

L'habitat participatif

UNE AUTRE FAÇON DE 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

Édito

Depuis quelques années déjà, la Ville de Strasbourg s'est engagée dans une politique ambitieuse de soutien à l'habitat participatif. Aujourd'hui une douzaine de projets de ce type sont désormais habités et de nombreux autres sont en cours de conception et de réalisation. Ils témoignent tous de notre attachement aux valeurs qui fondent notre politique en matière sociale et d'amélioration de la vie quotidienne : l'engagement citoyen, la mixité sociale et intergénérationnelle, l'entraide et la création d'un lien social renouvelé. Ils recouvrent aussi la diversité des formes que peut prendre l'habitat participatif : l'autopromotion, l'accession sociale, le locatif social et depuis peu, la co-conception.

Je me réjouis aujourd'hui de constater combien de tels projets peuvent à travers leur esprit d'initiative et leurs espaces partagés quelquefois largement ouverts vers l'extérieur, contribuer à l'amélioration du vivre ensemble dans tout un quartier. Ils permettent aussi l'émergence d'initiatives citoyennes diverses, qui rendent la vie dans nos cités plus agréable.

Que tous les groupes figurant dans cette plaquette soient remerciés pour leur engagement et leur mobilisation, car je sais qu'ils n'ont pas ménagé leurs efforts. Leurs projets font désormais figure de modèles et inciteront certainement d'autres familles à en faire de même et à tenter à leur tour leur propre expérience.

Je forme donc le vœu que ce document suscite encore de nombreux autres projets de ce type et permette de développer, ce que nous désignons maintenant à Strasbourg, comme "la troisième voie d'accès au logement".

Roland Ries, Maire de Strasbourg





Faire Ville.....ensemble

L'habitat participatif est désormais inscrit dans le paysage local des politiques du logement et du développement urbain.

Strasbourg et progressivement toute l'agglomération sont devenus une référence au plan national dans ce domaine.

L'habitat participatif, comme nouvelle utopie du « faire société » dans notre ville se situe à la convergence de 4 enjeux majeurs :

- *l'enjeu du droit au logement pour tous et donc accessible au plus grand nombre,*
- *l'enjeu urbain dans notre manière de fabriquer collectivement notre territoire et notre urbanité commune,*
- *l'enjeu de l'économie sociale et solidaire car cette démarche coopérative se situe résolument entre le logement social public et la promotion immobilière privée,*
- *l'enjeu de la citoyenneté dans la capacité des habitants à mener collectivement un projet pour vivre ensemble.*

Puissent ces projets, qu'ils soient en autopromotion, en accession sociale, en coopérative ou en logement social, prospérer ici comme ailleurs et donner ou redonner à chacune et à chacun l'envie de « ville ensemble ».

Alain Jund
Adjoint au Maire de Strasbourg
Président du Réseau National
des Collectivités pour l'habitat
participatif



Syamak Agha Babaei
Vice Président de
l'Eurométropole de Strasbourg
en charge de l'habitat
et du logement



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 la 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.

2. L'habitat participatif à Strasbourg

Pour favoriser le développement de l'habitat participatif sur son territoire, la **Ville de Strasbourg innove au niveau national, et lance en 2009 le 1^{er} appel à projet spécifiquement dédié et adapté à l'habitat participatif**. Cette 1^{ère} consultation proposait, sur la base d'un cahier des charges, des terrains à des groupes d'habitants, afin de lever une des toutes premières difficultés rencontrées par les groupes, l'accès au foncier.

Dès 2011, suivait alors une seconde consultation qui améliore certains aspects du cahier des charges initial, et qui évite aux familles toute avance de fonds avant d'être sélectionnées sur un terrain, mais les oblige à se poser toute une série de questions, avant de s'engager dans un tel processus.

Depuis, la Ville n'a pas cessé de poursuivre et d'affiner son engagement :

- Lancement de plusieurs campagnes de communication destinées à mieux faire connaître la démarche au plus grand nombre.
- Création en 2010 lors du "Forum des Éco Quartiers" du réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif (RNCHP).
- Conventionnement en 2012 avec l'association **Éco Quartier Strasbourg (EQS)** structure associative qui dès sa création a milité pour le développement de l'autopromotion, et qui aux côtés de la Ville, accompagne aujourd'hui les groupes d'habitants dans leur projet.
- Mise en place d'un suivi régulier des groupes et montage avec EQS d'ateliers de formation ciblant leurs attentes et leurs besoins.
- Lancement en 2012 d'autres consultations, dans différentes ZAC avec la **SERS, l'un des aménageurs de la Communauté urbaine de Strasbourg**.
- Montage dès 2013, avec la **société coopérative HLM "Habitat de l'III"**, de plusieurs opérations en accession et locatif social, afin de rendre l'habitat participatif accessible aux ménages aux moindres revenus.
- Création d'un comité de pilotage associant tous les acteurs "institutionnels" de l'habitat participatif sur son territoire, de manière à les faire travailler en **synergie**.
- Travail en 2016 avec un promoteur constructeur local Boule pour monter un projet en co-conception.
- Lancement de nouveaux projets d'habitat participatif en 2^e couronne de l'Eurométropole.
- Travail en 2017 avec de nouveaux organismes sociaux intéressés par la démarche et prêts à développer de nouveaux projets.

Aujourd'hui ce ne sont pas moins de 11 immeubles qui sont achevés sur le territoire de l'Eurométropole.

Cette brochure a pour objectif de vous faire découvrir la diversité et la richesse des différents projets strasbourgeois. Elle démontre également que l'habitat participatif, n'est plus réservé qu'à une certaine catégorie socioprofessionnelle, mais qu'elle s'adresse aujourd'hui à tous les ménages, y compris ceux relevant du logement social.

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.

Si l'habitat participatif permet de produire aujourd'hui des immeubles de grande qualité, il nécessitera cependant en contre-partie de la part des ménages une certaine implication en temps et en énergie, à différents stades de l'opération.

Toutefois, cet investissement constitue une occasion d'expérimenter l'apprentissage du compromis et du vivre ensemble, et de faire des projets d'habitat participatif, des lieux de vie propices aux rapports humains constructifs.

Pour toute demande de renseignements vous pouvez vous adresser :

- à la Ville de Strasbourg : Alain KUNTZMANN, Directeur de projet
tél : 03 68 98 62 90 / mail : Alain.KUNTZMANN@strasbourg.eu
- à l'association Éco Quartier : courriel : association@ecoquartier-strasbourg.net /
internet : www.ecoquartier-strasbourg.net

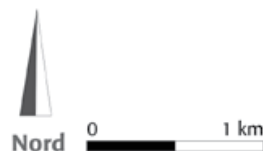
3. Cartographie des projets sur l'Eurométropole de Strasbourg juillet 2017

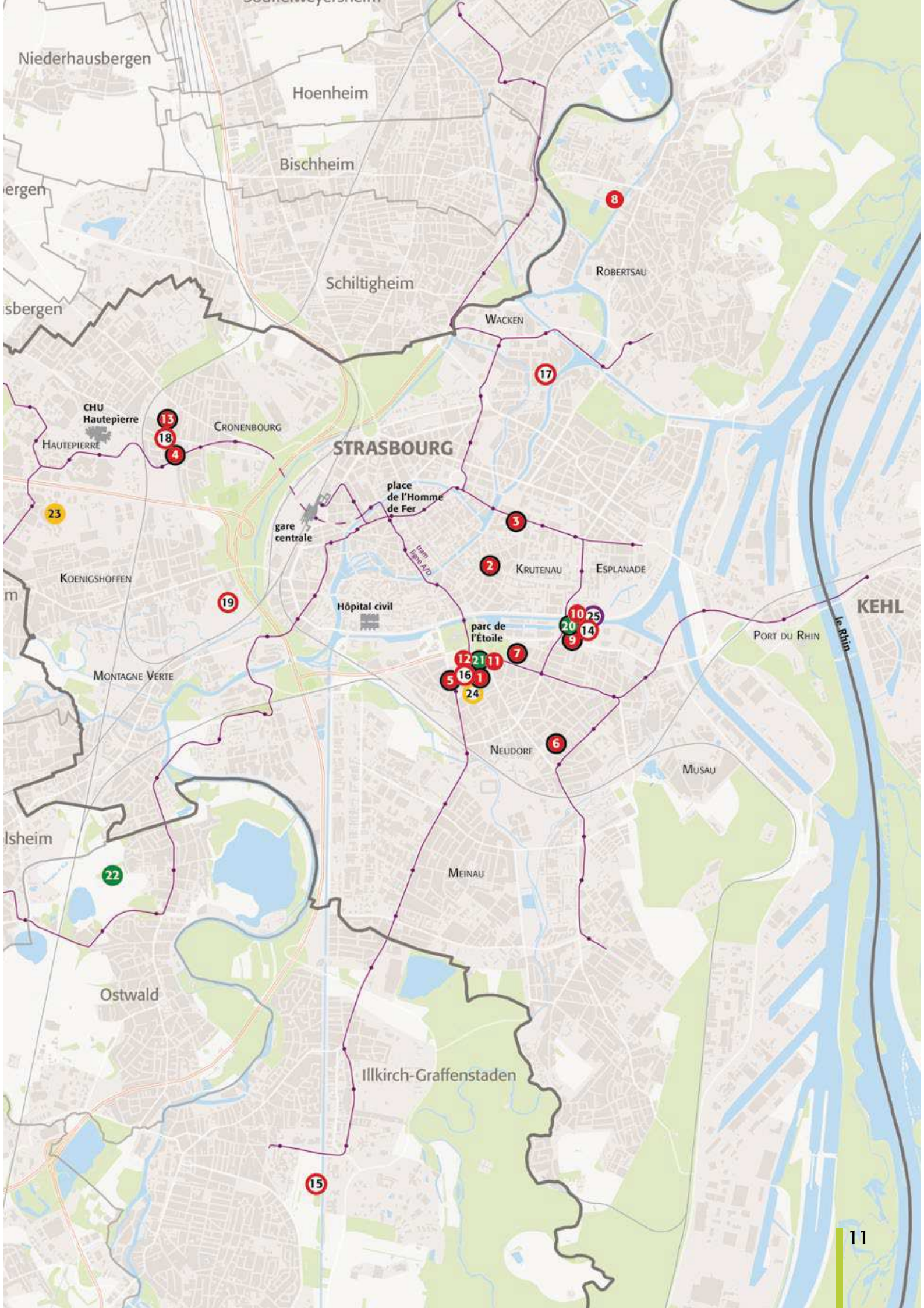
 réseau tram

-  projets en autopromotion livré
-  projets en autopromotion en cours*
-  projets en autopromotion à l'étude
-  projets en accession sociale livré
-  projets en accession sociale en cours*
-  projets en accession sociale à l'étude
-  projets en locatif social en cours*
-  projets en locatif social à l'étude
-  projets en co-conception à l'étude

**Permis de construire accordé ou en instruction, ou bâtiment en construction.*

- 1 ÉCOLOGIS
- 2 GREENOBYL
- 3 GROS POISSON
- 4 MAKING HOF
- 5 MELTING POTES
- 6 ECOLKHOZE
- 7 URBAN HOTES
- 8 PORCS ÉPICS
- 9 QUATR'O DANUBE (COLLECTIF E ZÉRO)
- 10 PHARIED
- 11 ÉTOILE DE NOMENY
- 12 BAUGROUPE
- 13 K HUTTE
- 14 BELANDRE
- 15 NOT'ILLHUS
- 16 A LUN'HISONS
- 17 GRAND 8
- 18 DOMINOV
- 19 PROJET ST-GALL
- 20 ÉCOTERRA
- 21 ÉCO NOMENY
- 22 LE PHARE DU BOHRIE
- 23 LIEU COMMUN
- 24 COCON 3S
- 25 FUTUR COMPOSÉ





4. Les projets

En autopromotion

ÉCOLOGIS.....	P. 14
GREENOBYL.....	P. 16
GROS POISSON.....	P. 18
MAKING HOF.....	P. 20
MELTING POTES.....	P. 22
ECOLKHOZE.....	P. 24
URBAN HOTES.....	P. 26
PORCS ÉPICS.....	P. 28
QUATR'O DANUBE (COLLECTIF E ZÉRO).....	P. 30
PHARIED.....	P. 32
ÉTOILE DE NOMENY.....	P. 34
BAUGROUPE.....	P. 36
K HUTTE.....	P. 38
BELANDRE.....	P. 40
NOT'ILLHUS.....	P. 42
A LUN'HISONS.....	P. 44
GRAND 8.....	P. 46
DOMINOV.....	P. 48
PROJET SAINT GALL.....	P. 50

En accession sociale

ÉCOTERRA.....	P. 52
ÉCO NOMÉNY.....	P. 54
LE PHARE DU BOHRIE.....	P. 56

En locatif social

LIEU COMMUN.....	P. 58
COCON 3S.....	P. 60

En co-conception

FUTUR COMPOSÉ.....	P. 62
--------------------	-------

ÉCOLOGIS

RUE DE LUNÉVILLE, STRASBOURG

Livré



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 Freiburg. ”

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)

Projet architectural

Immeuble BBC, logements « traversants » bénéficiant de la double exposition nord et sud, desservis par coursives extérieures. 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.



Localisation : quartier de Neudorf, 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 Arckitekten / Tekton Architectes, BE Structure Bois : Steuerwald, 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 vélo de 33 places (1 place / habitant) avec ruches sur la toiture végétalisée

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 où le renouvellement des ménages locataires 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 et de militer pour le développement de l'Habitat Participatif.



GREENOBYL

RUE DU RENARD PRÊCHANT,
STRASBOURG

Livré



PROJET DE VIE

“ S’inscrire dans le désir de bâtir ensemble un immeuble de logements exemplaire et audacieux en matière d’environnement, d’équité et de vie collective. Vivre dans un quartier central pour éviter le recours à l’automobile. ”

Projet architectural

Le projet développe un lieu de vie innovant sur 4 à 5 niveaux, en réinterprétant la forme des immeubles traditionnels du quartier. Les appartements sont conçus comme des logements individuels réunis sous un même toit. Chacun dispose d’un accès direct au toit-terrasse sous lequel s’ouvre un espace collectif de vie et de détente. De plus, dans un souci d’équité, chaque appartement bénéficie d’une double exposition et se trouve en relation avec le jardin vertical à l’arrière, espace tempéré lumineux et végétalisé.

PROGRAMME

- 3 logements
- 1 atelier d’artiste, 1 local associatif
- Espaces mutualisés : buanderie, laboratoire photo, four à pain, sauna, toiture pergola partagée
- Toilettes sèches ; compostage collectif ; petite basse-cour
- **Coût** : 2 500 € /m² avec des travaux réalisés en autoconstruction ; 3 500 € /m² sans faire de travaux en autoconstruction



© Victor Schallenhauer

Localisation : quartier de la Krutenau à Strasbourg

Type de projet : autopromotion

Partenaires associés : néant

Nombre de logements : 3

Surface totale : 373 m² SP

Surface d'espaces partagés : un cellier, une buanderie, et une toiture-terrasse-jardin

Équipe de maîtrise d'œuvre : Bureau d'architecture : G-Studio Architectes / Bureaux d'études : Solares Bauen, Ingenierie Bois, ESP Acoustique, L&N Ingenierie Électricité

Engagements sociaux / environnementaux :

- objectif énergétique : Bâtiment Passif (performance théorique annoncée moins de 35 kWh/m²/an)
- énergies renouvelables : solaire thermique ; chaudière collective gaz de ville
- matériaux écologiques : bardage en mélèze non traité ; robinier ; isolation laine de bois ; terre crue
- gestion de l'eau : réutilisation des eaux de pluies pour l'arrosage et la buanderie

Point de vue du principal acteur

Cela a été pour nous un aventure pionnière difficile mais enrichissante, réalisée en autopromotion, mais aussi pour partie en auto construction.

Point de vue de la collectivité

Comme les logements sont distribués de façon verticale avec différentes vues sur le quartier environnant, si l'on fait abstraction des espaces partagés, cela donne l'impression aux usagers de chacun des logements, d'être les seuls occupants de l'immeuble. Enfin, ce projet est avant tout, un modèle de la construction écologique, dans toutes ses dimensions.



GROS POISSON

RUE DE LA TOUR DES PÊCHEURS,
STRASBOURG

Livré



PROJET DE VIE

“ Nous souhaitons que ce bâtiment devienne une référence qui marque son époque et qui scelle une nouvelle manière de faire la ville à travers un modèle environnemental, de production intellectuelle, d'agriculture urbaine, d'ergonomie, de vie sociale et de mixité. Cet immeuble pourra devenir un lieu de rencontre et de rayonnement, le réceptacle d'échanges. (extrait du dossier de candidature). ”

Projet architectural

Le projet se développe sur 6 niveaux, sur un petit terrain d'angle, niché entre 2 bâtiments existants. Le traitement des façades permet de traiter l'angle et d'animer les perspectives depuis la rue. Le rez-de-chaussée, composé de l'agence d'architecture et du hall d'exposition, s'ouvre sur la rue.

PROGRAMME

- 2 logements
- 1 atelier d'architecture
- Espaces mutualisés : 1 hall d'exposition, 1 salle de réunion, 1 potager en toiture
- Membres de Citiz Alsace
- Coût : 3 800 € TTC /m²



© Dominique Coulon & Associés

Localisation : quartier de la Krutenau à Strasbourg

Type de projet : autopromotion

Partenaires associés : néant

Nombre de logements : 2

Surface totale : 465 m² SP

Surface d'espaces partagés :

Équipe de maîtrise d'œuvre : Bureau d'architecture : Coulon & Associés / Bureaux d'études : Solares bauen, Batiserf Ingénierie, E3 Économie, acousticien ESP, paysagiste B. Kubler, Ergonome F. Ribey, Botaniste, P. Obliger

Engagements sociaux / environnementaux :

- objectif énergétique : Bâtiment Passif (performance théorique annoncée moins de 356 kWh/m²/an)
- énergies renouvelables : solaire thermique ; photovoltaïque ; chaudière collective à granulés bois
- matériaux écologiques : façade à structure bois ; peinture à l'argile ; isolation ouate de cellulose
- gestion de l'eau : réutilisation des eaux de pluies pour l'arrosage et les sanitaires

Point de vue du principal acteur

Pour moi architecte c'est une chance d'habiter et de travailler dans un bâtiment que j'ai dessiné, d'autant qu'il n'y a pas vraiment d'étanchéité entre les logements et les bureaux. Notre bâtiment est aussi enclin à dialoguer avec la rue, puisque nos bureaux sont légèrement en contre bas (80 cm) par rapport à celle-ci, ce qui permet aux passants de nous voir travailler.

Point de vue de la collectivité

Projet d'architecture contemporaine qui a parfaitement su allier le bois avec le béton. Compte tenu d'un terrain à bâtir de très mauvaise qualité, il a fait l'objet de fondations profondes qui ont surenchéri son coût.



© Dominique Coulon & Associés

MAKING HOF

15 RUE DES DUCS, STRASBOURG

Livré



PROJET DE VIE

“ Utilisation collective de certains espaces (jardin, salle commune, laverie), activités communes (yoga, cuisine, bricolage, aménagement des espaces extérieurs), solidarité entre les différents membres. “

PROGRAMME

- 8 logements (3 à 5 pièces) dont 2
- logements sociaux pour personnes en insertion (Habitat et Humanisme)
- Espaces mutualisés : salle commune, buanderie, local de bricolage
- Aménager un système co-voiturage, culture biologique
- Coût : 2 550 € / m²

Projet architectural

Situé à proximité d'un quartier pavillonnaire, le projet développe un concept de maisons en bandes. Chaque logement est organisé sur 2 ou 3 étages, avec une distribution intérieure très différente d'un logement à l'autre. Chacun s'ouvre sur un jardinet privé orienté au sud. Une grande place est laissée aux espaces extérieurs, ce qui permet d'aménager une terrasse, un potager, un verger, partagés par les habitants.



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.



MELTING POTES

RUE DU GRAND COURONNÉ,
STRASBOURG

Livré



PROJET DE VIE

“ *Melting Potes s’est constitué autour des valeurs communes (solidarité, partage/échange, respect et sobriété), mais aussi autour d’un projet partagé de vie collective, constituée de temps organisés mais surtout de rencontres spontanées, intergénérationnelles, tant dans les appartements que dans les espaces partagés, où les enfants grandissent dans un environnement ouvert sur la nature et la société.* ”

PROGRAMME

- 4 logements, 1 salle commune sous la forme d’un petit appartement,
- 1 buanderie collective, 1 local de bricolage, des espaces parking
- voiture / vélos / rangement, 1 jardin avec espace potager
- **Coût** : prix variable selon les surfaces et finitions choisies, en moyenne : 3 300 € / m² de logement (sans les surfaces communes)

Projet architectural

Bâtiment en R+3, inscrit dans le bâti voisin en hauteur et largeur, inséré entre 2 maisons plus anciennes. Façade nord côté rue en béton semi ouverte en rez-de-chaussée par un porche traversant jusqu’au jardin, protégé par un portail ajouré, R+1 et R+2 derrière un fin bardage bois recréant l’illusion des hauteurs de bâtiments voisins, R+3 mansardé en toiture zinc. Façade sud côté jardin, très vitrée + bois, rythmées par les terrasses de chaque appartement et un grand escalier central extérieur. Parcelle densifiée au maximum au regard des contraintes réglementaires. Modularité des espaces prévues.



Localisation : quartier du Neudorf à Strasbourg

Type de projet : habitat participatif en autopromotion réalisé dans le cadre d'un appel à projets lancé par la Ville de Strasbourg

Partenaires associés : Ville de Strasbourg

Nombre de logements : 4

Surface totale : 362,67 m² SP

Surface d'espaces partagés : 42,67 m² SHAB (salle commune/ chambre d'amis + buanderie + petit local bricolage) + 200 m² environ de jardin

Équipe de maîtrise d'œuvre : Bureau d'architecture : Atelier Pascal Thomas Architectes / Bureaux d'études : SIB Études structure, Rublé / Nicli et associés fluides et thermique

Engagements sociaux / environnementaux :

43,40 kWh/m².an grâce à une isolation permormante du bâtiment, une orientation sud de la facade principalement vitrée, le recours à une chaudière collective bois et des panneaux solaires pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Installation de mousseurs pour une réduction de la consommation d'eau et cuve de récupération d'eau de pluie pour le jardinage. Recours pour la construction mais également pour l'aménagement de matériaux écologiques et locaux autant que nous le pouvions, électroménager et luminaires basse consommation, tri des déchets, compost. La 1^{ère} année de vie dans le bâtiment a été nécessaire au groupe pour se remettre de la phase de préparation, se retrouver (les foyers n'habitaient pas tous Strasbourg), construire un rythme et faire connaissance avec le voisinage. Nous allons pouvoir développer maintenant la dimension sociale/sociétale en relation avec le quartier.

Point de vue du principal acteur

Après 45 mois de gestation, l'immeuble des Melting Potes a vu le jour.

Des mois marqués par d'innombrables réunions, de nombreuses démarches, des choix, des compromis, tous animés par le désir de partager un quotidien...

Lors de l'installation, le paradoxe s'est opéré, malgré le poids des cartons et les déménagements successifs, c'est avec légèreté et soulagement que ces moments ont été vécus !

Tout d'abord un court épisode de déréalisation, nécessaire à la prise de conscience que toute l'énergie est maintenant matérialisée dans le bâtiment devenu notre maison...

Et se rendre compte finalement que la construction n'était pas une finalité, mais le fondement de cette histoire qui démarre... la maîtrise d'ouvrage se poursuit !

Point de vue de la collectivité

Ce groupe de la 2^e consultation extrêmement efficace dans leur manière de fonctionner et de s'organiser, était confronté en plus à la difficulté qu'ils n'habitaient pas tous dans le Grand-Est au moment de la conception de leur projet.

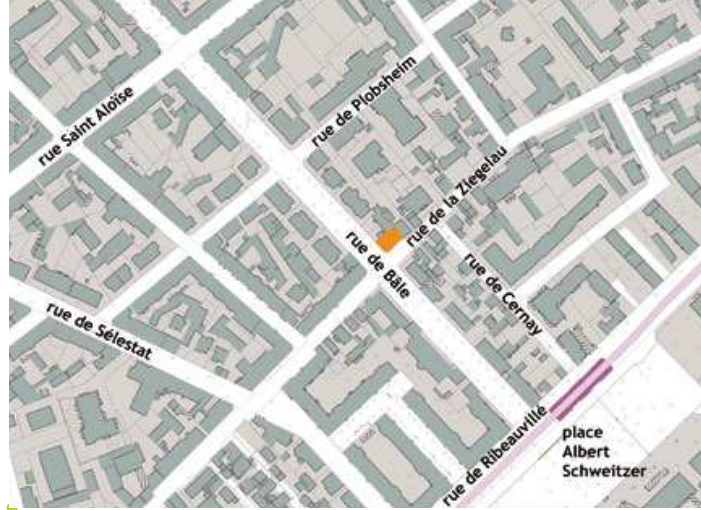
Un ménage sur les quatre concernés était installé en Occitanie, un autre en Bretagne. Une partie de leurs échanges se sont donc réalisés par Skype.

ECOLKHOZE

CARREFOUR ZIEGELAU

131 B RUE DE BÂLE, STRASBOURG

Livré



PROJET DE VIE

“ Aller vers une mixité d’usage entre habitat, travail, lieu de vie et détente en privilégiant la convivialité et l’ouverture sur le quartier. ”

PROGRAMME

2 logements, 1 studio d’enregistrement, espaces mutualisés (1 jardin, 1 chambre d’amis indépendante, 1 buanderie, 2 terrasses, et 1 jardin d’hiver, 1 garage, 1 chaufferie, 1 local poubelle)

Coût : environ 2 300 € /m² SHON
environ 2 900 € /m² SP

Projet architectural

Immeuble bioclimatique constitué de 2 logements et d’un local professionnel (Studio d’enregistrement) construit sur 4 niveaux avec chambre d’amis, buanderie communes et jardin d’hiver en terrasse. Le bâtiment est construit en prémurs de béton préfabriqué isolés du rez-de-chaussée au R+2 et en structure bois habillée de polycarbonate au R+3 ainsi que pour la cage d’escalier. Le rez-de-chaussée est traité avec une autre matrice pour créer une texture plus contrastée et plus rythmée, de type « ondulations ». Un jardin ouvert sur la rue. Une architecture contemporaine assumée.

© Loïc Robine



Localisation : quartier du Neudorf à Strasbourg

Type de projet : habitat participatif en autopromotion réalisé dans le cadre d'un appel à projets lancé par la Ville de Strasbourg

Partenaires associés : Ville de Strasbourg

Nombre de logements : 2

Surface totale : 333 m² SP

Surface d'espaces partagés : 1 jardin, 1 chambre d'amis indépendante, 1 buanderie, 2 terrasses, et 1 jardin d'hiver, 1 garage, 1 chaufferie, 1 local poubelle

Équipe de maîtrise d'œuvre : Bureau d'architecture : Benjamin Dubreu / Bureau d'études : Illios

Engagements sociaux / environnementaux :

- objectif énergétique : RT 2012 +
- énergies renouvelables : poêles à bois dans les logements
- matériaux écologiques : béton, charpente bois pour les escaliers, le jardin d'hiver et la chambre d'amis tous issus de filières courtes ; peintures écologiques ; pas d'utilisation du PVC pour les canalisations : utilisation de fonte et cuivre
- gestion de l'eau : récupération des eaux de pluie pour l'arrosage
- Et + : 1 compost collectif d'immeuble, espaces de rangement collectifs, outillage, 1 boîte d'échanges ouverte sur le quartier

Point de vue du principal acteur

Les quatre années de gestation du projet ont été riches de questionnements, d'apprentissages, de réunions, de rencontres, de rebondissements, de hauts et de bas. Une véritable aventure humaine. Depuis notre emménagement en 2016, nous avons connu quelques désagréments liés à la « mise en route » d'un nouveau bâtiment mais l'esprit participatif a, heureusement, pris le dessus. Les espaces communs sont pleinement investis : la chambre d'amis est occupée un tiers de l'année, légumes, baies, et fleurs verdissent le jardin et les balconnières du dernier étage, des fils à linge décoorent la buanderie et le jardin d'hiver aménagé de table à manger et de fauteuils est le lieu idéal pour les rencontres entre habitants. La boîte à livres installée dans notre portail a été adoptée par le voisinage : tous types d'ouvrages y sont déposés et échangés.

Point de vue de la collectivité

La présence d'un studio d'enregistrement au rez-de-chaussée sans aucune ouverture (pour une question d'isolation acoustique) a fait l'objet d'âpres négociations entre la Ville et les autopromoteurs. La solution d'un traitement particulier de la façade en béton a permis de lever cette contrainte et parfaire l'intégration urbaine du bâtiment dans son quartier.

URBAN' HÔTES

RUE DU BALLON, STRASBOURG

Livré



PROJET DE VIE

“ L’objectif du groupe est d’aller vers un lieu de vie durable, respectueux et ouvert sur l’environnement, dans une démarche de partage de connaissances et d’acquisition de compétences. Chaque membre est attaché à la charte des Valeurs du Groupe parmi lesquelles se retrouvent la solidarité, le partage, la simplicité, le respect, la bienveillance et la diversité. ”

Projet architectural

Le projet s’inscrit dans un tissu urbain très hétérogène. Il se nourrit de la forme complexe du terrain, associée à de fortes contraintes réglementaires du programme riche et dense, et de principes bioclimatiques soucieux d’une qualité environnementale.

L’immeuble, constitué de 8 logements en R+2+combles, est implanté au nord du terrain où se situent ses accès principaux. Chaque logement est traversant et bénéficie de prolongements extérieurs (balcons ou terrasses) orientés sud ou sud-est. Le bardage bois à claire voie (qui habille les coursives extérieures au nord ainsi que les garde-corps des balcons), et les tuiles en terre cuite anthracite (toiture rampante et bardage en façade) participent à l’inscription de l’immeuble dans son environnement urbain et affirment la singularité du bâtiment.

PROGRAMME

Notre immeuble d’habitation comprend 8 logements et des espaces partagés (salle commune, chambre d’amis, buanderie). L’extérieur est pourvu d’un grand local à vélo attenant à un atelier bricolage commun, ainsi que d’un potager.

Coût : en moyenne 3 300 € /m²



© Olivier Hangen

Localisation : Neudorf, quartier sud de Strasbourg

Nombre de logements : 8

Type de projet : immeuble d'habitation

Surface totale : 972 m²

Surface d'espaces partagés : 60 m²

Équipe de maîtrise d'œuvre : Architecte Atolh Architectures /
Bureaux d'étude : Terranergie, Callisto structure

Engagements sociaux / environnementaux :

- objectif énergétique : 40 Kwhep/m²/an
- énergies renouvelables : chauffage et eau chaude sanitaire produits par pompe à chaleur (aquathermie),
- matériaux écologiques : murs extérieurs en ossature bois isolés par de la ouate de cellulose et de la fibre de bois ; toiture en tuiles terre cuite ; revêtements des sols et habillage des murs, intérieurs, écologiques,
- gestion de l'eau : réutilisation des eaux de pluie pour le potager ; toiture partiellement végétalisée.

Point de vue du principal acteur

Ce projet engageant par l'implication qu'il demande, a été rendu possible par la détermination de chacun et par la collaboration avec notre architecte ainsi qu'avec de nombreux autres partenaires extérieurs (ville, Éco-quartier, autres groupes d'auto-promotion...). Au-delà d'un projet, il s'agit d'une expérience humaine basée sur des rêves et des souhaits plus matériels, riche en apprentissage et en partage. Ce projet, abouti architecturalement, continue à présent à vivre humainement.

« *Beaucoup de petits gens dans beaucoup de petits endroits qui font beaucoup de petites choses peuvent changer le visage du monde.* »
(Proverbe africain)

Point de vue de la collectivité

C'est un groupe dont les membres ne se connaissaient pas avant la consultation de la Ville et qui s'est donc entièrement constitué à ce moment-là.

Ils ont été confrontés tout au long du projet à un certain nombre de contraintes inhabituelles.

(Changement de l'emprise foncière, pollution des sols, servitudes foncières...).

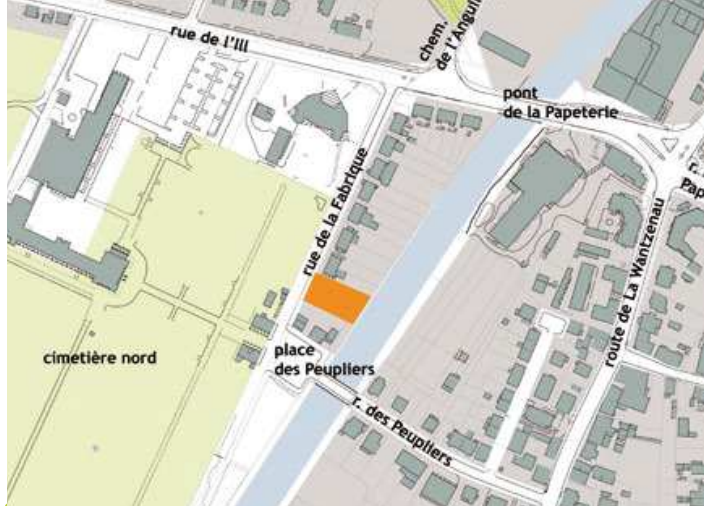
Mais grâce à leur détermination et leur persévérance leur projet est aujourd'hui une vraie réussite.

© Olivier Hangen



PORCS ÉPICS

RUE DE LA FABRIQUE, STRASBOURG



PROJET DE VIE

“ Notre objectif est de construire un bâtiment économe, humain et durable. Agir collectivement, en évitant la surconsommation d'espace et d'énergie, en partageant certains biens, services et lieux de vie et favoriser le lien social, les moments de partage tout en préservant l'intimité de chacun. Il s'agit aussi de créer un véritable lieu de vie familial et convivial. ”

PROGRAMME

- Bâtiment d'habitation pour trois familles
- Espaces partagés : buanderie, chambre d'amis de 21 m², grande terrasse, jardin arrière donnant sur l'eau
- Coût : 3 600 € TTC / m² habitable

Projet architectural

L'implantation, la forme architecturale, les matériaux et les choix techniques propres à ce projet visent la conception d'un bâtiment à haute qualité environnementale. Réinterprétant de manière contemporaine la forme archétypale de la maison, le bâtiment d'habitation des Porcs Épics propose une nouvelle manière d'envisager l'interaction de ses habitants. Les 3 logements qui le composent sont conçus comme des entités originales, préservant l'intimité de chaque famille. Elles sont organisées autour d'espaces partagés, cœur du bâtiment. Chambre d'amis, salle de jeux, lieu de fête prolongé d'une terrasse, la vocation de ces espaces se définit au gré des usages et au fil de la vie de ses occupants.



Localisation : quartier de la Robertsau à Strasbourg
Nombre de logements : 3 appartements + chambre d'amis
Type de projet : petit collectif

Surface totale : 360 m² Shab

Surface d'espaces partagés : 55 m² + terrasse de 43 m²

Équipe de maîtrise d'œuvre : Fabien Lach, Architecte / Volumes & Images, BET Structure / Galeos, BET Fluides / E3 Économie

Engagements sociaux / environnementaux :

Immeuble durable / Bouquet d'énergie mixte : poêle à bois, chaudière à condensation et ECS solaire collective / Borne de recharge pour véhicules électriques / Emploi de matériaux renouvelables : forte utilisation de bois locaux, couverture en zinc, sol bois et lin / Plantation d'essences champêtres propices au développement de la faune locale / Dispositif permettant l'infiltration totale des eaux de pluie par couplage de systèmes : rétention pour arrosage plus tranchée d'infiltration / Nombreux espaces partagés intérieurs et extérieurs / Immeuble multi-générationnel.

Point de vue du principal acteur

« Bien plus qu'une simple opération immobilière, ce projet nous permet de devenir acteurs de notre cadre de vie, de penser et de choisir notre manière d'habiter, de partager l'espace et les ressources. Une expérience inédite de la vie partagée. »

Point de vue de la collectivité

Projet dont les espaces partagés laissent une grande place aux enfants, avec d'ores et déjà la possibilité de les réaménager pour d'autres usages, au moment de leur départ des différents foyers.



QUATR'O DANUBE

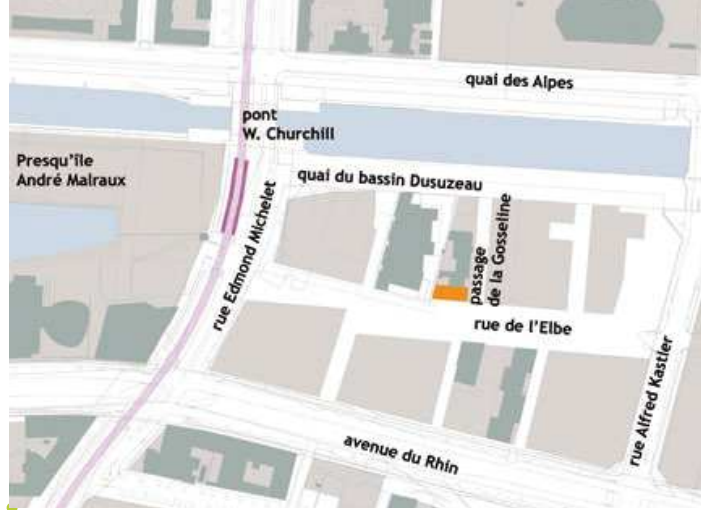
COLLECTIF E ZÉRO

1 PAS. DE LA GOSSÉLINE

ÉCOQUARTIER DANUBE (SERS),

STRASBOURG

Livré



PROJET DE VIE

“ Le groupe est constitué de 4 foyers qui partageront la toiture commune, espace extérieur de détente et de rencontre, accessible à tous. Le local atelier permettra la mutualisation des outils entre les habitants. La localisation du bâtiment, à proximité du jardin intergénérationnel, et la mise à disposition d'un local jardin implique déjà les membres du groupe dans la gestion du jardin qui participera à la vie du quartier. ”

PROGRAMME

- 4 logements (surfaces variables)
- 1 espace commun extérieur en toiture
- 1 local bricolage / jardinage
- 1 grand local vélo facilement accessible
- Les locaux communs habituels
- **Coût** : 3 400 € /m² sans aides

Projet architectural

Le projet comporte un rez-de-chaussée et une cage d'escalier ouverts sur l'extérieur mais fermés par une maille métallique rigide sur laquelle viennent pousser des plantes grimpantes. Le volume principal est détaché du rez-de-chaussée, sur pilotis, et se développe en angle sur 3 façades. Une terrasse et des balcons en structures métalliques complètent le volume sur la façade principale. Le local atelier en toiture intègre une cuisine d'été pour profiter de la terrasse/jardin suspendu.



Localisation : ZAC Danube à Strasbourg

Type de projet : immeuble collectif

Partenaires associés : SERS

Nombre de logements : 4

Surface totale : 342 m² SP

Surface d'espaces partagés : 90 m²

Équipe de maîtrise d'œuvre : Architecte : Vincent Bobillier / BET Structure : Gettec / BET Fluides/thermique : Solares Bauen
BET Électricité : BEE.FL / Bureau de contrôle : Qualiconsult

Engagements sociaux /environnementaux :

- objectif énergétique : niveau BBC RT 2012 avec étanchéité à l'air renforcée
- énergies renouvelables : énergie imposée dans le cadre de la ZAC DANUBE (chauffage urbain)
- matériaux écologiques : exigence d'utilisation de bois éco-certifié intégrée dans la consultation des entreprises - utilisation de produits de qualité écologique : parquet semi-massif avec label Blaue Engel et vitrification mat sans COV. Carrelage dans les pièces humides ; peintures avec Label Blaue Engel (< 700 ppm de COVT et 10 ppm)
- gestion de l'eau : collecte, stockage et rétention de l'eau de pluie, utilisée pour l'arrosage du jardin en toiture et du jardin individuel au rez-de-chaussée.
- Et + : escalier extérieur sur ossature indépendante pour une déconstruction aisée

Point de vue du principal acteur

L'autopromotion reste un défi malgré le soutien institutionnel sur le dossier, particulièrement important pour la réservation du foncier, afin que le dossier puisse se monter sans être lié à cette problématique. C'est la clé du développement dans l'avenir de telles opérations.

Les difficultés surviennent notamment lors de la recherche de financement du fait de la frilosité des établissements financiers sur ce type de montage pourtant juridiquement cadré.

Cela reste in fine une très belle aventure humaine avec la concrétisation d'un projet de vie, dans un lieu unique qu'un promoteur traditionnel n'aurait jamais porté.

Collectif E-Zéro
Quatr Danube

Point de vue de la collectivité

La participation d'ores et déjà annoncée au jardin partagé du quartier, avec la mise à disposition d'un local jardin à l'usage de tous, témoigne de l'état d'esprit de ce groupe, plein d'initiatives et d'enthousiasme.



© Collectif-E-Zéro

PHARIED

QUAI DU BASSIN DUSUZEAU
ÉCOQUARTIER DANUBE (SERS),
STRASBOURG

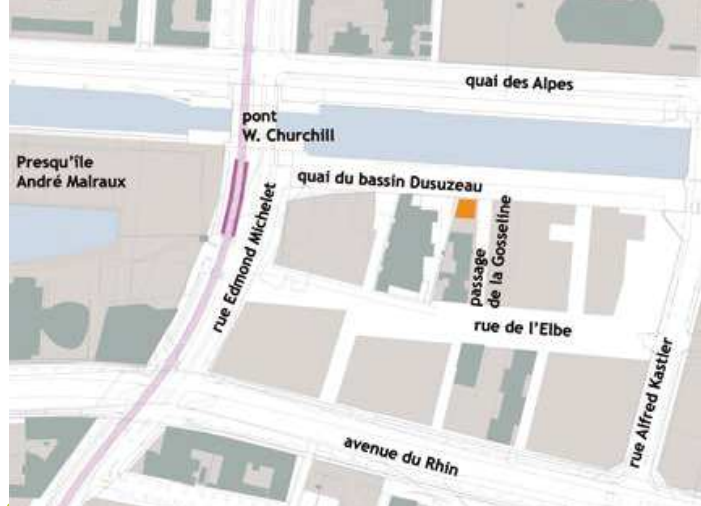
PROJET DE VIE

“ Le groupe s’est aggloméré autour des 3 valeurs suivantes : habiter la ville, promouvoir la diversité et la solidarité, respecter l’environnement. Parmi les moteurs du projet, le choix de matériaux sains et écologiques garantissant la santé de ses habitants et permettant de réduire l’impact de la construction sur l’environnement, ont été déterminant. “



Projet architectural

L'immeuble d'une hauteur supérieure à la moyenne (environ 22 m pour un velum moyen à 12 m) a été traité comme un signal voulu par les urbanistes de la ZAC, tel un phare ou un totem. Il est coiffé par l'émergence des plantations sur la toiture terrasse qui contrastent avec l'aspect minéral du traitement des façades. Le totem repose sur un socle largement vitré qui accueille un espace de coworking. Les logements profitent de la toiture terrasse (accessible aux personnes à mobilité réduite). Ils disposent tous d'une triple orientation soit N-E-S soit N-O-S.



PROGRAMME

- 6 logements en accession à la propriété, 5 logements locatifs sociaux pour jeunes gérés par l'Association AMITEL, 1 logement de fonction pour l'association AMITEL, 1 local d'activité en rez-de-chaussée porté par AMITEL et dédié à un espace de coworking.
- Espaces mutualisés : local vélos mis en valeur au rez-de-chaussée, 2 terrasses panoramiques plantées sur le toit de l'immeuble, un solarium/séchoir
- **Coût** : de 2 600 € à 3 300 € TTC /m²



Localisation : ZAC Danube à Strasbourg

Type de projet : construction de logements en accession, de logements locatifs et d'un local tertiaire

Partenaires associés : SERS, Région Grand Est, Eurométropole de Strasbourg et Caisse des Dépôts et Consignations

Nombre de logements : 12

Surface totale : 905 m² SP / 780 m² SHAB / 85 m² SU (surface tertiaire)

Surface d'espaces partagés : 128 m²

Équipe de maîtrise d'œuvre : Bureau d'architecture : TOA / bureaux d'études : CAPEM structure, Illios fluide et énergétique, Echoes économiste

Engagements sociaux / environnementaux :

- objectif énergétique : tend vers le passif (performance théorique annoncée $C < 50 \text{ kWep/m}^2/\text{an}$ au sens de la RT 2012)
- énergies renouvelables : réseau de chaleur biomasse à l'échelle de la Zac Danube (TVA 5,5 %). Récupération de calories sur les eaux usées (technologie Powerpipe)
- matériaux écologiques : emploi de matériaux sains (produits de classe A minimum par rapport à la contenance en COV et formaldéhyde) ; matériaux bio-sourcés supérieur à $20 \text{ dcm}^3/\text{m}^2$ SHON ; bilan carbone $< 300 \text{ kg eq CO}_2/\text{m}^2$ SHON
- gestion de l'eau : utilisation d'un réducteur de pression et d'équipements sanitaires économes ; valorisation des eaux pluviales pour l'arrosage, voire pour les WC

Point de vue du principal acteur

Pour un groupe de particuliers, construire un immeuble n'est pas un simple projet immobilier. C'est avant tout un projet de vie, une aventure commune, avec sa part de risques, d'excitations, de moments de démotivation et de satisfactions. Dans ce parcours du combattant, outre les difficultés de mitoyenneté, se posait également la problématique du coût du bâtiment du fait de la taille de la parcelle et du cahier des charges de la ZAC. Compte tenu du développé de façade par rapport à la surface de chaque niveau (130 m² par niveau environ), son prix au m² était bien plus cher que pour un bâtiment classique. L'ensemble des choix du groupe a donc été guidé par un souci constant de rationalisation et d'économie (béton apparent et isolation intérieure, une gaine par logement...). Nous avons finalement réussi à aboutir, grâce à la compréhension de la SERS et la patience, l'écoute et le professionnalisme de notre équipe de maîtrise d'œuvre.

Point de vue de la collectivité

Le projet a pris un retard significatif car positionné comme il l'était initialement, le bâtiment ne pouvait pas réglementairement réaliser des ouvertures côté ouest, ce qui n'était pas envisageable pour l'architecte paysagiste qui suivait le projet pour le compte de l'aménageur. Malgré de nombreuses tentatives afin de trouver un accord avec l'occupant de la parcelle voisine, celui-ci n'a finalement pas autorisé le groupe PHARIED à ouvrir des vues et des baies dans cette façade. L'aménageur a donc modifié l'emprise foncière, afin de rendre ces ouvertures réglementaires. Mais cela a nécessité le dépôt d'un nouveau permis de construire.

ÉTOILE DE NOMENY

RUE NOMENY

ZAC ÉTOILE (SERS), STRASBOURG



PROJET DE VIE

“ Vivre et évoluer dans le respect mutuel en favorisant le partage, le soutien, les échanges, le relationnel au quotidien, tout en respectant la vie privée, l'espace et la singularité de chacun. Mettre l'accent sur la solidarité au sens large du terme, y compris avec les résidents du quartier, en partageant des moments de détente, et de parole. Réduire notre empreinte écologique collective dans le choix des matériaux et techniques de construction. ”

Projet architectural

Le projet en R+4 sur une largeur de façade de 15 m propose des logements traversants en double orientation nord/sud, avec côté nord des loggias pouvant être closes en hiver, et côté sud des balcons filants. Un jardin est prévu côté nord, avec des essences arbustives et un potager sur la partie la mieux exposée. Un hall traversant met en relation la rue avec le jardin, il intègre des espaces multifonctions communs : une buanderie et une salle commune avec kitchenette donnant sur le jardin.

La façade sud, soumise à des règles de pleins et de vides à respecter, est traitée avec une première peau en serrurerie de fers plats rapprochés devant une façade totalement vitrée. La façade nord d'entrée des logements est traitée en double peau avec une loggia / sas d'entrée modulable selon les saisons (baies vitrées repliables en accordéon).

PROGRAMME

- 7 logements
- Local vélos/poussettes et buanderie en rez-de-chaussée
- Espaces mutualisés : terrasse commune en lien avec le jardin, jardin partagé + terrasse, salle commune avec kitchenette, buanderie
- Compost collectif dans jardin (30 % de la masse des ordures ménagères)

• **Coût** : 2 900 € / m²



© Eurométropole

Localisation : quartier du Neudorf à Strasbourg

Type de projet : autopromotion

Partenaires associés : SERS

Nombre de logements : 7

Surface totale : 819 m² SP

Surface d'espaces partagés : 67 m² (salle commune 22 m², local vélo + buanderie 45 m²)

Équipe de maîtrise d'œuvre : Bureau d'architecture : TOA

Engagements sociaux /environnementaux :

- objectif énergétique : bâtiment BEPAS (Bâtiment à énergie Passive) : besoins de chauffage < 15kWh Ep/m²/an ; toutes énergies confondues < 120 kWh Ep/m²/an
- énergies renouvelables : chauffage par pieux géothermiques (réseau de chaleur de la ZAC Étoile prog. Écocité)
- matériaux écologiques : ouate de cellulose, fibre de bois, parquet en bois massif ; peintures intérieures naturelles sans COV, label NF Environnement
- gestion de l'eau : récupération des eaux pluviales pour l'arrosage du jardin ; utilisation de mousseurs / économiseurs d'eau sur tous les robinets ; régulation de l'arrivée d'eau dans le réseau public, par une toiture végétalisée

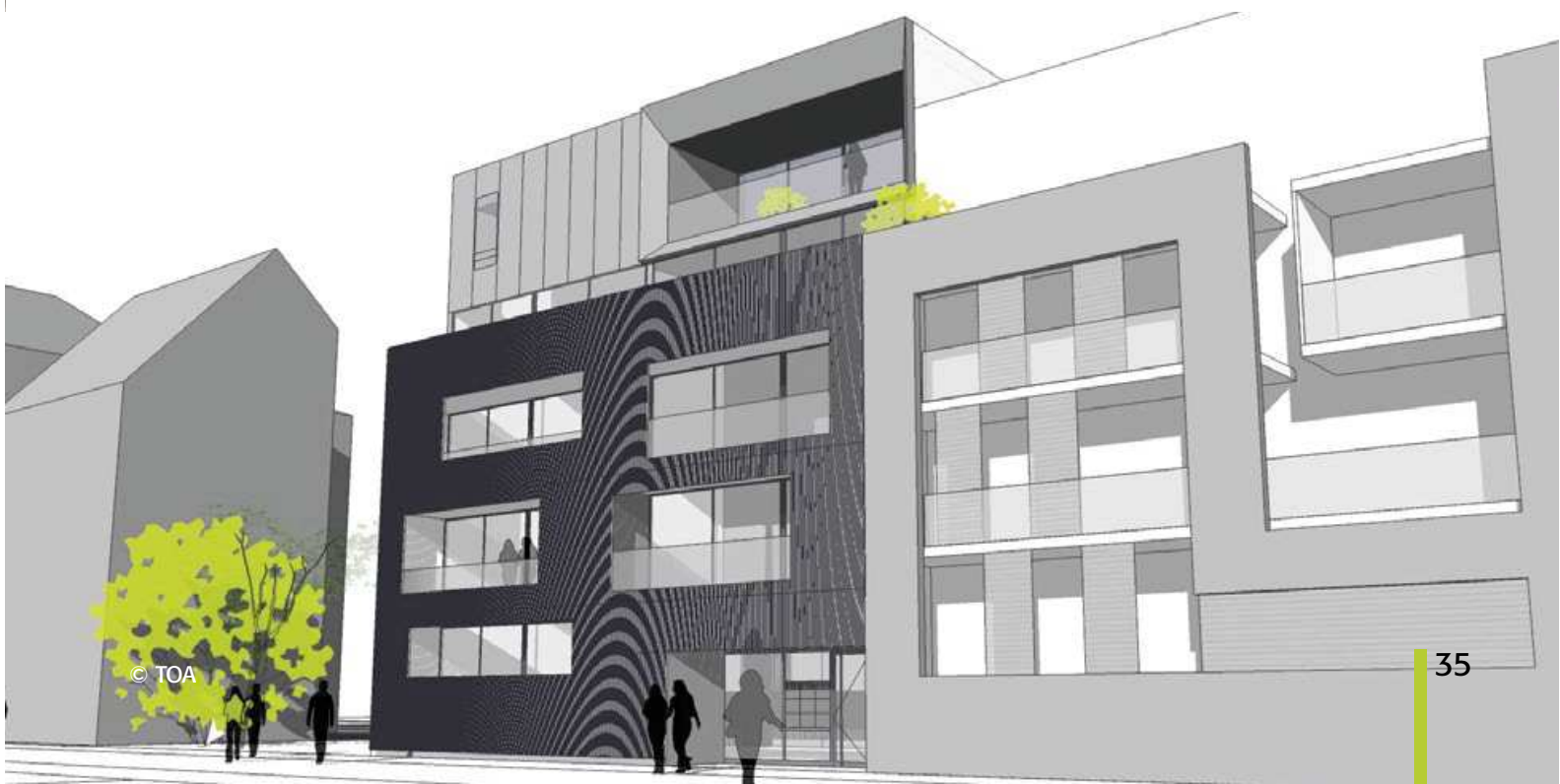
Point de vue du principal acteur

Engagés dans cette aventure collective depuis septembre 2012, nous n'imaginions pas à quel point elle réclame patience, énergie, conciliation, passant au niveau du groupe par tous les états de l'euphorie à l'abattement selon les péripéties.

Elle représente un véritable apprentissage de gestion collective d'un groupe au travers de la diversité de ces acteurs, et on ressort au final différent et renforcé de cette expérience.

Point de vue de la collectivité

Ce projet d'autopromotion est connecté pour son chauffage au réseau de chaleur de la ZAC dont il fait partie, et dont la chaleur est produite à partir de pieux géothermiques qui sont également les pieux de fondation de certains immeubles de la ZAC.



BAUGROUPE

RUE DES CHÂTAIGNIERS
ZAC ÉTOILE (SERS), STRASBOURG



PROJET DE VIE

“ Limiter autant que possible notre empreinte écologique dans le choix des matériaux et techniques constructives. Favoriser les rencontres au quotidien tout en respectant la vie privée, l’espace et l’identité de chacun. ”

PROGRAMME

- 4 logements, atelier de travail partagé, studio d’hôtes, buanderie, abris vélo, petit potager de plantes aromatiques
- **Coût (estimatif) : 3 600 € TTC /m²**

Projet architectural

Bâtiment compact de 4 niveaux, généreusement ouvert au sud (mur rideau avec baies vitrées) et relativement fermé au nord (mur parement briques). Les logements sont organisés en duplex, 2 en rez-de-jardin et 2 en attique avec terrasses et solarium en toiture. Structure mixte béton et bois (attique, façade sud).

© Dominik Neidlinger et Cécile Verny



Localisation : quartier du Neudorf à Strasbourg

Type de projet : autopromotion

Partenaires associés : SERS

Nombre de logements : 4

Surface totale : 460 m² SP

Surface d'espaces partagés : 60 m² (atelier partagé 30 m², studio d'amis 17 m², buanderie 13 m²)

Équipe de maîtrise d'œuvre / architectes : Dominik Neidlinger et Cécile Verny : conception jusqu'au permis de construire puis mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage / AA+ : dossier d'exécution et chantier / Bureaux d'études : MH Ingénierie, T. Steuerwald, Solares Bauen

Engagements sociaux /environnementaux : principe « low-tech » ou pas trop de technique

- énergies renouvelables : chaudière collective à granulés bois, panneaux solaires pour eau chaude sanitaire
- matériaux écologiques : toiture en partie végétalisée, brique de parement locale (circuit court), isolant fibre de bois, menuiseries/volets bois, parquet bois massif, mur double hauteur en terre crue
- gestion de l'eau : infiltration à la parcelle avec noue et rétention d'eau par stockage pour divers usages (chasses d'eau, laves-linges, arrosage jardin)

Point de vue du principal acteur

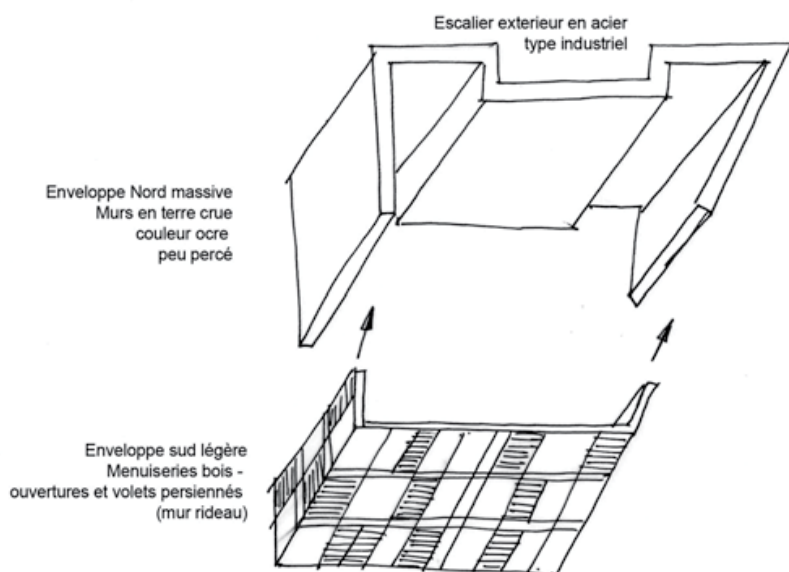
Pour nous, une expérience enrichissante sur plusieurs plans : technique, humain et jeu d'acteurs.

Pour chacun, des hauts et des bas, à des moments différents et le collectif qui nous fait reprendre le dessus.

Un groupe finalement soudé (3/4 des familles fondatrices toujours présentes) malgré la longueur et les aléas de ce type de projet.

Point de vue de la collectivité

Cette opération montée par un groupe d'habitant hors consultation a pris un peu plus de temps à aboutir, mais compte tenu de la ténacité des ménages, va finalement permettre la production d'un très beau projet.

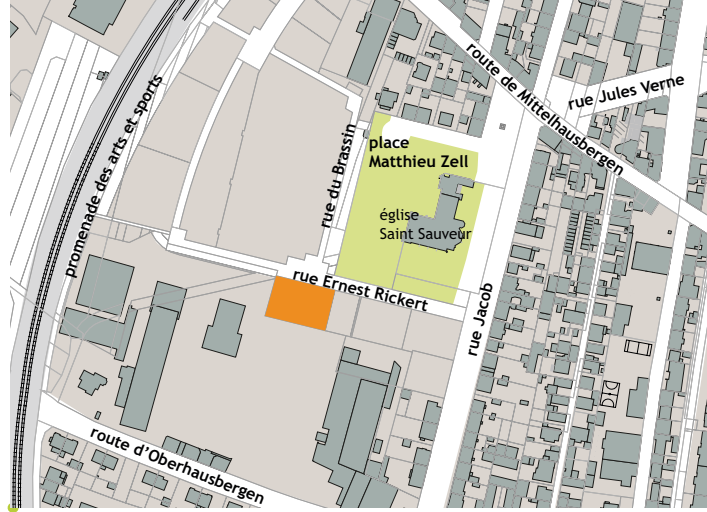


PRINCIPE DE FAÇACES

K'HUTTE

7 RUE ERNEST RICKERT
ÉCOQUARTIER BRASSERIE (SERS),
STRASBOURG

Livré



PROJET DE VIE

“ Pas de groupe constitué ni de projet de vie préalable. Le projet du vivre ensemble s’est élaboré au fur et à mesure de la formation du groupe. Depuis l’aménagement des occupants mi-2015, il se complète et s’enrichit au fil du temps et des Stammtischs dans un esprit de démocratie participative. ”

PROGRAMME

- Appartements de 15 à 150 m²
- destinés à être occupés par les propriétaires, des locataires ou des touristes de passage
- Locaux professionnels
- **Coût** : 2 900 € à 3 600 € /m²
- (3 400 € en moyenne)

Projet architectural

Sans parti pris, le projet s’est élaboré au fur et à mesure de l’arrivée des personnes en priorisant la notion de sur-mesure pour les surfaces privatives.

Le principe d’accès extérieur par coursive protégée a été admis très tôt, permettant ainsi la mise en place de logements à double, triple voire quadruple orientation, mais aussi une grande souplesse de répartition des logements.

Le travail de l’architecte consistait à maintenir une cohérence d’ensemble tout en travaillant en ateliers collectifs appelés, par l’échange et le consensus, à choisir les matériaux et aspects extérieurs.



Localisation : quartier Cronembourg à Strasbourg

Type de projet : autopromotion participative

Partenaires associés : néant

Nombre de logements : 24

Surface totale : 1 850 m² SHON, 24 lots

Espaces partagés : toiture terrasse habitée comprenant une salle commune de 60 m², ouverte sur une terrasse accessible et plantée de 200 m² ainsi qu'une buanderie de 15 m² avec zone de séchage extérieure. Au rez-de-chaussée, un atelier de bricolage de 10 m², un jardin partagé

Équipe de maîtrise d'œuvre : Atelier Grossiord Architectes / SIB étude / Solares Bauen / Les Économistes / AMO : Unanimm

Engagements sociaux / environnementaux :

Bâtiment RT 2012 (branchement sur chauffage urbain) / Récupération des EP pour arrosage / Isolation acoustique renforcée / Menuiserie bois-alu triple vitrage / Mise en place d'un tri des déchets poussé, compost

Point de vue du principal acteur

K'hutte est un exemple réussi d'autopromotion participative. Le hasard de la création du groupe a abouti à une véritable mixité sociale et fonctionnelle, sans entre soi, regroupant propriétaires occupants, locataires, occupants de passage, associations, local professionnel et logements adaptés pour l'AFTC (Association des Familles des Traumatisés Crâniens).

Depuis mi-2015, nous pouvons observer la réalité de la qualité de vie espérée.

La démocratie participative de K'hutte irradie dans le quartier par différentes actions collectives initiées par le groupe et étendu au voisinage (ouverture du parc St Sauveur, négociation de la volumétrie des immeubles « Bouygues » voisins...).

Point de vue de la collectivité

Il s'agit de la toute 1^{ère} opération initiée par la société UNANIMM, laquelle accompagne des projets en autopromotion de leur genèse jusqu'à leur livraison.

UNANIMM propose une manière originale de fabrication d'habitat participatif en autopromotion, laquelle complète parfaitement les offres actuelles sur la métropole strasbourgeoise.

Véritable prototype, l'élaboration de K'hutte a été très chronophage pour l'ensemble des acteurs qui ont participé. Mais la conjonction du travail entre la société UNANIMM et l'atelier Grossiord Architectes a permis de lever l'ensemble des difficultés dans ce projet novateur où tout était à inventer.



© Atelier Grossiord Architectes


UNANIMM
unis par l'immobilier

BELANDRE

ÉCOQUARTIER DANUBE (SERS),
STRASBOURG



PROJET DE VIE

“ Ce projet initié par UNANIMM, réunit des particuliers qui ont, ensemble, constitué le Maître d’Ouvrage de leur propre immeuble. Les motivations essentielles des porteurs de projets sont partagées entre :

- la personnalisation du logement : les attentes individuelles sont prises en compte en amont de la conception,
- l’avantage économique : l’acquisition se fait à prix coûtant, dans une totale transparence des coûts,
- la dimension humaine et solidaire : le processus implique de mettre en relation les futurs propriétaires bien longtemps avant leur installation, et permet ainsi de préparer des relations de voisinage de qualité. “

Projet architectural

Le projet BELANDRE dispose de 14 logements et 3 locaux professionnels. Le bâtiment est conforme à la RT 2012 et propose des logements très atypiques. Aucun appartement n’est semblable à un autre, chacun ayant été configuré sur-mesure en dialogue direct avec l’architecte. Pour répondre aux attentes des participants, une buanderie mutualisée ainsi qu’une salle partagée d’une trentaine de m² viendront compléter le programme de cette opération.

PROGRAMME

- 14 logements, du studio au T5
- 3 locaux professionnels
- Espaces partagés (salle commune et buanderie) env. 40 m² SP en intérieur
- **Coût** : moyenne 4 075 € /m² SHAB, pas d’aides

Localisation : ZAC Danube à Strasbourg, lot C4

Type de projet : immeuble mixte, d'habitation et d'activités

Partenaires associés : SERS, aménageur du quartier et propriétaire du foncier

Nombre de logements : 14 et 3 locaux professionnels

Surface totale : environ 1 050 m² SP / 995 m² SHAB

Surface d'espaces partagés : env. 40 m² SP en intérieur (hors espaces de rangement cycles), prolongés par esp. extérieur d'env. 30 m²

Équipe de maîtrise d'œuvre : Architecte mandataire : Atelier Grossiord architectes, Strasbourg / BE structure : Altherm / BE électricité : Lauber / BE structure : SIB Études / Économiste : Econoa

Engagements sociaux / environnementaux :

cf Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) de la SERS sur la ZAC Danube, îlot C

Point de vue du principal acteur

UNANIMM vise à diffuser l'autopromotion bien au-delà d'un public de militants et de passionnés en proposant une démarche professionnalisée d'accompagnement :

- lancement juin 2014
- création maître d'ouvrage (SCCCV BELANDRE) novembre 2016
- démarrage travaux prévu début 2018
- livraison prévue 1^{er} semestre 2019

www.unanimm.fr
contact@unanimm.fr



Point de vue de la collectivité

Cette 2^e opération initiée par la société UNANIMM, qui accompagne des projets en autopromotion de la genèse du projet jusqu'à sa livraison (Ce est qui est donc forcément moins chronophage pour les ménages), complète parfaitement l'offre d'habitat participative sur la Métropole strasbourgeoise.



NOT'ILLHUS

PRAIRIES DU CANAL (SERS), ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN



PROJET DE VIE

“ Ce projet initié par UNANIMM, réunit des particuliers qui ont, ensemble, constitué le Maître d’Ouvrage de leur propre immeuble. Les motivations essentielles des porteurs de projets sont partagées entre :

- la personnalisation du logement : les attentes individuelles sont prises en compte en amont de la conception
- l’avantage économique : l’acquisition se fait à prix coûtant, dans une totale transparence des coûts
- la dimension humaine et solidaire : le processus implique de mettre en relation les futurs propriétaires bien longtemps avant leur installation, et permet ainsi de préparer des relations de voisinage de qualité. “

PROGRAMME

15 logements, du studio au T6
Espaces partagés (salle commune et buanderie) env. 50 m² SP, prolongés par terrasse d’env. 120 m² sur la toiture terrasse du bâtiment

Coût : moyenne 3 350 € /m² SHAB, pas d’aides

Projet architectural

Le projet NOT’ILLHUS est un bâtiment compact de 15 logements, conçu de manière à atteindre les critères de la très basse consommation énergétique et du standard Passif. Il offre néanmoins beaucoup de souplesse à l’intérieur pour adapter la superficie de chaque logement aux attentes et possibilités de financement de chaque acquéreur. Les espaces résiduels sont transformés en espaces de rangements, ou « caves à l’étage » et une attention particulière est portée à l’isolation acoustique entre logements.

Le toiture terrasse est aménagée de manière à devenir un espace commun pour tous les résidents, avec une buanderie, une terrasse de 120 m² et une salle commune pouvant également servir de chambre d’amis.

Localisation : ZAC Prairies du Canal à Illkirch-Graffenstaden

Type de projet : immeuble d'habitation

Partenaires associés : SERS aménageur du quartier et propriétaire du foncier

Nombre de logements : 15, dont une colocation de 5 chambres

Surface totale : environ 1250 m² SP / 1150 m² SHAB

Surface d'espaces partagés : env. 50 m² SP au dernier étage, sur la toiture terrasse environ 120 m² + espaces de rangement cycles

Équipe de maîtrise d'œuvre : Architecte mandataire : Matthieu HUSSER Architectures, Strasbourg / équipe Moe reste à désigner

Engagements sociaux / environnementaux :

cf Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) de la SERS sur la ZAC Prairies du Canal + fiche de lot 3-D

Point de vue du principal acteur

UNANIMM vise à diffuser l'autopromotion bien au-delà d'un public de militants et de passionnés en proposant une démarche professionnalisée d'accompagnement :

- lancement juin 2015
- création maître d'ouvrage (SCCCV) le 22 mai 2017
- démarrage travaux prévu début 2018
- livraison prévue 1^{er} semestre 2019

www.unanimm.fr

contact@unanimm.fr

Point de vue de la collectivité

Cette 3^e opération initiée par la société UNANIMM, qui accompagne des projets en autopromotion de la genèse du projet jusqu'à sa livraison (Ce est qui est donc forcément moins chronophage pour les ménages), complète parfaitement l'offre d'habitat participative sur la Métropole strasbourgeoise.



A LUN'HISONS

19 RUE DE LUNÉVILLE, STRASBOURG



PROJET DE VIE

“ A LUN'HISONS (référence à la rue de Lunéville, localisation du projet, et à la notion de « s'élever ensemble ») est un groupe d'autopromotion constitué à ce jour de 2 familles (recherche d'un 3^e foyer en cours) qui se sont rencontrées et réunies autour de valeurs humaines communes : la conscience, le coeur, la transmission et le partage. “

Projet architectural

Afin de valoriser les économies d'énergie et l'utilisation de matériaux biosourcés, l'immeuble est isolé à l'aide d'isolants en fibre et en laine de bois, et se pare d'un bardage mélèze en pose verticale.

PROGRAMME

Le projet du groupe A LUN'HISONS comprend la rénovation d'un immeuble existant (sous-sol, rez-de-chaussée, étage et combles) en vue de la création de 3 logements (2 logements 4 pièces et 1 logement 2/3 pièces traversants avec balcons) et d'espaces communs partagés : pièce commune, buanderie, atelier, jardin.

Coût : en cours d'études

Localisation : quartier de Neudorf à Strasbourg
Type de projet : réhabilitation en autopromotion
Partenaires associés : 2 à 3 ménages
Nombre de logements : 2 à 3
Surface totale : 200 à 266 m²
Surface d'espaces partagés : non définie à ce jour
Équipe de maîtrise d'œuvre : non définie à ce jour
Engagements sociaux /environnementaux :
non définis à ce jour

Point de vue du principal acteur

Illustration d'une volonté d'ouverture sur la vie du quartier et vers les autres projets d'habitats participatifs —réalisés et en cours— proches (Écologis, Baugruppe, Melting potes, cocon 3S), la cage d'escalier intérieure existante desservant les 2 3 logements et les combles est externalisée.

Point de vue de la collectivité

Projet de la 3^e consultation actuellement en cours d'étude.



GRAND 8

8 RUE DES ANÉMONES, STRASBOURG



PROJET DE VIE

“ Nous nous situons dans un courant humaniste, persuadés que nous nous devons de promouvoir une société plus civique et plus écologique.

- Une diversité sociale et humaine au sein du groupe.
- Un habitat qui permet de ménager et de favoriser les aspirations individuelles mais également et surtout la convivialité.”

PROGRAMME

7 logements, 1 salle commune, 1 chambres d'amis, 1 buanderie, 1 local vélo, 7 parking extérieur, 1 jardin, 1 potager, 1 local technique, 1 atelier.

Coût : en cours d'études

Projet architectural

Un bâti respectueux de l'environnement et du quartier dans lequel il s'insère. Des constructions à l'emprise maîtrisée qui permettent de préserver un îlot de nature.



Localisation : quartier de la Robertsau à Strasbourg

Type de projet : habitat participatif en autopromotion

Partenaires associés : /

Nombre de logements : 7

Surface totale : 701 m² SP

Surface d'espaces partagés : 70 m²

Équipe de maîtrise d'œuvre : CNB Architectes et Les Nouveaux Voisins Architectes

Engagements sociaux / environnementaux :

Matériaux bio-sourcés / Compost / Ouverture sur la vie de quartier
/ Objectif passif

Point de vue du principal acteur

L'autopromotion nous semble le modèle d'habitat en adéquation avec notre façon de vivre. Nous sommes attachés à un mode de vie urbain, mais qui allierait certains avantages d'une vie à la campagne.

Nous souhaitons aller dans une direction qui se décline comme suit :

- Un bâti respectueux de l'environnement et du quartier dans lequel il s'insère.
- Des constructions à l'emprise maîtrisée qui permettent de préserver un îlot de nature.
- Une diversité sociale et humaine au sein du groupe.

Point de vue de la collectivité

Projet de la 3^e consultation actuellement en cours d'étude.



DOMINOV

43 ROUTE D'OBERHAUSBERGEN,
STRASBOURG



PROJET DE VIE

“ Le groupe est composé de 3 ménages monoparentaux souhaitant mutualiser des surfaces pour accueillir les enfants, les fêtes de famille et amis. ”

PROGRAMME

- 1x logement en loft 60m²
- 1x logement 3 pièces 60m²
- 1x logement 3 pièces 80m²
- + 2 pièces à vivre mutualisées (salle à manger et chambre)
- **Coût** : en cours d'études

Projet architectural

Construction d'un immeuble de 3 étages en duplex au 3^e étage avec 2 stationnements au rez-de-chaussée et des caves en sous-sol.

Localisation : quartier de Cronenbourg à Strasbourg

Type de projet : projet d'autopromotion, sur un terrain réservé par la ville de Strasbourg à l'issue d'une phase d'appel à candidatures

Partenaires associés : 3 ménages associés dans le groupe DOMINOV

Nombre de logements : 3

Surface totale : 242 m² SP

Surface d'espaces partagés : 50 m² SP

Équipe de maîtrise d'œuvre : Architecte Indépendant (études en cours)

Engagements sociaux / environnementaux :

Les logements seront conçus pour une qualité environnementale optimale au regard de l'investissement

Point de vue du principal acteur

Ce collectif et son mode de fonctionnement seront le prolongement d'une amitié qui existe déjà depuis longtemps entre les membres du groupe.

Point de vue de la collectivité

Projet de la 3^e consultation actuellement en cours d'étude.



PROJET ST GALL

KOENIGSHOFFEN, STRASBOURG

PROJET DE VIE

“ Ce terrain a fait l’objet d’une consultation lancée par la Ville à la fin du deuxième trimestre 2017. Les dossiers des candidats sont attendus pour la fin de l’année 2017, période à laquelle il sera procédé à la sélection d’un lauréat. ”

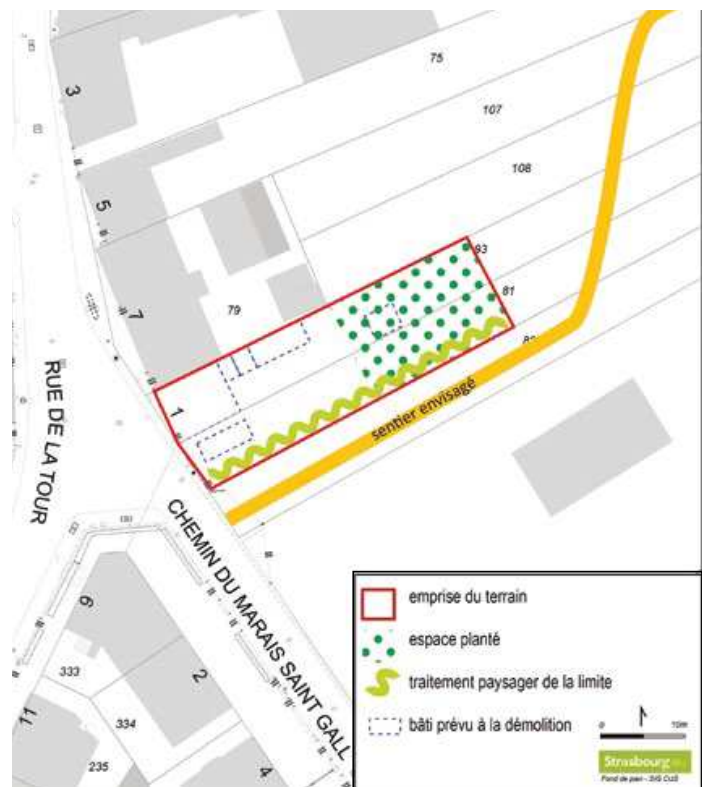
Projet architectural

La construction actuelle sur le site sera démolie par la Ville. Le nouveau projet architectural devra s’intégrer dans les gabarits des immeubles voisins et ne pas dépasser le R+2 + comble ou attique.



PROGRAMME

Non connu à ce jour



Localisation : Strasbourg / Koenigshoffen
Type de projet : projet en autopromotion
Nombre de logements : 5
Surface totale : environ 400 m² SP
Dont surface d'espaces partagés : non connue
Équipe de maîtrise d'œuvre : non connue
Engagements sociaux / environnementaux :
Le projet doit respecter les grandes orientations du PNU

Point de vue du principal acteur

Non connu à ce jour.

Point de vue de la collectivité

Ce projet situé à proximité immédiate du Parc naturel urbain nécessitera un travail plus spécifique pour tous les aspects liés au végétal, dans un secteur où une recomposition urbaine est à assurer.



ECOTERRA

7 PAS. DE LA GOSSÉLINE
ÉCOQUARTIER DANUBE (SERS),
STRASBOURG

Livré



PROJET DE VIE

“ Accession sécurisée participative (entre acquéreur et promoteur / bailleur) :

- Travail en commun sur les espaces partagés.
- Travail personnalisé sur les espaces privés avec un architecte.
- Élaboration du règlement intérieur de la copropriété.”

PROGRAMME

Construction de 14 logements en accession participative, typologie des logements allant du T2 au T5.

T2 = 3 (48,20 à 50 m²)

T3 = 6 (64,20 à 73,50 m²)

T4 = 4 (89,10 à 90,70 m²)

T5 = 1 (97,70 m²)

Système constructif : Béton / Bois /

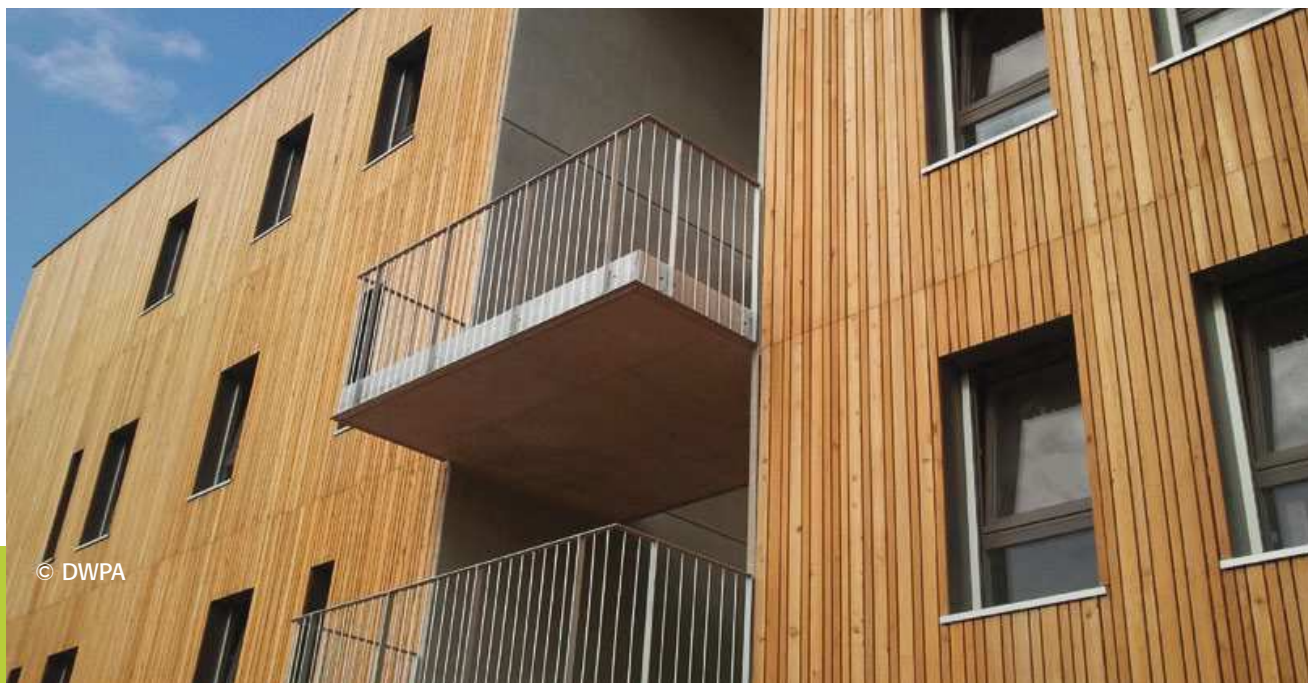
Isolation paille / Terre cru

Élaboration d'espaces communs comme une terrasse et une buanderie

Coût : 3 198 € TTC /m² SH avec aide, 3 310 € TTC /m² SH sans aide (prix estimé)

Projet architectural

Immeuble de 14 logements en R+3 ; réalisation structure en 2 plots ; façade bois mélèze ; menuiserie ext. bois ; terrasse commune en R+2 ; distribution verticale : faille verticale.



Localisation : ZAC Danube à Strasbourg

Type de projet : construction d'un immeuble en accession sociale dit participative

Partenaires associés : Ademe / Écoquartier / Eurométropole

Nombre de logements : 14

Surface totale : 1 017,70 m² en surface habitable

Surface d'espaces partagés : local buanderie + terrasse partagée + cuisine d'été : 9 + 64,60 + 18 = 91 m²

Équipe de maîtrise d'œuvre : Architecte : DWPA / BET Fluides : Solares Bauen / BET Structure : SIB Études / OPC + Économie : Breutfelder

Engagements sociaux / environnementaux :

Construction bois-terre-paille / Projet rentrant dans le cadre de l'appel à Projet Effinergie+

Point de vue du principal acteur

Au-delà de l'innovation consistant à associer l'habitat participatif et l'accession sociale sécurisée, une volonté forte pour le projet Écoterra a été de favoriser une économie verte, orientée sur les circuits courts, avec l'utilisation de matériaux traditionnels et innovants.



Point de vue de la collectivité

1^{er} projet en accession sociale participative livré sur l'Eurométropole de Strasbourg par la société coopérative HLM Habitat de l'III.

Construction où la coopérative a été particulièrement innovante. Les murs extérieurs ont été réalisés en bois, isolés à l'aide de bottes de paille, revêtus d'enduits de terre crue à l'intérieur.



ÉCO NOMÉNY

3 RUE DE NOMÉNY
ZAC ÉTOILE (SERS), STRASBOURG

Livré



PROJET DE VIE

“ Choix des parties privatives en lien avec l'architecte.
Choix du groupe dans l'aménagement des parties communes.
Écriture du règlement de maison et du règlement de copropriété par le groupe.
Travail en commun sur les espaces partagés. “

Projet architectural

Façade en panneaux fibres ciment teinte rouille, soubassement en parement brique et bandeau en béton blanc.

PROGRAMME

- Construction de 9 logements en accession sécurisée, immeuble en R+4 avec sous-sol constitué de 5 T4 et 4 T3.
- Caves généreuses pour chaque logement ainsi que grands balcons orienté Sud.
- Logements traversant Nord/Sud
- Coût : 3 228 € TTC /m² SHAB
- compris stationnement (avec aides)



© Eurométropole

Localisation : quartier du Neudorf à Strasbourg

Type de projet : construction neuve en accession sociale sécurisée participative

Partenaires associés : Écocité

Nombre de logements : 9

Surface totale : SP 695 m² / SHAB 674 m²

Surface d'espaces partagés : local commun de 14 m² et jardin de 175 m²

Équipe de maîtrise d'œuvre : Architecte mandataire : Natura Concept / Bureau d'études fluides : Groupe Fluide / Bureau d'études structures : Gettec

Engagements sociaux /environnementaux :

Projet RT 2012 -30% / Utilisation de bois (charpente bois, façade bois, isolation en fibre de bois, menuiseries intérieures et extérieures bois, platelage des terrasses en bois) / Toiture végétalisée / Chauffage par géothermie très basse énergie intégrée aux pieux de fondations.

Point de vue du principal acteur

Programme de qualité allant au-delà de la réglementation thermique et utilisant au maximum des matériaux sains (façade, charpente et menuiserie bois, isolation en fibre de bois). Les futurs habitants sont largement associés à la conception et aux différents choix de la construction.

Point de vue de la collectivité

2^e projet en accession sociale participative de l'agglomération Strasbourgeoise suivi par la société coopérative HLM Habitat de l'Ill.



LE PHARE DU BOHRIE

RUE DU FOEHN, OSTWALD



PROJET DE VIE

“ Accession sécurisée participative (entre acquéreur et promoteur / bailleur) :

- Travail en commun sur les espaces partagés.
- Travail personnalisé sur les espaces privés avec un architecte.
- Élaboration du règlement intérieur de la copropriété. “

PROGRAMME

- Construction de 22 logements en accession participative, typologie des logements allant du T2 au T4.
- T2 = 5 (47,09 m²)
- T3 = 9 (67,78 m²)
- T4 = 8 (77,36 à 79,06 m²)
- Système constructif : Béton + isolation extérieure
- Élaboration d'espaces communs comme une terrasse et une pièce commune
- **Coût** : de 2 600 € à 2 900 € /m² suivant le taux de TVA

Projet architectural

Immeuble de 22 logements en R+5, réalisation structure en 2 plots, isolation extérieure menuiserie ext. bois, terrasse commune en R+4, distribution verticale : faille verticale.



Localisation : ZAC du Bohrie à Ostwald

Type de projet : construction d'un immeuble en accession dit participative.

Partenaires associés : néant

Nombre de logements : 22

Surface totale : 1469,45 m² en surface habitable + local 50 m²

Surface d'espaces partagés : local commun (pièce équipé d'un wc et d'une kitchenette) = 50 m² / terrasse commune en R+4 = 34 m²

Équipe de maîtrise d'œuvre : Architecte : DWPA / BET Fluides : Solares Bauen / BET Structure : SIB Études / OPC + Économie : Breutfelder

Engagements sociaux / environnementaux :
Respect du cahier de charges de la ZAC = ambitieux

Point de vue du principal acteur

Projet qualitatif au-delà de la réglementation en vigueur.

Point de vue de la collectivité

3^e projet en accession sociale participative sur l'Eurométropole de Strasbourg suivi par la société coopérative HLM Habitat de l'Ill.



LIEU COMMUN

IMPASSE QUINTA FLORENTINA
ZAC POTERIES (SERS), STRASBOURG



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. ”

Projet architectural

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

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)



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'usage¹ (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

Point de vue du principal acteur

Ce 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.



COCON 3S

23 RUE DE LUNÉVILLE, STRASBOURG



PROJET DE VIE

“ L’association «Cocon 3S» a été créée afin de :

- Faciliter l’émergence de projets, collectifs et autonomes, de cohabitation de personnes, en danger de solitude, en habitat communautaire ou groupé, voulant concrétiser un mode de vie sobre, autogéré, convivial, partageur et solidaire.
- Sensibiliser les individus, les institutions et les groupes sociaux aux changements qui les concernent, en particulier ceux liés au vieillissement des personnes, et qui nécessitent de nouveaux modes de vie et d’habitat tant individuels que collectifs.“

PROGRAMME

Ce terrain pourra accueillir un petit immeuble composé d’environ 8 T1 (unités privatives) et de locaux partagés.

L’immeuble projeté se compose de 3 niveaux avec un ascenseur et sans sous-sol : rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étage et un attique.

Au vu de la proximité du tramway (quelques mètres), une attention toute particulière devra être apportée à l’acoustique du projet que ça soit dans la conception du bâtiment, dans le choix des matériaux et / ou dans les produits utilisés.

Coût : NC

Projet architectural

Immeuble de 8 logements en R+3. Les logements sont organisés comme de grands studios et le rez-de-chaussée et l’attique accueillent les salles communes.

Localisation : quartier du Neudorf à Strasbourg

Type de projet : résidence sénior en Habitat participatif et en locatif social

Partenaires associés : Association Cocon 3S Alsace, Ville de Strasbourg, Eurométropole de Strasbourg, Association Écoquartier Strasbourg (maîtrise d'œuvre sociale)

Nombre de logements : 8 + 1 ou 2 espaces collectifs

Surface totale : environ 400 m² habitable

Dont surface d'espaces partagés : 75 - 80 m²

Équipe de maîtrise d'œuvre : Denu et Paradon Architectes

Engagements sociaux / environnementaux :

Éco conception du bâtiment / Projet de vie selon la description faite par après

Point de vue du principal acteur

L'innovation sur ce projet consiste à définir un équilibre fonctionnel et financier autour de la part importante de lieux à usage communs.

Point de vue de la collectivité

Projet particulièrement intéressant, mais qui du fait de l'importance de ses surfaces partagées qui font partie intégrante de l'esprit du projet, et de la réglementation trop stricte du logement social face à ces espaces partagés, pêche à trouver un équilibre financier.



FUTUR COMPOSÉ

ÉCO-QUARTIER DANUBE (SERS), STRASBOURG



PROJET DE VIE

“ Notre objectif est de créer en collaboration avec notre promoteur constructeur, un bâtiment durable et social qui répond à nos attentes, ainsi qu’une « Charte du bien vivre ensemble ».

Cette charte permet d’exprimer la philosophie qui anime notre groupe de co-concepteurs selon 3 axes : écologie, mobilité, lien social. Elle représente le socle du « bien vivre ensemble ».

Projet architectural

Le bâtiment de 7 étages utilisera des références à l’histoire de ce site portuaire et industriel par l’utilisation de matériaux de façade comme la brique de parement, le zinc et le bois.

Ces façades reposent sur un jeu aléatoire de volumes sortants et rentrants, grâce à des orielles vitrées en façades Nord/Ouest et à des loggias en façades Est/Sud/Ouest. Les appartements seront distribués par une cage d’escalier centrale ce qui permettra aux logements de se développer sur plusieurs vues ce qui permettra aux futurs habitants de profiter de ce site exceptionnel de Strasbourg avec d’un bel éclairage naturel de l’appartement. Chaque logement bénéficie au minimum d’une double orientation, ainsi que d’une terrasse.

PROGRAMME

Bâtiment d’habitation comprenant 15 logements, des commerces en rez-de-chaussée et des espaces partagés.

Coût : à partir de 3 600 € / m² habitables

Localisation : Strasbourg / quartier de Danube

Type de projet : immeuble d'habitation avec les commerces au rez-de-chaussée

Partenaires associés : projet soutenu par Strasbourg Eurométropole et la SERS

Nombre de logements : 15

Surface totale : 930 m² habitable

Surface d'espaces partagés : 174 m²

Surface commerciale : 82 m²

Équipe de maîtrise d'œuvre : Bureau d'architecture : Prestim architecture / Bureau d'études Prestim ingénierie du bâtiment

Engagements sociaux / environnementaux : Immeuble durable,

- objectifs énergétiques : en cours de réalisation, RT 2012 -30%, maximum 50 kWh/m²/an
- énergies renouvelables : reste à définir par la co-conception
- matériaux écologiques : reste à définir par la co-conception
- gestion de l'eau : reste à définir par la co-conception

Point de vue du principal acteur

« *Le principe de la Co-Conception immobilière* ® est simple : impliquer l'acquéreur dès la conception de l'immeuble, grâce à une méthodologie et des outils 2.0 ». Grâce à cette méthodologie de conception et une plateforme digitale spécialement développée, le Groupe Boulle offre à ses futurs acquéreurs la possibilité de créer leur logement idéal sans surcoût en respectant les étapes et les délais de la construction.

Le concept se distingue par une offre novatrice, une expertise de pointe et une recherche de l'optimisation du confort des occupants.

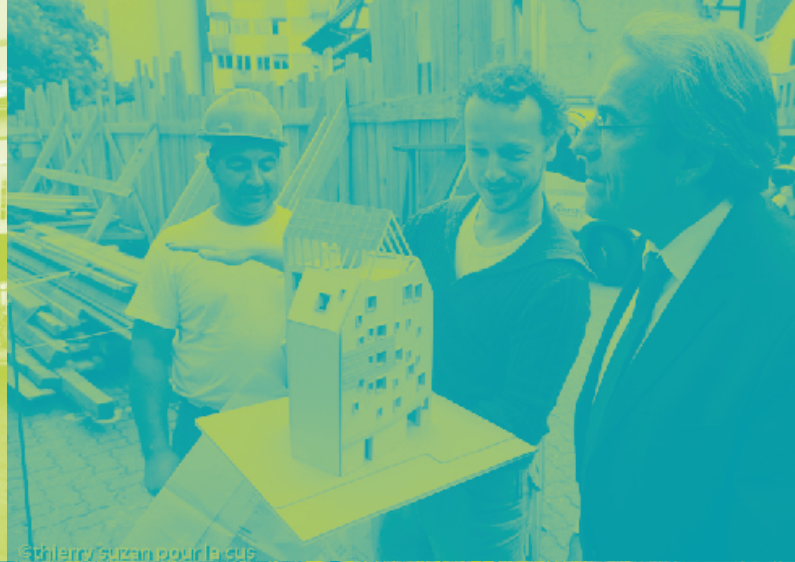
co-conception.eu

contact@co-conception.eu

Point de vue de la collectivité

Ce nouveau type de projet d'habitat participatif permet 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 tout de même dans la conception de leur futur immeuble, en personnalisant leur logement et en travaillant sur une charte des valeurs communes à l'ensemble des futurs résidents.







Pour toute demande de renseignements vous pouvez vous adresser :

- à la **Ville de Strasbourg** : **Alain KUNTZMANN, Directeur de projet**
tél : **03 68 98 62 90** / mail : **Alain.KUNTZMANN@strasbourg.eu**
- à l'association **Éco Quartier** : courriel : **association@ecoquartier-strasbourg.net** /
internet : **www.ecoquartier-strasbourg.net**

Conception et réalisation : Eurométropole de Strasbourg, Direction urbanisme et territoires
juillet 2017

