

LANCEMENT DU PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF

REUNION PUBLIQUE – COMPTE-RENDU

09/09/2025 – 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 :

- Julie GAUTIER, DGA Est Ensemble Habitat
- Francesca TIRRITO, Directrice de la Maîtrise d'ouvrage 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

25-30 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
- Questions/réponses

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.

➤ **QUESTION :** *Est-il possible de candidater lorsqu'on est en CDD/intermittent du spectacle ?*

REPONSE : Concernant le contrat, les critères sont fondés sur l'acceptabilité des banques et le caractère « participatif » du projet ne change pas la donne. Dans un premier temps, votre candidature sera appréciée sur la base de votre dernier avis d'imposition.

Au moment de souscrire votre emprunt auprès d'une banque, si vous pouvez justifier de 3 ans d'ancienneté dans votre contrat, cela ne devrait pas poser de difficultés. Plus que la nature du contrat, le niveau de vos revenus et de votre apport resteront essentiels pour concrétiser votre candidature.

Une mensualité de remboursement d'un emprunt ne peut dépasser 33% de vos revenus. Un apport personnel d'au moins 6-7% du coût de l'achat sera requis par la banque sur la base des critères actuellement en vigueur.

➤ **QUESTION :** *A quel moment faire les démarches auprès des banques ?*

REPONSE : Il faudra solliciter une banque peu de temps avant la signature du contrat de réservation, après le dépôt du permis de construire. Attention, seules certaines banques accordent des emprunts pour un BRS. Le commercialisateur CMK pourra vous orienter sur cette question.

Par ailleurs, il faut faire une demande d'emprunt pour un « BRS » pas pour de l'« habitat participatif » qui n'est pas un projet immobilier identifié par les banques.

➤ **QUESTION :** *Que faire si j'ai une hésitation concernant le choix de la typologie ?*

REPONSE : Dans la fiche, indiquez votre premier choix de typologie, puis votre second choix. Notez que les surfaces pourront être ajustées dans une certaine mesure. Toutes les typologies seront proposées dans ce projet selon la ventilation 1/3 de T1/T2, 1/3 de T3, 1/3 T4-T5.

➤ **QUESTION :** *Peut-on choisir un T4 si on est un couple ?*

REPONSE : Oui, en cas d'excès de candidats par typologie, les ménages avec une composition familiale pourront dans ce cas être privilégiés.

➤ **QUESTION :** *Que veut dire « jeune ménage » dans la présentation ?*

REPONSE : Il s'agit d'un couple cumulant moins de 55 ans deux.

➤ **QUESTION :** *Un espace commun est-il prévu dans le projet ?*

REPONSE : Au sein de la parcelle, un espace commun (local fermé) est effectivement prévu. Son usage sera décidé par les futurs propriétaires. Par ailleurs, les obligations du PLUi en matière de pleine terre garantissent un projet avec des espaces extérieurs végétalisés.

➤ **QUESTION :** *BRS : que se passe-t-il en cas de fin de bail au bout de 80 ans ?*

REPONSE : Le BRS est un bail auto-rechargeable pour 80 ans au gré des successions ou des ventes. Si le bail arrive au bout des 80 ans, le bail est reconduit de manière tacite.

➤ **QUESTION :** *Que se passe-t-il si on veut sortir du projet avant la signature du contrat de réservation ?*

REPONSE : Un dépôt de quelques centaines d'euros sera demandé dans le même temps que la signature d'une charte d'engagement. En cas de départ du projet, un échange sera à réaliser avec les parties prenantes (architecte et maîtrise d'ouvrage). Selon la situation du ménage, le dépôt sera rendu ou conservé par Est Ensemble Habitat. L'enjeu est de réunir des accédants à la propriété qui s'inscrivent pleinement dans la phase participative du projet en participant aux ateliers de co-construction et aux temps conviviaux.