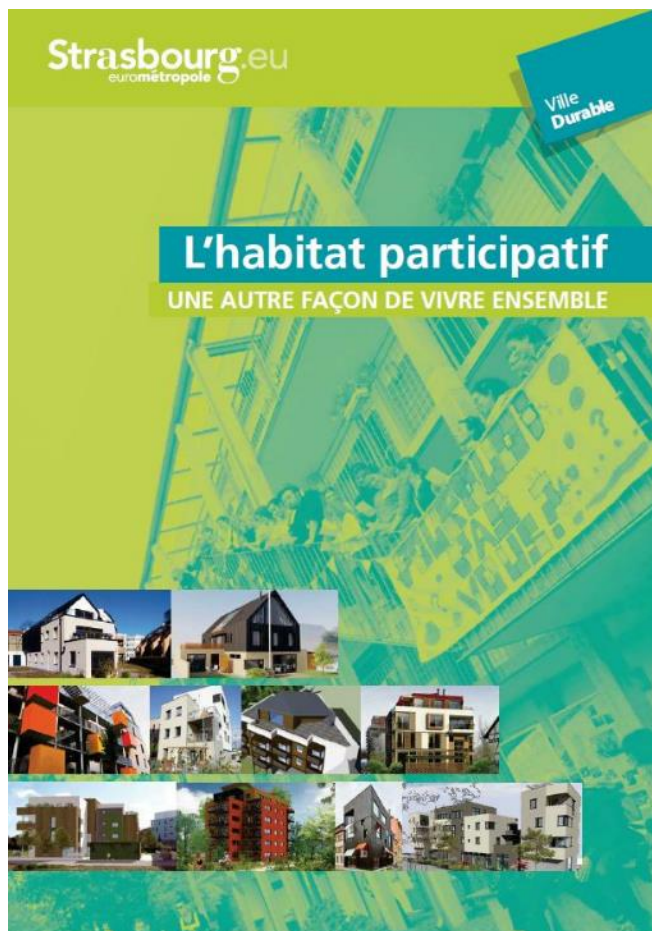


ECM-0024



Nature	Plaquette éditée et numérique
Titre	L'habitat participatif, une autre façon de vivre ensemble
Auteurs	Service de l'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg
Date de publication	Juillet 2017
Nombre de pages	65
Pays	France
Editeur	Strasbourg
Lien internet	http://www.ecoquartier-strasbourg.fr/
Lieu de consultation ou mode d'accès	Centre de ressource de MALTAE et de H&P et en version numérique téléchargeable : ICI

Note argumentaire de la contribution

Strasbourg est une des premières communes en France à avoir mené une véritable politique publique de soutien au développement de l'habitat participatif. Cette plaquette en fait partie et met à disposition de tous la présentation claire de 25 projets, depuis les premiers, déjà habités à ceux qui sont encore à l'étude ou en chantier. Ces 25 projets sont classés selon une typologie de montage, répartis en quatre classes ; autopromotion, accession sociale, locatif social et co conception.

On aime la grille de lecture proposée, comme une visite de chaque opération, faisant s'exprimer, en contrepoints la parole des habitants ou du maitre d'ouvrage et le point de vue de la commune. Manière de rappeler, aussi, la nécessaire complémentarité des deux acteurs.

Le plaidoyer introductif pour l'habitat participatif et la définition qui y est donnée en fait un ouvrage qui dépasse le seul guide géographique, tout en offrant les repères cartographiques pour permettre à chacun de faire son propre itinéraire de visite. La proximité du tram en facilite l'accès. Le projet Erasmus+ « *Cooper'actif, habiter ensemble autrement demain* » a commencé, avec ce guide, avec une invitation en septembre 2018 à l'inauguration du premier projet d'habitat participatif en locatif social, « Lieu commun ».

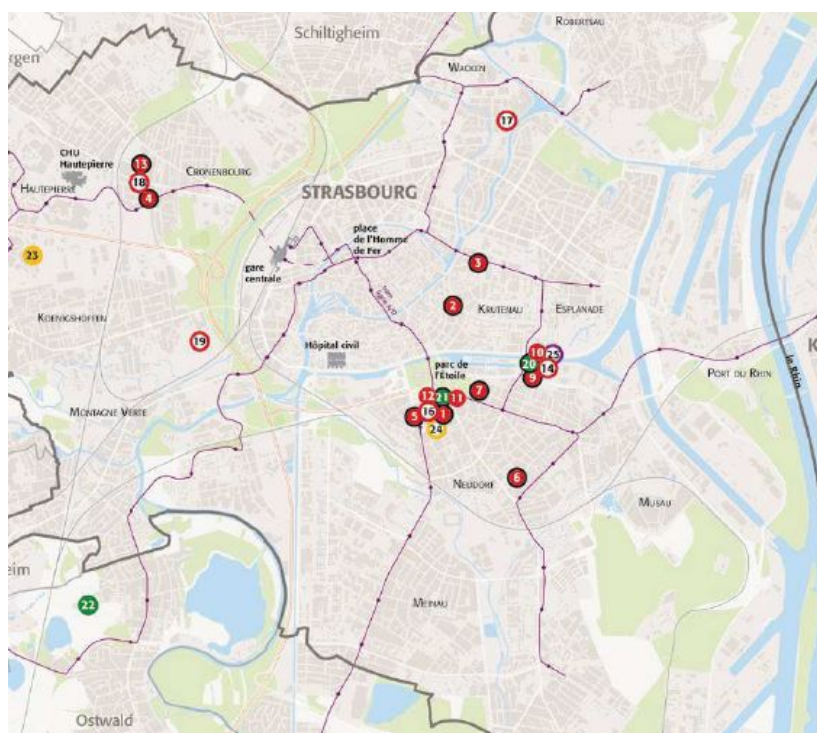
Mots-clés

ABECEDAIRE : ACCESSION SOCIALE - AUTOPROMOTION - CO CONCEPTION – GUIDE – ITINERAIRE - HABITAT PARTICIPATIF - LOCATIF SOCIAL - PROJET - VIVRE ENSEMBLE

Sommaire

1. L'habitat participatif, c'est quoi ?P. 6
2. L'habitat participatif à Strasbourg.....P. 7
3. Cartographie des projets
sur l'Eurométropole de StrasbourgP. 10
4. Les projetsP. 13

3. Cartographie des projets sur l'Eurométropole de Strasbourg juillet 2017



Exemple de grille de lecture du projet *Making Hof*

Localisation : quartier de Cronembourg à Strasbourg
 Type de projet : construction d'un immeuble horizontal écologico-urbain en autopromotion
 Partenaires associés : SCIA Le Making Hof/Habitat et humanisme
 Nombre de logements : 8
 Surface totale : 1 598 m²
 Surface d'espaces partagés : 750 m²
 Équipe de maîtrise d'œuvre : Les Architectes SA
 Engagements sociaux / environnementaux :
 Utilisation de matériaux locaux (bois, paille, terre, béton) / Récupération d'eau de pluie / Toit végétalisé / Pompe à chaleur eau-eau / Mixité sociale (HH), mixité générationnelle



Point de vue du principal acteur

Projet mené à son terme et habité depuis le printemps 2016. Ensemble conforme au cahier des charges malgré un certain nombre de problèmes non résolus à ce jour (dallage par exemple).

Point de vue de la collectivité

Ce groupe a fait le choix de réserver 2 logements sur les 8 à des logements sociaux pour personnes en insertion.

Le coût de sortie de l'opération dans un tel quartier est assez exceptionnel, compte tenu des prestations de l'opération et des surfaces partagées qui ont été créés.

ÉCOLOGIS
RUE DE LUNÉVILLE, STRASBOURG

Livré



PROGRAMME

11 logements et des espaces communs sur une parcelle de 17 ares.
 À l'extérieur, jardin collectif partagé, potagers et un très grand garage vélos de 33 places
 Coût : 2 900 € / m² TTC (avec aide)
 3 000 € / m² TTC (sans aide)

Localisation : quartier de Heudorf, 1^{er} faubourg de Strasbourg sud
 Type de projet : accession en autopromotion sous la forme d'une Société Civile Immobilière par Attribution (SCIA)
 Partenaires associés : Ville et Eurométropole de Strasbourg, Région Alsace, ADEME, Gaz de Strasbourg.
 Nombre de logements : 11
 Surface totale : 1 294 m² SHON
 Surface d'espaces partagés : 35 m², salle commune / 12 m², chambre d'amis / 10 m², buanderie / 40 m², salle de jeux (ping pong, babyfoot, vélos enfants...) / 10 m², atelier de bricolage / 1300 m² d'espaces extérieurs aménagés en jardin d'agrément et potagers
 Équipe de maîtrise d'œuvre : Architecte : GIES Architekten / Tekton Architectes, BE Structure Bois : Steueralwald, BE Thermique : Solares Bauen.
 Engagements sociaux / environnementaux : BBC 2005 (avec certification) / Immeuble en gros-œuvre bois / Toiture et façades végétalisées / 0,5 place de stationnement par logement / Garages vélos de 33 places (1 place / habitant) avec ruches sur la toiture végétalisée



PROJET DE VIE

“ Le groupe s'est constitué pour construire un immeuble écologique que l'on ne pouvait pas trouver sur le marché à l'époque et où l'on pourrait s'entraider entre voisins et porter des projets collectifs associatifs ensemble. Il s'est inspiré de l'expérience des Baugruppen qu'il a pu rencontrer en Allemagne et particulièrement à Frelburg.”

Projet architectural

Immeuble BBC, logements « traversants » bénéficiant de la double exposition nord et sud, desservis par coursivros extérieurs. Grande diversité typologique : du studio au T6 atypique. Expression architecturale très simple : crépi blanc, béton et bois. Espaces communs dans un rez-de-chaussée semi-enterré.



Point de vue du principal acteur

Le projet a fédéré les familles sur des valeurs écologiques et la dimension citoyenne et participative. Il a intégré des innovations techniques en cours sur la conception BBC et les matériaux bois, des panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude. Au rez-de-chaussée se trouvent des espaces communs qui permettent une mutualisation d'espaces et de temps. Le groupe a rédigé collectivement une charte de fonctionnement et se réunit encore régulièrement pour des moments conviviaux et la gestion de l'immeuble. Le projet a mis un certain temps à convaincre car c'était un projet pionnier, avant de devenir l'un des exemples de la nouvelle génération des habitats participatifs initiés dans les années 2000. Le collectif d'habitants a bien réussi la transmission de son expérience, notamment via l'association Éco-Quartier Strasbourg (EQS). C'est aujourd'hui un immeuble attractif ou le renouvellement des ménages locaux s'est fait aisément. Les habitants sont bien investis dans l'animation de la vie de leur quartier (fête des voisins, jardin partagé, maison citoyenne, ...).

Point de vue de la collectivité

C'est le tout 1^{er} projet d'habitat participatif strasbourgeois, qui a d'ailleurs en parti inspiré les initiatives lancées par la Ville de Strasbourg par la suite. Il a permis de démontrer que construire de cette manière était de l'ordre du possible, malgré les nombreuses difficultés rencontrées, surtout en tant que précurseur. Un bon nombre de ces habitants fait partie aujourd'hui de l'association EQS dont l'un des objets est de militer pour le développement de l'Habitat Participatif.



LIEU COMMUN

IMPASSE QUINTA FLORENTINA
ZAC POTERIES (SERS), STRASBOURG



Localisation : au sein de la ZAC des Poteries, dans le quartier de HautePierre à l'Ouest de Strasbourg
 Type de projet : construction neuve en locatif social
 Nombre de logements : 15 (1 F1, 3 F2, 6 F3, 4 F4, 1 F5)
 Maître d'ouvrage (commande et paie) : Habitat de l'ILL
 Maître d'œuvre (conçoit) : ArchiEthic + Natura Concept
 Maîtrise d'usage (particularité propre à l'habitat participatif ; participe à la conception) : Association LieuCommun réunissant les acteurs citoyens moteurs de ce projet
 Exploitant : Habitat de l'ILL en partenariat avec l'association Lieu Commun
 Usagers : Association Lieu Commun

PROJET DE VIE

“ Expérimenter de nouvelles manières de concevoir le projet dans une logique de plus grande transversalité et de partenariat renforcé entre les différents acteurs et les futurs usagers du quartier. Développer au sein du programme des fonctions mutualisées propices à une nouvelle offre de service et au développement du lien social dans une dynamique de bien vivre ensemble.”

PROGRAMME

Le programme se développe sur 1 090 m² de SHAB et se caractérise par 82 m² de surfaces communes. (Atelier, buanderie, salle commune, jardin partagé). Les logements seront financés en PLAI et PLUS pour permettre une mixité sociale et favoriser les jeunes ménages ainsi que les familles aux revenus modestes.

Coût : 2 096 € /m² TTC
(TVA réduite)

Point de vue du principal acteur

- Co projet a fait l'objet :
- D'une mise en œuvre d'une assistance à maîtrise d'usage :
 - Formation aux modes de fonctionnement du locatif social,
 - Gestion de la gouvernance du groupe,
 - Animation du groupe,
 - Interface avec le maître d'ouvrage,
 - Programmation / conception des espaces communs partagés.
 - D'un accompagnement spécifique du maître d'œuvre de chaque ménage pour la personnalisation de leurs logements.

Point de vue de la collectivité

1^{er} projet de locatif social participatif sur l'Eurométropole de Strasbourg.

Projet architectural

Immeuble de 15 logements et surfaces communes en R + 3, réalisation en structure béton avec façade rapporté on structura bois.



Il existe aujourd'hui sur Strasbourg 4 grandes catégories de projets :

- Les projets en autopromotion : qui sont à l'origine de la démarche strasbourgeoise. Il s'agit de projets où les ménages, dans la plupart des cas accompagnés d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, assurent eux-même la maîtrise d'ouvrage du projet, en se substituant au travail d'un promoteur immobilier.
- Les projets en accession sociale : qui concernent les ménages qui rentrent dans les critères de l'accession sociale et qui souhaitent acquérir un logement personnalisé dans un collectif, en mutualisant certains espaces avec leurs futurs voisins. Ils sont alors accompagnés dans cette démarche par un bailleur social qui assurera le montage du projet jusqu'à la livraison.
- Les projets en locatif social : qui s'adressent à des ménages dont les revenus ne permettent pas d'accéder au logement en tant que propriétaires, mais qui en tant que locataires, en travaillant avec un bailleur social, souhaitent tout de même s'impliquer dans l'aménagement de leur futur logement et la conception des espaces communs à partager. Ce type de projets se heurte malheureusement encore à un obstacle majeur qui est le financement des parties communes, dans le cadre réglementaire du logement social.
- Les projets en co-conception : montés par un promoteur constructeur, qui permettent à des ménages ne rentrant pas dans les plafonds du logement social et qui ne souhaitent pas forcément porter la maîtrise d'ouvrage du projet eux-mêmes, de s'impliquer dans la conception de leur immeuble en coordination avec leurs futurs voisins grâce à une méthodologie et des outils 2.0.

1. L'habitat participatif, c'est quoi ?

L'habitat participatif est apparu en France au cours des années 70. On parlait à l'époque encore : "d'habitat groupé", "d'habitat autogéré", "d'éco habitat", "de coopérative d'habitants", "d'autopromotion".

Aujourd'hui, suite à l'implication déterminante du réseau national des collectivités territoriales pour l'habitat participatif et de la coordin'action regroupant les principales associations militantes en la matière, l'habitat participatif a fait l'objet en 2014 d'un texte de loi qui lui donne un vrai cadre de référence et le définit ainsi :

"L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer le gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis."

L'habitat participatif répond à un besoin des personnes de pouvoir adapter leur logement à leurs aspirations personnelles et en mutualisant certains espaces, d'inventer une vie collective plus riche entre voisins.

Pour les collectivités, il est un véritable vecteur de lien social, qui favorise l'engagement citoyen, la mixité, et l'entraide, en réinventant de nouvelles formes de solidarité, tout en portant des innovations environnementales et architecturales.

Quant aux espaces partagés créés au sein même de ces constructions et qui ont souvent nécessité compromis, engagement et persévérance, ils se transforment dès la livraison en de véritables lieux de vie souvent ouverts sur leur quartier.