

Réunion publique

Lancement d'un projet d'Habitat Participatif à Romainville

mardi 9 septembre 2025



DÉROULÉ DE LA REUNION

- Présentation de l'habitat participatif – 5 mn
- Présentation du site et projet Habitat BRS et participatif– *10 mn*
- Présentation des caractéristiques du BRS – *10 mn*
- Présentation de CMK pour l'étude des candidatures - *10 mn*
- *Présentation du calendrier – 10 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 :

Ecologique et durable

Mixité sociale

Habiter autrement

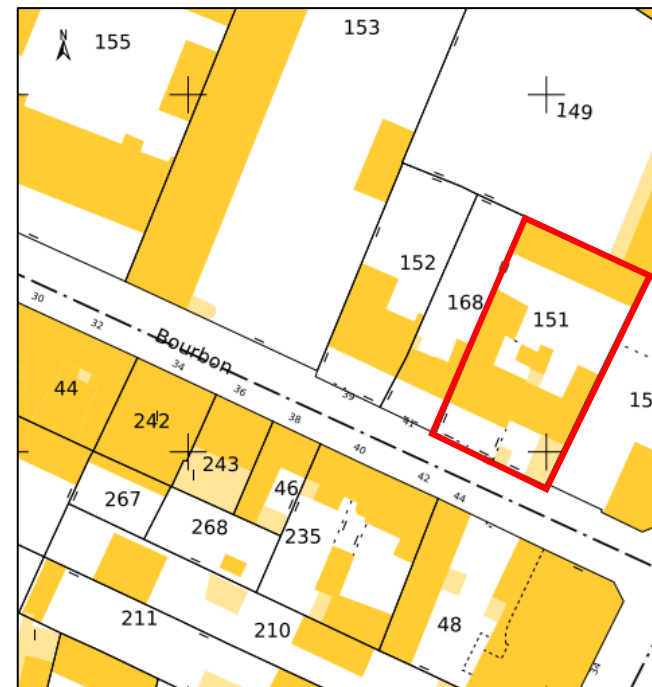
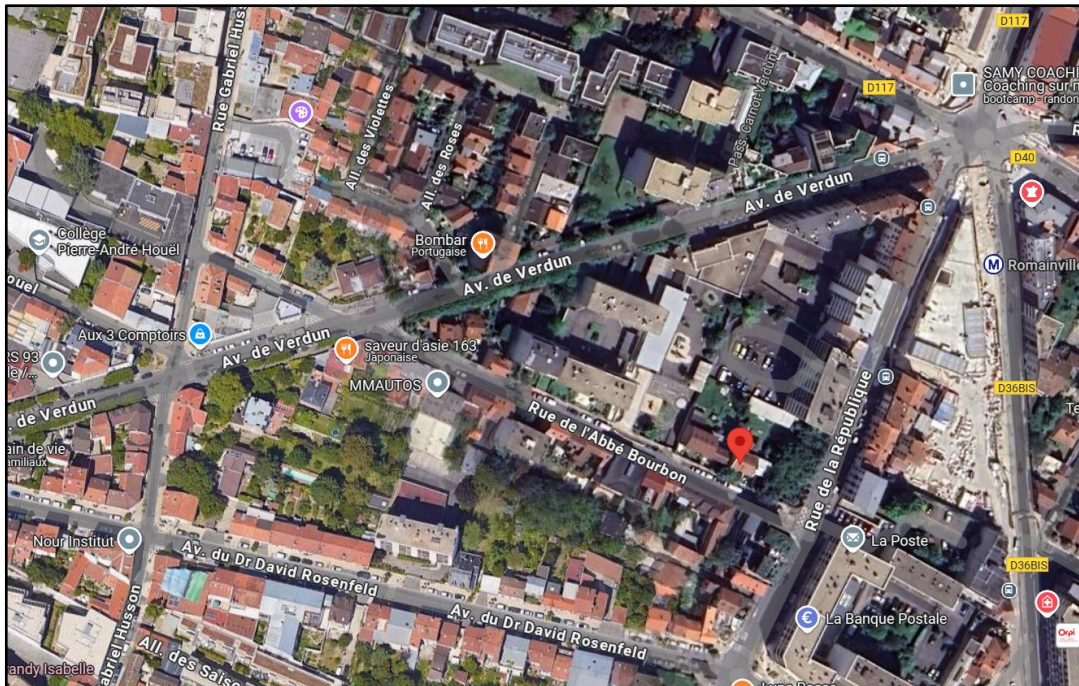
Partage et entraide

Intergénérationnels

Gestion démocratique

Bien vieillir

LOCALISATION ET EMPRISE FONCIERE



Vue du début de la Rue Abbe Bourbon...



...depuis la rue de la République



Vues du 43, rue de l'abbé Bourbon avant démolition



EST ENSEMBLE HABITAT



- Est Ensemble Habitat, gère un parc de logements sociaux d'environ 28 000 logements, dans les communes de Bagnole, Bondy, Bobigny, Montreuil et Noisy Le Sec.
- Est Ensemble Habitat est le **1^{er} bailleur public intercommunal sur le territoire d'Est Ensemble.**
- Est Ensemble Habitat est organisme foncier solidaire depuis février 2023

AGENCE TECTONE

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 coordonnateurs 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 couteux, difficile à entretenir et à impact carbone élevé – a longtemps été le mot d'ordre dans le bâtiment, pour répondre aux enjeux environnementaux. Nous prôtons 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.

CHARTRE QUALITÉ LOGEMENT

- Parties communes éclairées et ventilées naturellement, pour garantir de vrais espaces d'échanges.
- Logements à double orientation, pour mieux ventiler et assurer une part d'ensoleillement par jour
- Balcon, loggia, terrasse ou jardin pour tous, dans le prolongement des séjours
- Cuisine en premier jour, pouvant être rendues indépendantes.
- Lumière et ventilation naturelle recherchée pour les salles de bain
- 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



NANTERRE – 15 FAMILLES



NANTERRE – 15 FAMILLES







LYON – 13 FAMILLES



Pièce	SHAB (m2)	Description
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	baaignoire - 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 bcq 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 : bcq de perte d'espace dans l'entrée notamment - Balcon filant 2 pièces (pourquoi pas de duplex ?), quelques modifications à faire remonter liées à la non-préparation de cet entretien (volonté d'un T4).
Remarques ou Modifications	OK	



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 »

NANTES – 15 FAMILLES

Foyer	Surface en m²	1 niveau	Duplex	RDC	R+1	R+2	R+3	R+4	Pas d'ascenseur pour rentrer chez lui	Pas en sandwich	Pas de mitoyenneté avec la salle commune
Anne et Bruno	100		1	2	1						
Céline	90	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 Stéphane	72	x				1	1	1			
Noémie et Maxime	75		1	x	1	1	1				
Ophélie et Emmanuel	90	1	2	x			1	1			
Samuelle et Jean-Baptiste	63	1			1	x	x	x			
Stéphanie	80			1							
À compléter	75										
À compléter	75										
À compléter	75										
Parties commune Ruches	70										

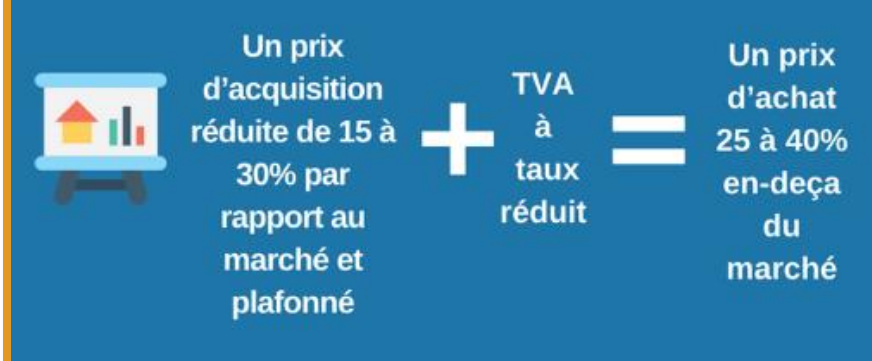


NANTES – 15 FAMILLES



LE BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS) : UN DISPOSITIF D'ACCESSION SOCIALE

- **Le principe du bail réel solidaire (BRS)** est la dissociation du foncier et du bâti qui permet de baisser le prix des logements : vous achetez uniquement le logement et vous louez le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée de 80 ans.
- **L'Organisme Foncier Solidaire** détient uniquement le terrain, vous n'achetez donc que la partie bâtie du logement, ce qui représente une décote significative en fonction du secteur géographique, soit **une décote d'environ 20-25% à Romainville**



Un prix d'acquisition réduite de 15 à 30% par rapport au marché et plafonné + TVA à taux réduit = Un prix d'achat 25 à 40% en-deça du marché

DES ENGAGEMENTS DANS LE TEMPS POUR L'ACHETEUR :

- Redevance foncière mensuelle à prévoir dans le budget
- En cas de revente vous vous engagez à faire bénéficier le nouvel acquéreur d'avantages similaires (plafond de revente, plafonds de ressources)

ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE - OFS

Les **organismes de foncier solidaire (OFS)** sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'État, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Droits économiques de l'OFS

- L'OFS **quittance une redevance foncière modérée** aux ménages propriétaires
- L'OFS **contrôle l'occupation et les prix de revente des logements**

Mécanismes de sécurisation

- L'OFS **s'engage à racheter le logement à 70% de la valeur initiale** majorée de l'indice du coût de la construction en cas de difficulté à la revente
- L'OFS, pendant 15 ans, peut **proposer un logement locatif social à l'accédant** (ou son conjoint en cas de décès) s'il est confronté à un **accident de la vie** (décès, chômage de plus d'un an, invalidité, divorce...).

PROPRIETAIRES ACCEDANTS

Occupation

- Le ménage doit occuper le logement au titre de sa **résidence principale**
- Pas de location du bien possible
- Paiement **d'une redevance foncière mensuelle modérée**

Cession et transmission encadrées

- **Prix de revente encadré** prenant en compte le prix d'achat initial indexé sur l'inflation
- **Transmission** à un héritier ou donation possible
- Le nouvel acquéreur/ héritier doit **respecter les plafonds de ressources**
- **Bail de 80 ans rechargeable automatiquement** lors de la cession ou de la transmission du logement

CONDITIONS D'ELIGIBILITE

- 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 €

- Vos ressources doivent néanmoins être suffisantes pour permettre **l'accès à un emprunt bancaire et le paiement d'une redevance mensuelle : le taux d'effort doit rester inférieur à 33%**

LE BRS : LES MOYENS DE FINANCEMENT COMPLEMENTAIRES

Outre **l'apport personnel** et **l'emprunt bancaire « classique »**, vous êtes susceptibles d'accéder à des moyens de financement complémentaires :

- **Le prêt à taux zéro (PTZ)** : Prêt sans intérêts délivré par l'Etat en complément d'un autre financement. Il est destiné à des acquéreurs n'ayant pas été propriétaires au cours des 24 mois précédant la demande de prêt. Il est à solliciter auprès de l'organisme bancaire à qui vous demandez votre prêt principal et peut atteindre jusqu'à 150 000€ selon la situation.
- **Le Prêt accession Action Logement**: Si vous êtes salarié.e d'une entreprise du secteur privé, non agricole, de 10 salariés et plus, vous pouvez solliciter un prêt complémentaire à faible taux d'intérêt (1%), hors assurance, jusqu'à 30 000€.
Plus d'informations : <https://www.actionlogement.fr/le-pret-accession>
- **Le Prêt du Crédit Social des Fonctionnaires** : Les fonctionnaires devront se rapprocher de leur organisme pour connaître les moyens de financement possible.

PRIX MOYEN DES LOGEMENTS

Pour cette opération, le prix d’accession moyen est de 4 500 € TTC/m²

- TVA réduite à 5,5% au lieu de 20%

Une redevance mensuelle de 2,50 € par m² par mois

- Réévaluée chaque année en fonction de l’indice de référence des loyers (IRL)

Exemples de prix des logements par typologie			
	Surface	Prix TTC	Redevance OFS
T2	45 m²	202 500 €	112 € par mois
T3	61 m²	274 500 €	152 € par mois
T4	75 m²	337 500 €	187 € par mois

Remarque : Les surfaces seront amenées à évoluer durant la phase de co-conception du projet avec le cabinet Tectone

MODALITES D'APPEL A CANDIDATURES

ETUDE DES CANDIDATURES :

CECILE MATOLET de la société **CMK**

va accompagner ce projet sur
l'étude financière des dossiers.

Les dossiers seront à envoyer à :
cmatolet@cmkc.fr

LISTE DES DOCUMENTS A FOURNIR :

- Avis d'imposition de l'année 2024 et 2025
- Fiche de renseignement dûment complétée



Période de candidature : Du 15 septembre au 31 octobre 2025

CHARTRE D'ENGAGEMENT

Engagement dans le projet d'habitat participatif

- **Signature d'une charte d'engagement sur le volet participatif**
 - **Engagement à participer aux ateliers** de co-conception avec Tectone
 - Fréquence prévue : **1 rencontre collective ou atelier toutes les 3 semaines à partir de décembre 2025**
 - Jour recommandé : le vendredi après-midi (à confirmer après échanges avec le groupe)
 - Versement d'un dépôt de garantie correspondant à 0,25% du prix d'achat

- **Clause de rupture**
 - Si des **absences répétées** sont constatées, le **candidat pourra être exclu du projet**

ETAPES D'ACQUISITION DU BRS EN HABITAT PARTICIPATIF *CALENDRIER PREVISIONNEL*

- **01 Phase de candidature** : 15 septembre 2025 – 31 octobre 2025
 - Constitution du dossier avec le commercialisateur
 - Analyse des candidatures pour vérifier l'éligibilité au BRS
- **02 Engagement dans le projet d'habitat participatif** : mi-novembre 2025 – décembre 2025
 - Participation aux entretiens individuels et collectifs organisés par Tectone et Est Ensemble Habitat
- **03 Attribution du logement** : 1^{er} trimestre 2026
 - Tirage au sort en dernier recours si excès de candidats sur une typologie
 - Sélection de votre dossier par Est Ensemble Habitat. (Commission d'attribution)
 - Signature d'une charte d'engagement
- **04 Participation aux ateliers de co-conception du projet** : 1^{er} et 2^e trimestre 2026
 - Participation aux ateliers animés par le cabinet d'architecture Tectône pour co-concevoir le projet d'habitat collectif, les espaces extérieurs, la destination du local commun,...
 - Dépôt du permis de construire

ETAPES D'ACQUISITION DU BRS EN HABITAT PARTICIPATIF *CALENDRIER PREVISIONNEL*

- **05** Signature du contrat de réservation : **mi 2026**
 - Réception d'un plan détaillé de votre logement et description de ses caractéristiques,
 - Réception du calendrier des travaux
 - Ce document permet de rencontrer les organismes financiers pour obtenir votre prêt.
- **06** Signature de l'acte de vente BRS : **automne 2026**
 - Acquisition des droits réels immobiliers (= signature du BRS) de votre logement auprès d'Est Ensemble Habitat.
- **07** Phase travaux : **fin 2026 – fin 2028**
 - Si vous avez recours à un emprunt bancaire, vous pouvez être amené.e à payer des intérêts intercalaires.
 - A ce stade, vous ne commencez pas à rembourser le capital
- **08** Livraison : **fin 2028**
 - Réception des clés,
 - Début du quittance de la redevance
 - Début du remboursement de l'emprunt

A VOS QUESTIONS !