

Co-construire la ville grâce à l'habitat participatif à Strasbourg (France)

L'Eurométropole Strasbourg est membre d'Energy Cities depuis 1996.

« Si les habitants sont prêts à s'impliquer dans la construction d'une ville plus durable, pourquoi s'en priver ? »

Pierre Zimmermann. Ville et eurométropole de Strasbourg - Direction de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat - Service Projets Urbains.

Le contexte : pourquoi parle-t-on d'habitat participatif aujourd'hui ?

Le terme d'habitat participatif regroupe une grande variété de modes alternatifs et collectifs de conception, construction et de gestion son logement : coopératives d'habitants, autopromotion, *cohousing*, habitat groupé, *baugruppen*... Face à la multiplication de modèles, le terme d'habitat participatif est utilisé, en France, afin de rassembler toutes les initiatives existantes sous un vocable commun. On peut comprendre l'habitat participatif comme « **la mobilisation des habitants dans la production ou la coproduction de leur cadre de vie et leur implication dans la gestion courante et ordinaire du patrimoine qu'ils occupent** »¹.

L'habitat participatif a connu un **essor sans précédent en France et en Europe depuis le début des années 2000**². Il est vu comme un moyen de refuser la marchandisation et l'individualisme croissants de la société et d'avoir une prise sur son lieu de vie, en y intégrant des **préoccupations économiques, sociales et environnementales**.

Sans commune mesure avec l'offre standardisée des promoteurs immobiliers traditionnels, l'habitat participatif donne la possibilité d'intégrer des choix et des valeurs à son habitat. C'est cet espace de liberté qui fait de l'habitat participatif un intéressant outil pour la transition énergétique.

Selon le groupe d'habitants à son initiative, un projet d'habitat participatif peut être **porteur d'enjeux et de valeurs variés**, comme la solidarité, le respect de l'environnement, le droit au logement pour tous, la mixité sociale et intergénérationnelle ou encore la non-spéculation. Dans tous les cas, l'habitat participatif augure une **nouvelle manière de fabriquer, construire et gérer l'habitat et la ville**. Dans la lignée de l'économie sociale et solidaire, d'une **réflexion sur la citoyenneté et le partage**, l'habitat participatif rassemble des personnes mues par la volonté de participer aux politiques publiques en matière d'urbanisme et de bâti en faisant leurs propres choix de construction et d'aménagement. **Mutualisation des coûts et de certains espaces** vont souvent de pair, mais l'habitat participatif peut aller au-delà de ces caractéristiques, avec le choix de matériaux écologiques, la création de potagers, la mise à disposition de logements sociaux ou encore

¹ Anne D'Orazio, *L'habitat participatif à Montreuil. Une histoire, des initiatives collectives, une dynamique*. Ville de Montreuil, Novembre 2011. URL : http://www.est-ensemble.fr/sites/default/files/l_habitat_participatif_a_montreuil.pdf

² Il s'était déjà développé dans les années 1960 en réaction au manque de logements, ainsi que dans les années 1970-1980, motivé par la recherche de cadres de vie de qualité et hors du cadre traditionnel des logements de masse.

quartier. Autant de démarches que les collectivités locales pourraient être intéressées à favoriser.

Quelle est la place des collectivités locales dans les projets d'habitat participatif ?

L'habitat participatif étant encore un **objet récent et « expérimental »** pour la plupart des acteurs impliqués, il demeure relativement peu connu des collectivités locales, françaises tout du moins, en dehors des membres du Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif, créé pour partager leurs expériences sur le sujet. En effet, l'implication des collectivités peut s'avérer déterminante dans la concrétisation des projets.

Les rapports entre collectivité locale et groupes d'habitants

Krämer et Kuhn (2007) ont distingué **trois catégories de rapports entre la collectivité locale et le groupe d'habitants portant le projet**³ : (1) la collectivité locale comme « *acteur central du projet* » ; (2) un « *modèle « tandem » qui permet un véritable partenariat entre l'institution et ses administrés, notamment par un travail d'accompagnement des projets par la municipalité* » ; et enfin, (3) la collectivité locale comme simple facilitateur du projet.

À Berlin, Hambourg, Amsterdam ou encore Montreuil, la ville a joué ce rôle de facilitateur, en aidant notamment les groupes à trouver du foncier, sans pour autant intégrer cette action dans ses politiques publiques urbaines. Néanmoins, l'essor de l'habitat participatif dans les années 2000 a réinterrogé ces liens. **L'habitat participatif est devenu un outil de co-construction de la ville** : les collectivités locales s'y investissent de plus en plus et parviennent à insérer les projets dans leur stratégie urbaine, environnementale ou sociale.

À Montreuil par exemple, l'habitat participatif n'a jamais été le cœur d'une politique publique particulière. « *Toutefois, l'accompagnement qui est réalisé par la collectivité en faveur des initiatives et associations de l'habitat participatif signe l'intérêt qu'elle porte à la démarche et l'utilité sociale qu'elle lui reconnaît* »⁴.

L'accompagnement de la collectivité locale

Celui-ci peut comporter plusieurs volets, souvent complémentaires :

- La **communication** autour de l'initiative ;
- Le **soutien technique** (foncier, urbanisme, accompagnement technique et juridique...) ;
- Et le **portage politique** : à Montreuil, les projets *Les Castors*, *Les Babayagas* et *l'Apaum* ont compté sur la collectivité locale pour « *obtenir un portage politique dans lequel les élus perçoivent l'exemplarité de l'opération, son contenu idéologique et l'intérêt médiatique qu'il suscite comme un intérêt pour eux-mêmes et vont pouvoir, avec leurs services, faciliter le montage du projet, en particulier à travers l'écueil de l'obtention du terrain* »⁵.

³ Sabrina Bresson et Lidewij Tummers, « L'habitat participatif en Europe », *Métropoles* [En ligne], 15 | 2014, mis en ligne le 15 décembre 2014, consulté le 04 septembre 2015. URL : <http://metropoles.revues.org/4960>

⁴ Anne D'Orazio, *L'habitat participatif à Montreuil. Une histoire, des initiatives collectives, une dynamique*. Ville de Montreuil, Novembre 2011. URL : http://www.est-ensemble.fr/sites/default/files/l_habitat_participatif_a_montreuil.pdf

⁵ Id.

Le soutien technique est grandement utile pour la constitution et la consolidation des groupes, ainsi que pour minimiser le décalage entre les attentes du groupe et la réalité, financière notamment. Mais le soutien politique de la collectivité locale permet également de légitimer les projets et facilite les démarches auprès des banques, des notaires, etc.

La ville de Strasbourg a quant à elle inscrit l'habitat participatif au cœur de ses politiques publiques, dans le cadre de son 4^e Programme local de l'habitat de l'Eurométropole (2009) et de sa démarche « éco-quartiers » en faveur d'un aménagement et d'un habitat durable. La stratégie énergétique et la démarche d'habitat participatif sont de plus très liées grâce au suivi des deux sujets par un même élu.

Strasbourg : un essor fulgurant

À Strasbourg, l'engagement de la collectivité locale a commencé grâce à l'association **Ecoquartier**, qui a tenté de lancer un projet d'écoquartier. Dans les premiers temps, face à l'absence de réactions ou réponses politiques, l'association s'est lancée dans un projet d'habitat participatif à haute qualité environnementale. Elle en a fait son cheval de bataille et lorsque la municipalité lui a vendu un terrain et que le projet a abouti, elle a organisé des rencontres afin d'essaimer l'initiative en mobilisant d'autres groupes d'habitants motivés par l'idée. Ce changement de stratégie, en démontrant qu'il était possible de faire sortir de terre des références concrètes, a permis de mieux sensibiliser la collectivité locale. La ville de Strasbourg, intéressée, a décidé de lancer un **premier appel à projets dédiée uniquement à l'habitat participatif, ce qui constituait alors une première en France**. Tout au long du processus, la municipalité s'est considérablement inspirée d'exemples voisins comme ceux de Tübingen ou de Freiburg (cf. exemple de Tübingen page **Erreur ! Signet non défini.**).



Strasbourg, le projet Eco-logis

Les consultations pour l'habitat participatif à Strasbourg

Consultations	1 ^{ère} consultation « Habitat participatif ou autopromotion » mai 2009	2 ^e consultation « Habitat participatif ou autopromotion » novembre 2011	Consultations de la SERS 2012	4 ^e consultation « Habitat participatif ou autopromotion » mai 2015	5 ^e consultation réservée aux bailleurs sociaux À venir
Porteur du projet	Ville de Strasbourg	Ville de Strasbourg	SERS (Entreprise publique locale en charge de l'écoquartier Danube)	Ville de Strasbourg	Ville de Strasbourg
Caractéristiques	Diminution du prix du foncier en fonction d'une grille environnementale	Diminution du prix du foncier en fonction d'une grille environnementale	Contrat avec la municipalité. L'habitat participatif permet l'appropriation de l'écoquartier par les habitants	Pas de réduction du prix du foncier	Identification de fonciers susceptibles d'accueillir les projets
Résultats	10 terrains - 5 groupes sélectionnés sur 17 - 2 projets livrés et habités ; un en voie de finalisation - entre 5 et 6 ans de travaux (pour les plus longs)	7 terrains - 4 groupes sélectionnés sur 14 - entre 3 et 4 ans	10% des logements sont construits en habitat participatif - 6 ou 7 grp - travaux finis ou en cours	5 terrains	À venir

Une grille environnementale pour atteindre de hautes performances environnementales

La **première consultation** a été initiée par la ville de Strasbourg. Accordant une grande liberté aux candidats dans la conception du projet, le **cahier des charges** a tout de même encouragé le respect des principes du développement durable :

- **Performance environnementale et écologique** : l'accent a été mis sur le thème de l'énergie, en encourageant une bonne efficacité énergétique des bâtiments (label Bâtiment Basse Consommation au moins), les énergies renouvelables, le choix de matériaux sains et écologiques »⁶, mais la prise en compte d'autres aspects comme la mobilité ou la gestion de l'eau constituaient également des critères importants à considérer.

⁶ 10 terrains pour 10 immeubles durables en autopromotion. Plaquette de la première consultation, Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, novembre 2010. URL : <http://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains/autopromotion-habitat-participatif>

- **Dimension sociale** : mixité fonctionnelle, diversité sociale ;
- **Dimension économique** : « amélioration de la performance environnementale des bâtiments, innovation architecturale et constructive dans une logique de maîtrise des coûts de construction (coûts d'investissement et coûts de maintenance et d'entretien limités/maîtrisés) »⁷.

Les propositions étaient à la hauteur des attentes : les projets proposés étaient tous des bâtiments basse consommation (BBC), voire des bâtiments passifs. La plupart des groupes candidats ont également fait le choix de production d'énergie renouvelable locale, grâce à du solaire thermique, du chauffage par chaudière bois à granulés, une pompe à chaleur ou encore, du photovoltaïque.

Ces résultats ont en grande partie été atteints grâce à l'**utilisation d'une grille environnementale** particulière, structurée en trois thèmes : « l'implantation et fonctionnalité du projet dans son site, les besoins en énergie et installations techniques et choix des matériaux ». Chaque groupe définissait lui-même les objectifs environnementaux et sociaux qu'il se fixait, obtenant en parallèle un nombre de points dédiés leur permettant de bénéficier d'un « abattement du coût m² SHON du prix du terrain défini par France Domaine »⁸.

Comparaison entre la première et la deuxième consultation

Points communs	Nouveautés de la 2 ^e consultation
<ul style="list-style-type: none"> - Projets optimisés et personnalisés ; - Recherche d'une vie collective plus riche ; - Obligation de logement principal ; - Caractère non spéculatif (en dehors de tout accident de la vie, on ne peut pas vendre comme on veut) ; - Performance environnementale et sociale comme critère de sélection ; - Liberté de conception ; - Minoration des coûts du terrain. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de frais à engager avant d'être lauréat ; - L'obligation de se construire en association permet à la collectivité de mieux communiquer avec le groupe ; - L'obligation d'un suivi par un AMO (cofinancé par la ville) permet la création d'un projet réalisable financièrement ; - Calendrier souple avec des créneaux plus larges qui permettent aux groupes les plus rapides d'avancer plus vite dans leur(s) démarche(s).

Ce soutien financier sur le foncier a été apporté pour les premières consultations afin d'amorcer l'émergence de ces projets et encourager l'innovation et l'expérimentation. Les choses étant désormais mieux établies, la 4^e consultation actuelle (2015) ne reprend plus cette grille environnementale mais poursuit l'évaluation et le choix des projets lauréats au travers des engagements environnementaux et sociaux que se fixent les groupes.

⁷ *Autopromotion - Habitat participatif. Consultation n° 2. Cahier des charges de la deuxième consultation*, Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, novembre 2011.

URL : <http://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains/autopromotion-habitat-participatif>

⁸ *Grille d'évaluation en 3 thèmes et 43 cibles, Autopromotion - Habitat participatif. Consultation n° 2. Cahier des charges de la deuxième consultation*, Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, novembre 2011.

URL : <http://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains/autopromotion-habitat-participatif>

Aujourd'hui, il y a **20 projets en cours à Strasbourg** : environ un tiers livré et habité, un tiers en chantier et 8 en cours. La création d'une **cinquième consultation réservée aux bailleurs sociaux** est envisagée et rejoindrait l'idée de porter une diversité de cadres et d'acteurs.

Quel dialogue entre les différents acteurs ?

L'habitat participatif étant un **objet expérimental**, voire inconnu pour la plupart des acteurs, des difficultés peuvent émerger dans le dialogue avec ceux-ci. Ainsi, la ville de Strasbourg s'est fortement impliquée pour communiquer non seulement **en interne**, avec **ses services techniques**, mais également avec **des notaires, des banquiers, des aménageurs, des promoteurs, des architectes et les groupes d'habitants**. Il s'agissait d'abord et avant tout de rassurer et de mobiliser ces derniers en proposant et explicitant les **cadres d'action imaginés pour permettre la concrétisation des projets**.

Ainsi, pour la plupart, **les promoteurs traditionnels** ont perçu l'habitat participatif comme **une concurrence, voire comme une forme de remise en cause de leur rôle traditionnel**. Pour eux, une telle démarche risquait de confronter les porteurs de projets à des difficultés techniques et juridiques. Il a donc été nécessaire de **rassurer, d'expliquer les processus, de dialoguer...** Avec le temps, les relations sont devenues moins tendues et certains promoteurs proposent désormais des terrasses partagées ou des « co-finalisations » de projets à plusieurs familles, concepts qui rejoignent clairement certains aspects ou apports de l'habitat participatif.

Pour **les bailleurs et les aménageurs** également, l'habitat participatif était considéré comme une démarche nouvelle voire « risquée ». En effet, **les groupes d'habitants restent des acteurs nouveaux, que les opérateurs traditionnels ne savent souvent pas comment associer**, pour des raisons diverses : freins liés au changement de pratiques, modes de fonctionnement incompatibles, manque de savoir-faire, trouver les ressources financières pour porter un accompagnement dédié, etc. Là encore, **un accompagnement en matière de communication** et un travail collaboratif pour créer une culture commune s'avère nécessaire. Depuis, des acteurs pionniers se sont engagés et conduisent plusieurs projets.

Les montages financiers étaient jugés risqués par de nombreux banquiers (c'était juste après 2008). La démarche portée par la ville de Strasbourg a alors constitué un cadre plus rassurant et, sans doute ainsi, indirectement facilité les interactions entre les groupes d'habitants et les banques, en leur donnant une crédibilité plus grande à défaut de pouvoir apporter une caution aux projets. La démarche accompagnée a démontré que la collectivité mettait en place des dispositifs pour accompagner les projets (*obligation d'une AMO assurant la fiabilité technique et financière du projet, études de sols (structure, pollution), diagnostic archéologique...*) et rendait de fait les montages financiers plus sûrs. L'organisation de réunions de suivi et les conseils réguliers constituait également un appui complémentaire.

Lors de la deuxième consultation, **il a fallu mener un travail de concertation avec l'ordre des architectes** pour expliciter l'obligation posée aux groupes par la ville de Strasbourg de recourir à un assistant à la maîtrise d'ouvrage (AMO) différent du maître d'œuvre (architecte MOE). En effet, la ville ne souhaitait pas les « priver » de cette « attribution d'accompagnateur », qui peut aussi faire partie du rôle d'un architecte, mais bien de permettre aux groupes de vérifier la faisabilité financière

du projet en amont et de disposer d'un accompagnement renforcé. Ce travail coopératif a conduit à la **signature d'une charte** avec eux.

L'accompagnement et le temps sont deux éléments essentiels à considérer pour renforcer les chances que cette nouvelle démarche aboutisse à des réalisations concrètes. Un soutien conséquent est par ailleurs apporté aux groupes candidats et puis lauréats des consultations : accompagnement afin que les réalités financières soient prises en compte, obligation d'AMO dans le même but, etc. Au cours de la consultation, **la ville de Strasbourg assure que des échanges ont lieu entre les différents acteurs concernés** (groupes candidats, personnes intéressées, association Eco-Quartier, architectes, assistants à la maîtrise d'ouvrage, bureaux d'étude, maîtres d'œuvre, etc.). Elle assume en outre un **rôle de conseil quant au montage du projet**.

Un **comité de pilotage** réunit tous les deux mois les grands acteurs locaux : la SERS, le bailleur social engagé (Habitat d'III), le Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement, les élus, les techniciens, association éco-quartier... L'enjeu principal est **créer une culture commune et poursuivre et renforcer la dynamique partenariale engagée**. De manière générale, des projets qui aboutissent dans les délais impartis, qui sont viables financièrement, permettent de générer un consensus sur le bien-fondé de l'habitat participatif et contribuent à la multiplication des initiatives et consultations que ce soit à Strasbourg ou dans d'autres villes⁹.

En encourageant les personnes sensibles aux questions environnementales et énergétiques à aller plus loin que la réglementation en matière d'énergie et de choix des matériaux, en permettant un mode de gouvernance et de sensibilisation plus exigeant que les méthodes traditionnelles et en servant de démonstrateur de la performance énergétique et économique des projets, l'habitat participatif est un outil de la transition énergétique, composante d'un urbanisme écologique et d'une ville participative.

Pour plus d'informations

Contacts

Pierre Zimmermann

Ville et Eurométropole de Strasbourg

Direction de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat

⁹ Il existe un réseau national des collectivités locales pour l'habitat participatif en France, mais pas encore de réseau institutionnel européen.

Liens et informations utiles

10 terrains pour 10 immeubles durables en autopromotion. Plaquette de la première consultation, Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, novembre 2010. URL :

<http://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains/autopromotion-habitat-participatif>

Anne D'Orazio, *L'habitat participatif à Montreuil. Une histoire, des initiatives collectives, une dynamique.* Ville de Montreuil, novembre 2011. URL :

http://www.est-ensemble.fr/sites/default/files/l_habitat_participatif_a_montreuil.pdf

Anne D'Orazio, « La nébuleuse de l'habitat participatif : radiographie d'une mobilisation »,

Métropolitiques, 16 janvier 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-lhabitat.html>

Anne Laure Engelhard et Xavier Point, « Diwan, Construire pour soi-même et pour les autres », Diwan, octobre 2009.

Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif, Brochure. URL :

<http://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains/autopromotion-habitat-participatif>

Autopromotion - Habitat participatif. Consultation n° 2. Cahier des charges de la deuxième consultation, Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, novembre 2011.

URL : <http://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains/autopromotion-habitat-participatif>

Autopromotion - Habitat participatif. Consultation n° 3. Cahier des charges de la troisième consultation, Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, mai 2015.

URL : <http://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains/autopromotion-habitat-participatif>

Camille Devaux, « De l'expérimentation à l'institutionnalisation : l'habitat participatif à un tournant ? », Métropolitiques, 23 janvier 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/De-l'experimentation-a-l.html>

« K'Hutte : le plus grand projet d'habitat participatif en France en voie d'achèvement », Environnement magazine, 9 juillet 2015. <http://www.environnement-magazine.fr/presse/environnement/actualites/5597/>

L'habitat participatif, une autre façon de vivre son logement. Brochure, Communauté urbaine de Strasbourg, septembre 2014.

Mathieu Saujot. *La transition énergétique au défi des usages et de la participation : l'expérience des écoquartiers.* Working Papers N°10/15, Iddri, Paris, France, 2015, 20 p. URL :

http://www.iddri.org/Publications/Collections/Idees-pour-le-debat/WP1015_MS_movida%20ecoquartiers.pdf

Pierre Lefèvre et Michel Sabard, « Le quartier français : Tübingen Sud », *Les Ecoquartiers*. Ed. Apogée, 2009.

Planen – Bauen – Leben, Baugemeinschaften in Tübingen, Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Tübingen, BaugemeinschaftsArchitekten Südwest e.V. (éd.), 2. édition, Rottenburg am Neckar, 2011.

URL : http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2015/06/stadt_tuebingen-planen-bauen-leben.pdf

Sabrina Bresson et Lidewij Tummers, « L'habitat participatif en Europe », Métropoles [En ligne], 15/2014, mis en ligne le 15 décembre 2014, consulté le 28 août 2015. URL :

<http://metropoles.revues.org/4960>