

# LANCEMENT DU PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF

## REUNION PUBLIQUE – COMPTE-RENDU

02/07/2025 – Salon d'honneur – 18h30-21h

### Animation :

- Jean-Baptiste MOISAN, Directeur de l'Hygiène et de l'Habitat – Ville de Romainville
- Simon AGUILELLA, Chargé de mission Habitat – Ville de Romainville

### Intervenants :

- Sébastien JOLIS, DG Est Ensemble Habitat
- Julie GAUTIER, DGA Est Ensemble Habitat
- Sabrina TERCHOUNE, chargée d'opération Est Ensemble Habitat
- Pascal CHOMBART DE LAUWE, architecte urbaniste sociologue du cabinet Tectone

### Compte-rendu :

- Simon AGUILELLA, Chargé de mission Habitat – Ville de Romainville

**Plus de 40 personnes étaient présentes.**

### Ordre du jour :

- Genèse du projet d'habitat participatif à Romainville
- Présentation du projet d'habitat participatif
- Présentation du bail réel solidaire (BRS)
- Présentation du cabinet d'architectes Tectone, assistance à maîtrise d'ouvrage et assistance à maîtrise d'usage
- Annonce d'une 2<sup>ème</sup> réunion publique de lancement des candidatures mi-septembre 2025

***Vous pouvez consulter le support de présentation sur le site internet de la Ville, ce compte-rendu fait état des échanges ayant eu lieu à la suite de la présentation.***

## **Modalités de sélection des candidats et engagement dans le projet**

➤ **QUESTION :** *N'est-il pas risqué de s'engager avec des acquéreurs que l'on ne connaît pas ?*

**REPONSE :** L'engagement se fait autour d'un élément commun : « l'habitat participatif ». Cela peut être vu au contraire comme l'opportunité de tisser des liens plus étroits avec tout ou partie de ses futurs voisins, ce qui peut favoriser à terme des mécaniques d'entraide et de bon voisinage, et de moins subir la dimension « partage des espaces et des décisions » existant déjà dans une copropriété classique.

➤ **QUESTION :** *Est-il possible pour un acquéreur de sortir du projet ?*

**REPONSE :** Une charte d'engagement devra être signée par l'acquéreur pour témoigner de sa volonté de s'engager dans la démarche de co-construction du projet, durant les 3 ans que dureront le projet de la phase de conception architecturale jusqu'à sa livraison.

Le groupe d'acquéreurs à la livraison du projet est souvent différent du groupe d'acquéreurs de départ. Il est par ailleurs possible de commencer le volet co-conception sans que la totalité des acquéreurs ne soit sélectionnée. La méthode de sélection des nouveaux arrivants peut alors tenir compte de l'avis du groupe d'acquéreurs déjà constitué. Ces modalités pourront être discutées ultérieurement.

➤ **QUESTION :** *A quelle date faut-il apporter une preuve d'engagement bancaire ? Quel justificatif est-il demandé ?*

**REPONSE :** Il est très fortement conseillé d'apporter une preuve de faisabilité financière pour pouvoir être sélectionné. Le justificatif exact requis sera indiqué lors de la réunion publique de septembre en même temps que les modalités de priorisation et de sélection des candidats éligibles.

➤ **QUESTION :** *Y'a-t-il une ambition du projet en termes de mixité intergénérationnelle et de mixité sociale ?*

**REPONSE :** non. L'objectif est de ne pas réduire ou orienter la cible des potentiels candidats à ce projet et d'éviter une trop forte discrimination des candidats, ni de produire un projet trop complexe et financièrement intenable dans son élaboration.

## **Droits et devoirs des acquéreurs :**

➤ **QUESTION :** *Dans le cadre d'une résidence en BRS, les règles classiques de la copropriété s'appliquent-elles ?*

**REPONSE :**

Le fonctionnement d'une copropriété avec des logements en Bail Réel Solidaire est identique à l'organisation classique d'une copropriété. Les ménages doivent ainsi s'acquitter de charges de copropriété.

L'Organisme de Foncier Solidaire disposant de la propriété foncière est membre de la copropriété. L'ensemble des propriétaires peuvent siéger en Assemblée générale des copropriétaires. L'OFS

peut participer à l'Assemblée Générale des copropriétaires, mais il n'assume pas la charge financière des décisions prises par la copropriété

Le ménage dispose du droit de vote pour toutes les décisions exceptées :

- les décisions portant sur les actes d'acquisitions immobilières
- les décisions portant sur les actes de disposition (établissement de cours communes, servitudes, cession de droits de mitoyenneté, acquisition d'une partie privative par le syndicat ou, à l'inverse, l'octroi d'occupation d'une partie privative)
- les décisions portant sur la réalisation de travaux comportant transformation, addition, amélioration, modification des bâtiments.

➤ **QUESTION :** *Quel peut être le prix de revente du bien? Peut-il être revendu avant 10 ans sans devoir rembourser la TVA ?*

**REPONSE :** En cas de revente, le prix du logement ne peut pas dépasser celui auquel il a été acheté, corrigé de l'indice de coût de la construction (ICC). La valorisation des travaux d'embellissement pourra être intégrée dans une certaine mesure, après concertation avec l'OFS. Il s'agit d'un mécanisme anti-spéculatif permettant la pérennité d'une offre de logements à prix relativement abordables dans un quartier central et attractif.

Il n'existe pas de disposition spécifique liée à la revente du bien avant 10 ans contrairement à d'autres produits d'accession sociale ou encadrée.

➤ **QUESTION :** *Peut-on louer son logement ?*

**REPONSE :** Non, le logement est destiné à être la résidence principale de l'acquéreur

➤ **QUESTION :** *La taxe foncière devra-t-elle être acquittée par les futurs propriétaires ?*

**REPONSE :** Les futurs propriétaires seront exonérés de droit de taxe foncière pendant les 2 premières années à partir de la date de réception du logement.

➤ **QUESTION :** *Les frais de notaire sont-ils réduits par rapport à une opération d'accession privée classique ?*

**REPONSE :** Ces frais sont réduits du fait qu'ils sont dans le cadre d'une Vente Future en Etat d'Achèvement (VEFA). Le coût final sera en outre mathématiquement plus bas car le prix du logement est plus bas que sur le marché libre.

## **Le projet architectural**

➤ **QUESTION :** *Le projet architectural sera-t-il flexible ?*

**REPONSE :** Le projet sera effectivement modulable, c'est l'une des atouts apportés par la démarche d'habitat participatif. Il s'agira toutefois de respecter les règles imposées par le PLUi (emprise du bâti gabarit, surface de pleine terre, stationnement, ...), ainsi que les capacités financières du maître d'ouvrage, est Ensemble Habitat.

➤ **QUESTION :** *Quelle destination pour le local commun ? Une crèche est-elle envisageable ?*

**REPONSE :** Non, une crèche ne pourra pas être réalisée d'autant plus que le local n'est pas de taille suffisante (25m<sup>2</sup> envisagés à ce stade). Différentes pistes auront vocation à être explorées ensemble. Il est fréquent que les acquéreurs décident de destiner le local commun à un usage de buanderie mais d'autres options seront bien évidemment considérées.

➤ **QUESTION :** *Combien de places de parking sont-elles prévues ? Représenteront-elles un coût supplémentaire en plus du prix du logement ?*

**REPONSE :** Le nombre de places respectera les contraintes réglementaires du PLUI. Le nombre exact de places sera défini en fonction du projet final.

➤ **QUESTION :** *Le mode de chauffage est-il déjà défini ?*

**REPONSE :** Non, il n'est pas défini à ce stade. Toutefois, ça ne sera ni du chauffage au fioul ni du chauffage au gaz.

➤ **QUESTION :** *Sera-t-il possible de visiter d'autres opérations d'habitat participatif ?*

**REPONSE :** Oui, des visites avec le groupe d'acquéreurs ont vocation à être organisées sous réserve de l'avis favorable des habitants des résidences à visiter.