

## Compte rendu du 2eme Cercle de l'Habitat Participatif

Mardi 22 mars 2022

au Point Coop, rue du Port du Rhin, à Strasbourg

# Les bâtiments existants sont-ils l'avenir de l'habitat participatif ?



### Participant.e.s :

Sylviana Guillou, architecte et habitante du projet MaTerre

Arnaud Keller, Unanimm

Benjamin Dubreu, architecte et habitant d'un projet à Schiltigheim

Eric Hartweg, SERS et SPL des Deux-Rives

Audrey, membre du groupe du Moulin à Cultures

Lucas, membre du groupe du Moulin à Cultures

Carole Pezzoli, CAUE Alsace

Alain Kuntzmann, Eurométropole de Strasbourg

Jean-François Marchal, Habitat de l'ill

Bénédicte Anxionnat, Habitat de l'ill

Emmanuel Kling, Habitat et Humanisme

Stéphane Gutfreund, Eco-quartier Strasbourg et habitant des Urban'hôtes

Olivier Hangen, ATOLH Architecture

Emmanuel Marx, Eco-Quartier Strasbourg

Valérie Vogel, Eco-Quartier Strasbourg

Jacques Delamarre, Eco-Quartier Strasbourg

## Rappel du contexte de l'habitat participatif en rénovation :

Près de **200** projets d'habitat participatif  
dans l'ancien en France  
dont **78** habités

**85 %**  
rural

**15 %**  
urbain

Chiffres révisés, d'après Habitat Participatif France

### **Loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**

Promulguée le 22 août 2021 et en application depuis le 1er janvier 2022, cette loi pousse les réflexions au sein des communes sur le devenir du bâti existant, la possibilité de densifier et de transformer le tissu historique.

### **Projets d'habitat participatif plus rapides**

Pour beaucoup de groupes, un projet d'habitat participatif dans un ou des bâtiments existant permet une réalisation plus rapide.

### **Mixité fonctionnelle, dynamisme rural**

Dans beaucoup d'exemples observés, la mixité fonctionnelle est souvent une caractéristique des projets d'habitat participatif en rénovation. Elle permet une redynamisation des espaces dans lesquels ces projets se développent.

### **Réhabilitation patrimoniale**

Au delà de la question temporelle, c'est aussi l'intérêt pour le patrimoine, sa conservation et son charme qui attirent les groupes vers le tissu ancien.

### **Segmentation territoriale forte**

Pression foncière forte et concurrence avec d'autres acteurs immobiliers

Biens de taille modeste (2-3 logements)

Rénovation rapide et transformations minimales

Pression foncière faible et attractivité limitée

Rénovation lourde et transformations importantes

Biens de grande taille (corps de ferme, maison de maître)

rural

urbain

## Témoignages :

### **Témoignage de Sylviana Guillou, architecte et co-fondatrice d'un projet à La Broque**

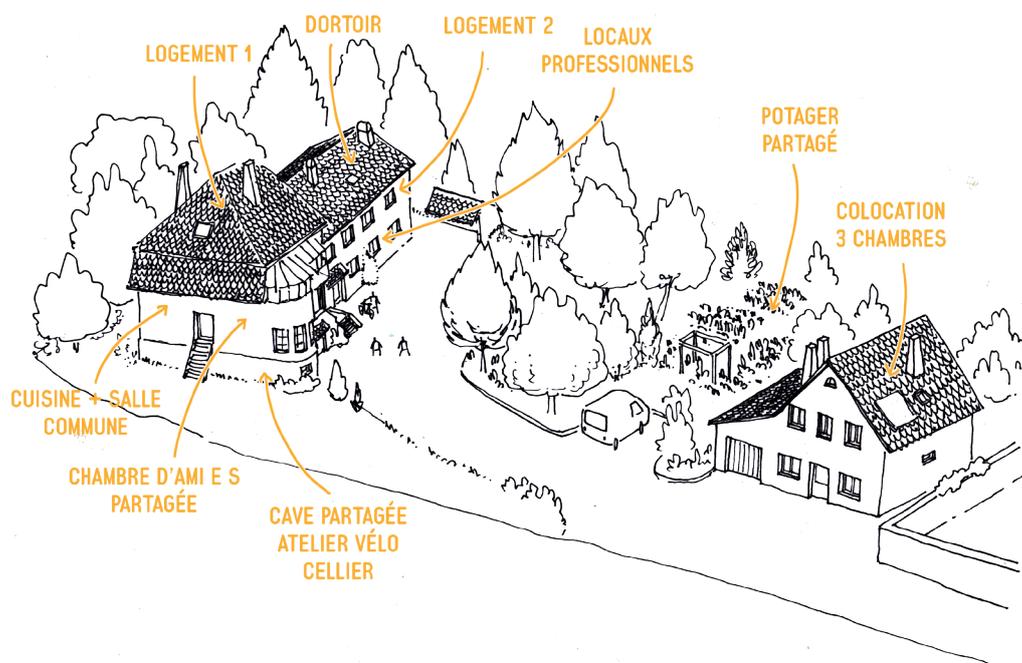
Sylviana et son compagnon ont cherché à développer un projet d'habitat participatif depuis quelques années. Le groupe a beaucoup évolué et après des recherches infructueuses dans le périmètre cyclable proche autour de Strasbourg, le territoire de prospection s'est élargi. Les critères étaient les suivants : ne pas être dépendant de la voiture mais avoir de l'espace pour développer des petits projets agricoles et des espaces collectifs.

Le couple d'amis présents au cours de la visite du lieu qu'ils occupent actuellement n'ont finalement pas suivi mais Sylviana et son compagnon ont tout de même fait une offre. Dans le délai du compromis de vente, ils ont mis au point un plan de financement, un projet architectural et des demandes d'aides à la rénovation.

Actuellement, 9 personnes habitent le lieu et 4 travaillent sur place également. En juillet 2022, ils seront 14 à vivre à MaTerre, partageant 80m<sup>2</sup> d'espaces communs (chambre d'ami.e.s, salle commune, cuisine et jardin) et des locaux professionnels.

*“On est d'abord tombé amoureux du site, puis on s'est rendu compte que c'était à 8 min d'une gare, 10 min d'une école et des commerces... En général, on forme d'abord un groupe mais on connaissait les difficultés des entrées, sorties, de la constitution du groupe et finalement, on a réussi à monter un projet en un espace temps très réduit, 6 mois. Les clés nous ont été remises le 9 décembre 2020. On a réussi à faire ça parce qu'on est un peu fous et qu'on a évité les problématiques de groupe. On a rien dit à la banque de l'habitat participatif. S'implément qu'on voulait investir dans une résidence principale et investir dans du locatif. On a mobilisé 7 prêts en tout.”*

Pour constituer le groupe après l'achat et le début des travaux, Sylviana et son compagnon ont formalisé une description de leur projet et l'ont diffusé à travers les réseaux sociaux. A part une famille, aucun.e autre habitant.e ne se connaissaient. La charte des valeurs et la raison d'être du projet collectif sont en cours d'écriture.





crédit photo : [www.ballast.archi](http://www.ballast.archi)

### **Témoignage de Benjamin Dubreu, architecte et habitant d'un projet à Schiltigheim**

Ce groupe s'est formé autour de l'envie de vivre ensemble avec un autre couple d'ami.e.s. Les valeurs qui rapprochaient les membres de ce collectif les ont poussés, il y a 17 ans, à se lancer dans un projet d'habitat participatif. Le choix de la ville a été dicté par l'envie de se libérer de la voiture et la décision de rénover s'est expliquée par l'indisponibilité du foncier et l'envie de partir de l'existant. Finalement, les deux familles habitent dans une grande maison existante et une extension neuve reliées par des espaces communs (jardin, serre, chambre d'ami.e.s). Au fil des années, les membres du groupe ont partagé de plus en plus de choses, de la voiture à la garde des enfants, etc...

***“Maintenant, les enfants sont grands et sont partis mais pendant des années, on a constitué une famille élargie, centrée sur le plaisir d'être ensemble et l'opportunité de faire une belle vie ! Être moins nombreux nous a permis d'aller plus vite dans le choix du lieu et les critères de projet. Ça permet aussi de faire par soi-même et, pour nous, de gérer les questions d'intimité entre les deux foyers pour garder des espaces vraiment privés.”***

Pour Benjamin, l'autopromotion permet de se situer à mi-chemin entre les projets individuels (souvent des maisons familiales) et les logements collectifs (dépersonnalisés et standardisés). De plus, l'habitat participatif en rénovation permet de se glisser dans des espaces trop grand pour une famille seule mais trop petits pour intéresser les promoteurs.

**« On pourrait en faire l'inventaire sur l'agglomération. »**

Dans le tertiaire, la question de la destination des milliers de m<sup>2</sup> de bureaux va se poser et les projets d'habitat collectif pourraient être une solution à étudier. Dans l'espace rural, il y a également un gisement important d'espaces à réinvestir, dans les centres-bourgs. La vallée de la Bruche regorge de bâtiments à rénover.

## **Témoignage d'Arnaud Keller, co-fondateur d'Unanimm, accompagnateur de projets en autopromotion**

Arnaud accompagne des projets en autopromotion depuis 12 ans, notamment sur des parcelles vendues par la SERS au sein de projets de développement urbain. L'expérience en rénovation, malgré quelques pistes de projet, ne s'est concrétisée que cette année. En 2016, après un passage dans l'émission Carnets de Campagne, le président du conseil syndical de 12 immeubles en copropriété a souhaité rénover les immeubles en vendant des droits à bâtir mais l'opération n'a pas abouti. Mais en 2022, un projet se concrétise enfin :

***“Les propriétaires héritiers d'une maison familiale à Pantin ont souhaité voir germer un projet qualitatif et ont accepté d'attendre la constitution d'un groupe. On a fait les études et on a pu monter un projet avec 3 logements en SCIA. Le chantier va démarrer le mois prochain.”***

L'habitat ancien constitue un gisement intéressant mais il subsiste encore beaucoup d'inconnues : Qui porte les frais des études de faisabilité ? La prise de risque est-elle viable pour les groupes ? Comment se positionner dans les espaces où la pression foncière est importante ? Pourtant, beaucoup de grands bâtiments, les corps de ferme, les grandes maisons familiales sont actuellement sous-occupées par des seniors seul.e.s et pourraient accueillir plus d'habitant.e.s.

***“Ces derniers mois, la Maire d'une commune proche de Sarreguemine m'a contacté à propos d'une ancienne caserne à 500m d'une gare. Ils cherchent un groupe avec un projet de maraîchage. La réflexion a aussi été abordé par l'équipe municipale d'un village près de Saverne sur la réhabilitation collective de bâtiments de la commune, possiblement par un groupe de jeunes du coin. ”***

Dans le tissu urbain, la reconstruction de la ville sur elle-même est la prochaine étape du développement urbain. Cependant, en zone tendue, les biens ne restent pas assez longtemps sur le marché... Il faudrait pouvoir bloquer certains biens pour laisser le temps au groupes de se positionner. Les montages en autopromotion sont encore assez complexes même si la SCCCv rassure les banques



## **Echanges entre les participant.e.s :**

### **Le groupe du Moulin à Cultures :**

*“Dans un groupe constitué, la localisation va déterminer l'engagement des familles, qui va conditionner le budget. A quel moment on prend le risque de sortir des sous, pour pouvoir faire une offre adaptée ? Sur une précédente expérience, c'était Habitat De l'ill qui avait financé les études. L'accompagnement au montage juridique peut être financé car c'est transposable d'un projet à l'autre. Mais cela ne fonctionne pas sur les études techniques et architecturales.”*

### **CAUE :**

*“La loi ZAN porte ses fruits. Des élu.e.s commencent à s'ouvrir à des idées qui ne sont pas encore écrites. Cependant, ces nouvelles pistes de réflexions nécessitent beaucoup d'accompagnement et de portage financier parfois. Aujourd'hui, le CAUE fait de la sensibilisation à l'échelle des SCOT.”*

Il existe un potentiel important sur les collectivités propriétaires de bâtiments publics, qui ne sont pas occupés et qui coûtent de l'argent à entretenir. Elles ne savent pas par quel bout le prendre car les biens n'intéressent pas les acteurs «classiques» de l'immobilier. Il peut être intéressant de travailler avec ces patrimoines propriétés des collectivités, pour donner un nouveau dynamisme aux communes.

*“A Sainte-Marie-Aux-Mines, la Maire est prête à se délester d'un patrimoine communal pour amener d'autres formes d'habiter ensemble, pour attirer des personnes qui ne sont pas du cru. En effet, les raisonnements se font plus en temps de déplacement qu'en distance et pour des lieux connectés par des transports publics, l'attractivité est plus importante. Les élu.e.s s'ouvrent aux nouvelles réflexions sur l'attractivité du territoire.”*

### **EMS :**

*“Malheureusement, encore beaucoup de collectivités ne perçoivent pas l'intérêt de s'engager dans le champ de l'habitat privé. Elles considèrent que cela relève du marché privé.”*

Le besoin d'analyser le tissu urbain, à la manière d'un audit, pour repérer les bâtiments à fort potentiel se fait sentir. Cependant, persistent les questions des coûts des études, mais également sur les coûts de la construction qui sont sensiblement les mêmes en fonction des territoires, là où le marché de l'immobilier peut être fondamentalement différent.

Concernant les études, certains bâtiments présentent des enjeux de dépollution, de sécurité structurelle et d'aléas liés à la rénovation. Il est difficile pour des architectes d'engager du temps et de fournir des garanties.

Pourtant, on pourrait imaginer des structures privées qui captent des biens pour les porter le temps d'une émergence de groupe. Mais le coût d'une structure, du portage et des travaux aboutissent à des prix hors-marché. La Communauté Européenne d'Alsace envisage de racheter des îlots dégradés de centre-bourg pour les protéger.

Les Organismes Fonciers Solidaires (OFS) sont également une piste pour le portage des biens à fort potentiel mais ils ne peuvent intervenir qu'en zone BI (à forte pression foncière). Pourtant, ailleurs en France, d'autres initiatives éclosent, à la manière de Villages Vivants, fondé la Drôme, qui portent du foncier en milieu rural pour redynamiser des centres-bourgs.

Au delà de l'émergence des groupes, se pose également la question de l'accompagnement des propriétaires qui ont des biens trop grands et qui pourraient les partager, les transformer, les faire évoluer.

**Sylviana G. :**

***“La mise en réseau, c'est important. J'étais à l'endroit où il fallait [avec le réseau d'Eco-Quartier Strasbourg] mais pour initier un projet quand on est pas au centre de Strasbourg, dans les réseaux associatifs, c'est compliqué !”***

Cependant, aujourd'hui, plus aucun projet immobilier n'est simple. Pour les projets d'habitat participatif se pose la question du réseau d'assainissement, du stationnement. C'est une façon de faire qui est différente mais cela peut-être un modèle pour le bâti existant. Il y a des pistes à creuser sur le juste type de bâti adapté qui serait le plus simple à convertir. Quoiqu'il en soit, il est nécessaire de communiquer auprès des porteurs de projets, auprès des collectivités afin de multiplier les exemples.

**La création au sein d'Eco-Quartier Strasbourg d'une nouvelle identité baptisée «Réhabiter» permet d'élargir le champ d'action géographique d'intervention de l'association mais également d'ouvrir son accompagnement à d'autres lieux de vie partagés comme les espaces de coworking, les tiers-lieux, ...**

**Dans cet esprit, la prochaine rencontre du 2eme cercle de l'habitat participatif aura lieu le mardi 18 octobre 2022 sur le thème de la mixité fonctionnelle dans l'habitat participatif**



## Synthèse des échanges :

1.1 Loi Zéro  
Artificialisation Nette

2.1 Les friches  
industrielles

1.3 L'exode des  
urbains

1.2 La rareté peut contraindre  
les collectivités à s'engager  
plus dans l'habitat privé

2.2 Les bâtiments  
communaux vacants

1.4 L'attraction pour le  
patrimoine ancien

2.3 Les bâtiments  
tertiaires

### 1. Des tendances qui influent

### 2. Des opportunités encore sous-exploitées

## Les bâtiments existants sont-ils l'avenir de l'habitat participatif ?

### 3. Des pistes à approfondir

### 4. Les écueils

3.1 Mener des inventaires des  
biens communaux disponibles

4.1 La concurrence des  
professionnels aguerris  
(marchands de biens)

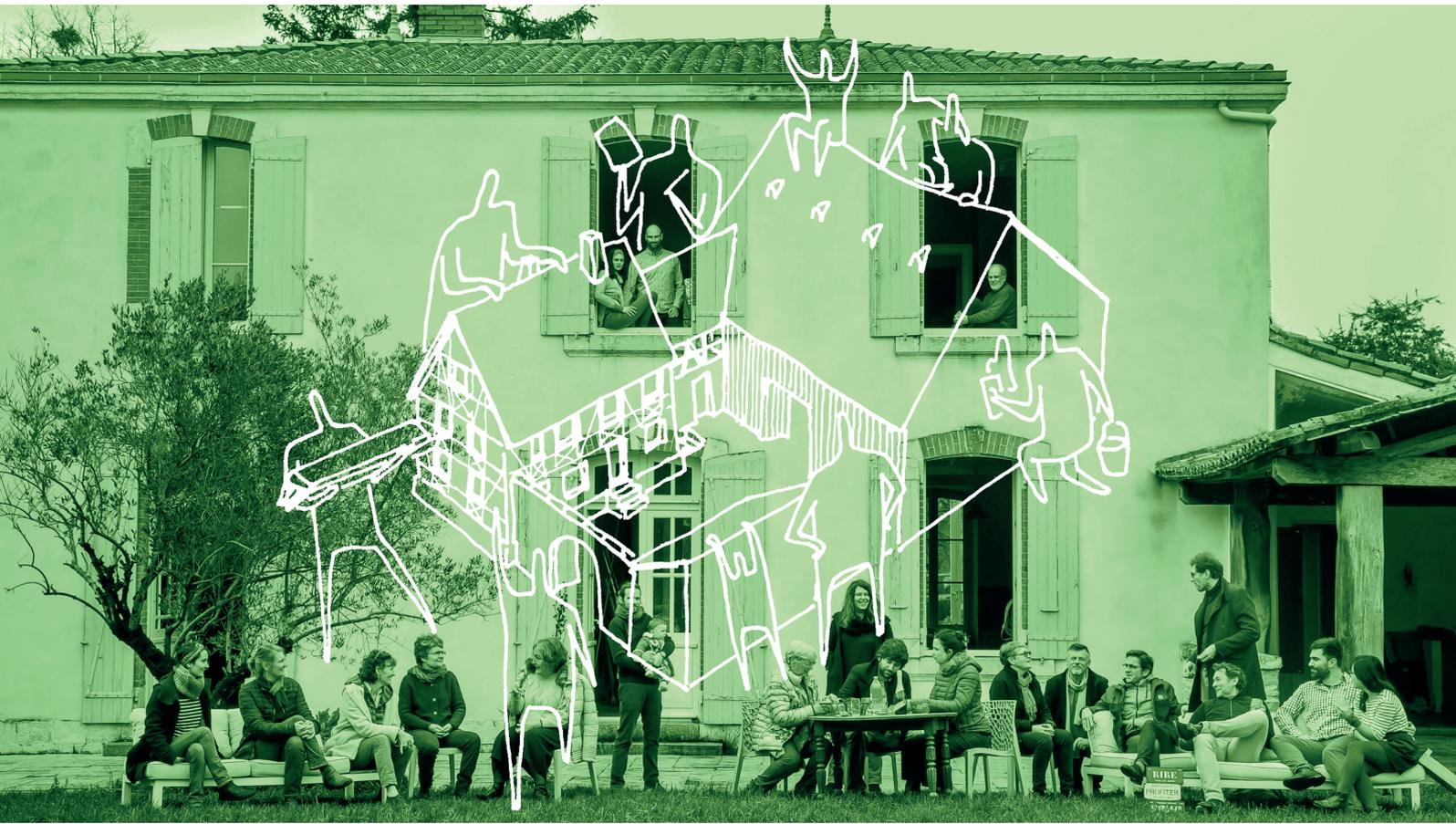
3.2 L'intégration de l'habitat  
participatif dans les stratégies  
urbaines des communes

4.2 Des frais d'études  
architecturales à avancer  
sans aucune garantie  
pour les groupes

3.3 Développer des  
solutions de portage  
foncier provisoire

4.3 Les immeubles  
encore habités

3.4 Une structure-ressource  
pour les communes et les  
habitants à l'échelle régionale



crédit photo : L'oasis des tisserands