



L'AVENTURE COLLECTIVE DE LA RÉSIDENCE RUBIANO, À SAINT-DENIS (93)

En 2015, Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) inaugure la résidence Rubiano, un nouveau modèle d'habitat participatif, solidaire et écologique. Cet ensemble de 12 logements très sociaux permet à des ménages modestes d'accéder à une plus grande stabilité résidentielle et de se projeter vers l'avenir.

Dix ans après son inauguration, le collectif Rubiano est une réalisation emblématique de SNL. Née d'une contrainte urbaine, cette opération démontre qu'il est possible de produire du logement très social au cœur des villes, en associant les habitants et en plaçant le confort des locataires au centre des choix architecturaux et sociaux.

ŒUVRER POUR LE VIVRE-ENSEMBLE

Le projet Rubiano trouve son origine en 2010, dans le quartier de « la Petite Espagne », à Saint-Denis. Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de ce quartier, plusieurs familles installées depuis des années dans des logements insalubres sont contraintes de partir et décident de **se mobiliser**. La Ville acquiert alors des parcelles pour reloger ces familles dans un habitat de qualité, et signe avec SNL un bail à construction de 65 ans, permettant la création d'un projet de logements sociaux à taille humaine.

Dès la conception du projet, la résidence dépasse le simple cadre du logement très social (PLAI) pour **encourager une vie collective** et renforcer les solidarités entre voisins. La résidence de 12 logements s'est développée sur le modèle de **l'habitat participatif**, qui cumule plusieurs caractéristiques :

- existence d'espaces de vie partagée
- intégration des locataires à la conception (aménagement des espaces individuels et communs, frontières du projet social...)
- intégration des locataires à la gestion de la résidence

Depuis 2025, le projet s'est enrichi d'une dimension d'habitat inclusif, à travers l'accompagnement collectif des cinq seniors qui vivent au sein de la résidence. L'objectif : leur permettre de bien vieillir chez eux, en facilitant notamment leur accès aux soins, aux travailleurs sociaux et aux ressources disponibles dans le quartier.

Des ateliers et activités adaptés sont également proposés pour **entretenir le lien social, favoriser leur participation à la vie collective et renforcer leur ouverture sur le quartier**.

LE RÔLE DE SNL :

La Ville de Saint-Denis a proposé à SNL d'être partenaire de ce projet, reconnaissant sa capacité unique en termes d'innovation sociale, de maîtrise d'ouvrage d'insertion et de gestion locative adaptée à des publics en situation d'exclusion.

C'est en se reposant sur la pluralité des compétences métiers de SNL, que cet ambitieux projet a pu voir le jour : portage immobilier, développement du projet social et animation professionnelle et bénévole de la résidence.

Une complémentarité qui permet de cumuler plusieurs dimensions :

- L'implantation des logements dans des **zones stratégiques**, pour faciliter l'insertion des locataires et assurer une mixité sociale réelle ;
- **La mobilisation de bénévoles ;**
- **L'accompagnement de proximité.**

UN LIEU DE VIE SOBRE ET CONFORTABLE

- Immeuble **BBC (Bâtiment Basse Consommation)**, avec une consommation énergétique de **50 kWh/m²/an (étiquette A)**
- **Construction en ossature bois**
- **Briques de terre crue entre les logements**, permettant de réguler naturellement l'humidité
- Chauffage collective au gaz
- **16 m² de panneaux solaires thermiques** pour la production d'eau chaude sanitaire
- **Système de récupération des eaux de pluie** pour l'arrosage du jardin
- **VMC à convection naturelle**
- **Salle d'activité et bureau Greenkub en structure bois (RE2020) dans le jardin** pour accueillir et accompagner les seniors
- **Jardin de 160 m²**

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS ET PROFIL DES LOCATAIRES :

- **Logements pérennes**, financés en PLAI
- Typologies : **T1 au T4**
- Cette résidence est habitée par **29 personnes**, dont :
 - 5 personnes seules
 - 3 familles monoparentales (avec 1 ou 2 enfants)
 - 1 couple sans enfant(s)
 - 3 couples avec enfants (de 1 à 3 enfants)

UN PROJET QUI S'ADAPTE ET ÉVOLUE :

- **2015** : livraison et mise en services des logements
- **2025** : évolution du projet social pour prendre en compte le vieillissement des locataires. En concertation avec les habitants, réponse à un appel à projets du CD93 permettant à 5 ménages seniors d'intégrer un dispositif d'habitat inclusif.
- **À partir de 2026** :
 - lancement du programme d'habitat inclusif, animé par une travailleuse sociale de SNL, et poursuite de l'adaptation de la résidence au vieillissement : installation d'un monte-personnes, aménagement de la terrasse, création d'une salle commune pour favoriser les relations intergénérationnelles...
 - Création de SNL 93, pour accompagner et renforcer le développement de SNL en Seine-Saint-Denis.

MERCI À TOUS NOS PARTENAIRES QUI ONT CONTRIBUÉ À FAIRE VIVRE CE PROJET

