

6ÈMES

**8 > 11
juillet
2021
Lyon**

**RENCONTRES
NATIONALES
DE L'HABITAT
PARTICIPATIF**

Les Gravillons à Massy (91)

Présentation du projet d'habitat participatif



Les Gravillons

[Sommaire](#)



**ARCHI
ÉTHIC**



Au début...

[Le terrain](#)

[Nos valeurs](#)

Mise en œuvre

[Les habitants](#)

[Un projet de vivre ensemble](#)

[Une équipe de professionnels](#)

[Historique et perspectives](#)

[Mixité sociale](#)

[Fonctionnement du groupe](#)

Projet immobilier

[Les grandes lignes](#)

[Nos souhaits](#)

[Vue globale](#)

[Les bâtiments](#)

[Aspect extérieur](#)

[Détails constructifs](#)

Vos questions

Le terrain

Contexte :

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

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

...au profit de notre projet immobilier !



Le futur terrain, square Roger Jourdain



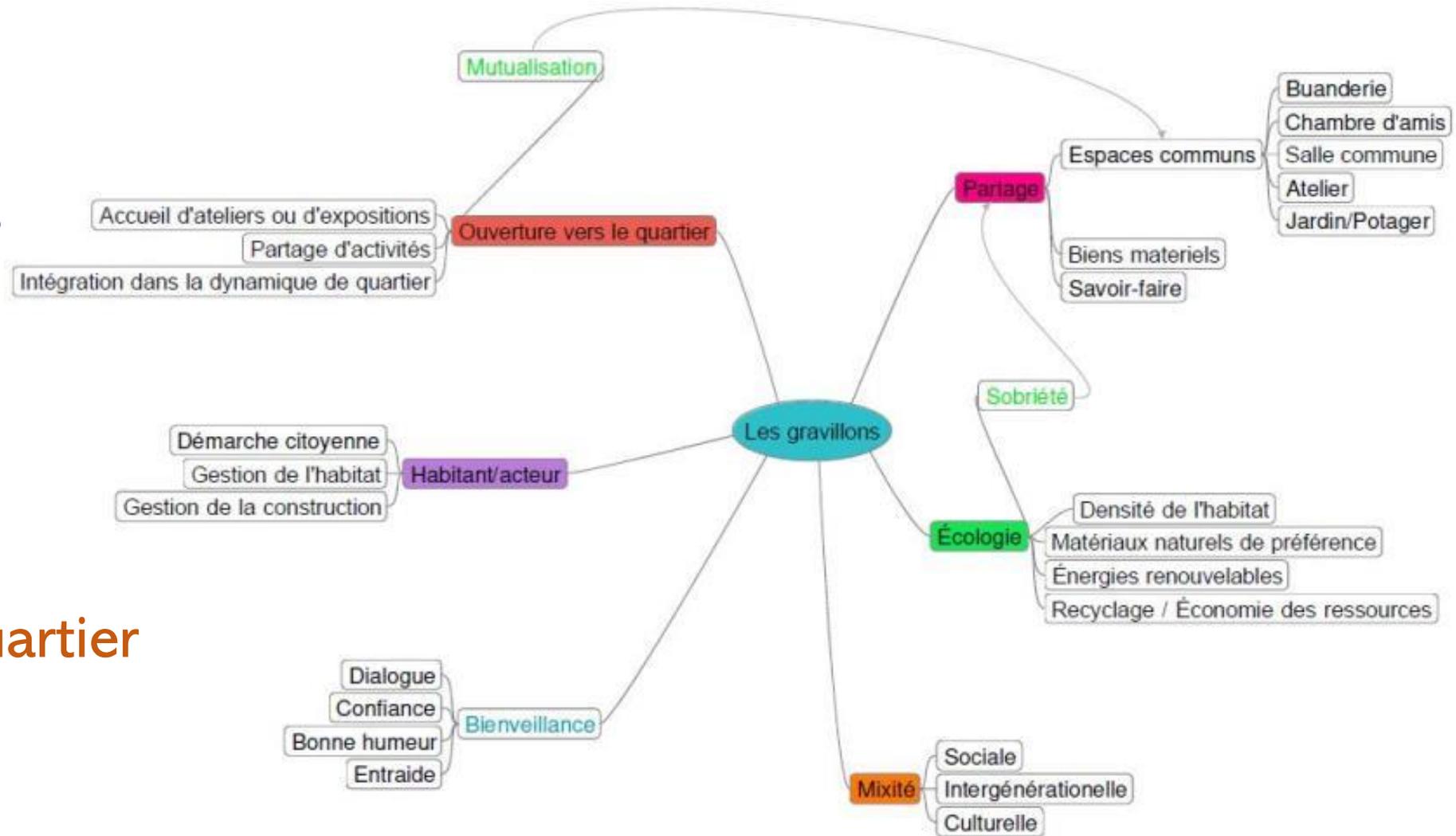
L'ancienne halle des Graviers



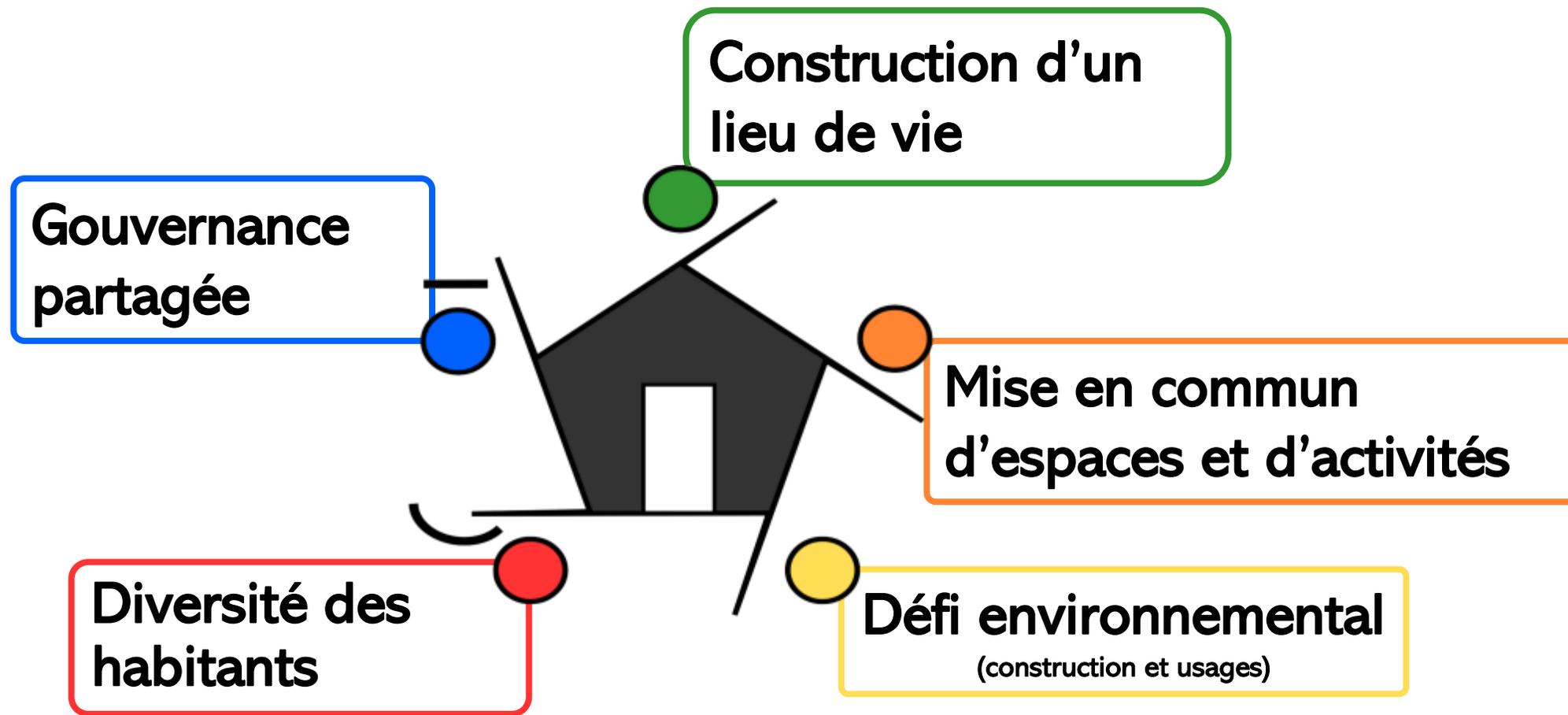
La halle des graviers, en juin 2021

Nos valeurs : Les principes de notre charte 1/2

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

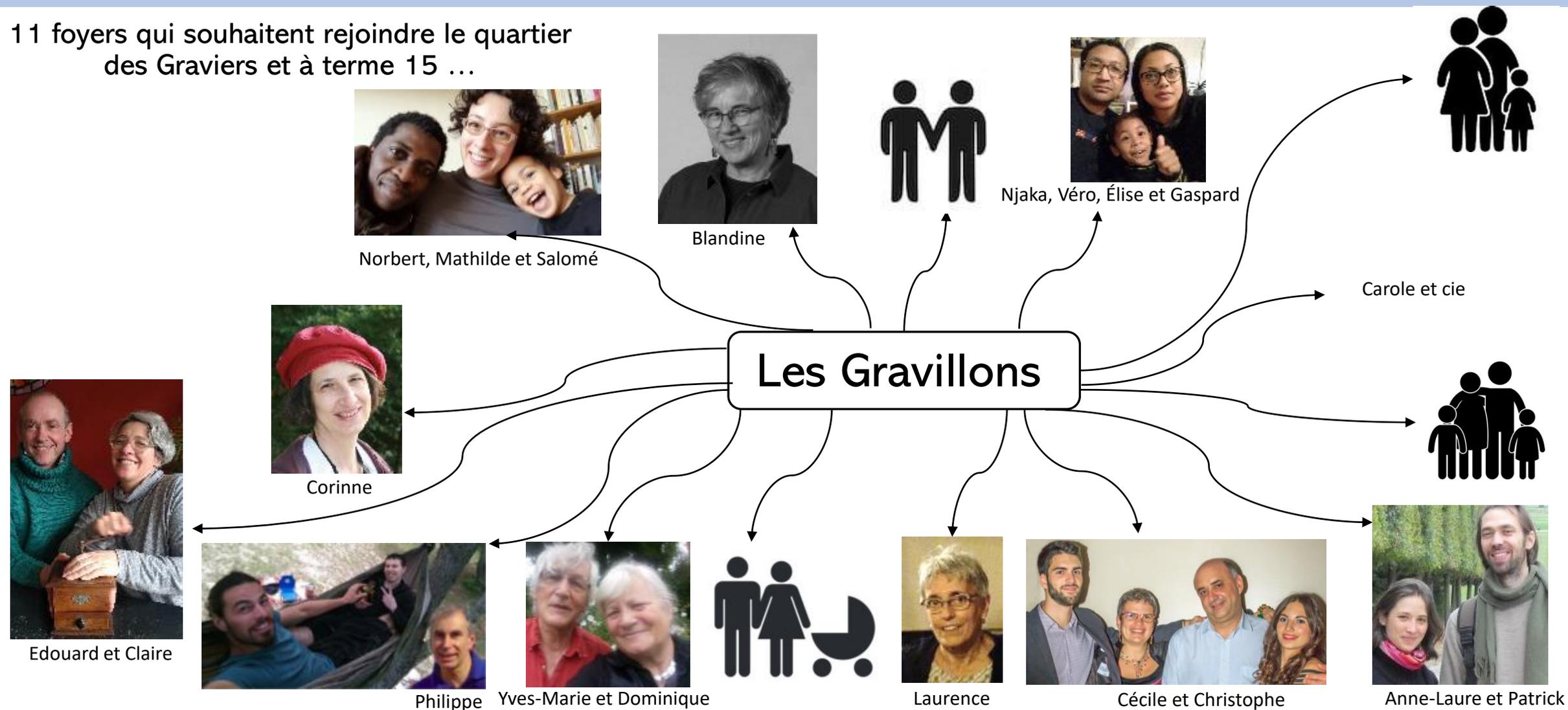


Nos valeurs : mise en action 2/2



Qui sommes nous ?

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



Projet de vivre ensemble : activités partagées

Repas partagés



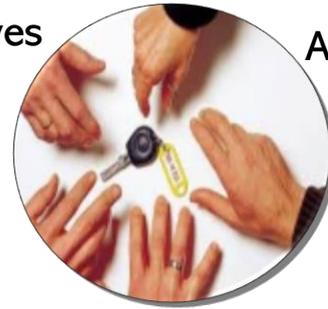
Intégration aux activités du quartier



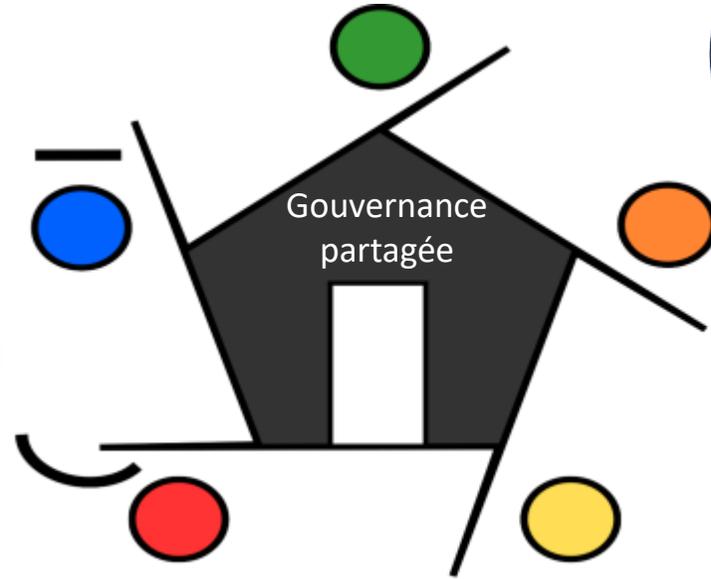
Jardin / potager



Jeux
Activités sportives
Cinéma
Débats



Auto, Vélo partage
Co-voiturage



Gouvernance partagée



Entraide
Courses / Garde d'enfants



Bricolage
Activités créatives

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



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)



Atelier de travail entre Logipostel et Les Gravillons

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



Ingrid Avot A-Tipic

Historique et étapes 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 (ville / promoteur / association)

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**

Mai 2020 : Obtention du **permis de construire**

Septembre 2020 : **permis de construire purgé**

Novembre 2020 : **achat du terrain** par Logipostel

Décembre **2020** : Signature du **contrat de réservation en PSLA** d'un foyer

Avril 2021 : **Création d'une SCI** pour l'achat et la gestion d'une partie des espaces communs

Mars à mai 2021 : discussion sur les **plans de vente** et finalisation de la phase **PRO**

Prochaines Étapes

- ✓ Convention tripartite
- ✓ Promesse de vente du terrain
- ✓ Désignation architecte et BET
- ✓ Demande de permis déposée
- ✓ Validation du PC
- ✓ Validation de l'APD
- ✓ Achat du terrain
- ✓ Création de la SCI



août 2021	Contrat de réservation des premiers logements en VEFA 2% du prix
Septembre 2021	DCE (Dossier de Consultation des Entreprises)
3 ^{ème} trim. 2021	Ateliers sur l'établissement des règles de vie commune et du règlement de copropriété
décembre 2021	Signature actes notariés, 3%
décembre 2021	Démarrage des travaux

➔ été 2023 : Pendaïson de crémaillère

Mixité sociale : Logements en PSLA

PSLA = Prêt social location-accession
(dispositif d'accession 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



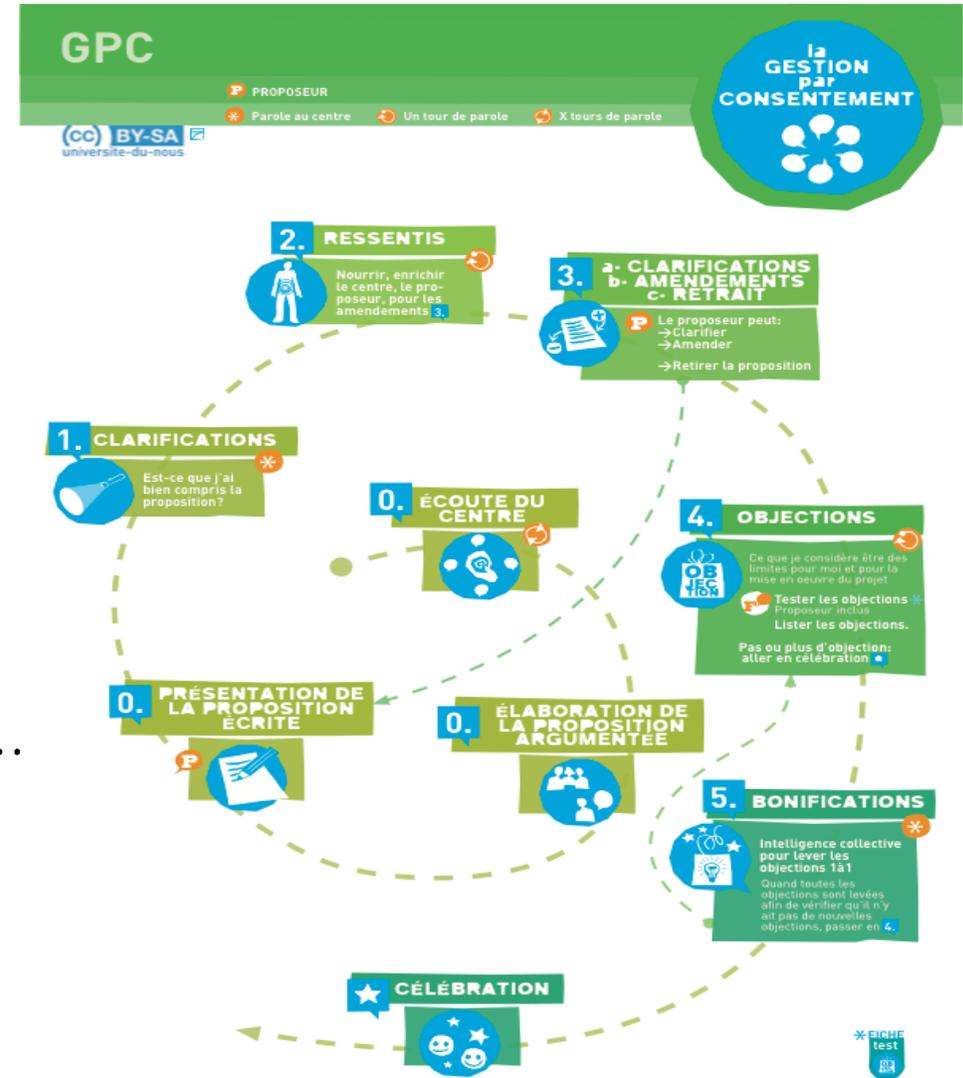
Catégorie de ménages	Plafond de ressources
1 personne	32 562 €
2 personnes	45 586 €
3 personnes	52 099 €
4 personnes	59 263 €
5 personnes	67 600 €

Plafonds de ressources 2021 sur revenus 2019

Pour info, il existe des plafonds PLI seulement 3 foyers maximum dans notre projet peuvent les dépasser

Notre mode de fonctionnement

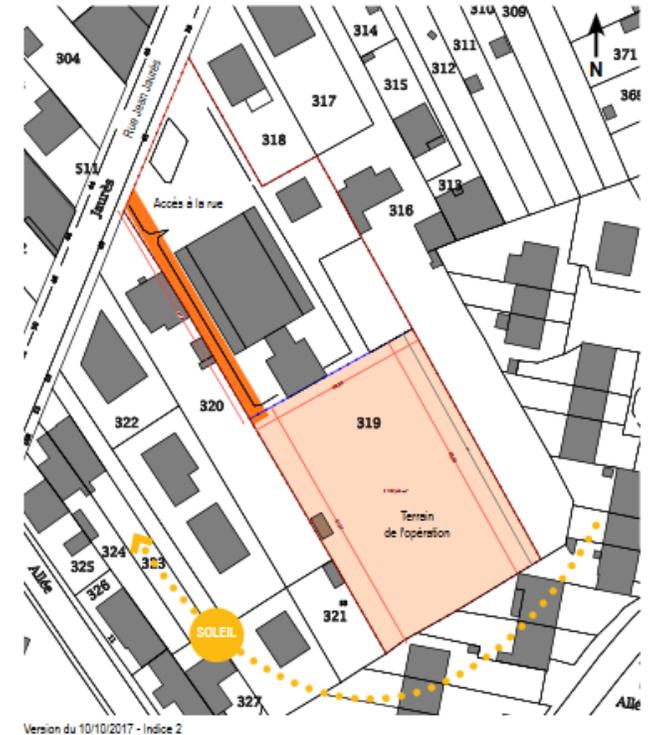
- Réunions plénières le mardi soir tous les 15 jours au moins, souvent en visio
- Cercles opérant avec différents mandats (groupes de travail et commissions)
- Réunions régulières avec la mairie, les partenaires...
- Prises de décision par consentement, élections sans candidats...
- Organisation de temps conviviaux



Le projet immobilier 1/2

Les grandes lignes :

- 2200 m² de terrain environ
- 1200 m² de surface habitable (800m² d'emprise au sol)
- Typologie des logements = R+1 + combles (PLU)
- Espaces communs envisagés : salle commune, buanderie, chambre d'ami.e.s partagée, atelier, local vélos, ...
- Espace privatif ou balcons pour chaque logement
- Espaces verts communs

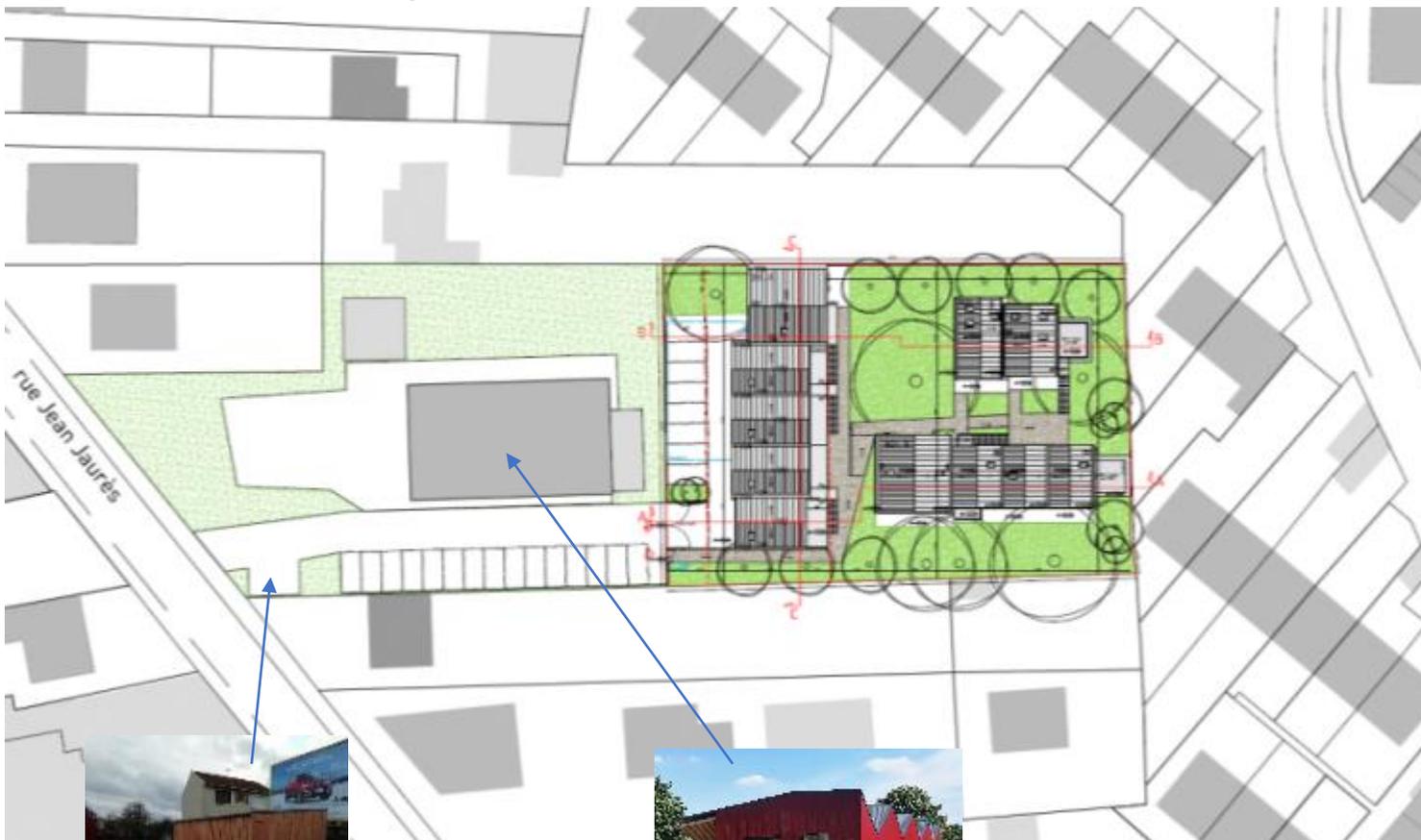


Nos souhaits environnementaux :

- S'intégrer dans l'environnement du quartier des Gravieres (pavillonnaire ancien)
- Préserver un maximum d'arbres de l'ancien square
- Privilégier des matériaux durables et bio-sourcés : façades bois/paille
- Atteindre une haute performance énergétique : ratio baies vitrées / surfaces, récupération de chaleur sur eaux grises, isolation paille
- Sobriété : tendre vers le zéro déchet, compostage, récupération d'eaux pluviales pour arrosage...

Implantation du projet dans le quartier

En cœur d'îlot de pavillonnaire ancien

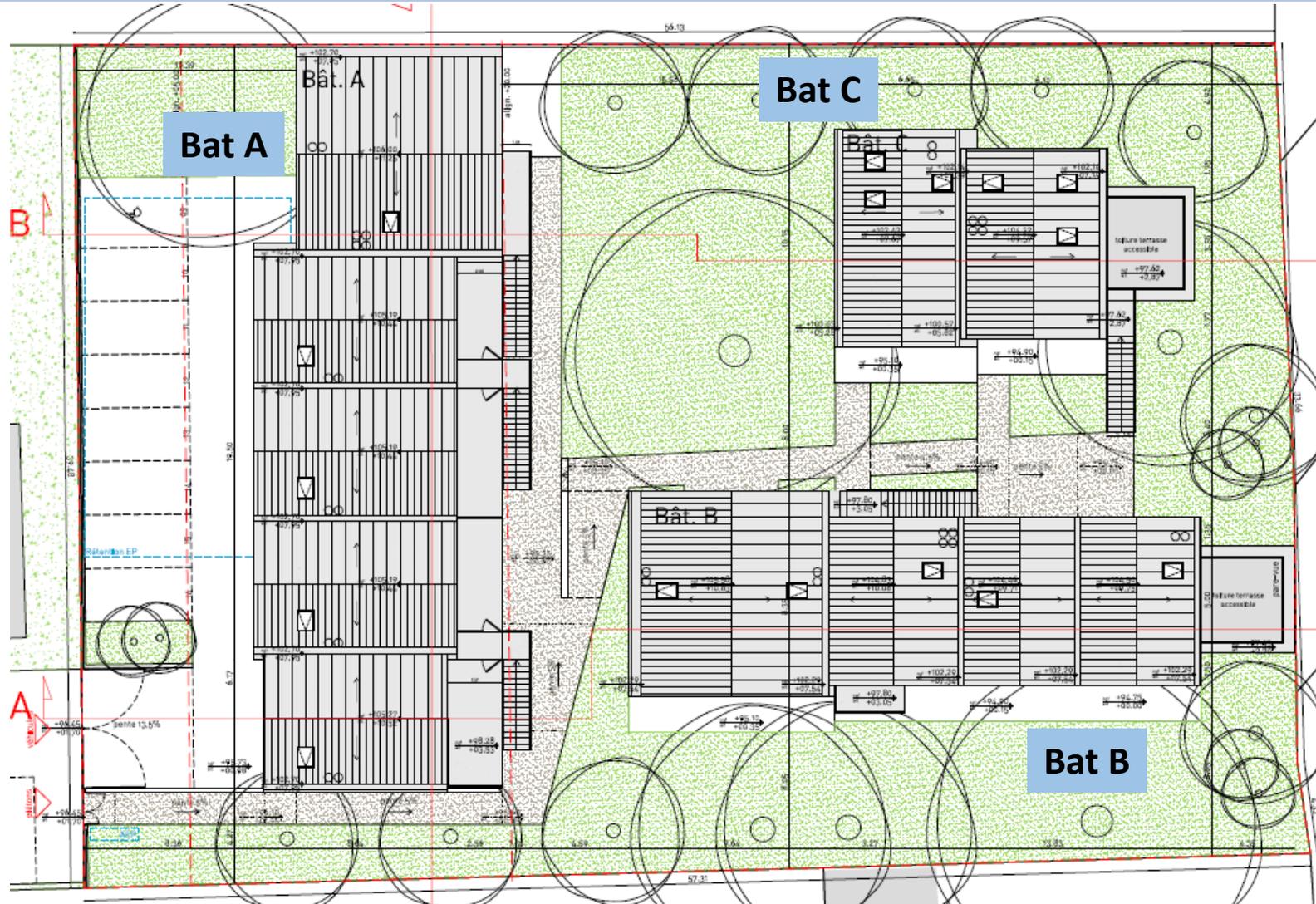


Local poubelle mutualisé, déjà construit!



La halle municipale

Disposition des bâtiments



15 logements dans
3 bâtiments :

- 1 2P
- 3 3P
- 7 4P
- 4 5P

- 1 salle commune
- 1 chambre partagée
- 1 buanderie partagée
- 1 atelier partagé
- 1 jardin commun

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

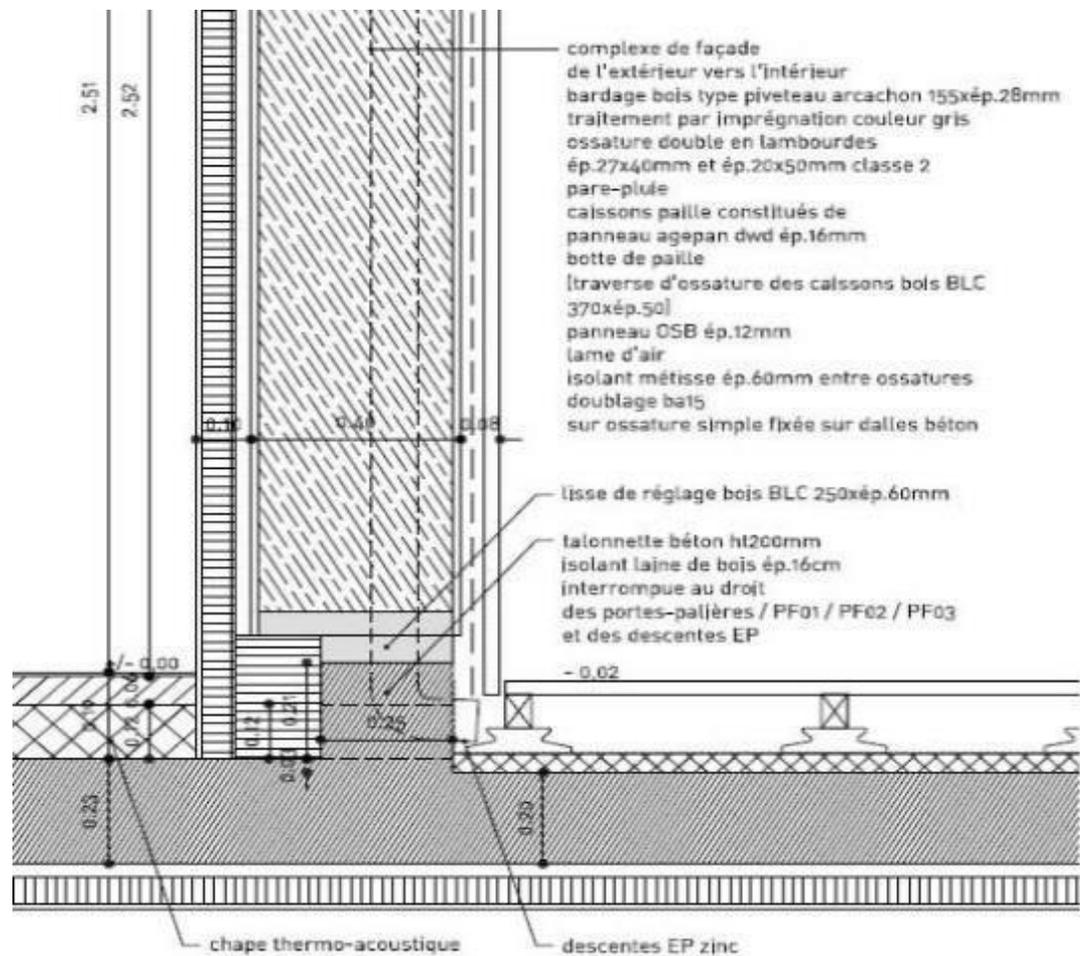


Façades Sud-Ouest

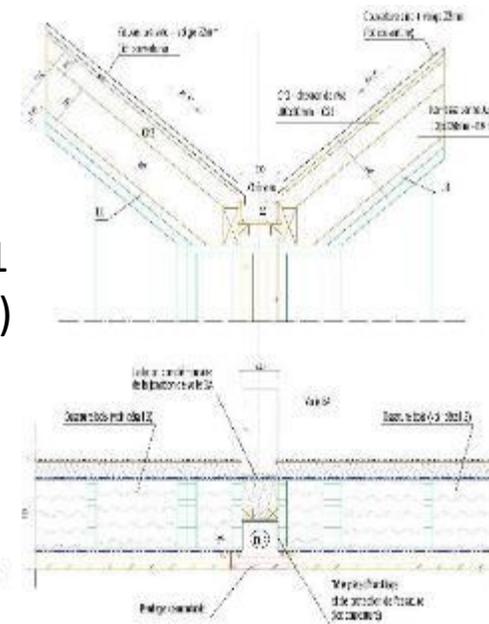


Détails constructifs façade / toiture

Façades : isolation bottes de paille dans ossatures bois / bardage ext. lames de bois
Toitures zinc / récupération des eaux pluviales



La maison des trois petits cochons 3 en 1
pour faire face au grand méchant loup ;-)





[Sommaire](#)



Rejoignez-nous !



contact@hp-les-gravillons.fr

6ÈME
**RENCONTRES
NATIONALES
DE L'HABITAT
PARTICIPATIF**

ECHANGES,
DISCUSSIONS

[sommaire](#)



Attribution des logements

			Shab	balcon	SU pavée		VEFA	PSLA
A02	T5		91,10		97,1	Anne-Laure et Patrick		
A11	T4	Duplex	75,55	12,9	88	Non attribué	392 515	345 086
A12	T4	Duplex	83,45	11,5	95,2	Non attribué	424 630	373 321
A13	T4	Duplex	75,90	11,0	87,4	Non attribué	389 839	342 733
A14	T4	Duplex	90,10	12,2	102,2	Non attribué	455 853	400 771
A15	T3		59,20	4,8	67,6	Corinne		
B01	T4+		89,15		95,15	Carole		
B02	T4+	Triplex en rez de jardin	89,15		95,15	Option Véro, Njaka, Elise et Gaspard	424 407	373 125
B03	T2		42,40		48,4	Philippe		
B04	T5		91,20		97,2	Blandine		
B05	T5		102,55		108,55	Cécile et Christophe		
B11	T3		75,15	7,9	85,1	Mathilde, Norbert et Salomé		
C01	T5		87,05		93,05	Laurence		
C02	T3		63,20		69,2	Dominique et Yves-Marie		
C11	T4		83,75	18,3	98,75	Claire et Edouard		

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

Prévoir environ 2% de frais de notaire en plus, et éventuellement le coût d'une cuisine équipée.

NB :

- Le prix est TTC avec 20% de TVA sur la VEFA et 5,5% pour le PSLA
- Le prix est basé sur le prix plafond de 2021 (cad 3717 euros HT du m2)