



**BAC PRO (MEI)  
MAINTENANCE DES ÉQUIPEMENTS INDUSTRIELS**

**Session Juin 2019  
Épreuve d'Arts Appliqués - Habitat Partagé (HP)**

**LPO Costebelle Hyères - Lherm Matthieu**

# SOMMAIRE

L'HABITAT PARTAGÉ, C'EST QUOI ?	3
L'HABITAT PARTAGÉ « K'HUTTE » de Strasbourg	4
L'HABITAT PARTAGÉ « ECOTERRA » de Strasbourg	5
LE LIEU COMMUN	6
LES DIFFÉRENTS AXES DE L'HABITAT PARTAGÉ	7
LA VILLA « EMMA » en Allemagne	8
CROQUIS ANNOTÉS	9
CONCLUSION	10
VOCABULAIRES, SOURCES	11

K'Hutte,  
à Strasbourg,  
est le plus grand  
immeuble construit  
en autopromotion.  
© Lisa Hör.



# L'HABITAT PARTAGÉ « K'hutte »

## STRASBOURG

Choisir de se regrouper à plusieurs pour concevoir un futur logement et le partager.

C'est partager :

- un logement adapté à vos besoins (pouvant accueillir de 2 à 6 personnes selon votre choix) proche des commerces, des transports en commun et des services de proximité. Le logement comprend des espaces individuels et collectifs (cuisine, salon, sanitaires)
- le quotidien pour rompre la solitude, l'isolement, et partager éventuellement les repas, les plaisirs, les loisirs, les activités, les promenades, mais aussi les difficultés.
- le loyer, les factures d'électricité, d'eau.

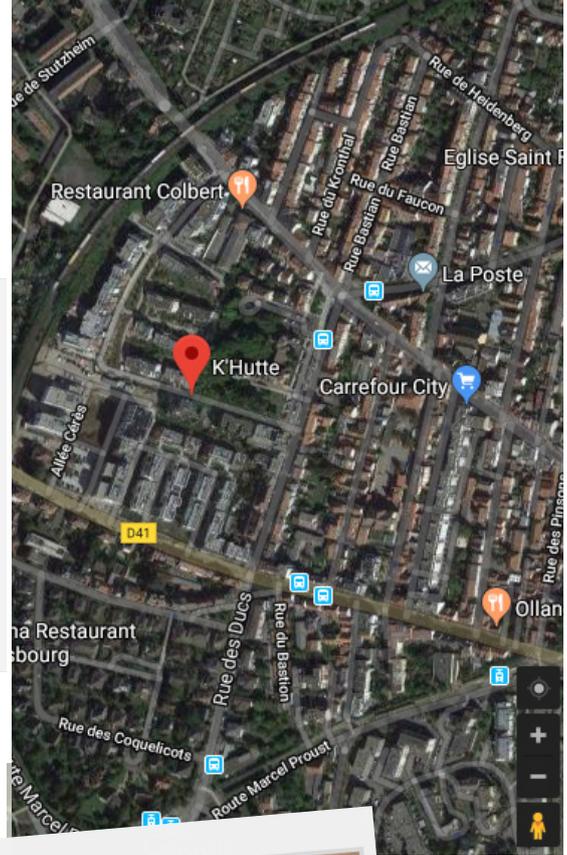
C'est aussi la liberté de pouvoir vivre à sa manière : inviter sa famille et ses amis, manger ce que l'on veut et quand on le souhaite. Meubler et profiter de sa chambre quand on l'entend ; il n'y a pas d'heure à respecter, et posséder sa propre clef.



# K'hutte

## K'hutte

■ Le bâtiment ■ L'autopromotion ■ Contact



### ■ Un programme en autopromotion à Cronenbourg

Lancé en 2010 à l'invitation de la SERS, sur l'Eco-quartier de la Brasserie à Cronenbourg, le projet **K'hutte** est un projet d'autopromotion exceptionnel par sa taille, la diversité de fonctions qu'il associe (logements, locaux professionnels et associatifs) et l'originalité de sa conception architecturale.

Son maître d'ouvrage est la Société Civile Coopérative de Construction Vente (SCCCV) **K'hutte**, regroupant tous les futurs propriétaires de lots. L'architecte est l'Atelier Grossiord (Strasbourg). Les travaux ont démarré en février 2014. L'achèvement est prévu courant 2015.

### ■ L'autopromotion en deux mots

L'autopromotion repose sur le principe d'une maîtrise d'ouvrage collective, regroupant les futurs acquéreurs et utilisateurs de l'immeuble. Concrètement, des ménages motivés par l'acquisition de leur logement choisissent de se regrouper afin d'investir ensemble dans un projet immobilier, conçu pour répondre aux besoins d'espace, aux critères ainsi qu'aux possibilités de financement de chacun. Ensemble, c'est eux qui constituent le maître d'ouvrage de leur opération d'habitat. Ils peuvent, ou non, faire appel aux services d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), pour les aider à maîtriser l'ensemble des tâches organisationnelles.



Les motivations essentielles des porteurs de projets sont partagées entre :

- **l'avantage économique** : en raison de leur statut de maître d'ouvrage, les particuliers accèdent à la transparence des coûts, et créent ainsi les conditions d'une acquisition de leur logement à prix coûtant ;
- **la dimension humaine et solidaire** : le processus implique de mettre en relation les futurs propriétaires ou résidents bien longtemps avant leur installation, et permet ainsi de préparer des relations de voisinage de qualité ;
- **la personnalisation du logement** : la mise en relation des concepteurs (architectes) avec les futurs utilisateurs des logements permet d'intégrer les attentes individuelles en amont de la conception, et d'imaginer des réponses très personnalisées, y compris dans le contexte a priori contraignant d'un bâtiment d'habitat collectif.

Pour sa part, le projet **K'hutte** bénéficie de l'accompagnement d'un AMO spécialisé dans les opérations d'autopromotion : **UNANIMM**.

### ■ Le bâtiment

Sur ses cinq niveaux, desservis par ascenseur, le projet **K'hutte** dispose 23 logements et locaux professionnels lumineux, avec au moins deux voire trois expositions. Aucun appartement n'est semblable à un autre : chacun d'entre eux a été configuré à la carte, en fonction des souhaits et moyens de leurs futurs acquéreurs. Leur taille varie de 15 à 150 m<sup>2</sup>. Tous répondent aux normes actuelles PMR (personnes à mobilité réduite).



Tous disposent de caves individuelles, dont les installations électriques sont reliées au compteur de l'appartement. Certains sont également munis de box individuels de rangement, situés au même étage et accrochés à la coursive ; ces box aux couleurs vives permettent de ranger des vélos ou des poussettes à proximité immédiate de l'entrée du logement.



Pour la structure du bâtiment, le béton a été retenu en raison de ses qualités d'inertie thermique, d'isolation phonique et de la facilité qu'il offrait pour individualiser les plans. La trame constructive, ainsi que la localisation des gaines techniques ont été déterminés dès les premiers mois du projet. La mise au point individualisée des plans de logements a dû s'inscrire dans ce canevas.

Le projet **K'hutte** est un immeuble « BBC », répondant à la RT 2012. Il sera raccordé au réseau de chaleur réalisé pour l'ensemble du Quartier de la Brasserie et qui sera alimenté par géothermie. Le chauffage des appartements est prévu par un système de chauffage par le sol. Toutes les huisseries sont à triple vitrage bois-alu.

L'utilisation de matériaux écologiques n'est pas oubliée. Le bois est largement utilisé pour les sols intérieurs (parquets bois massif) et extérieurs (plattelage mélangé pour les balcons et terrasses). Toutes les cloisons intérieures d'appartement sont en Fermacell, avec un isolant laine de chanvre. Les installations électriques sont conçues de manière à permettre l'installation de bio-rupteurs, évitant l'exposition des habitants aux rayonnements électro-magnétiques durant le sommeil.

Tout le dernier niveau constituera un espace collectif, avec une terrasse partagée de 200 m<sup>2</sup> dotée de bacs de plantation, un préau et un local destinés à accueillir des machines à laver. Au rez-de-chaussée, les résidents disposeront d'un local de bricolage de 17 m<sup>2</sup>, de locaux de rangement sécurisés pour les cycles, ainsi que de deux emplacements de stationnement visiteurs.



### LES PARTENAIRES



# L'HABITAT PARTAGÉ ECOTERRA - HABITAT DE L'ILL

STRASBOURG



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 la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'Habitat Participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants.

La condition initiale est l'existence d'un groupe d'habitants motivés par des idées d'entraide et de solidarité. Ce groupe élabore un projet composé d'espaces privés (les logements) et partagés (buanderie, salle de réunion ou des fêtes, chambre d'amis, jardin... Respectant l'intimité et la vie privée de chacun mais donnant la place au partage d'espaces communs.

Les Coop' HLM cherchent et mettent à disposition des terrains et initient la démarche d'habitat participatif en pilotant la constitution du groupe de futurs accédants qui ont ainsi l'assurance d'une réalisation de qualité au juste coût de leur habitation.

Elles assurent ensuite l'animation du projet et l'accompagnement du collectif avec une assistance à maîtrise d'ouvrage à travers les étapes successives :

- ▶ l'animation et la formation du groupe d'habitants
- ▶ la définition du projet,
- ▶ le conseil en montage juridique et financier
- ▶ le choix du maître d'œuvre (architecte),
- ▶ la prise en charge de la maîtrise d'ouvrage (suivi du chantier jusqu'à la livraison) et le pilotage du comité technique la sécurisation des accédants.



Coupe d'un mur en ossature bois à isolation paille.  
Association Bâtir Cru

La coopérative **Hlm Habitat de l'III**, a fait le choix de ce matériau pour son opération **ECOTERRA** dans l'éco quartier du Danube à Strasbourg. Ces **14 logements collectifs** sont en effet conçus en **ossature bois avec isolation paille** puis un ajout d'enduit intérieur en terre cru et d'un bardage bois extérieur.

TYPE DE PROJET  
Construction d'un immeuble dit « **participative** »

COMPOSITION  
Construction de **14 logements** du T2 au T5

3 T2 -> 48,20 à 50m<sup>2</sup>  
6 T3 -> 64,20 à 73,50m<sup>2</sup>  
4 T4 -> 89,10 à 90,70m<sup>2</sup>  
1 T5 -> 97,70m<sup>2</sup>

SYSTÈME CONSTRUCTIF  
**Béton - Bois - isolation paille - Terre cru**

Élaboration d'espaces communs  
tels que terrasse, buanderie, garage

La loi ALUR définit l'**Habitat Participatif** :  
« 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 la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. [...] L'Habitat Participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants ».

(Art. L. 200-1)



CSN 2014

Mini reportage K'hutte 1



# Lieu Commun

« Une autre façon de bâtir sa vie »

Le chantier de l'opération en locatif social participatif Lieu Commun avance à grands pas.

La dalle haute du rez-de-chaussée est en cours de préparation, suite à l'élévation du rez-de-chaussée il y'a quelques jours. En février 2017, les murs en ossature bois ont été mis en place.

Ce premier projet en locatif social participatif, composé de 15 logements, est situé dans la ZAC Poteries à Strasbourg. Ce projet initié par l'association Lieu Commun, présidé par Véronique BROM, rassemble les futurs locataires dans la volonté d'expérimenter de nouvelles formes de vivre ensemble à l'échelle du quartier.

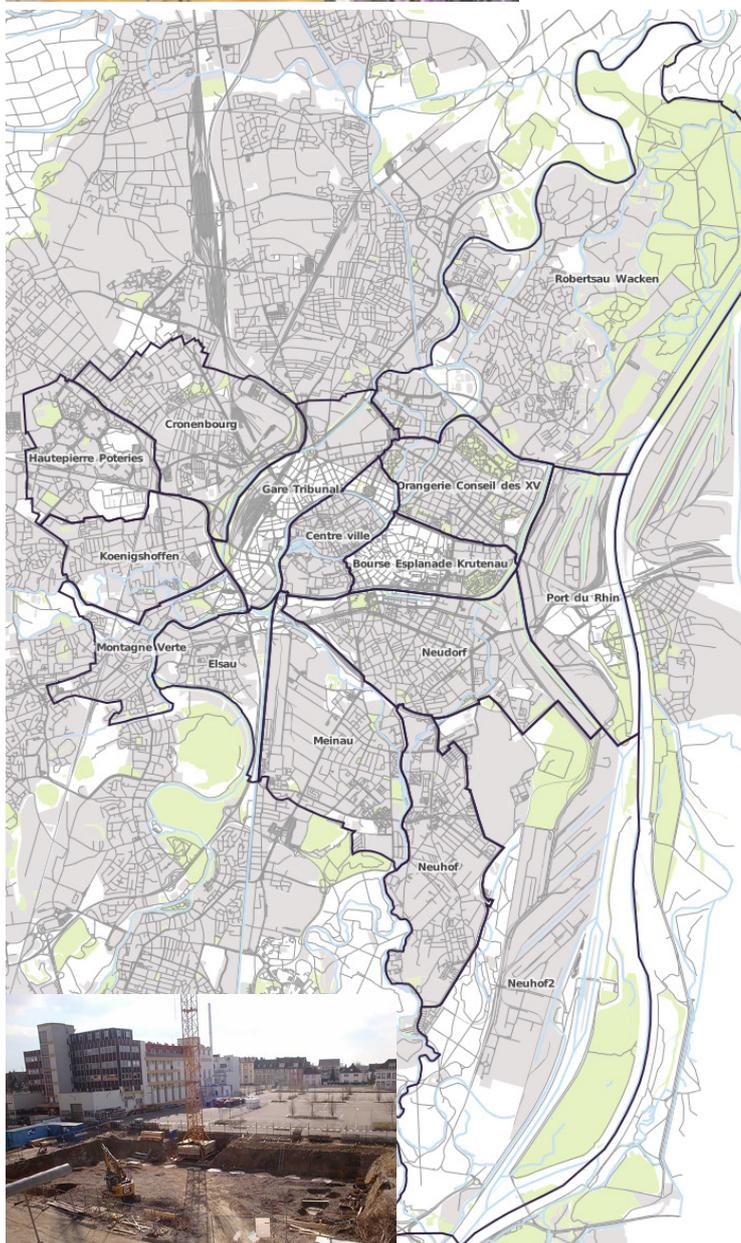
Comme tout projet en habitat participatif cette résidence est composée d'espaces intérieurs et extérieurs partagés comme une salle commune et un jardin partagé ouvert sur le quartier, offrant solidarité, partage et entraide entre locataires.



## LA CONSTRUCTION BOIS EN ACCORD AVEC LES OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

L'ossature bois permet d'atteindre d'excellentes performances énergétiques, en limitant l'épaisseur des murs (une partie de l'isolant étant située entre montants). Toutes les réalisations actuelles sont conformes à la réglementation thermique 2012, tandis que les objectifs de construction passive peuvent aussi être atteints.

[www.prixnational-boisconstruction.org](http://www.prixnational-boisconstruction.org)



Le chantier de l'immeuble K'HUTTE. Mars 2013.  
© K. ROTH.

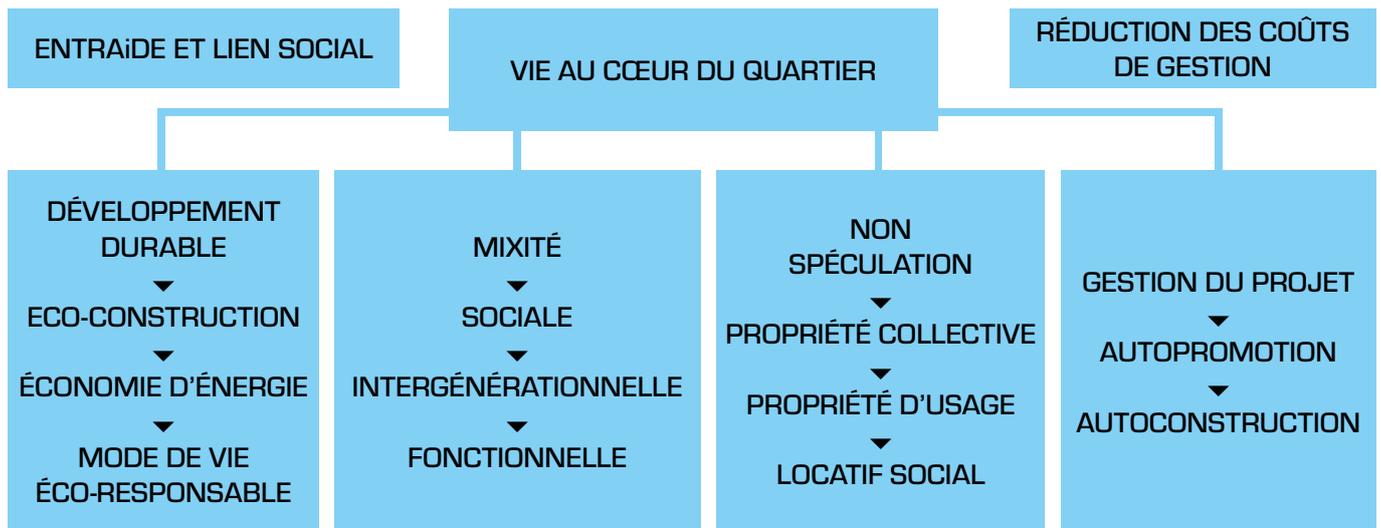
# Les différents axes de l'Habitat Partagé

## De quoi s'agit-il ?

Des personnes, individuels ou familles, décident de construire (ou de rénover) un immeuble en partageant des valeurs de coopération, un projet de bonne entente entre voisins et des moyens et services.

Cette forme d'habitat doit permettre la mise en commun d'un certain nombre de ressources matérielles, financières mais également sociales voire culturelles, ou autres en fonction du projet commun. Personnes qui veulent vivre une autre forme de convivialité avec leurs voisins. Personnes souhaitant mettre sur pied des projets collectifs. Personnes souhaitant développer des mécanismes de solidarité spécifiques (personnes âgées, personnes fragilisées, personnes isolées, jeunes familles...).

### L'HABITANT AU CŒUR DE LA PRODUCTION ET DE LA GESTION DE SON LIEU DE VIE



### K'hutte : autopromotion

L'autopromotion repose sur le principe d'une maîtrise d'ouvrage collective, regroupant les futurs acquéreurs et utilisateurs de l'immeuble. Concrètement, des ménages motivés par l'acquisition de leur logement choisissent de se regrouper afin d'investir ensemble dans un projet immobilier, conçu pour répondre aux besoins d'espace, aux critères ainsi qu'aux possibilités de financement de chacun. Ensemble, c'est eux qui constituent le maître d'ouvrage de leur opération d'habitat. Ils peuvent, ou non, faire appel aux services d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), pour les aider à maîtriser l'ensemble des tâches organisationnelles.



K'HUTTE  
façade nord,  
côté rue.



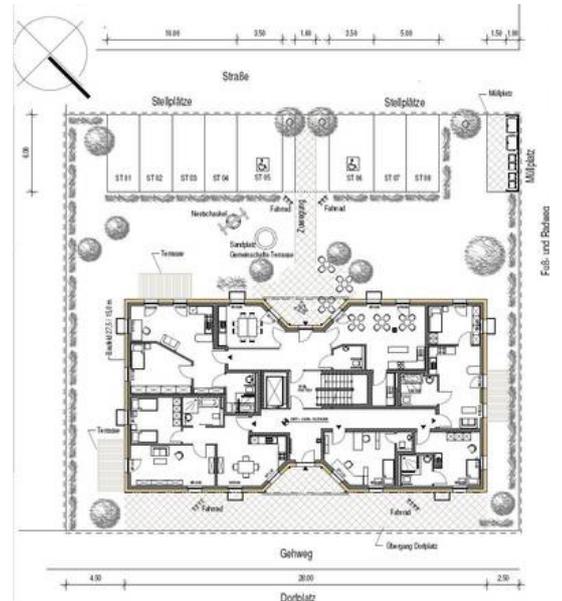
K'HUTTE  
façade sud,  
côté jardin.

# Bien vieillir en Habitat Participatif

ALLEMAGNE



Emma au balcon. © E. Cariou.



Plan : rez-de-chaussée  
© Alte Windkunst



## La « Villa Emma » Bonn

« Villa Emma » est une initiative citoyenne qui prend naissance à Amaryllis en Rhénanie Westphalie en Allemagne.

Le concept est élaboré et développé par une équipe professionnelle de 2009 à 2011. L'objectif créer un habitat où vivent ensemble personnes jeunes et âgées valides ou handicapées.

Espaces communs : une grande salle commune avec cuisine et salon, chambres d'hôtes, un grand atelier pour le bricolage, une buanderie, un débarras, un garage, un grand jardin.

Chacune s'engage selon ses moyens, à pratiquer l'entre aide et développer de l'intérêt pour la vie en communauté.

La « Villa Emma » est un projet unique et innovant qui combine l'entre aide de la communauté, l'investissement de bénévoles du quartier ainsi que l'intervention d'un service ambulatoire. Les bénévoles sont présentes pour tout ce qui concerne la vie quotidienne (repas, réparations, animation) et la gestion de la coopérative. Des ateliers de jardinage, bricolage, peinture..., fonctionnent régulièrement.

Les habitants se réunissent chaque mois pour régler les affaires courantes. La maison héberge les bureaux d'un service ambulatoire d'aide à domicile et de soins, disponible 24/24h.

« Une nouvelle forme de cohabitation »

UNE CONSTRUCTION  
ÉCOLOGIQUE

11 logements  
adaptés aux handicaps.

LES COÛTS

entrée dans la coopérative 300€

PARTS

financement privé 400€ le m<sup>2</sup>

financement public 150€ le m<sup>2</sup>

Le loyer s'élève 9,60€ le m<sup>2</sup>  
pour le locatif privé

5,10€ le m<sup>2</sup> pour le locatif public

S'ajoutent 2,30€ le m<sup>2</sup>  
pour les salles communes  
+ 2€ le m<sup>2</sup>  
pour les charges  
(Chauffage, eau, gardien)



# VIEILLIR CHEZ SOI MAIS PAS TOUT SEUL...



Pouvoir rester un **citoyen actif**



**Rompre l'isolement** en étant entouré,  
solidaire de voisins de proximité



Garantir une **sécurité**



## CONCLUSION

Une belle initiative, repenser le logement et à réinventer des modes « d'habiter ensemble ». Les expériences d'habitat participatif que nous avons observées présentent divers avantages : sociale en proposant une autre manière d'accéder au logement et de participer à la vie des quartiers ; en encourageant l'éco-construction et réduire leurs consommations d'énergie.

L'habitat participatif offre un moyen de développer la ville et expérimenter de nouveaux modes de vivre ensemble. L'objectif est de revaloriser des quartiers et dynamiser la vie collective (solidarité, vie collective, espaces partagés, mixité sociale et intergénérationnelle).



S'impliquer dans la conception de leur habitat commun.

Rompre avec la solitude, retrouver des solidarités de voisinage et permettre des mixités sociales et inter-générationnelles.

Construire ensemble, chercher un équilibre écologique, énergétique, sociales.

L'habitat partagé, c'est aussi diminuer son impact sur l'environnement, sur les transports, les énergies renouvelables, les matériaux utilisés, l'architecture passive...

Espace allant du plus collectif au privé.



Habitat groupé

## VOCABULAIRES

**Habitat Participatif** ► Est une démarche qui permet à un groupe d'habitants de concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement.

**Habitat Partagé** ► C'est le partage d'un logement adapté à vos besoins, proche des commerces, des transports en commun et des services de proximité. Le logement comprend des espaces individuels et collectifs (cuisine, salon, sanitaires...)

**Habitat groupé** ► Plusieurs ménages se rassemblent pour mettre en œuvre un projet. Dans ce cadre, ce terme ne renvoie pas à une forme urbaine prédéfinie.

**Accédant à la propriété** ► Possède et occupe un logement qu'il n'a pas fini de rembourser. Ce logement sert de garantie aux établissements prêteurs qui ont consenti le ou les crédits à long terme au moyen desquels l'achat a été réalisé.

**Maître d'œuvre** ► Personne qui dirige un travail collectif.

**Autopromotion** ► Les membres du groupe organisent leur projet et ses modalités de réalisation.

**Autogestion** ► Les habitants du programme en assurent la gestion collective, de sa conception à sa réalisation, mais aussi après la construction des bâtiments, dans l'application quotidienne des principes définis.

**Coopérative** ► Le groupe a pour objectif de servir au mieux les intérêts de ses membres. Chaque décision est prise collégialement, de façon démocratique, généralement suivant le principe d'un homme, une voix.

**Participation** ► Les membres du groupe prennent part aux différentes tâches que la collectivité s'est assignée et s'assurent de la pérennité des espaces mutualisés.

**La citoyenneté** ► Ne se définit pas uniquement d'un point de vue juridique par la possession de la nationalité française et de ses droits civiques et politiques. Elle se définit aussi aujourd'hui comme une participation à la vie de la cité.

**Solidarité** ► Relation entre personnes qui entraîne une obligation morale d'assistance mutuelle.

**La gestion de projet** ► Est une démarche visant à organiser de bout en bout le bon déroulement d'un projet, objet d'un contrat.

**Mixité** ► Caractère mixte. Mélange des genres, des sexes. Cohabitation entre hommes et femmes.

**Intergénérationnelle** ► Qui est entre les générations, entre des couches d'âges différentes.

**Écoresponsable** ► Qui s'efforce de respecter la nature et l'environnement au maximum.

**Cohabitation** ► L'état de deux personnes qui habitent ensemble.

**Coop' HLM** ► Une coopérative est une association autonome de personnes volontairement réunies pour satisfaire leurs aspirations et leurs besoins économiques, sociaux et culturels communs au moyen d'une entreprise dont la propriété est collective et où le pouvoir est exercé démocratiquement.

## SOURCES

<http://www.k-hutte.fr>

<http://www.unanimm.fr>

<https://www.google.com/maps/place/K'Hutte/@48.5950129,7.7113197,1232m/data=!3m1!1e3!4m12!1m6!3m5!1s0x0:0xe9b5d8583b991892!2sK'Hutte!8m2!3d48.5942325!4d7.7157185!3m4!1s0x0:0xe9b5d8583b991892!8m2!3d48.5942325!4d7.7157185>

<https://www.youtube.com/watch?v=9hM-e8nR-LB>

<https://www.paperblog.fr/7018286/k-hutte-c-est-parti/>

<https://www.18h39.fr/articles/k-hutte-vitrine-de-l-habitat-participatif.html>

<http://www.habitatdelill.fr/actualites/accesion/residence-ecoterra-strasbourg>

<http://www.hlm.coop/actualites/24/9521>

<http://halage.info/wp-content/uploads/2015/11/Villa-Emma.pdf>

<https://viellissementsetsociete.files.wordpress.com/2016/06/a-labit.pdf>

<https://www.google.com/maps/place/Ecoterra/@48.5951121,7.6454749,19719m/data=!3m1!1e3!4m8!1m2!2m1!1sEcoterra%2Fhabitat+de+l'ill!3m4!1s0x0:0x2c1e-23b301f8b709!8m2!3d48.573285!4d7.7682781>

<http://www.pss-archi.eu/immeubles/FR-67482-62793.html>

<http://halage.info/wp-content/uploads/2015/11/Villa-Emma.pdf>

<http://www.villa-emma-bonn.de/39.html>

<https://viellissementsetsociete.files.wordpress.com/2016/06/a-labit.pdf>

<https://www.colibris-lemouvement.org/passer-a-laction/creer-son-projet/monter-un-habitat-groupe>

[https://www.youtube.com/watch?time\\_continue=9&v=QWW1Oqp7Dxw](https://www.youtube.com/watch?time_continue=9&v=QWW1Oqp7Dxw)

<https://www.youtube.com/watch?v=TVGHxgFNRI4>

[https://fr.wikipedia.org/wiki/Poteries\\_\(Strasbourg\)#/media/File:15\\_quartiers\\_Strasbourg.svg](https://fr.wikipedia.org/wiki/Poteries_(Strasbourg)#/media/File:15_quartiers_Strasbourg.svg)



L'habitat participatif,  
ça consiste en quoi ?