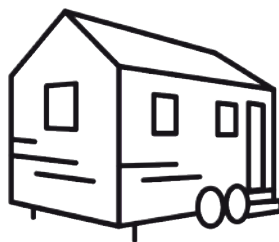


# LES TOITS VERTS



**LES TOITS VERTS** est un projet qui vise à développer une offre de logements aux loyers modérés et éco-responsable en édifiant des villages étudiants constitués d'habitat dit « léger » ou « temporaire ». En effet, on sait que chaque année la production de logements est visée par les gouvernements en place, avec des objectifs annuels souvent ambitieux et donc difficilement atteignables, ce qui engendre alors un retard.

La crise sanitaire qui s'est installée et que nous traversons est venue accentuer ce retard notamment par les perturbations sur les élections municipales mais également par le confinement et la mise en place d'un télétravail organisée, tout ceci ralentissant alors l'instruction des autorisations administratives ce qui freine de fait la production de logements.

Par ailleurs, nous avons pu lire ces derniers mois et années des situations inédites dans les articles médiatiques : « Paris perd des habitants » ; « la baisse des loyers à Paris » ; « la campagne gagne des habitants » ; et la crise sanitaire est venue requestionner notre manière d'habiter, on observe un changement de paradigme sur notre relation à l'habitat, la notion de « cadre de vie » prend une place prépondérante et le développement des « villes moyennes » est amorcer.

La Métropole du Grand Paris reste en pleine croissance, les nombreux projets d'aménagement (Jeux Olympiques, Grand Paris Express...) viennent la rendre davantage attractive et viennent renforcer la situation tendue et complexe du marché immobilier. Le logement étudiant n'est donc pas épargné et ce sont chaque année plusieurs milliers d'étudiants qui se lancent dans la recherche souvent chaotique d'un logement à moindre coût.

L'encadrement des loyers n'étant pas toujours respecté, les loyers trop élevés viennent brasser les plus modestes d'entre eux. Ils sont parfois contraints d'abandonner leur admission dans un établissement, au profit d'une autre ville ou bien de s'éloigner de leur établissement et de leurs centres d'intérêt en rallongeant leur temps de transport et ainsi se localiser en périphérie des agglomérations.

La question de la santé par le logement émerge depuis plusieurs années et intégrer une vision sociale, sanitaire et écologique au projet, c'est aussi associer en amont la prévention des nuisances et pollutions liées à la vie quotidienne.

Les étudiants bénéficieront d'un logement de qualité dans lequel il est possible de passer du temps en conservant son intimité et en restant en bonne santé mais également des espaces extérieurs aménagés et paysagés afin de se délasser dans les espaces de nature.

Un équilibre entre urbanité et ruralité.

Apporter ce confort et ce bien-être aux futurs étudiants doit aller de pair avec un respect fort de l'environnement extérieur. Ce type d'habitat doit permettre d'amorcer un engagement en faveur de la transition socio-environnementale qui devient génératrice d'un sentiment de citoyenneté; le but étant d'oeuvrer pour l'intérêt général en aboutissant à une meilleure cohésion sociale.

Dès lors, il est plus que souhaitable de perturber le moins possible la nature existante en rendant le bâti compatible à celle-ci par le réemploi de matériaux, l'utilisation de matériaux biosourcés, l'équipement le plus résilient possible avec notamment des systèmes de recyclage et des systèmes low-tech. En limitant l'artificialisation, l'impact sur la biodiversité est alors réduit permettant une reprise de contact avec la nature par les résidents.

Si le changement climatique en cours nécessite de construire des bâtiments résilients aux futurs épisodes climatiques extrêmes, il impose surtout une ambition forte sur la réduction de l'impact carbone de toutes les activités humaines.

*Améliorons le quotidien des populations  
en proposant des perspectives durables.*

---

QUI SUIS-JE ?

Teddy, jeune diplômé en urbanisme et aménagement, j'ai débuté mon parcours avec une licence de Géographie de l'Aménagement où j'ai poursuivi en licence 3 Aménagement, Urbanisme et Développement Territorial Durables au sein de l'Institut d'Architecture, de Tourisme et d'Urbanisme de Bordeaux. J'ai suivi en parallèle pour obtenir un double cursus une licence de Sociologie afin d'étudier la sociologie de l'habitat.

Aujourd'hui je suis en dernière année de Master à l'Ecole d'Urbanisme de Paris dans le parcours Habitat et Renouvellement Urbain que j'effectue en alternance chez un bailleur social du groupe Action Logement.

Par mes expériences personnelles et professionnelles j'ai développé une réelle passion pour le développement de projets urbains dans des approches contextualisées, dès lors qu'ils introduisent la mutation des systèmes d'acteurs et assimilent les aspirations socio-écologiques contemporaines.

# RÉSUMÉ DU PROJET

Il s'agit de développer des opérations de construction de logements semi-collectifs en installant sur l'assiette foncière des habitats dits « légers » ou « temporaires » que sont : l'habitat mobile (Tiny House, roulotte...), l'habitat démontable (maison nomade, tipi, yourte...), l'habitat transportable (mobile home, maison conteneur...) ou encore l'habitat compostable ou « biodégradable » (comme les maisons en terre-paille).

Ce type d'habitat se caractérise par une superficie le plus souvent de petite taille et une superstructure sans fondations profondes, voire inexistantes.

Ici, le produit retenu sera la Tiny House, voire éventuellement la maison conteneur. On reste également très attentif à l'innovation des architectes Flavien Menu et Frédérique Bachelard qui développent le « proto-habitat » : un habitat en bois démontable et superposable.

Les villages seront tournés vers l'inclusions sociale et la solidarité collective et seront dotés de services et équipements éco-responsables. Les logements auront des loyers modérés et seront destinés aux étudiants les plus modestes.

## LE PROJET S'ARTICULE EN TROIS PHASES :

### PHASE I : L'identification.

Tout d'abord il est indispensable de repérer les fonciers mutables (une assiette foncière qui suscite un intérêt pour le développement du projet) qui peuvent être des friches, des terrains vagues, des espaces non qualifiés, des fonciers à densifier ou bien des bâtis existants vacants. Le critère principal retenu sera la proximité avec les transports en site propre (principalement RER et métro, mais également à proximité des lieux d'enseignement et de formation.

### PHASE II : La **collaboration** et l'**instruction**.

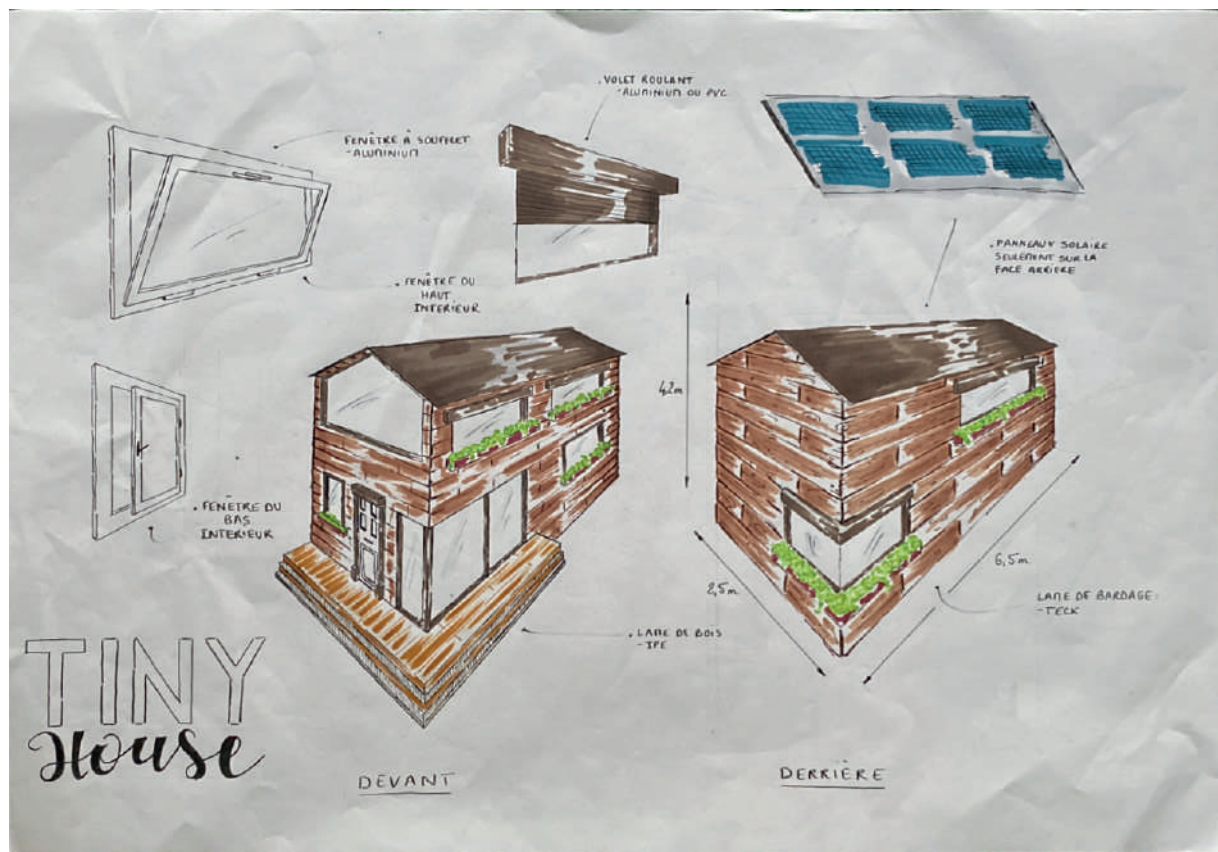
Afin que le projet puisse se réaliser il est primordial de collaborer avec les acteurs politiques, fonciers, financiers et institutionnelles que sont : les collectivités (commune, région, département), les établissements d'enseignement et de formation, les établissements publics fonciers (EPF, SAFER), les aménageurs et les sociétés publiques locales, les banques (Banque des Territoires) et les gestionnaires (CROUS, Arpej). Il faut ensuite entrer dans une phase pré-opérationnelle en épluchant les documents réglementaires (PLU, chartes...) afin de faire émerger un projet conforme.

### PHASE III : **Constitution d'une équipe**.

Comme dans tout projet il faut s'entourer d'une équipe investie et compétente pour élaborer un diagnostic, un cahier des charges, un appel d'offre, une consultation et étudier les différents rendus : maquettes, plans...

À ce jour le projet est encore en phase d'étude, nous sommes actuellement en train de confectionner des dessins afin d'illustrer le rendu de ce que pourrait devenir ces futurs villages étudiants.

Ci-dessous, un premier rendu esthétique d'une Tiny House :



© Lisa Drouet

Actuellement, nous travaillons sur l'élaboration d'un cahier des charges afin d'indiquer nos préconisations comme les matériaux utilisés pour la construction, les menuiseries et occultants choisis etc. ; mais nous étudions également sur des plans afin d'étudier l'aménagement intérieur le plus pragmatique, efficace, efficient et résilient.

Une palette de services et d'espaces communs seront proposés afin que les étudiants puissent se rencontrer et échanger : une salle commune en annexe pour une mise à disposition libre ou lors d'ateliers organisés ; des jardins et potagers partagés ; des terrains d'activité (pétanque, Molky, badminton, volley-ball, basket-ball...) ; un parc à mobilité douce...

Cependant il reste encore beaucoup d'interrogation sur l'agencement, les matériaux, la gestion, les équipements sanitaires et électriques, ou bien la question sur l'installation d'une annexe sur rue pour favoriser le raccord aux réseaux, habitant un local technique, un local d'entretien (laverie) et un espace de tri pour les ordures ménagères.

*Schéma d'acteurs visé et souhaité :  
(à compléter et fixer avec la collectivité)*

**Financeurs :**

Services de l'Etat  
Conseils régional et départemental (Île-de-France et Val-de-Marne)

**Maîtrise d'ouvrage :**

Commune de Créteil  
EPT Grand Paris Sud Est Avenir  
Les Toits Verts

**Maîtrise d'oeuvre :**

Architecte(s) sélectionné(s)

**Paysagiste**

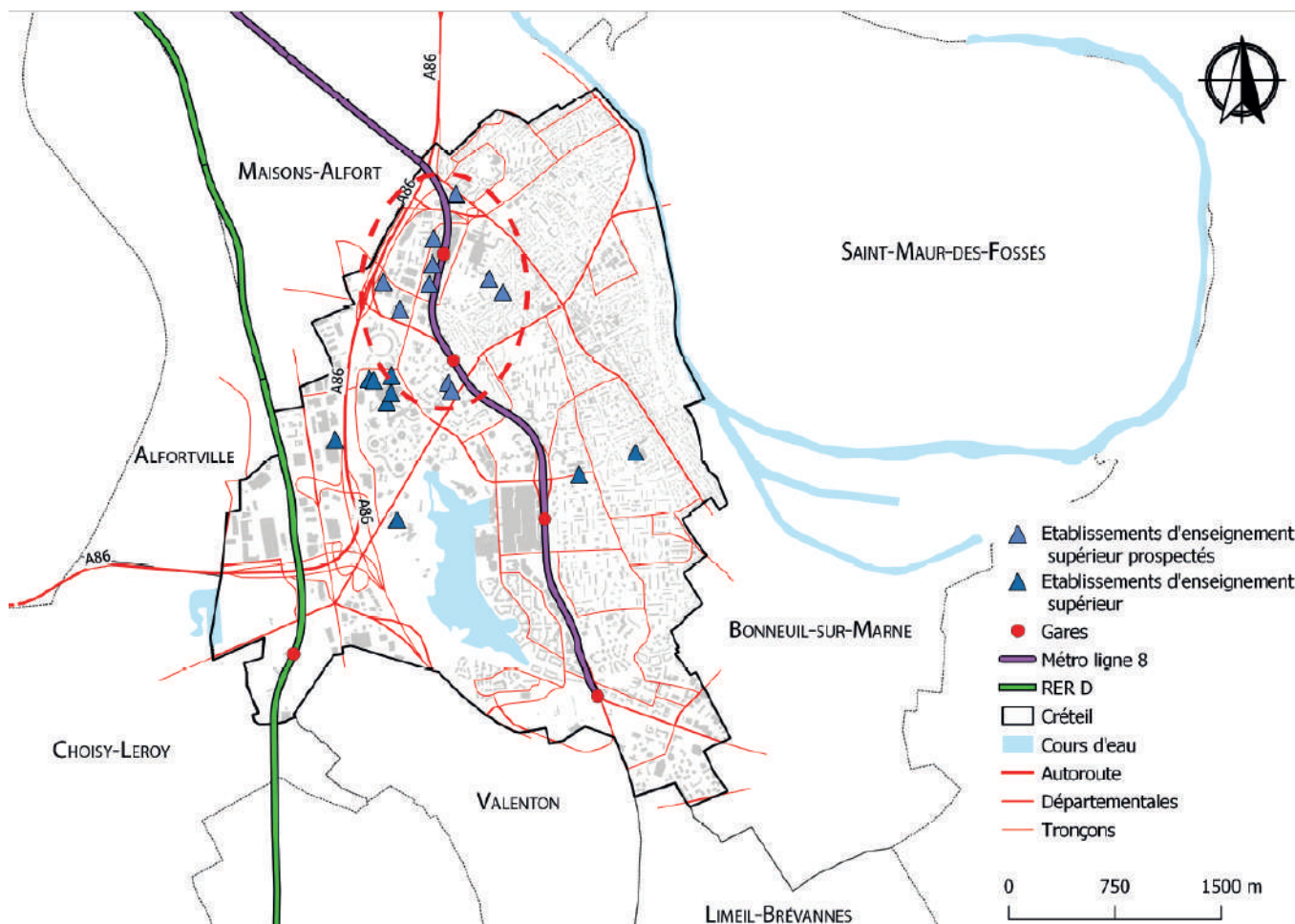
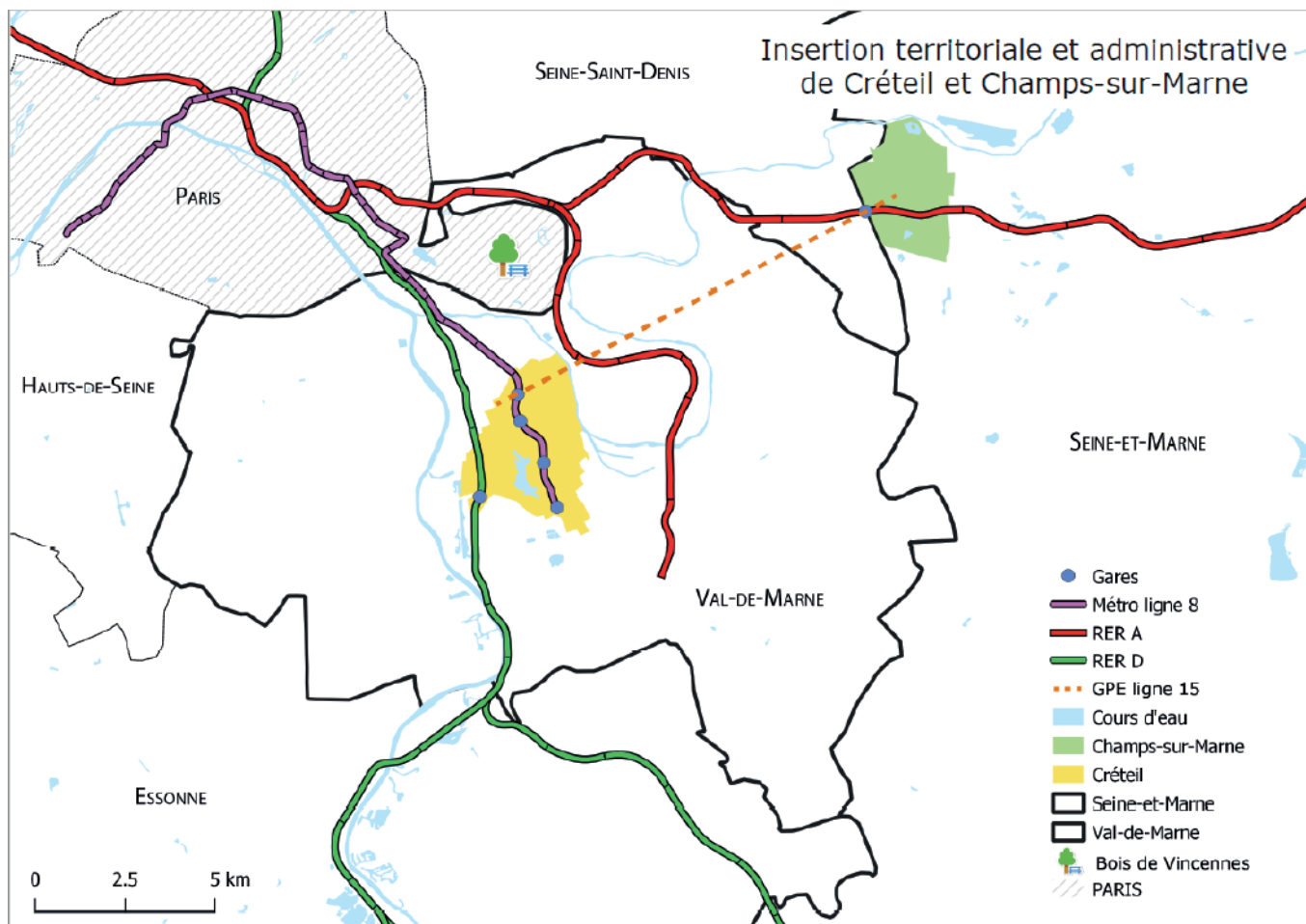
**AMO :**

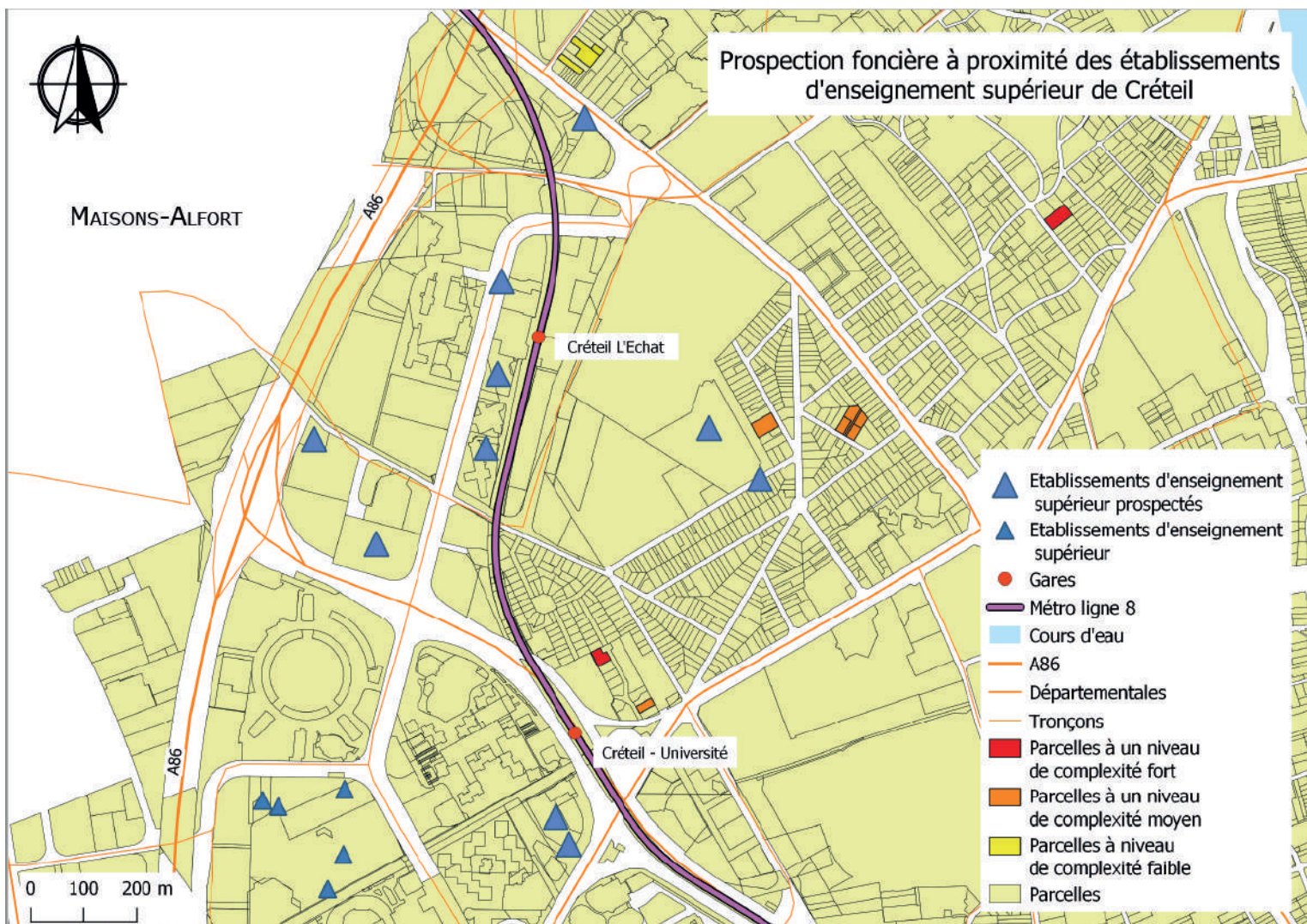
Cycle Up





# CARTOGRAPHIES





*Les cartes ne sont pas encore définitives, il s'agit d'une première phase de prospection, cependant, celles-ci peuvent être fournies de meilleure qualité et avec une base de données.*

## **CONTACT**

---

DJELLIL Teddy

teddy.djellil@gmail.com  
teddy.djellil@groupe3f.fr

06 02 16 91 09

<https://www.linkedin.com/in/teddy-d>

