

Réunion publique

Lancement d'un projet d'Habitat Participatif à Romainville

mercredi 2 juillet 2025



MOT D'INTRODUCTION DES ELUS

DÉROULÉ

- Mot d'introduction des élus – *15 mn*
- Présentation du projet de l'habitat participatif à Romainville– *15 mn*
- Présentation du cabinet d'architectes Tectone - *20 mn*
- Questions des habitants – *45 mn*

L'HABITAT PARTICIPATIF: QU'EST-CE QUE C'EST?

Un groupe de futurs habitants-acquéreurs avec **l'envie de concevoir ensemble** leur habitat

Une programmation s'adaptant à des **profils de ménages divers** et intégrant des **espaces communs**

Une **gestion collective** des **espaces communs** par les **habitant.e.s**

Une diversité de montages :

- Des projets de **logements neufs** ou en **réhabilitation**
- Des projets en **auto-promotion** ou adossés à une **maitrise d'ouvrage institutionnelle**

Des projets d'habitats avec des objectifs divers :

Ecologiques et durables

Mixité sociale

Habiter autrement

Partage et entraide

Bien vieillir

Intergénérationnels

Ecologique et durable

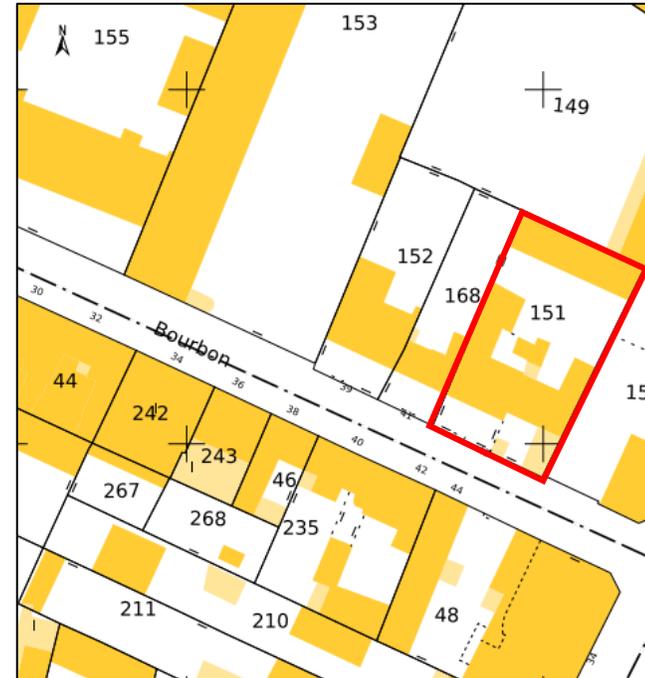
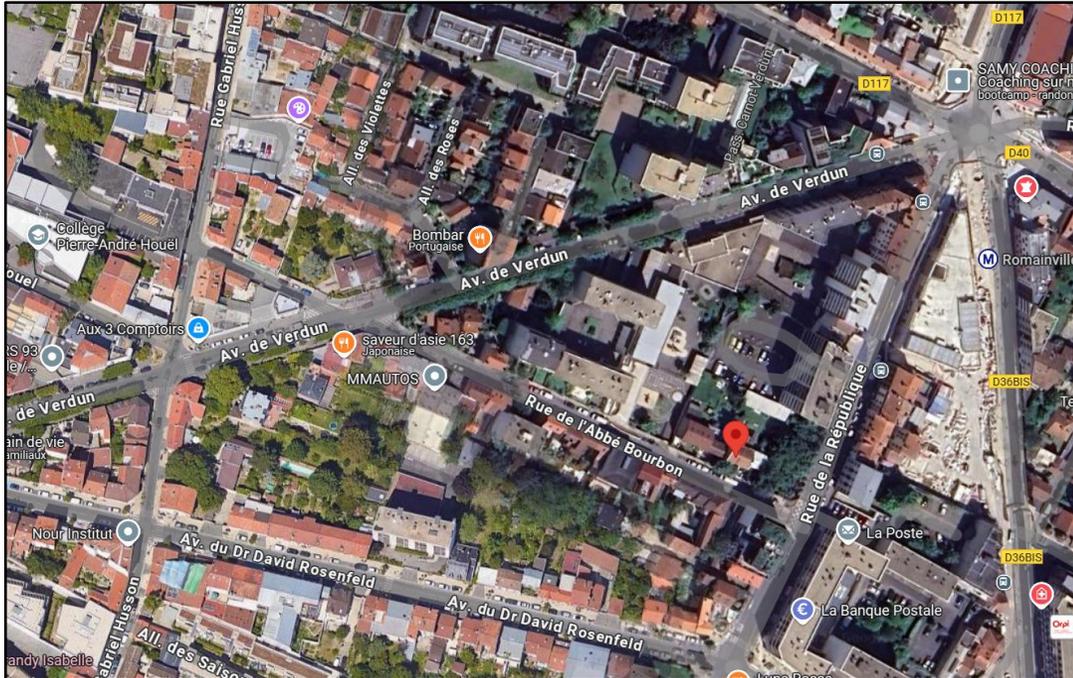
Gestion démocratique

GENESE DU PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF

- **2011** : l'EPFIF se porte acquéreur de la parcelle (600 m²) sise 43 rue de l'Abbé Bourbon et de l'immeuble bâti en mauvais état (quartier Carnot : 5 mn du métro et de la Place du marché)
- **2022** : la Municipalité décide de **destiner la parcelle à un projet d'habitat participatif** dédié aux Romainvillois : lancement d'une mission d'étude au Collectif d'Animation de l'Habitat Participatif IDF
- **2023** : les principales conclusions de l'étude sont :
 - **Absence de viabilité d'une opération de réhabilitation et d'extension du bâti existant**
 - **Validation d'une opération de démolition-reconstruction**
 - **Un montage en Bail Réel Solidaire (BRS) est préférable** à une opération en autopromotion :
 - **Coût d'acquisition du logement beaucoup moins élevé** pour le groupe d'habitants-acquéreurs (plus adapté aux ressources moyennes des Romainvillois)
 - **Temps de réalisation escompté du projet plus court et meilleure fiabilité** du projet de construction grâce à une maîtrise d'ouvrage par un bailleur social

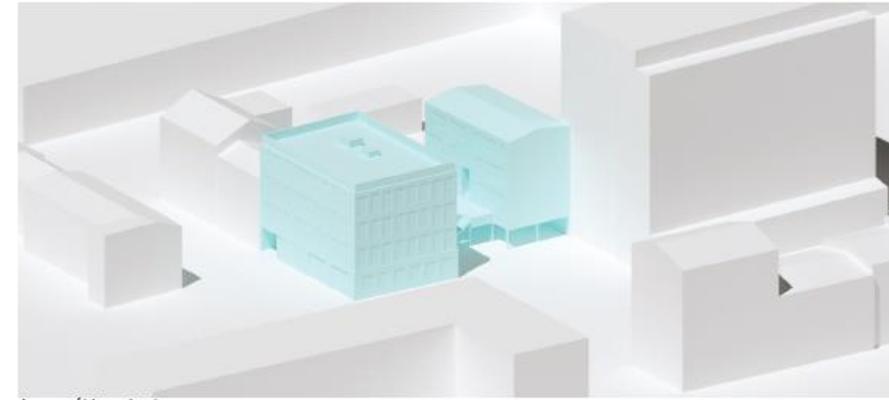


LOCALISATION ET EMPRISE FONCIERE

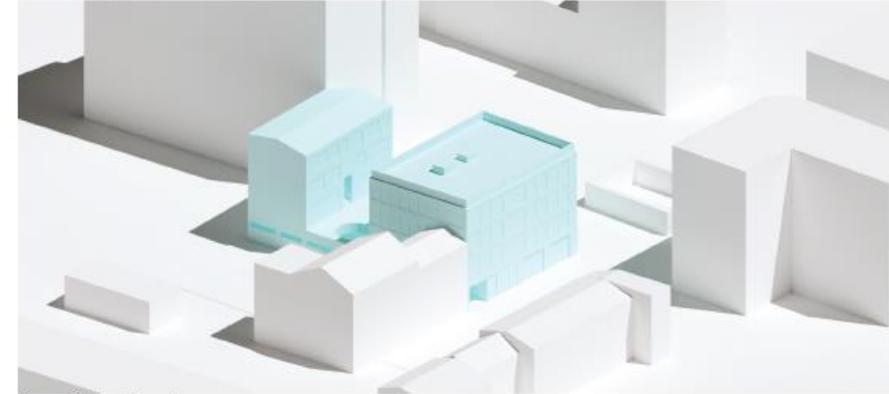


PREMIÈRE FAISABILITÉ D'EST ENSEMBLE HABITAT

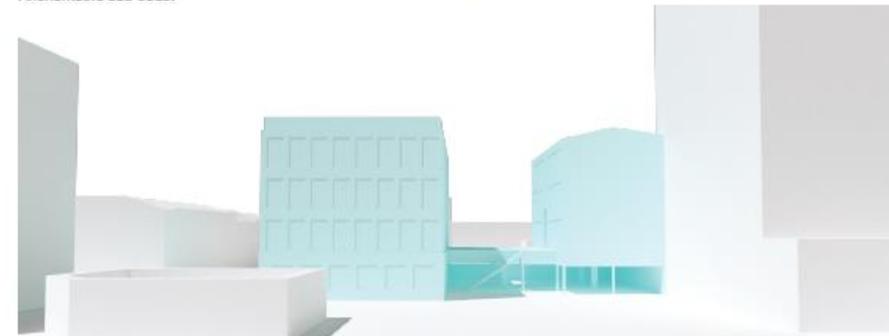
- **1^{er} semestre 2024** : la Ville de Romainville mandate **Est Ensemble Habitat** en tant qu'**Office de Foncier Solidaire (OFS)** et **opérateur du projet** (choix d'un Office Foncier Solidaire à actionnariat public)
- **Automne 2024** : Est Ensemble Habitat réalise **une étude de faisabilité** des bâtiments futurs
 - **Deux bâtiments distincts** : un sur rue en retrait (R+3), un en fond de parcelle (R+3)
 - **14 logements** (36% de T2, 28% de T3, 36% T4/T5)
 - **Des espaces extérieurs végétalisés**
 - **Un espace commun** de 25 m² environ
 - Respect des règles du PLUi en vigueur : **emprise au sol du bâti** (max : 70%), **espaces de pleine terre** (15% minimum) et places de **stationnement** (0,5 place par logement)
- Elle pose les **premières bases du futur immeuble d'habitat participatif**
- **20 juin 2025**: sélection du **cabinet d'architecte Tectone** pour assurer la **maîtrise d'œuvre** (architecte) et l'**assistance à maîtrise d'usage** (animation du volet participatif)



Axonométrie sud-est



Axonométrie sud-ouest



Vue est depuis la rue de la République

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE : UN DISPOSITIF ANTI-SPECULATIF

Le **Bail Réel Solidaire** est un **dispositif d'accès sociale à la propriété, anti-spéculatif**, qui permet aux ménages de devenir propriétaires de leur résidence principale à un prix en-deçà du marché grâce à la dissociation du foncier et du bâti:

- **L'office de foncier solidaire (OFS) acquiert le terrain et conserve la propriété du foncier.**
- L'acquéreur devra signer un **bail réel solidaire (BRS)** d'une durée de **80 ans (perpétuellement recherchable)** et verser une redevance foncière mensuelle.

Pour cette opération, la redevance sera d'environ 2,5€/m²/mois

- **Occupation** : L'accédant doit occuper le logement en tant que **résidence principale**
- **Mécanisme anti-spéculatif** : En cas de revente, **le prix du logement ne peut dépasser celui auquel il a été acheté**, indexé de l'indice de coût de la construction (prise en compte objective de l'inflation).

LE BRS : UN DISPOSITIF D'ACCESSION SOCIALE

- **Prix d'accession minoré :**
 - **L'acquéreur devient propriétaire du bâti** à un prix de 20 - 25% en deçà du prix du marché des logements neufs.
- Pour cette opération, le prix d'accession moyen est de 4500€/m²**
- **TVA réduite à 5,5%** au lieu de 20%
-
- **Conditions d'emprunt :** possibilité d'accéder au **prêt à taux zéro** pour les primo-accédants.
 - **Garantie de rachat :** en cas de difficulté à la revente, **Est Ensemble Habitat s'obligera à racheter le logement à 70% de la valeur initiale** (majorée de l'indice du cout de la construction ICC).
 - **Garantie de relogement :** en cas de difficulté et sous conditions de ressources, pendant 15 ans, l'accédant (ou son conjoint en cas de décès) peut bénéficier **d'un logement locatif social** si un risque survient (décès, chômage de plus d'un an, invalidité, divorce).
 - **Ressources adaptées :** Les **ressources** doivent être **inférieures au plafond de ressources BRS** mais suffisantes pour permettre **l'accès à un emprunt bancaire et le paiement d'une redevance mensuelle.**

PLAFONDS DE RESSOURCES DU BRS

- En 2025, pour être éligible au BRS, l'avis d'imposition portant sur les revenus de 2023 doit indiquer un revenu fiscal de référence inférieur aux montants indiqués ci-dessous :

Plafonds de ressources BRS en 2025	
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zones Abis et A
Personne seule	38 508 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	57 555 €
3 personnes ou 1 parent seul avec 1 personne à charge ou jeune ménage	75 447 €
4 personnes ou 1 parent seul avec 2 personnes à charge	90 078 €
5 personnes ou 1 parent seul avec 3 personnes à charge	107 173 €
6 personnes ou 1 parent seul avec 4 personnes à charge	120 598 €
Par personne supplémentaire	13 440 €

CRITÈRES DE SÉLECTION DES CANDIDATS

Candidatures :

- **Présentation des modalités de candidature et de sélection** (en cas de candidatures éligibles trop nombreuses par rapport au nombre de logements) **lors de la 2nde réunion publique début Septembre 2025**
- **Priorisation des habitants romainvillois** candidats pour faire partie du groupe de co-construction du projet d'habitat participatif

PLANNING PREVISIONNEL

Le planning prévisionnel suivant sera consolidé et présenté lors de la 2^{ème} réunion publique

- **Début septembre 2025** : 2^{ème} réunion publique d'information des habitants + lancement des candidatures
- **Mi-septembre 2025 - mi novembre 2025** : Constitution du groupe d'acquéreurs
- **Fin novembre 2025 -avril 2026** : Travail de co-construction par le groupe d'acquéreurs et Tectone
- **Mai 2026** : Dépôt d'un Permis de Construire prenant en compte les apports du groupe d'acquéreurs
- **Début 2027** : Début du chantier
- **Fin 2028-début 2029** : Livraison de l'opération

tectōne
architectes
urbanistes

ROMAINVILLE
14 logements en habitat
participatif En BRS
Est Ensemble Habitat
2 juillet 2025

PRÉSENTATION DE L'AGENCE

plus de 40 ans d'expérience
une équipe pluridisciplinaire de 12 personnes
triple casquette architecte, urbaniste et sociologue
expertise sur le logement (collectif, individuel, intermédiaire, social, BRS)
références en habitat participatif
spécialisation sur les Risques Majeurs (aléas, enjeux, vulnérabilité)
architectes coordonnateur de ZAC
animateurs d'ateliers participatifs et concertations publiques



Pascal Chombart de Lauwe
architecte urbaniste sociologue
professeur émérite à l'ENSAPB
conseiller scientifique PUCA
fondateur de tectōne

Etienne Chevreul-Demas
architecte urbaniste
associé, cogérant

Lucas Hadjimichalis
architecte des Risques Majeurs
Sociétaire Bellastock
associé

PHILOSOPHIE DE L'AGENCE

Urbanité : Politesse qui résulte de l'usage du monde ; courtoisie, civilité

prendre en compte l'humain, les milieux habités, en préambule de tout processus de conception est la base de notre travail. Notre expérience en concertation publique et en habitat participatif a nourri notre réflexion sur la manière de concevoir le projet. Nous en avons défini le terme de maîtrise d'usage en privilégiant l'utilisateur à l'image, et en mettant en avant la démarche « nudge » (science du comportement basée sur les suggestions indirectes).

Frugalité : Qualité qui consiste à vivre de manière simple, sobre et peu abondante

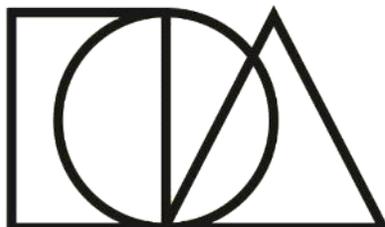
le high-tech – souvent coûteux, difficile à entretenir et à impact carbone élevé – a longtemps été le mot d'ordre dans le bâtiment, pour répondre aux enjeux environnementaux. Nous prônons exactement l'inverse, le low-tech, où comment construire avec des solutions techniques simples, réparables, souvent ancestrales ne nécessitant aucun ou peu d'entretien et ayant un impact environnemental très limité. A travers la frugalité, Il s'agit de lutter contre l'abondance de matériaux et les mises en œuvre complexes pour garantir une fluidité et une multiplicité des usages possibles.

Pérennité : État de ce qui dure toujours

l'exemplarité écologique passe par une maîtrise des coûts de construction, d'entretien et de fonctionnement, en considérant que l'économie du projet ne se mesure pas sur un unique coût de travaux, mais doit également prendre en compte toute la durée de vie d'un bâtiment. L'évolution perpétuelle de la société et de ses usages nous incite à concevoir des espaces dont l'organisation est capable d'évoluer et de s'adapter à ces changements. La conception d'un bâtiment doit permettre toutes formes d'appropriation et d'adaptation. La construction durable est un mode de conception qui voit loin, qui pense les vies du bâtiment et ses usages successifs à long terme.

EXPÉRIENCE ET DISTINCTIONS

2022	Lauréat de l'AMI « engagés pour la qualité du logement de demain »
2022	Nommé au Trophée Béton
2021	Prix du magazine d'A 10+1
2020	Nommé au prix de l'Équerre d'Argent dans la catégorie Logement
2020	Sélectionné pour le prix d'architecture contemporaine Mies Van der Rohe 2022
2020	Prix du public « Dezeen Award » pour le meilleur projet de logements 2020
2020	Trophée Or « Opérations remarquables » des Coop'HLM
2009	Grand prix AMO
2008	Nommé au prix de l'Équerre d'Argent dans la catégorie Logement
2000	Nommé au prix de l'Équerre d'Argent dans la catégorie Logement
1995	Nommé au prix de l'Équerre d'Argent dans la catégorie Logement
1991	Nommé au Grand Prix d'Architecture de Seine et Marne



Architectes
et Maîtres d'Ouvrage

ÉCOUTER / DIALOGUER / GUIDER

comprendre les besoins et les attentes de chacun
organiser les espaces selon les usages choisis
décider ensemble de leurs gestions, leurs modes de gouvernance



Ateliers concertatifs
Habitat participatif

MFLA GHT et CDC habitat
Nantes (44)
tectōne architectes



Habiter ensemble
Habitat participatif

Alliade Habitat
Lyon (69)
tectōne architectes

PARTAGER UN IMMEUBLE

favoriser les interactions entre habitants pour développer des projets communs

Intégrer la démarche « nudge » (incitation aux pratiques vertueuses par des suggestions indirectes)



Toiture terrasse partagée
Tables de pique-nique et potager

MFLA GHT et CDC Habitat
Nantes (44)
tectōne architectes



Locaux vélos
Espaces d'interactions

MFLA GHT et CDC Habitat
Nantes (44)
tectōne architectes



Les coursives
Rencontre et convivialité

Alliade Habitat
Lyon (69)
tectōne architectes

LE PARCOURS

la distribution comme un parcours architectural
multiplicité des séquences transitoires entre l'espace public et le logement
qualité des espaces communs (lumière et ventilation naturelle)



Hall traversant
en double hauteur

Foncière Logement
Gentilly (94)
tectōne architectes



Escalier extérieur et
Une coursive d'accès aux logements

MFLA GHT et CDC habitat
Nantes (44)
tectōne architectes



Escalier éclairé en façade
Animation de la façade

Philia Promotion
Les Uils (91)
tectōne architectes

CHARTRE QUALITÉ LOGEMENT

parties communes éclairées et ventilées naturellement, pour garantir de vrais espaces d'échanges.

aucun logement mono-orienté, afin d'assurer une part d'ensoleillement par jour.

logements traversants à partir du 3 pièces, pour mieux ventiler et créer des courants d'air

balcon, loggia, terrasse ou jardin pour tous, dans le prolongement des séjours

cuisine en premier jour à partir du 3 pièces, pouvant être rendues indépendantes.

lumière et ventilation naturelle recherchée pour les salles de bain

hauteur sous plafond de 260 cm minimum, pour plus de générosité des volumes

structure permettant l'adaptabilité des logements à long terme, par l'utilisation de SAD.

mise en place de cloisons fusibles, pour permettre une plus grande flexibilité du plan

CHARTRE QUALITÉ LOGEMENT



Séjour en angle à double orientation avec prolongement extérieur privatif
Cuisine pouvant être rendue indépendante

Foncière Logement
Les Ulis (91)
tectōne architectes



Salle de bain éclairée et ventilée
naturellement

GHT MFLA
Nantes (44)
tectōne architectes

GÉNÉROSITÉ DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVATIFS / FAÇADE ÉPAISSE



Grande loggia en continuité du séjour
Système de filtres en bois formant garde-corps

Pierres et Territoires de France - Alsace
Illkirch-Graffenstaden (67)
tectōne architectes



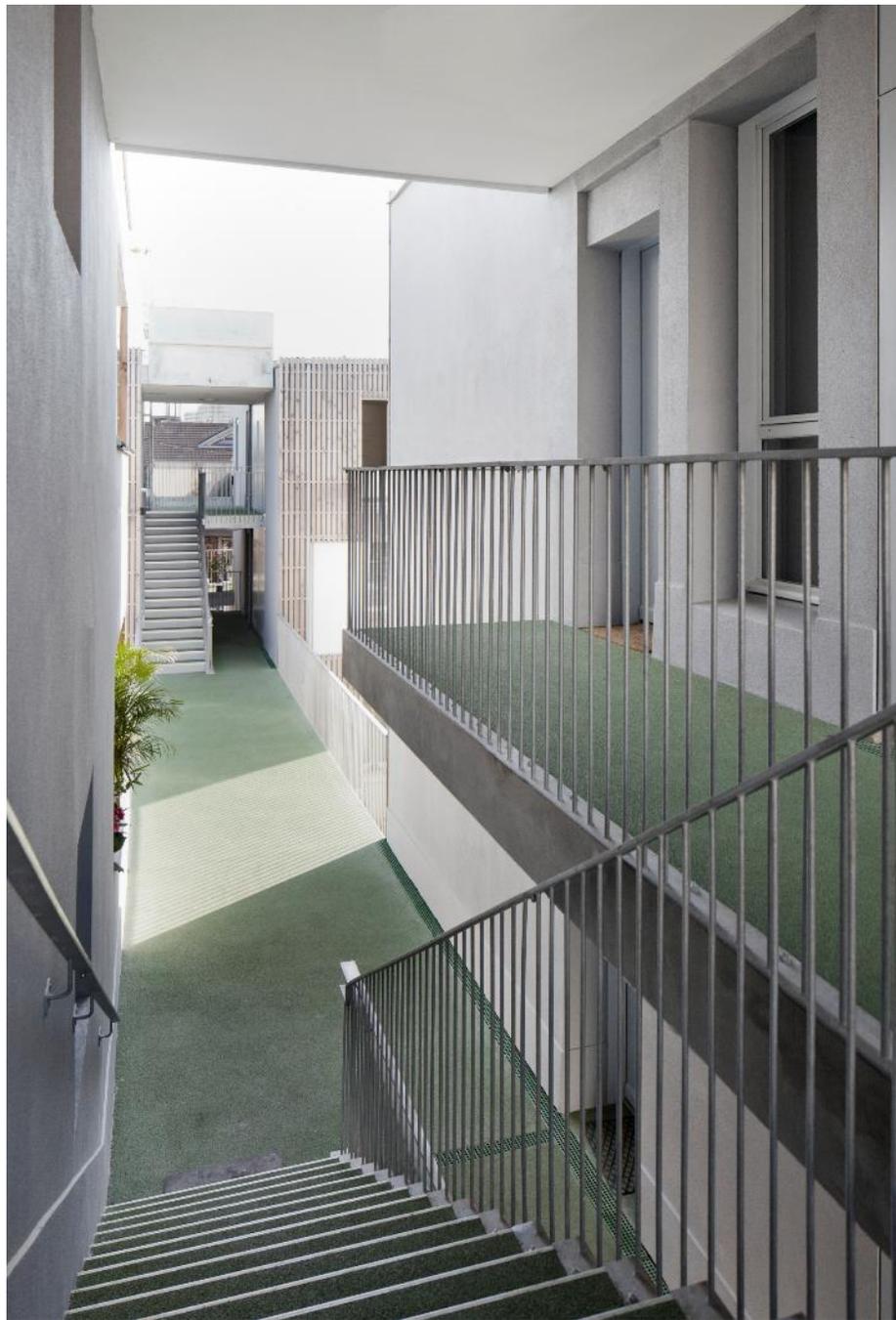
Allège maçonnée à 60 cm
Pour filtrer les vues

GHT MFLA et CDC habitat
Nantes (44)
tectōne architectes



Loggia en double hauteur
Pour les duplex en attique

Bouygues Immobilier
Aubervilliers (93)
tectōne architectes



LYON – 13 FAMILLES





LYON – 13 FAMILLES



NANTES – 15 FAMILLES

Pièce	SH (m2)	Descriptif
Entrée	2	Elle s'ouvre largement sur l'espace de vie, mais doit délimiter un sas avec un masque visuel partiel sur l'espace de vie par un cloisonnement ou du mobilier (étagères, porte manteaux...). On ne doit pas se sentir projeté directement dans l'espace de vie.
Espace de vie	25	
Cuisine	5	Aime les cuisines en U, en notant que 2 personnes puissent travailler en face à face, de part et d'autre d'un comptoir. Espace important. Il est, en tout cas, tourné vers l'espace salon-repas, de manière à pouvoir cuisiner, faire la vaisselle, ...tout en étant avec les autres. L'espace cuisine dispose impérativement de fenêtres (aération, bonne luminosité sur le plan de travail, accès sur espace extérieur).
Chambre 1	8	Eventualité lit en mezzanine. Prêt à avoir un espace très restreint incluant que le lit
Chambre 2 enfant 1	9	1 lit mezzanine 1 personne avec un espace de jeu en dessous
Chambre 3 enfant 2	9	lit mezzanine 1 personne, avec un espace de jeu en dessous.
Salle de bain	4	baignoire - lavabo - 1 placard - lave-linge
WC	1,5	
Rangement	3	Actuellement ils ont une cave personnelle de 6 à 8 m2 dans laquelle il stocke beaucoup d'objet de recup. Ils pourraient nettoyer un peu mais ont besoin de bcc de rangement tout de même.
Buanderie	1	
Atelier	NC	L'atelier doit être très lumineux. - espace pour l'installation d'une presse au droit d'une fenêtre (0.50mx1.00m) - 2 plans de travail de 0.70 m x 1.00 m avec rangement en dessous - possibilité d'installer un maximum d'étagères sur les murs Point d'eau - utilisation du lavabo de la salle de bain. Ouverture directe sur un espace extérieur. Rêve: un espace avec bureau et atelier artistique
Circulations autres qu'entrée (8%)	5,76	
Mémo pour espace commun		Une machine à coudre à mettre en commun Prêt à partager beaucoup de livres qu'ils ont aujourd'hui chez eux
TOTAL m² SHAB	73,26	
Ce qu'ils peuvent financer	72	
Ce qu'ils ont actuellement	75	- Trop petit mais mal agencé : bcc de perte d'espace dans l'entrée notamment - Balcon filant 2 pièces
Remarques ou Modifications	OK	(pourquoi pas de duplex ?), quelques modifications à faire remonter liées à la non-préparation de cet entretien (volonté d'un T4).



Ce qui nous inspire ... 4

Deux photos qui m'inspirent...

« Casser les volumes. »

« L'intérieur et l'extérieur sont liés + lumière »

« Espace convivial partagé. Se voir. Se rejoindre »

« Traitement cœur d'îlot végétation + bois. »

« Hauteur sous plafond mezzanine. Luminosité. »

« Jardin d'hivers + végétal. Traitement des épaisseurs sur façade »

Foyer	Surface en m²	1 niveau	Duplex	RDC	R+1	R+2	R+3	R+4	Pac d'ascenseur pour rentrer chez lui	Pas en sandwich	Pas de moyenneté avec la salle commune
Anne et Bruno	106	1	x	2	1						
Céline	98	1	x			1	1	1			
Fabienne	88	x	1	1	1				1		
Hélène	67						2	1			
Lucie	85	x	1				1	1		1	1
Marie et Pierre	100		1	2	2			1	1		
Morgane et Lionel	80		1				1	1			
Nathalie et Stephan	72	x		x		1	1	1			
Noémie et Maxime	75		1	x	1	1	1				
Djihad et Emmanuel	90	1	2	x				1	1		
Saumelle et Jean-Baptiste	63	1		1	1	x	x	x			
Stéphanie	80			1	1						
A compléter	75										
A compléter	75										
A compléter	75										
Parties commune Ruches	70										

NANTES – 15 FAMILLES



NANTES – 15 FAMILLES



A VOS QUESTIONS !