

# Présentation du projet d'habitat participatif



Les Gravillons

## Acteurs

Les habitants  
Une équipe de professionnels

## Contexte et historique

## Ce qui nous rassemble

Grandes lignes du projet  
Ingrédients du projet  
Principes de notre charte

## Zoom sur

Un projet ancré dans son quartier  
Un enjeu de mixité sociale

## Projet immobilier

Modalités  
Grandes lignes  
Cout estimatif  
Etude de capacité  
Exemples inspirants

## Prochaines étapes

## Pour nous rejoindre

Fonctionnement du groupe  
Accueil de nouvelles personnes

# Qui sommes nous ?

9 foyers qui souhaitent rejoindre le quartier des Graviers et à terme 15...



# Avec l'appui d'une équipe de professionnels

## Société coopérative d'HLM, promoteur social

**LOGIPOSTEL** (Directeur : Antoine Durand)

- Etudie, réalise et commercialise des programmes de logements en accession sociale à la propriété
- permet l'intégration de foyers en PSLA
- créée en 1908, 4 programmes en cours



*Atelier de travail entre Logipostel et Les Gravillons*

## Architecte et maître d'œuvre

**Archi-Éthic** (Thomas Huguen)

- Coopérative de 4 architectes et un cotraitant paysagiste
- 6 projets ou réalisations en participatif (dont 2 en bois) représentant 106 logements
- Niveaux RT2012-20% à RT2012-30% Effinergie + (Strasbourg, Montreuil, Evry et Paris)



*Ingrid Avot A-Tipic*

## Assistance à Maitrise d'usage

**A-Tipic** (Ingrid Avot et Laure Jeandet)

- Facilite les échanges entre les acteurs
- Anime des ateliers sur la gouvernance, le cahier des charges du projet etc.
- Facilite la gestion du projet, produit des CR

# Contexte

Construction d'une salle municipale pour remplacer la Halle,  
très attendue par le quartier des Graviers

Vente du Square Roger Jourdain pour financer ce projet...

...au profit de notre projet immobilier !



*L'ancienne halle des Graviers*



*Notre futur terrain,  
square Roger Jourdain*



*Le projet de la nouvelle halle*

# Historique du projet

Oct. 2016 : Appel à intérêt de la mairie

Avril 2017 : Création de l'**association Les Gravillons** et Rédaction de la charte

Décembre 2017 : Finalisation d'une **étude de capacité**

Janvier à mars 2018 : **Convaincre** la mairie et les habitants des graviers de la **faisabilité de notre projet**

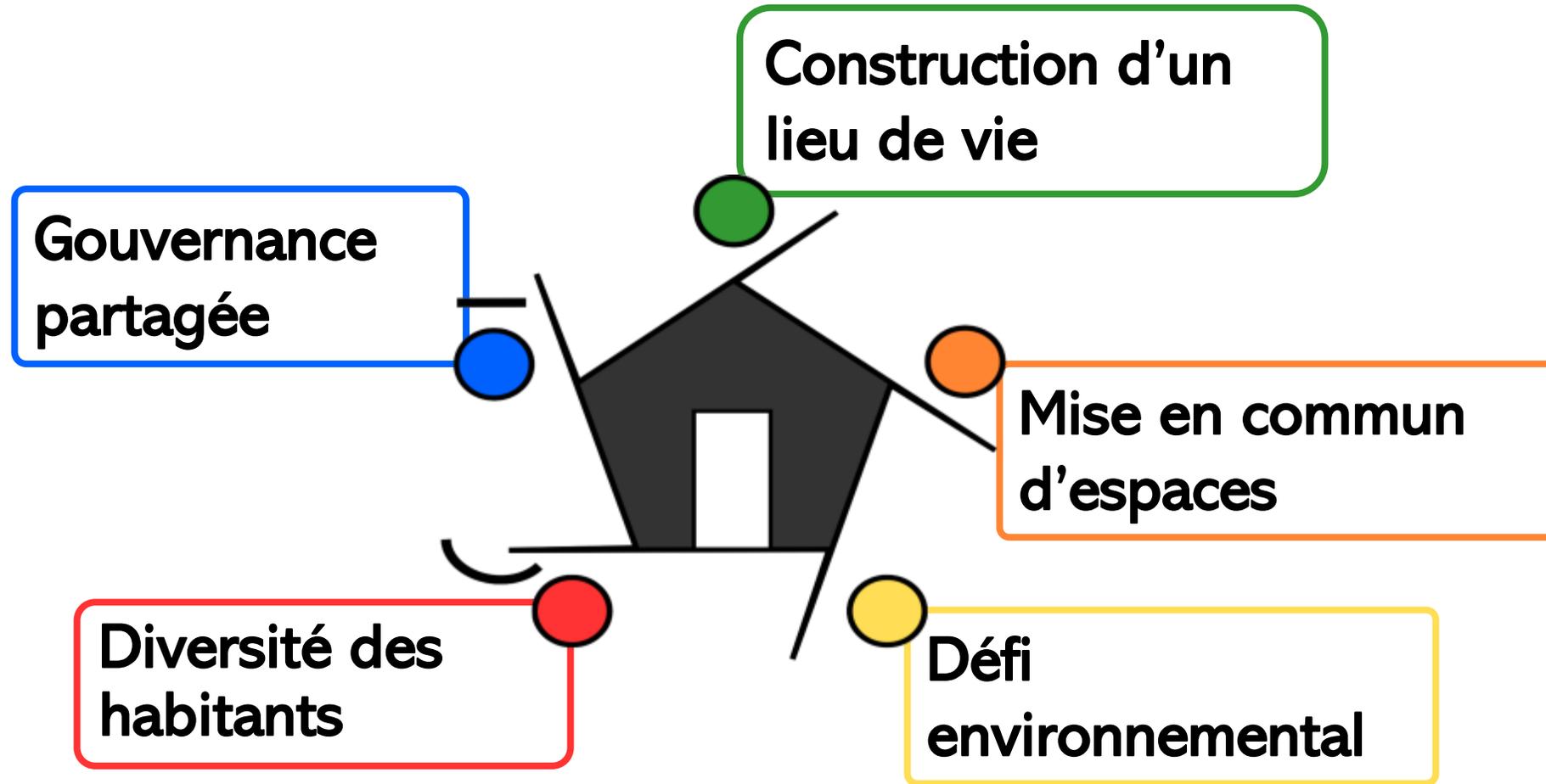
Décembre 2018 : Signature de la **convention tripartite**

Mars 2019 : choix de l'**architecte** du projet

Mars-Oct 2019 : différentes étapes de conception : **Esquisse, APS**

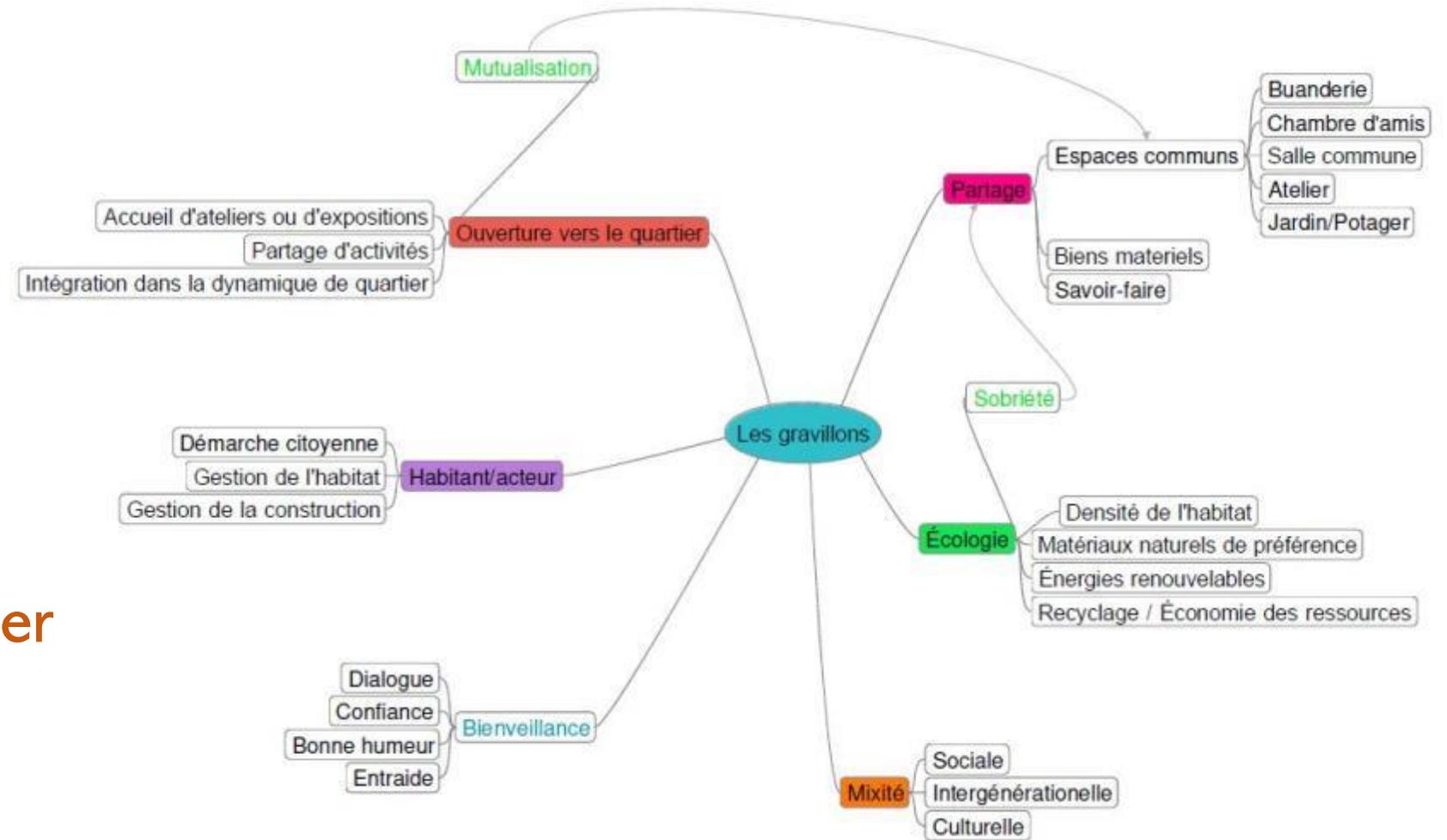
Oct 2019 : dépôt de la demande de **permis de construire**

# Nos valeurs mises en action



# Les valeurs qui nous rassemblent

- Habitants – acteurs
- Bienveillance
- Partage
- Mixité
- Écologie
- Ouverture sur le quartier



# Exemple d'ouverture sur le quartier



# Mixité sociale : Logements en PSLA

PSLA = Prêt social location-accession  
(dispositif d'accèsion à la propriété depuis 2004)



- Pour des ménages sous plafonds de ressources
- Phase locative de 1 à 4 ans avec une part acquisitive dans la redevance
- TVA à 5,5%
- Exonération de taxe foncière pendant 15 ans

Catégorie de ménages	Plafond de ressources
1 personne	34 341€
2 personnes	51 771€
3 personnes	62 232€
4 personnes	75 544€
5 personnes	88 245€

*Plafonds de ressources 2020*

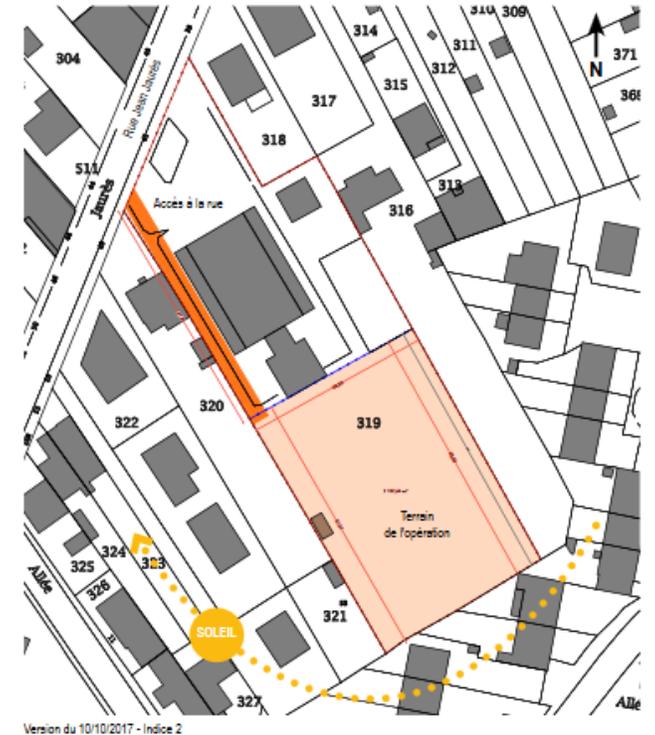
# Modalités du projet immobilier

- S'intégrer dans l'environnement des Graviers
- Préserver un maximum d'arbres
- Privilégier des matériaux durables
- Atteindre une haute performance énergétique...

...dans le respect du caractère pavillonnaire du quartier : façades et volumes de maisons individuelles groupées

# Les grandes lignes du projet immobilier

- 2200 m<sup>2</sup> de terrain environ
- 1200 m<sup>2</sup> de surface habitable (800m<sup>2</sup> d'emprise au sol)
- Typologie des logements = R+1 + combles (PLU)
- Espaces communs envisagés : salle commune, buanderie, chambre d'ami partagée, atelier...
- Terrasses privatives avec brise-vue
- Espaces verts communs



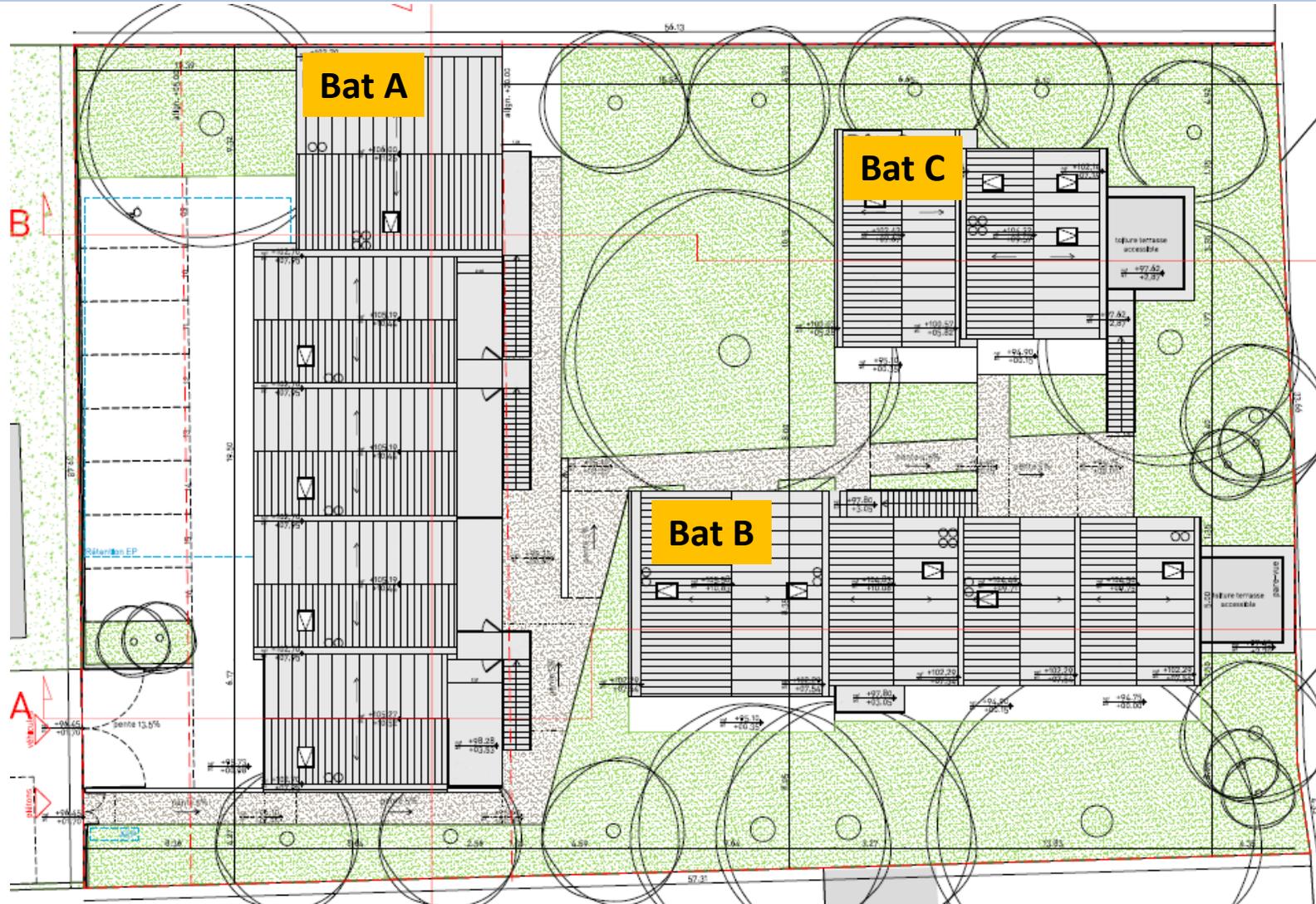
# Coût estimatif de l'opération

- Prix du terrain : 750 000 €
- Cout estimatif de la construction : 2000 € HT /m2
- Prix plafond : 3702€/m2 utiles HT
- Cout total TTC par m2 habitables :
  - 4100/4500 € en PSLA
  - 4500/5000 € en accession libre
- Le fait de mutualiser permet, au prix du marché, d'accéder à une qualité d'habitat supérieure (prix moyen dans le quartier : 5500€/m2)

# Implantation du projet dans le quartier



# Disposition des bâtiments



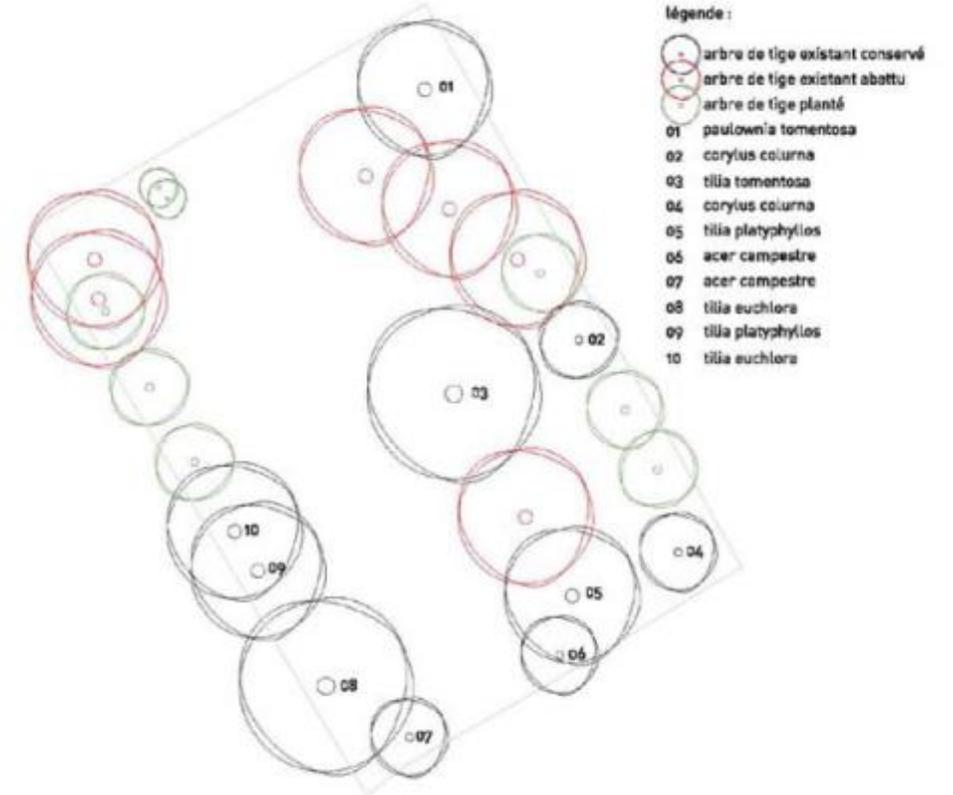
# Préservation des arbres



- sains
- espérance -20/30ans
- espérance -5/10ans
- contingence d'accès



- arbres sains conservés
- arbres sains abattus
- arbres abattus suivants recommandations phyto



Plan des arbres conservés, abattus et plantés

→ L'implantation des bâtiment permet de conserver le maximum d'arbre possible.

# Vue sur l'entrée du terrain

## Matériaux et couleurs des constructions

Les constructions recourent à trois matérialités principales en accord avec l'identité pavillonnaire et résidentielle du contexte urbain.



bardage bois naturel, bardage bois prégrisé, bardage métallique



# Attribution des logements

Logement	Type de logement	Typologie	Surface Habitable	Surface Utile	Attribution
A02	T5	Triplex rez-de-jardin	91	97,50	Non attribué
A11	T4	Duplex	75	88,35	Option en cours
A12	T4	Duplex	80	91,53	Non attribué
A13	T4	Duplex	80	91,48	L'un des deux est attribué
A14	T4		92	103,33	Laetitia, Julien, Théo et Eliot
A15	T3	Duplex	61	69,95	Option en cours
B01	T4+	Triplex rez-de-jardin	89	95,50	Non attribué
B02	T4+		89	94,40	Axelle et Valentin
B03	T2		40	45,70	Philippe
B04	T5		91	97,40	Anne-Laure et Rémi
B05	T5		105	111,50	Cécile et Christophe
B11	T3		70	77,50	Mathilde, Norbert et Salomé
C01	T5		92	98,20	Laurence
C02	T3		64	69,80	Dominique et Yves-Marie
C11	T4	Duplex	79	93,25	L'un des deux est attribué

Surface utile = surface habitable  
 + 6,5 m2 de parking  
 + ½ de la surface du balcon

# Prochaines étapes

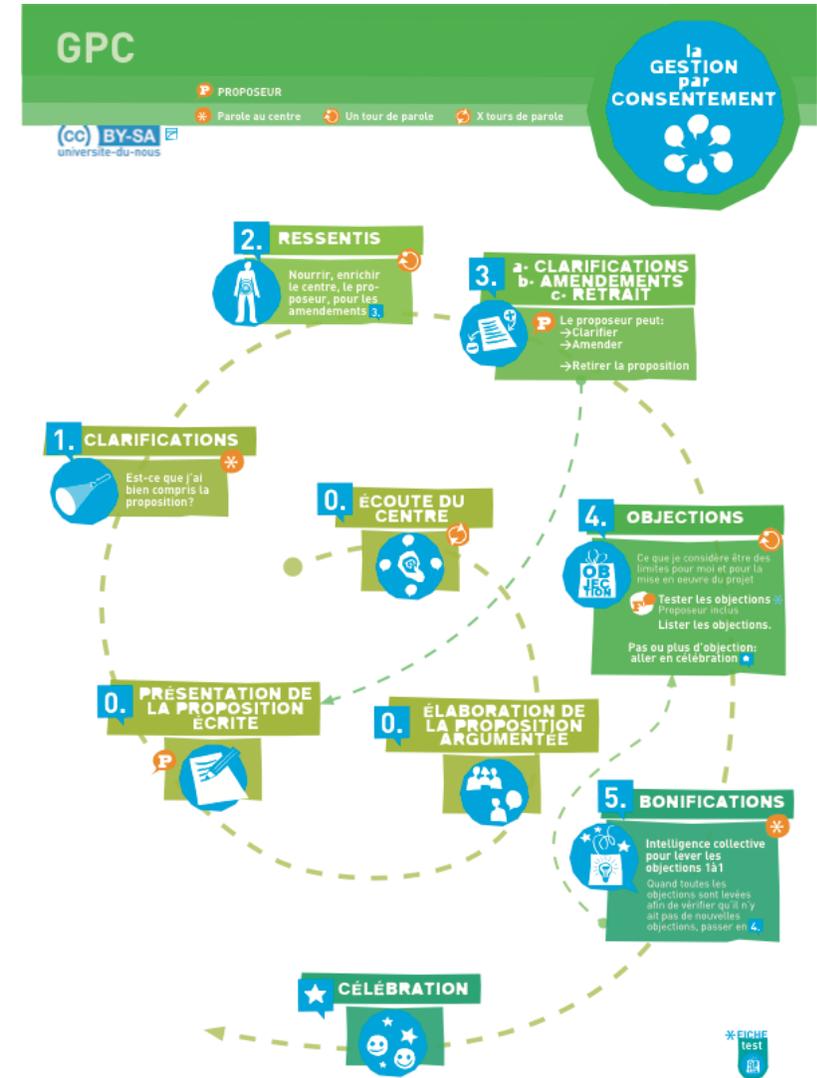
- ✓ Convention tripartite
- ✓ Promesse de vente du terrain
- ✓ Désignation architecte et BET
- ✓ Validation esquisse
- ✓ Validation APS
- ✓ Demande de permis déposée

Mars-Avril 2020	Obtention du permis de construire
Juillet 2020	Achat du terrain, validation du DCE (Dossier de Consultation des Entreprises)
Novembre 2020	Contrat de réservation des logements
Janvier 2021	Démarrage des travaux

➔ Automne 2022 : Pendaïson de crémaillère

# Notre mode de fonctionnement

- Réunions hebdomadaires le mardi soir
- Cercles opérant avec différents mandats (groupes de travail)
- Réunions régulières avec la mairie, les partenaires...
- Prises de décision par consentement
- Organisation de temps conviviaux



# Accueil de nouveaux foyers au sein du groupe

Après une première rencontre, les personnes intéressées bénéficient d'une période de réflexion d'un mois minimum pour :

- Participer aux différentes réunions et événements au sein du groupe
- Vérifier que le projet et le groupe sont en adéquation avec leurs valeurs et leurs envies
- Vérifier que l'implication demandée est compatible avec leur possibilités/souhaits

Le groupe bénéficie également de cette période de réflexion pour :

- S'assurer que les nouvelles personnes respectent les valeurs du groupe et contribuent à son bon fonctionnement

Les personnes intégrant le groupe d'habitants devront :

- Être signataires d'un protocole d'accord (+statuts, charte, cadre de sécurité), adhérer à l'association et s'acquitter des appels de fonds
- S'impliquer activement dans la construction du projet
- Avoir les capacités financières (ou portage par un tiers)



Rejoignez nous!



[contact@hp-les-gravillons.fr](mailto:contact@hp-les-gravillons.fr)