. Le nouvel espace de Gloire s'ouvre désormais sur le pignon de la chapelle. Avec les très beaux jeux de lumière et de couleur des vitraux de Matthieu GASC, il devient un vrai signal pour les habitants.*

**Bruno Le Moal,**  
Architecte



*Le projet fait la part belle aux espaces verts. Dans cet écrin végétal, il nous fallait implanter un nouveau bâtiment tout en conservant 80% des arbres situés sur le pourtour de la parcelle. Une gageure quand on réalise des travaux de cette ampleur. Les bâtiments ont été pensés pour s'intégrer parfaitement dans les jardins. Les appartements bénéficient de loggias, de toits terrasses et d'immenses baies vitrées qui plongent sur cet espace arboré.*

**Marie-Odile Foucras,**  
Architecte de la résidence *Hors du Temps*



La chapelle - Vue jardin



*C'est un projet aussi passionnant que complexe. Il nous a fallu composer avec une organisation contrainte d'un chantier qui s'est étalé dans le temps, la conservation d'ouvrages d'art existants, le montage du permis de construire, l'interaction avec les riverains, la restauration d'une statue... Nous avons eu affaire à de très*

*nombreux intervenants. Pour toutes ces raisons, ce fut une expérience unique et enrichissante pour VINCI Immobilier et tous ses partenaires.*

**Virginie Leroy,**  
Directrice générale immobilier résidentiel et des régions VINCI Immobilier

## L'art, au cœur de la renaissance de la Maison Saint-Charles



Fresque du hall d'entrée de la Maison Saint-Charles  
« Empreintes »

Plusieurs artistes de renom apportent au nouvel ensemble une note particulière. C'est le cas de la mosaïste, Mathilde Jonquière. Connue pour son travail à la Grande Épicerie du Bon MArché, à l'hôtel Aiglon à Montparnasse et au Weppler, elle a réalisé les œuvres de mosaïque intégrées dans la galerie ralliant la rue au jardin habité et dans les halls de la résidence *Hors du Temps* et de la Maison Saint-Charles.



Fresque du hall d'entrée Hors du Temps.

Son intervention s'inscrit dans la Charte « 1 immeuble, 1 œuvre », signée en 2015 par VINCI Immobilier sous l'égide du Ministère de la Culture.



# 03

## UN LIEU HYBRIDE, CENTRÉ SUR L'HOSPITALITÉ

### Poursuivre l'histoire

Construite après l'épidémie de choléra au milieu du XIXe siècle, la Maison Saint-Charles occupe une place particulière au sein de La Congrégation, du fait de son histoire et de sa situation stratégique au cœur de Paris. Pendant 150 ans, elle a abrité successivement un orphelinat, puis une école primaire et son internat. Elle devient

aujourd'hui un lieu d'accueil pour les personnes ayant besoin de séjourner dans Paris et pour des personnes en logements temporaires d'insertion. Elle perpétue ainsi sa vocation humaniste dédiée à l'accueil des plus fragiles et des personnes isolées chère à la Congrégation.



### Promouvoir le partage et l'ouverture

Le projet est porté par une conviction forte d'Habitat et Humanisme : les personnes de tous âges et de différentes conditions sociales ont quelque chose à apporter pour s'enrichir mutuellement. La Maison Saint-Charles se veut un lieu où chacun, dans sa différence, contribue à construire un lieu harmonieux. Chacun participe à sa façon à l'animation des lieux où les résidents se rencontrent et interagissent. Pour cela, le projet associe des logements et des espaces d'activités.

#### Le foyer

propice aux rencontres à l'image de son café d'accueil le samedi matin.

#### Des espaces de travail

(salles de réunion et coworking), ouverts aux entrepreneurs de l'économie sociale et solidaire pour qu'ils puissent développer leur projet.

#### Le jardin

espace consacré à la détente et au jardinage.

Les habitants de **la résidence inter-générationnelle** peuvent également se réunir dans la bibliothèque qui accueille des ateliers de lecture et de soutien scolaire.



La métamorphose des lieux a été impulsée par la volonté des sœurs. Elles ont choisi de transformer ce lieu, tout en continuant d'y faire vivre leur communauté et d'y perpétuer sa vocation d'hospitalité. Porteuse du projet, la Congrégation ainsi que des Sœurs d'autres congrégations y résident, dans 20 logements dédiés.



Habitat et Humanisme Île-de-France assure la gestion de la résidence intergénérationnelle, des chambres d'hôtes et des espaces de travail partagés, dont Seqens Solidarités est propriétaire et bailleur, ainsi que la définition et la mise en œuvre du projet social. Une équipe de salariés et de bénévoles coordonne l'animation de la vie quotidienne et l'accompagnement des familles logées à la Maison Saint-Charles. Un programme d'animations collectives rythme l'année, embarque les résidents et permet d'investir les différents espaces collectifs.





Les arbres ont été préservés le temps du chantier, ils font le lien entre les différents édifices et participent de la qualité de ces espaces calmes et privilégiés. Le nouveau bâtiment rue de Vaugirard tisse des liens de familiarité avec les immeubles voisins tout en marquant distinctement l'entrée de la Maison Saint Charles. Les façades sont traitées avec de grands bow-windows en cascade qui articulent espaces intérieurs et terrasses. L'inscription dans le site s'opère également par la gamme qualitative des matériaux naturels employés, tel que le bois et la pierre que l'on retrouve dans les immeubles voisins. Le projet renouvelle le lieu en douceur, il préserve l'esprit du lieu et révèle ses qualités au service des usages et du partage.

**Joëlle Agarande, architecte en charge du projet et du chantier**  
h2o architectes



Nous avons mené la transformation de la Maison Saint-Charles en conservant les objectifs premiers de perpétuer la cohérence de ce site extraordinaire au cœur de Paris et d'en développer la notion de vivre ensemble. La disposition originelle du lieu, divisé en deux jardins a été préservée et réinterprétée en positionnant la chapelle en son cœur. Elle devient l'espace traversé par tous, ouverte sur le « jardin cloître ». Tous les espaces communs et services partagés de la Maison s'organisent en périphérie de ce jardin, au fil d'une circulation lumineuse et rythmée, ouverte sur l'extérieur. Pour renforcer encore les notions de partage, nous avons dégagé des espaces de rencontre appropriables dans les étages. Une vie commune s'installe doucement, la synergie attendue s'opère et la mission d'accueil des sœurs se perpétuent différemment.

**Antoine Santiard,**  
h2o architectes



Je vis dans une pension de famille à Amiens et nos animateurs ont souhaité nous faire découvrir le salon de l'Agriculture à Paris. A cette occasion, j'ai dormi une nuit à la Maison Saint-Charles. Les chambres sont très belles et chaleureuses, je me souviendrai à jamais de ce séjour.

**Kevin Ramirez,**  
Touriste de passage



Depuis mon arrivée en France, je logeais dans un hôtel, j'ai beaucoup bougé et ce n'était pas facile avec mon fils de 5 ans. Aujourd'hui, il a 14 ans, il a sa première chambre, et tout l'espace dont il a besoin. Cela fait mon bonheur.

**Mohamed Traoré,**  
Travailleur de nuit, résident à la Maison Saint-Charles

## 04 AU CARREFOUR DE PLUSIEURS DÉFIS TECHNIQUES

### Une complexité technique

La Maison Saint-Charles est à la fois un programme de déconstruction, de reconstruction et de rénovation. Il a su notamment préserver et restaurer la chapelle existante. Le chantier était par nature complexe en raison de :

- La configuration des lieux avec un espace très contraint. Le terrain est tout en profondeur avec une façade sur la rue de 15 m de large et un unique accès.

- La proximité du métro génère des vibrations. Cette nuisance a nécessité la mise en place d'une solution antivibratoire via la pose de boîtes à ressorts et la réalisation de fondations en profondeur.

- L'imbrication de plusieurs types de sécurité incendie liée à la diversité des produits.

- La mise en œuvre d'une filière sèche du bâtiment jardin avec une structure mixte bois/métal/béton.





# Un mode constructif en filière sèche

Pour préserver les espaces verts environnants, l'un des 2 bâtiments de la résidence *Hors du Temps* a été construit en « filière sèche ». Tous les éléments ont été préfabriqués et assemblés sur place par des moyens techniques légers, permettant au chantier d'être moins impactant sur le jardin et plus écologique. Ce mode de construction évite la mise en œuvre d'éléments ou de plateformes nécessaires au coulage de béton traditionnel, impensable à quelques mètres des arbres.



## Enlèvement et restauration de la statue

La statue du Christ, statue emblématique du jardin du cloître, a dû être déposée et restaurée. Afin de s'assurer que l'exercice soit soigneusement exécuté, VINCI Immobilier a fait appel à une entreprise spécialisée dans la restauration statuaire. Elle trône de nouveau au sein du jardin.



# 05 UNE NATURE OMNIPRÉSENTE, EN ÉCHO À L'ÂME DES LIEUX

Le nouvel ensemble est constitué de **deux jardins**, celui de Maison Saint-Charles et celui de la résidence *Hors du Temps*. Tous deux se répondent par leur patrimoine végétal exceptionnel avec une grande majorité des arbres qui a été conservée. **De nouvelles essences ont enrichi cette biodiversité** : charmes, érables, prunus, merisiers, bouleaux, pins sylvestres. **Ces écrins de nature en pleine ville sont des havres de paix et de sérénité**, par contraste avec l'agitation de la ville.



Ces deux jardins ont été conçus par l'architecte-paysagiste Christian Fournet.



”

*Le jardin Hors du Temps constitue un patrimoine végétal exceptionnel par la beauté et la variété des essences plantées et conservées. Clos et arboré, il offre un écrin naturel aux immeubles résidentiels. Il réinvente l'art du jardin sans dénaturer l'esprit du lieu. Conçu comme une clairière, ce « Jardin habité » accompagne le cheminement des résidents vers le bâtiment « Jardin ». La promenade est saluée par les grands arbres dont la voûte du feuillage rappelle une ambiance de sous-bois.*

**Christian Fournet,**  
**Paysagiste**

“



• **Le jardin de la Maison Saint-Charles** évoque les jardins monastiques revisités avec un regard contemporain. Fidèle à l'esprit des lieux, il invite à la détente et au repos. Il a pour objectif d'inciter les échanges entre les différentes populations et les générations qui vivent dans ce lieu : sœurs âgées, personnes seules, étudiants, enfants et familles.



Résidence intergénérationnelle

• **Le jardin de la résidence *Hors du Temps*** est conçu comme une clairière. Un vaste espace vert accompagne le cheminement des habitants vers la résidence. La promenade est ponctuée par la présence de grands arbres de sous-bois.



Résidence *Hors du Temps*

# 06 UN MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER COMPLEXE

L'offre de VINCI Immobilier est innovante et singulière à deux titres :

- La Maison Saint-Charles est réalisée par VINCI Immobilier grâce au mécanisme du bail à construction\* conféré par la Congrégation des Sœurs. Ce bail permet à la Congrégation de redevenir propriétaire du lieu en 2063. Il garantit aussi la préservation et la réhabilitation de la chapelle existante.

Ce bail a ensuite été cédé au bailleur social France Habitation devenu Seqens considéré comme le

porteur financier des logements sociaux, pendant une durée de 42 ans. Le gestionnaire de la Maison est l'Association Habitat et Humanisme Île-de-France (convention de location / gestion).

- La Résidence *Hors du Temps* a été construite sur l'autre partie du foncier acquise par VINCI Immobilier auprès de la Congrégation. Grâce au mécanisme de dation associé à cette vente, la Congrégation est devenue propriétaire de 11 logements de la résidence.

\*Dans le cas d'un bail à construction, le preneur ou locataire s'engage à construire, réhabiliter ou améliorer des édifices sur le terrain du bailleur ou propriétaire. Il s'engage également à les conserver en bon état ainsi qu'à supporter l'intégralité des charges et des réparations sur toute la durée du bail.

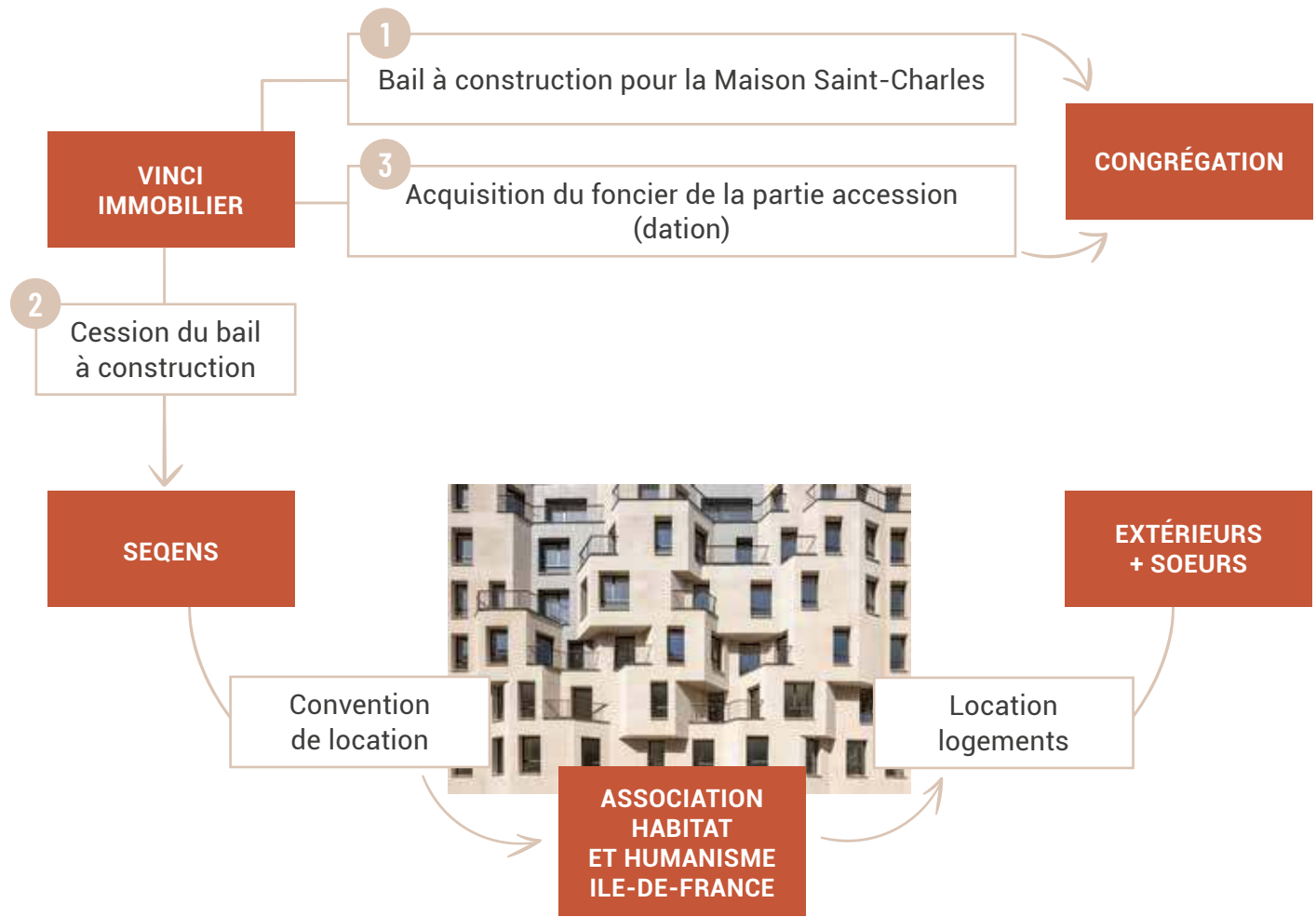


Plan masse du projet la Maison Saint-Charles



Ce montage s'est traduit par la signature de 3 actes notariés le 18 décembre 2017.

- 1 Un bail à construction signé entre la Congrégation et VINCI Immobilier
- 2 Une cession de bail à construction entre VINCI Immobilier et Seqens
- 3 Un acte Dation signé entre la Congrégation et VINCI Immobilier.



# 07

## UNE ŒUVRE COLLECTIVE RÉALISÉE PAR DES ACTEURS DE GRANDE QUALITÉ

Ce projet atypique a vu le jour grâce à la rencontre entre de nombreux acteurs aux personnalités et aux compétences uniques. Il comporte une forte **dimension artistique et artisanale** avec l'intervention d'enduseurs à la chaux, de maîtres verriers pour les vitraux et d'une mosaïste.







### La Congrégation des Sœurs de Charité Dominicaines

Issue de l'ordre Dominicain, la Congrégation des Sœurs de Charité Dominicaines de la Présentation de la Sainte Vierge, fondée en 1696, vient initialement en aide aux plus délaissés (instruction des jeunes filles pauvres, soin des malades isolés,...). Témoigner et annoncer l'évangile imposent l'attention aux plus vulnérables. C'est ce que la congrégation continue de vivre aujourd'hui, dans une trentaine de pays, toujours en collaboration avec des laïcs.



### Habitat et Humanisme Île-de-France

Depuis 37 ans, le Mouvement Habitat et Humanisme agit en faveur du logement, de l'insertion et de la recreation de liens sociaux pour répondre à l'exclusion et l'isolement des personnes en difficulté. Résolument tourné vers l'innovation, le Mouvement a développé des outils économiques à vocation sociale, pour financer et mener à bien son action. Présent dans 83 départements, avec 57 associations, Habitat et Humanisme s'est donné pour mission :

- de permettre aux personnes à faibles ressources, précarisées en raison de leur situation sociale, de leur âge, de leur handicap ou de leur santé, d'accéder à un logement décent, adapté à leur situation et leurs ressources,
- de contribuer à une ville ouverte à tous, en privilégiant les logements situés dans « des quartiers équilibrés »,
- de proposer un accompagnement personnalisé ou collectif pour favoriser la recreation de liens et l'insertion sociale.

Habitat et Humanisme Île-de-France gère plus de 1500 logements, compte 120 salariés et 700 bénévoles.

**Habitat et Humanisme Île-de-France assure la gestion de la Maison Saint-Charles ainsi que la définition et la mise en œuvre du projet social. Une équipe de salariés et de bénévoles coordonne l'animation de la vie quotidienne et l'accompagnement des familles logées à la Maison Saint-Charles.**



### VINCI Immobilier, promoteur

VINCI Immobilier, filiale du groupe VINCI, est le premier promoteur national à s'engager à atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et ce dès 2030, avec 20 ans d'avance sur les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience. Acteur leader en matière de recyclage urbain, VINCI Immobilier intervient essentiellement dans des zones déjà urbanisées ou déjà artificialisées sur tout le territoire, dans les deux grands secteurs du marché : l'immobilier résidentiel (logements et résidences gérées) et l'immobilier d'entreprise (bureaux, hôtels, commerces), s'adressant ainsi aux investisseurs, institutionnels et aux particuliers.

**VINCI Immobilier a réalisé l'intégralité du projet - la maison sociale intergénérationnelle et le programme immobilier résidentiel - dont il a assuré le montage et la commercialisation. La maîtrise d'ouvrage a été intégralement assurée par VINCI Immobilier.**



### Seqens, bailleur social (ex France Habitation)

Seqens Solidarités, filiale de Seqens, est engagée en faveur des plus fragiles avec plus de 11 000 logements, soit 14 531 places et 145 résidences.

Pour apporter une réponse à la qualité de vie de ces franciliens et leurs besoins particuliers avec des gestionnaires associatifs professionnels, Seqens Solidarités permet à ce large public de trouver son habitat adapté : hébergement très social, étudiants, mais aussi pour les jeunes travailleurs, les salariés en formation, les résidences autonomie pour personnes âgées, les EHPAD, autant de structures adaptées aux différents moments de la vie.

Seqens Solidarités, portée par ses actionnaires, notamment Action Logement et Logétude, déploie plus largement ses solutions d'habitats spécifiques pour ces personnes dont l'absence de logement approprié est source d'exclusion.

Complémentaire à Seqens, sur qui elle s'appuie en matière de production, Seqens Solidarités s'inscrit dans un développement ambitieux et régulier à hauteur de 500 unités chaque année.

**Seqens Solidarités s'est porté acquéreur de la Maison Saint-Charles.**





### **h2o Architectes**

h2o architectes est une agence de création et de reprogrammation architecturale, patrimoniale et urbaine. Elle est dirigée par Charlotte et Jean-Jacques Hubert ainsi qu'Antoine Santiard. L'agence développe des programmes variés à différentes échelles : logements, espaces publics, nouveaux quartiers, environnements de travail et d'enseignement et équipements culturels. Les programmes sont questionnés pour dépasser la commande et faire émerger des lieux renouvelés qui ouvrent à l'appropriation, laissée à l'initiative des habitants. Plus que des espaces, h2o architectes construit des lieux qui se pratiquent et qui se vivent.

**Ils ont réalisé Maison Saint-Charles dont la réhabilitation de la chapelle.**



### **Bruno Le Moal, Architecte**

Bruno Le Moal commence par réaliser des projets de rénovation hôtelière à Paris, puis se diversifie dans le logement, ainsi que dans les interventions sur des sites classés ou inscrits. Au fur et à mesure du développement de son activité, les projets à vocations sociales et religieux sont privilégiés : logements sociaux, bâtiments d'accueil pour les enfants en difficulté, lieux d'accueil et d'insertion, édifices religieux, bâtiments monastiques.

**Bruno Le Moal a réalisé avec h2o l'ensemble de la chapelle et plus particulièrement l'Auditorium au sein de la chapelle.**



### **Marie-Odile Foucras, Architecte**

Marie-Odile Foucras a acquis un vrai savoir-faire dans le domaine du logement, des résidences sociales ou de tourisme à travers de nombreuses opérations. Un certain nombre de ces opérations ont été réalisées avec des aménagements urbains et paysagés. Les projets en cours de réalisation ou d'études actuellement sont tous conduits dans le cadre d'une démarche Haute Qualité Environnementale.

**Elle a conçu la résidence d'exception Hors du Temps.**



### **Tristan Auer, Architecte d'intérieur**

Remarqué pour la conversation subtile qu'il fait naître entre les styles baroque et contemporain, il est célèbre à travers le monde pour de prestigieux projets dans les domaines du résidentiel et hôtellerie de luxe (Hôtel de Crillon, notamment).

**Il a conçu les espaces communs de la résidence Hors du Temps.**



### **Christian Fournet, Paysagiste**

Christian Fournet a conçu et réalisé de nombreux jardins dans des sites prestigieux au travers de son entreprise éponyme, créée il y a 45 ans. Le studio de conception Christian Fournet cherche à concevoir un univers unique lié à une poétique de l'espace qui incite à la promenade, des milieux emprunts d'élégance qui incarnent le vivant. Parmi ses références, le siège de Samsung, le Relais de Chambord ou encore les restaurants Bambou et Amourette.

**Il a conçu les deux jardins de la Maison Saint-Charles et de la résidence Hors du Temps.**



### **Manufacture Vincent Petit**

Artiste, peintre sur verre et restauratrice du Patrimoine vitrail, Flavie Serrière Vincent-Petit est Présidente de la Manufacture Vincent-Petit. Elle travaille avec les Monuments Historiques pour des opérations de restauration du patrimoine vitrail et de création d'œuvres contemporaines.

**Elle a conçu et peint sur verre les vitraux de la chapelle réalisés et mise en œuvre par la Manufacture Vincent-Petit.**



### **Matthieu Gasc, Verrier**

Maître verrier autodidacte, Matthieu Gasc s'inscrit dans la lignée de son grand-père, le peintre verrier Henri Guérin. Il perpétue la technique du vitrail en dalle de verre lié par un joint de ciment. Création sur mesure, chaque vitrail est unique par sa composition car il est conçu spécifiquement pour un lieu.

**Il a conçu quatre pièces pour la chapelle.**



### **Mathilde Jonquière, Mosaïste**

Ses œuvres intimistes ou monumentales s'inspirent de la peinture contemporaine et de la photographie. Ses réalisations convoquent les émaux de Venise, la pâte de verre et les tesselles d'or. Elle est intervenue à La Grande Épicerie de Paris, à l'hôtel Aiglon à Montparnasse et au restaurant le Wepler.

Pour la Maison Saint-Charles, **elle a réalisé l'œuvre « Empreintes » intégrée dans le hall d'accueil de la résidence.** La fresque évoque l'évolution du temps déclinée au travers les différentes strates qui la composent : les arbres et les empreintes des mains des sœurs. Son œuvre a été réalisée dans le cadre de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » de VINCI Immobilier.

Pour la résidence *Hors du Temps*, elle a créé dans le hall d'entrée **une fresque en céramique qui symbolise une forêt de bouleaux.** Elle associe une quantité de pièces en en grès cérame, en verre, en miroir ou en laiton.

# 08

## CONTACTS PRESSE

### **Marie-Annonciade Petit, Habitat et Humanisme**

ma.petit@habitat-humanisme.org

06 98 37 09 08

### **Caroline Maurey, VINCI Immobilier**

caroline.maurey@vinci-immobilier.com

06 69 95 06 88

### **Anne-Caroline Bayonne, Seqens**

anne-caroline.bayonne@seqens.fr

01 86 52 62 32

---

### **La Maison Saint-Charles**

310 rue de Vaugirard

75015 Paris



---

### **Information et réservations des chambres d'hôtes et espaces de travail partagés**

01 83 75 43 38

maisonsaintcharles@habitat-humanisme.org

www.maisonsaintcharles.org



