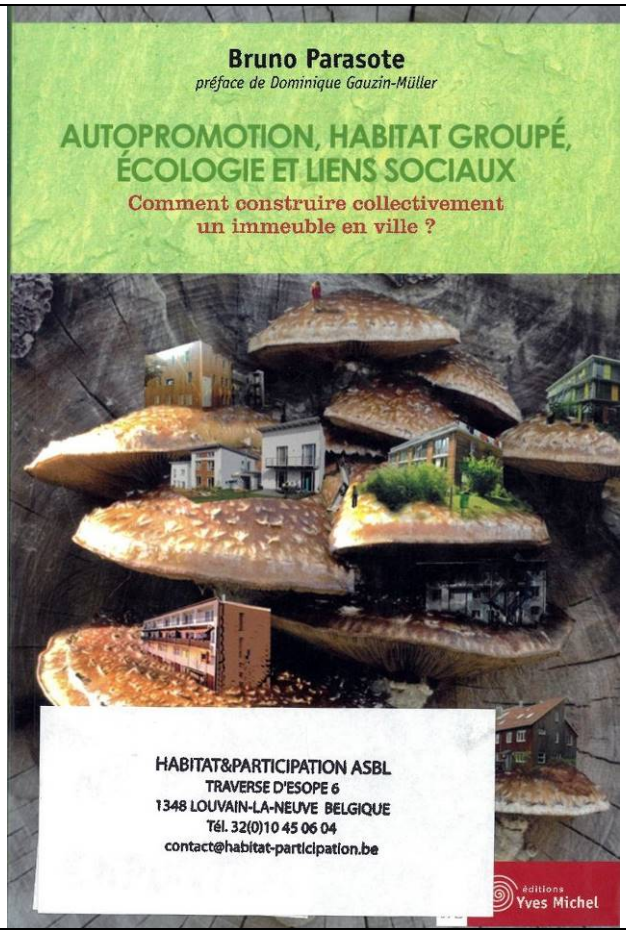
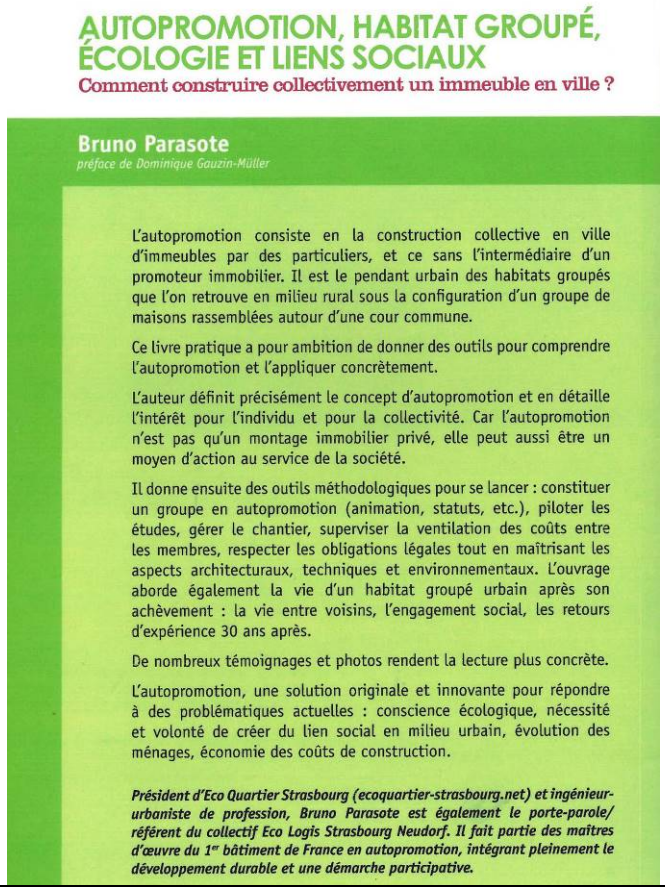
ECM-0011





AUTOPROMOTION, HABITAT GROUPÉ, ÉCOLOGIE ET LIENS SOCIAUX

Comment construire collectivement un immeuble en ville ?

Bruno Parasote

préface de Dominique Gauzin-Müller

L'autopromotion consiste en la construction collective en ville d'immeubles par des particuliers, et ce sans l'intermédiaire d'un promoteur immobilier. Il est le pendant urbain des habitats groupés que l'on retrouve en milieu rural sous la configuration d'un groupe de maisons rassemblées autour d'une cour commune.

Ce livre pratique a pour ambition de donner des outils pour comprendre l'autopromotion et l'appliquer concrètement.

L'auteur définit précisément le concept d'autopromotion et en détaille l'intérêt pour l'individu et pour la collectivité. Car l'autopromotion n'est pas qu'un montage immobilier privé, elle peut aussi être un moyen d'action au service de la société.

Il donne ensuite des outils méthodologiques pour se lancer : constituer un groupe en autopromotion (animation, statuts, etc.), piloter les études, gérer le chantier, superviser la ventilation des coûts entre les membres, respecter les obligations légales tout en maîtrisant les aspects architecturaux, techniques et environnementaux. L'ouvrage aborde également la vie d'un habitat groupé urbain après son achèvement : la vie entre voisins, l'engagement social, les retours d'expérience 30 ans après.

De nombreux témoignages et photos rendent la lecture plus concrète.

L'autopromotion, une solution originale et innovante pour répondre à des problématiques actuelles : conscience écologique, nécessité et volonté de créer du lien social en milieu urbain, évolution des ménages, économie des coûts de construction.

Président d'Eco Quartier Strasbourg (ecoquartier-strasbourg.net) et ingénieur-urbaniste de profession, Bruno Parasote est également le porte-parole/référent du collectif Eco Logis Strasbourg Neudorf. Il fait partie des maîtres d'œuvre du 1er bâtiment de France en autopromotion, intégrant pleinement le développement durable et une démarche participative.

Nature	Ouvrage publié
Titre	Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux
Auteurs	Bruno Parasote
Date de publication	2011
Nombre de pages	
Pays	France
Editeur	Yves Michel (Gap)
Lien internet	
Lieu de consultation ou mode d'accès	- consultation numérique (téléchargement) : https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/habitants-politiques-sociales/autopromotion-habitat-groupe-ecologie-et-liens#telecharger - consultation papier (bibliothèque) : bibliothèque de l'asbl « Habitat & Participation » (Louvain-la-Neuve, B), ainsi que au Réseau Idée (Bruxelles)

SOMMAIRE

6 **PREFACE**

10 **INTRODUCTION**

13 **PARTIE 1 DEFINITION ET INTERETS DE L'AUTOPROMOTION**

14 **HABITAT GROUPE ET AUTOPROMOTION**
14 Découverte de l'habitat groupé
19 L´habitat groupé urbain et rural
21 Les formes de l'habitat groupé

32 **INTERET POUR L'INDIVIDU**
34 Vivre en ville
35 Personnaliser son logement
36 Construire de manière économe
39 Vivre différemment avec son/ses voisin/s

42 **INTERET POUR LA COLLECTIVITE**
44 Etalement urbain et transport
48 De la nature en ville (problématique de la biodiversité)
50 Une approche architecturale originale
54 Une démarche citoyenne engagée
55 Une réponse sociale
60 Un outil d'aménagement

80 **LA VIE DU GROUPE**
80 Les attitudes en groupe
87 L'organisation interne
97 L'accompagnement professionnel

105 **PARTIE 2 REALISER UN PROJET EN AUTOPROMOTION**

106 **LE COLLECTIF ET LE TERRAIN**
106 Constituer un collectif de projet
121 Trouver un terrain !
126 La question des structures juridiques

142 **LES ETUDES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES**
142 Quelques repères...
151 La conception architecturale appliquée à l'autopromotion
155 Les finances en phase d'études
165 Les arbitrages de projet en phase d'études

170 **LE CHANTIER**
170 Les marchés de travaux
174 Une maîtrise d'ouvrage atypique
179 Les finances et la répartition des coûts par lot en phase de construction
184 L'évolution des travaux, du démarrage du chantier à la réception de l'ouvrage
197 La question des visites du bâtiment et des médias

204 **LA VIE DE VOISINAGE**
204 Approche sensible
211 Les règles de fonctionnement
212 La gestion administrative et financière
215 La gestion des espaces communs
219 La vie entre voisins
223 Les travaux collectifs
224 La revente d'un bien en habitat groupé

228 **PROSPECTIVE**

230 **INDEX**

236 **BIBLIOGRAPHIE**

238 **GLOSSAIRE**

Note argumentaire de la contribution

Beaucoup d’habitats groupés participatifs se constituent en autopromotion, par le concours de quelques familles qui, ensemble, décident de former un collectif d’habitat, dans un lieu donné, avec un projet de vie (porté par des valeurs partagées) qui se construit ensemble petit à petit.

Ce livre pratique apporte une série de conseils pratiques et concrets pour les candidats à l’autopromotion, dans un esprit de construction collective. Il a pour ambition de donner des outils pour comprendre l'autopromotion et l'appliquer concrètement. **En cela, il est essentiel à la bonne compréhension de l’habitat groupé**.

L'autopromotion, une solution originale et innovante pour répondre à des problématiques actuelles : conscience écologique, nécessité et volonté de créer du lien social en milieu urbain, évolution des ménages, économie des coûts de construction.

L'autopromotion consiste en la construction collective en ville d'immeubles par des particuliers, et ce sans L'intermédiaire d'un promoteur immobilier. Il est le pendant urbain des habitats groupés que l'on retrouve en milieu rural sous la configuration d'un groupe de maisons rassemblées autour d'une cour commune.

Ce livre pratique a pour ambition de donner des outils pour comprendre l'autopromotion et l'appliquer concrètement.

L'auteur définit précisément le concept d'autopromotion et en détaille L'intérêt pour l'individu et pour la collectivité. Car l'autopromotion n'est pas qu'un montage immobilier privé, elle peut aussi être un moyen d'action au service de la société.

Il donne ensuite des outils méthodologiques pour se lancer : constituer un groupe en autopromotion (animation, statuts, etc.), piloter les études, gérer le chantier, superviser la ventilation des coûts entre les membres, respecter les obligations légales tout en maîtrisant les aspects architecturaux, techniques et environnementaux. L'ouvrage aborde également la vie d'un habitat groupé urbain après son achèvement : la vie entre voisins, l'engagement social, les retours d'expérience 30 ans après.

De nombreux témoignages et photos rendent la lecture plus concrète.

L'autopromotion, une solution originale et innovante pour répondre à des problématiques actuelles : conscience écologique, nécessité et volonté de créer du lien social en milieu urbain, évolution des ménages, économie des coûts de construction.

Président d'Eco Quartier Strasbourg (ecoquartier-strasbourg.net) et ingénieur-urbaniste de profession, Bruno Parasote est également le porte-parole/ réfèrent du collectif Eco Logis Strasbourg Neudorf. Il fait partie des maîtres d'œuvre du 1er bâtiment de France en autopromotion, intégrant pleinement le développement durable et une démarche participative.

Avis de l'équipe de Habitat & Participation

Ce livre explique pourquoi et comment l'habitat groupé peut devenir un outil au service de la ville.

Et parce que beaucoup d'individus n'arrivent pas jusqu'au bout de leurs projets collectifs, perdent trop de temps et d'énergie à réinventer les choses, ce livre défriche ce sujet aussi complexe que passionnant, en donnant quelques exemples aboutis et en essayant d'en donner les clefs de la réussite…

Ce livre capitalise de nombreux témoignages en France et en Allemagne, thème par thème, il apporte un éclairage instructif, documenté et illustré des habitats groupés, mais aussi des professionnels et Villes qui les ont fait émergés. Il peut être source de connaissance tout autant pour les particuliers que pour les hommes de l'art ou les élus locaux.

« Riche, vivant, informatif. C'est tout à fait le guide pratique que beaucoup de gens attendent aujourd'hui ». (Dominique Gauzin Müller, architecte et critique d'architecture française spécialisée sur les thèmes liés au développement durable).

Mots-clés

AUTOPROMOTION - ECO-QUARTIER - ECOLOGIE - DEVELOPPEMENT DURABLE - LIENS SOCIAUX - PARTICIPATION - COLLECTIVITE - COOPERATIF

Extraits

« ... Alors qu'il est question de crise du logement du fait des hausses de prix, de crise de la ville du fait de l'étalement urbain et du rejet de l'habitat citadin; mais aussi de crise de l'environnement et de la relation de l'Homme à la nature, il semble urgent d'ouvrir la voie à une nouvelle ère du logement, à des formes inédites et originales.

Dans une société où l'on peut se sentir captif d'une fuite en avant, un message simple et universel transpire des pages que je vous propose : Ta vie t'appartient et tu peux agir sur son cours pour la façonner telle que tu la souhaiterais. En Allemagne, à Fribourg en Brisgau, dans le quartier Vauban, les habitants de Susi l'ont résumé ainsi : « Nous créons le monde comme il nous plaît » !

Cependant, derrière ces phrases simples, d'aucuns diraient naïves, se cache une aventure humaine, technique et juridique de longue haleine, difficile, mais qui ravit très majoritairement tous ceux qui l'ont vécue.

Que ce soit par l'autopromotion ou par tout autre montage opérationnel, l'habitat groupé ne touche pas que la sphère privée, les collectivités publiques peuvent y trouver également leur intérêt. Sujet mal connu, il reste cependant difficile à aborder, à être compris ... »