

MONOGRAPHIE

L'urbanisme de projet en chantier

CETE de l'Est

département
Aménagement et
Développement
Durables

STRASBOURG

*Alsace – Bas Rhin – Strasbourg (271 708 habitants)
Communauté urbaine de Strasbourg (468 730 habitants)
Démarche de soutien à l'autopromotion*



Centres d'Études techniques de l'Équipement de l'Est,
Nord Picardie, Ile de France, Sud Ouest et de Lyon

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET :

Le projet en bref :

La communauté urbaine de Strasbourg, comme beaucoup d'autres agglomérations, est confrontée à un phénomène de péri-urbanisation qui se traduit par une augmentation démographique plus rapide à mesure que l'on s'éloigne du centre ville. Trouver un logement abordable et répondant à aux attentes des familles et des ménages modestes apparaît comme l'une des principales causes.

Dans ce contexte, la nouvelle équipe municipale met en avant dans son PLH, approuvé en 2009, les objectifs de « répondre aux besoins en logements aux différentes étapes de la vie » et « contribuer à un habitat durable ». Ces objectifs relativement classiques s'accompagnent ici de la volonté affichée de s'appuyer sur la négociation, le partenariat et l'innovation pour y parvenir. L'auto-promotion est à ce titre identifiée comme un mode de diversification des opérateurs historiques à encourager.

Cela marque l'institutionnalisation d'une démarche portée jusque-là par l'association Ecoquartier Strasbourg. Association qui après avoir milité pour réaliser un projet similaire au quartier Vauban de Fribourg, sans succès, s'est restructurée autour d'un projet d'immeuble en auto-promotion.

Le développement de cette nouvelle voie de promotion immobilière à Strasbourg s'opère ainsi au travers d'un partenariat entre la collectivité et les autopromoteurs, avec l'appui actif de l'association Ecoquartier. La ville offre en effet depuis 2008 un nouveau cadre d'expérimentation aux groupements de particuliers. Elle a lancé deux appels à projets dédiés à l'autopromotion sur des terrains maîtrisés par la collectivité et un troisième sur des terrains au sein de ZAC publiques. Elle a également apporté un appui à l'association écoquartier pour le déroulement des premières rencontres nationales de l'habitat participatif organiser conjointement entre une collectivité et une association. Celle-dernière dans le même temps consolide sa position de « personne » ressource en produisant un guide de l'auto-promotion, en coordonnant un livre blanc de l'habitat participatif, etc.

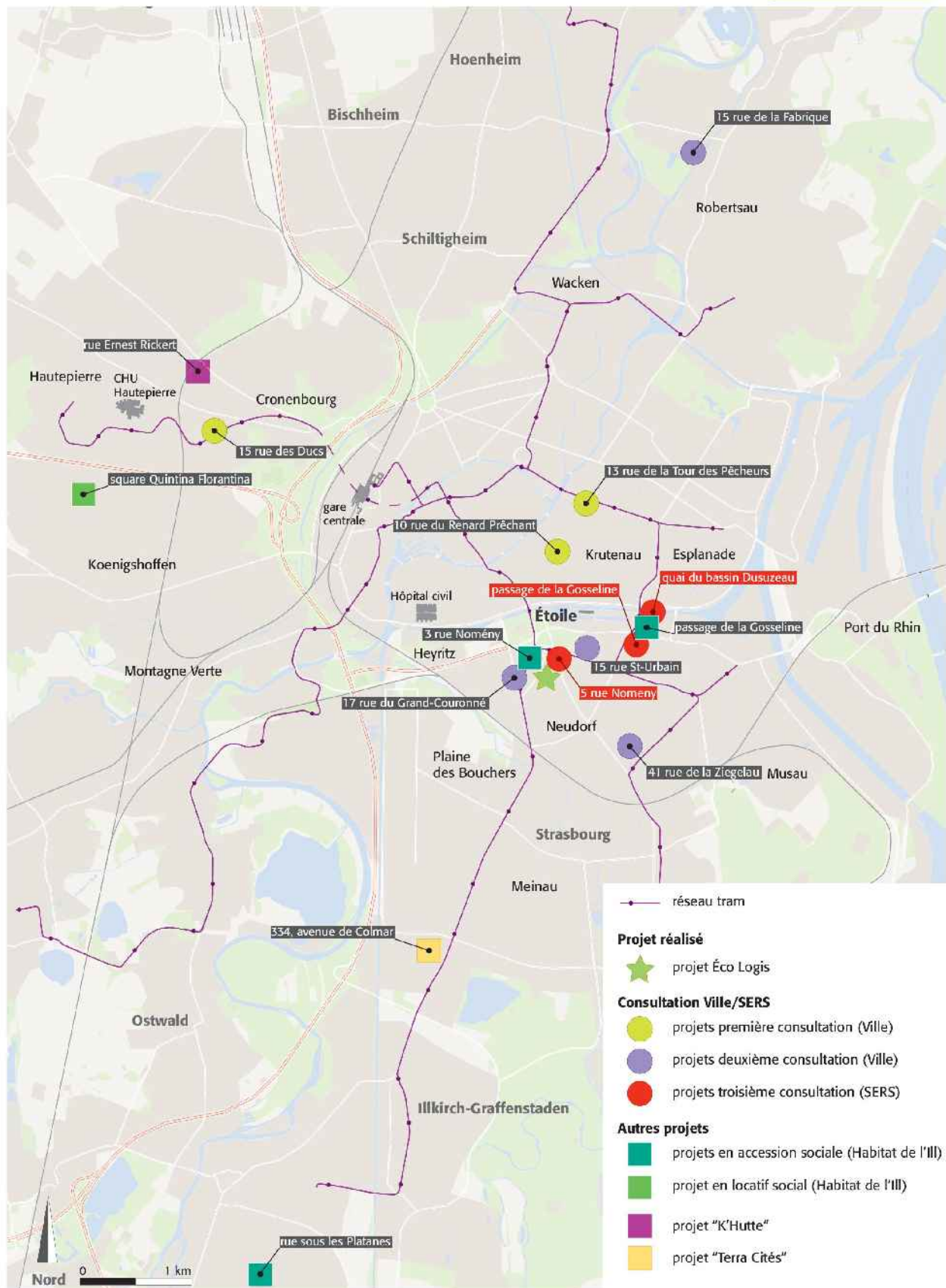
L'autopromotion et plus largement l'habitat participatif sont progressivement devenus un des chantiers de la politique d'aménagement durable de la ville et de la communauté urbaine. La collectivité accompagne ainsi des projets en diffus sur des parcelles en dent creuse ou sur terrains réservés au sein d'opérations d'aménagement publiques.

Au-delà des limites de la communauté urbaine de Strasbourg, ces initiatives ont activement contribué à structurer un réseau national des collectivités et un des associations en faveur de l'habitat participatif.

Au fil du temps et avec la structuration d'un dispositif partenarial, on peut observer une double dynamique de professionnalisation et de sécurisation. Le passage d'une initiative « artisanale » d'un petit groupe de familles à un corpus d'une petite vingtaine de projets en gestation et à dynamique nationale ne doit pas au hasard mais à la dialectique qui se joue entre la ville de Strasbourg et l'association Ecoquartier Strasbourg. Cette expérience pose également la question de la capacité d'opérations isolées à faire sens dans le cadre d'une politique publique d'aménagement ?

Le projet de loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) en débat apporte pour parti la réponse à cette question en légitimant et pérennisant ces démarches jusqu'alors strictement expérimentales.

Remarque : L'autopromotion est un regroupement de ménages qui mutualisent leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement au sein d'un habitat collectif, sans passer par un promoteur immobilier.



Projets d'auto-promotion et d'habitat participatif sur l'agglomération strasbourgeoise en Mars 2013

Calendrier :

Dépôt du permis de construire de l'immeuble en autopromotion « Eco-Logis » : 2007

Changement de municipalité : 2008

* inscription de l'auto-promotion dans le 4° PLH.

Première consultation « 10 terrains pour 10 immeubles durables » : juin 2009

* 6 mois pour déposer les candidatures comprenant une esquisse architecturale.

Journées nationales des écoquartiers et rencontres nationales de l'habitat participatif : novembre 2010

Deuxième consultation : Novembre 2011

* 6 mois pour déposer les dossiers comprenant un pré-programme et un plan de financement.

troisième consultation : Juin 2012

* des terrains réservés au sein de ZAC Publiques

Concrétisation et démultiplication : 2013

* Mise en chantier des 3 premiers projets après Cession des terrains au prix des domaines 2009,

* Phase études architecturales pour les 4 lauréats de la deuxième consultation (objectif : permis de construire dans l'année),

* Phase programmation pour 4 des 5 lauréats de la troisième consultation,

* Participation de la CUS à la rédaction du chapitre sur l'habitat participatif dans le projet de loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové),

* Projets avec un bailleur social, un promoteur et un bureau d'étude spécialisé en accompagnement de groupement.

Les acteurs

Porteur de la démarche : La ville de Strasbourg avec le soutien de la communauté urbaine et en lien avec la SERS (Société d'Aménagement et d'Equipement de la Région Strasbourgeoise)

Relais associatif : L'association Ecoquartier Strasbourg créée en 2001 avec pour but d'initier des projets d'écoquartiers et plus globalement de promouvoir un urbanisme durable. Depuis 2005, l'auto-promotion constitue l'un de ses leviers d'actions principal.

Maîtrise d'ouvrage : les différents groupements d'autopromoteurs accompagnés ou non d'un **AMO programmation architecturale** (obligatoire dans le cadre de la deuxième consultation).

Maîtrise d'œuvre architecturale : elle est recrutée par chaque groupement (lors du premier appel à projets, 2 des 3 projets qui ont abouti étaient directement portés par l'architecte du projet).

Les appels à projets :

« 10 terrains pour 10 immeubles durables » :

> 5 lauréats sur 17 candidatures et in fine 2 abandons en cours de processus

* Réserve de 10 terrains appartenant à la ville ou à communauté urbaine. Il s'agissait de dents creuses à proximité d'une desserte en transport en commun sans contrainte technique forte.

* Choix d'un cahier des charges ambitieux : une vocation principale de logement mais intégrant une « activité » en rez-de-chaussée au choix du groupe, et une performance écologique poussée.

* Découpage du processus en deux phases : remise d'une esquisse architecturale puis élaboration de l'avant projet détaillé pour les équipes lauréates avant la cession du foncier.

deuxième consultation « auto-promotion » :

> 4 lauréats sur 13 candidatures

* Réserve de 7 terrains appartenant à la ville ou la communauté urbaine et regroupés dans deux quartiers, dont 2 issus de la première consultation.

* Élaboration d'un nouveau cahier des charges : toujours une vocation principale de logement mais l'accueil d'une « activité » en rez-de-chaussée devient optionnel. La performance écologique poussée est toujours au cœur du dispositif et au centre du calcul financier de l'aide offerte aux groupements.

* Découpage du processus en trois phases : choix des groupements sur la base d'un dossier de candidature, élaboration d'un programme détaillé pour les lauréats avec l'appui d'un AMO et enfin élaboration du projet architectural après recrutement d'un architecte avant la cession du foncier.

troisième consultation « auto-promotion » :

> 5 lauréats

* Réserve de 6 terrains intégrés dans trois projets de ZAC Publiques portés par la SERS (ZAC Danube, Etoile et Poteries).

* Reprise du cahier des charges de la deuxième consultation, du principe de minoration des terrains en fonction de l'ambition environnementale du projet et du phasage en trois temps.



Chantier du projet Greenobyl – rue du Renard Prêchant

1. Génèse du projet : d'un lobbying associatif à l'affirmation d'une politique publique

1.1. L'association écoquartier de Fribourg à Strasbourg

L'auto-promotion à Strasbourg naît de la volonté d'un collectif de citoyens de mettre en œuvre un projet s'inspirant de celui de la caserne Vauban à Fribourg-en-Brisgau ; quartier visité à l'occasion d'un

« L'association Eco Quartier Strasbourg a pour objet d'initier et de développer un ou des projets d'écoquartier sur le territoire de la Communauté Urbaine de Strasbourg ou dans ses environs. Un écoquartier pratique les idées et techniques nouvelles ou traditionnelles visant à penser et construire un futur durable :

- mode de vie collectif et écologique juste, dans le respect de l'être humain et de l'environnement*
- chacun a son propre habitat, son autonomie économique et idéologique. »*

Extrait des statuts de l'association

voyage scolaire organisé par l'école Steiner de leurs enfants. Les enjeux environnementaux et la problématique du logement pour les familles en centre ville vont ainsi devenir les principes constitutifs des objectifs de l'association Ecoquartier Strasbourg, créée en 2001.

L'ambition de réaliser un écoquartier à Strasbourg guide ainsi les actions de l'association qui multiplie les réunions publiques et les conférences sur le thème de l'écologie urbaine. L'expérience du quartier Vauban et le rôle des Baugruppen (« groupement de construction ») y sont largement mis en avant. Le terme « Baugruppen » fait référence à un groupement de futurs propriétaires constitué afin de porter collectivement leur projet immobilier. C'est ce qui donna naissance au concept d'auto-promotion.

En 2005, l'association concrétise son discours par l'écriture d'une charte écoquartier et par l'organisation d'une journée de sensibilisation sur le sujet afin de convaincre la municipalité de l'époque de mettre en œuvre un projet qui puisse faire école à l'échelle de la communauté urbaine et au-delà.

Face à cette démarche associative la municipalité d'alors oppose l'ambition de vouloir concrétiser l'écologie urbaine sur tout le territoire communal et pas uniquement au travers d'un projet urbain circonscrit et réservé à certains. La vision citoyenne, construite autour de l'opérationnel et de l'immédiateté, se confronte ici à une approche politique, fondée sur le temps long et la mise en place de politique globale.

1.2. L'auto-promotion, le compromis de l'association

L'association subit alors une profonde mutation et un essoufflement en se réduisant à un groupe restreint de seulement 7 personnes. Cette étape marque également l'arrivée de Bruno Parasote¹ à la tête de l'association. Outre le symbole du renouvellement, peu ou prou, complet des participants, son arrivée permet à l'association d'acquérir, en interne, des compétences techniques propres à la construction et à l'aménagement. On peut également imaginer que sa situation professionnelle, chef de service au sein d'une collectivité de la communauté urbaine, facilite les relations avec celle-ci ainsi qu'avec la ville de Strasbourg. L'association se recentre alors autour d'un projet d'immeuble, socialement et environnementalement exemplaire, en auto-promotion : « Eco-Logis ». Cette orientation leur permet de bénéficier d'une subvention du Fond Social Européen pour financer un poste au sein de l'association afin de monter le projet. Le caractère pré-opérationnel du projet facilite également la mise en place d'une

1 Ingénieur en génie civil et urbaniste (formation en Allemagne), il est alors directeur des services techniques et de l'aménagement urbain de la ville Illkirch-Graffenstaden dans la Communauté Urbaine de Strasbourg

communication en direction de la collectivité et des médias. L'engouement médiatique et populaire autour du projet les amène à solliciter publiquement la communauté urbaine pour qu'elle s'engage à céder une parcelle en friche qu'elle possède.

1.3. Le soutien de la nouvelle municipalité à l'association

Fin 2007, un permis de construire est déposé, ce qui conduit à la cession du terrain au prix des domaines. Cette négociation, médiatisée, met l'association et son discours en avant à quelques mois des élections municipales. Les partis d'opposition, Parti Socialiste et les Verts, inscrivent alors tous deux dans leur programme la nécessité d'innover en matière de construction et d'aménagement durable ainsi que la volonté d'accompagner le développement de l'autopromotion.

Après les élections Alain Ries (parti socialiste) devient donc Maire et Alain Jund² (Europe Écologie les Verts), est nommé au poste d'adjoint au maire en charge de l'urbanisme. Les promesses de campagne se matérialisent dès l'élaboration du 4ème Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté urbaine de Strasbourg (adopté définitivement en novembre 2009). Le changement de municipalité de 2008 marque une évolution dans la politique d'aménagement de la ville et de la communauté urbaine de Strasbourg.

Conformément au Grenelle de l'environnement, l'accompagnement d'opérations pilotes est affirmé comme un vecteur fort pour une évolution globale de l'urbanisme. Ce n'est pas tant la remise en cause de l'écologie « partout et pour tous » que le choix de l'expérimentation comme méthode pour y parvenir. Différents leviers d'action sont identifiés dans le PLH dont la mobilisation du foncier public, l'accompagnement et la contractualisation d'opérations d'auto-promotion.

« Objectifs de l'action n°16, Promouvoir les écoquartiers et l'aménagement durable :

- Développer plusieurs projets expérimentaux d'éco-quartiers, véritables laboratoires de la ville durable, dont les méthodes, processus d'élaboration et techniques ont vocation, après évaluation, à se disséminer à l'ensemble de la production du cadre bâti.

- Diversifier les opérateurs et encourager le développement de l'autopromotion. »

Extrait du programme d'actions détaillé du PLH

En novembre 2010, le partenariat entre la communauté urbaine de Strasbourg et l'association Ecoquartier Strasbourg prend un nouveau élan. Dans le cadre des Journées nationales des Ecoquartiers³, elles organisent ensemble les rencontres nationales de l'habitat participatif. S'il ne s'agit pas des premières, le saut en nombres de participants par rapport aux précédentes est conséquent et surtout il s'agit des premières organisées conjointement par une collectivité et le milieu associatif. Ces deux événements se déroulent sur 10 jours dont 3 jours consacrés à l'habitat participatif comprenant un jour en commun où les professionnels de l'aménagement assistant au forum des écoquartiers rencontrent des associations venant de toute la France. A l'issue de ces journées, le réseau national des collectivités en faveur de l'habitat participatif est initié. Le réseau national des associations emboîtera le pas un an plus tard.

L'inscription de l'auto-promotion dans les politiques publiques d'aménagement de Strasbourg s'inscrit donc un contexte à deux échelles, une locale (lobbying de l'association Eco-quartier) et une nationale (grenelle de l'environnement et adoption du principe d'expérimentation en matière d'aménagement), qui viennent coïncider avec le calendrier des élections municipales de 2008.

2 Adjoint au maire de Strasbourg en charge de : Urbanisme opérationnel, PLU, économies d'énergie, éco quartiers, police du bâtiment, commissions de sécurité, procès-verbaux, cadastre, présidence de la commission urbanisme, aménagement, logement, transports

3 Initialement appelé Journées Européennes des écoquartier

2. La mise en chantier de l'auto-promotion à Strasbourg

Le lancement du chantier de l'immeuble Eco-Logis par l'association Eco-quartier s'accompagne du lancement, par la ville, en juin 2009 de la première consultation visant à favoriser le développement de l'auto-promotion à Strasbourg. Ces deux événements marquent de la volonté de démocratiser ce concept et de le concrétiser dans le paysage urbain de la ville.

2.1. De l'utopie à la réalité

Si le dépôt du permis de construire a conduit la communauté urbaine à céder le terrain ciblé par l'association au prix des domaines, le risque que le projet n'aboutisse pas était encore présent. Les négociations entre Eco-Logis et la CUS sur la cession du foncier ont duré un an, ce délai a eu des répercussions immédiates sur la faisabilité financière de l'opération :

- les taux d'emprunt avaient augmenté d'1% ;
- le prix des matières premières, dont le bois, avait augmenté de 20% ;
- des ménages modestes ont eu du mal à consentir des investissements en études sans garantie de réalisation de l'opération ni même de cession du foncier.

« Il est en outre demandé au Conseil de décider des modalités de versement de la subvention de 80 000 €, selon un échelonnement calé sur celui des autres financeurs (Région Alsace et ADEME) et sous réserve du respect du planning prévisionnel de l'opération, à savoir :

- 15 % à l'ouverture du chantier sur production d'une attestation de démarrage des travaux, c'est à dire début 2009,

- 45 % sur présentation du justificatif de 60 % des dépenses, courant 2009,

- 30 % à la livraison de l'opération prévue début 2010, après vérification/validation par l'ADEME du respect du programme des travaux,

- le solde, soit 10 %, après deux rapports d'exploitation du bâtiment, soit deux ans après la livraison, en 2012. »

Extrait de la délibération du conseil municipal du 21 novembre 2008

Face à ces difficultés financières pour équilibrer le bilan de 2,9 millions d'euros, la ville de Strasbourg, ainsi que la région Alsace et l'ADEME ont finalement tous trois consentis à verser une subvention à la Société civile d'attribution Eco-Logis au titre de l'innovation sociale et de la performance environnementale (6% du coût global du projet soit 174 000 euros).

Cette première expérience menée à son terme (la livraison a eu lieu fin 2010), et encore seule réalisation en autopromotion en 2013, joue un rôle de démarche pilote et de vitrine pour le développement de l'auto-promotion à Strasbourg. S'il est vrai que l'opération a bénéficié de subventions publiques, celles-ci ne représentent qu'une petite part du budget de l'opération que les sept ménages ont investi à leur propre risque. De plus, elles ont principalement permis de financer le coût de l'expérimentation d'une procédure nouvelle sans cadre de référence en France.

2.2. L'expérimentation comme méthode : « 10 terrains pour 10 immeubles durable »

En parallèle, la ville de Strasbourg, avec l'appui de la communauté urbaine, concrétise sa volonté, proclamée pendant les élections et inscrite dans PLH, de soutenir l'auto-promotion et plus largement l'habitat participatif. En Juin 2009, en réponse au caractère exploratoire de la démarche, une première consultation est lancée pour identifier des groupements d'autopromotion.

2.2.1 Le foncier comme déclencheur

Pour répondre à la principale difficulté rencontrée par Eco-Logis dans les négociations avec la ville, la consultation repose sur la réservation puis la mise à disposition au moment du permis de construire d'un foncier maîtrisé, de longue date, par la ville. Les parcelles ont été choisies au sein de l'agglomération, à proximité d'une desserte en transport en commun et sans contraintes techniques apparentes majeures. Il s'agit principalement de friches ou de parkings publics. Le prix de cession a été aligné sur le prix des domaines (entre 300 et 600 euros par m² SHON) avec une minoration en fonction des performances écologiques et environnementales du projet allant de 50 jusqu'à 200 euros par m² SHON (calculée en fonction des objectifs et attribuée en fonction des résultats). L'obstacle foncier levé, les groupement peuvent ainsi se concentrer sur la conception de leur projet commun.

Les ambitions de la ville étaient très élevées en terme de délais comme le montre le calendrier prévisionnel, à peine 6 mois pour un dossier de candidature comprenant :

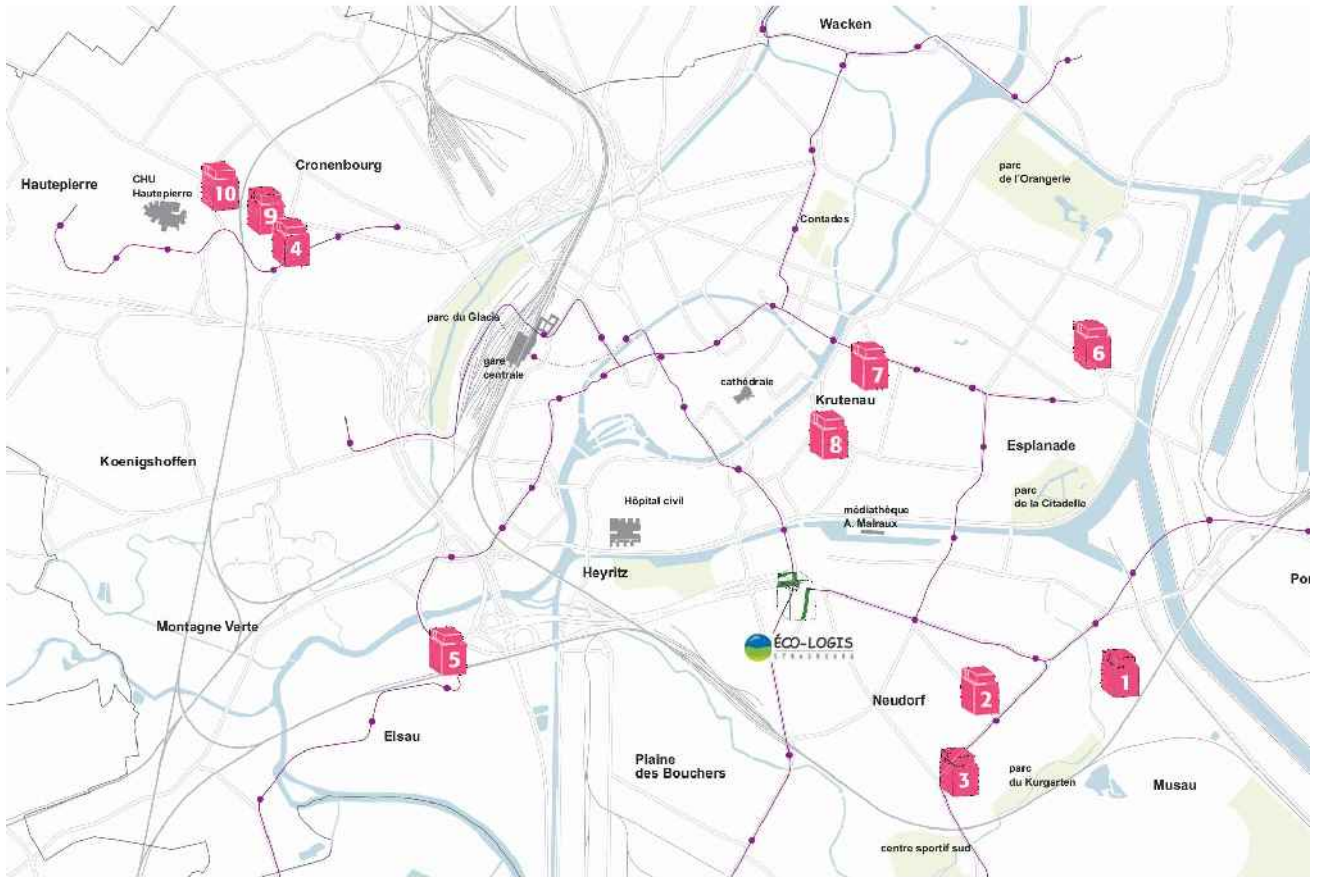
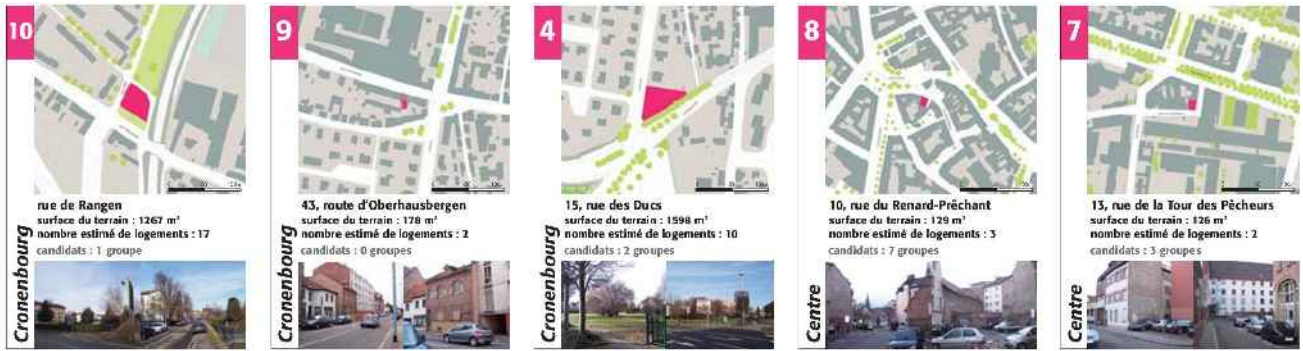
- une esquisse architecturale associée à une programmation mixte, logements et activités en rez-de-chaussée,
- un montage financier et juridique
- une charte de fonctionnement du groupe.

L'objectif pour la municipalité était que les permis de construire soient déposés à la fin de l'année 2011 pour une livraison en 2012 et donc de pouvoir avoir un retour sur expérience avant 2014. Le calendrier prévisionnel s'inscrit ainsi dans celui d'un projet en promotion immobilière traditionnelle.

DÉROULÉ DE LA CONSULTATION	
lancement de la consultation <i>réunions publiques</i>	juin 2009
candidature <i>date limite du dépôt des dossiers</i>	jusqu'au 30 novembre 2009
analyse des projets	décembre 2009 – janvier 2010
audition des groupes	22 janvier 2010
désignation des projets lauréats et nominés	26 avril 2010
développement du projet études techniques détaillées	à partir d'avril 2010
PROCHAINES ÉTAPES	
présentation en Conseil de Quartier	automne 2010
permis de construire vente du terrain <i>entre décembre 2010 et février 2011 (en fonction des groupes)</i>	
travaux	2011-2012
suivi, évaluation	2012-2014

On retrouve dans les objectifs de la première consultation de Strasbourg, la majorité des objectifs de la démarche de Tübingen, processus d'encadrement par la puissance publique d'initiative citoyenne d'autopromotion.

Depuis 1993, date du premier concours d'urbanisme, la ville de Tübingen mène de grands projets d'aménagement où les Baugruppen ont été retenus comme la filière de promotion immobilière principale. En effet, lors du premier concours d'urbanisme, la ville se donne pour objectif de proposer une architecture de haute densité sur une structuration en petites parcelles (à l'image du centre historique) au sein de laquelle tous les rez-de-chaussée seraient affectés à des activités, ce à quoi les Baugruppen sont une réponse particulièrement adaptée.



Localisation des terrains de la première consultation

2.2.2 Un appel à projet qui remplit ses promesses

Malgré les contraintes fortes, l'appel à projet a enregistré 17 candidatures, sur 5 des 10 terrains (proposition de bureaux d'études sans groupement sur deux terrains supplémentaires) . Cela a néanmoins eu des conséquences sur le profil des candidatures :

- la constitution de groupes adaptés aux plus grandes parcelles a été difficile, plusieurs ont dû répondre sans être au complet au regard des capacités constructives (charges foncières,
- les phases de programmation, d'analyse de faisabilité technique et d'organisation du groupe ont souvent du être différées au profit du travail de conception de l'esquisse architecturale : « une belle image devenue contractuelle ».

NB : Devant l'investissement important consenti pour répondre à l'appel à projet, la ville a choisi a posteriori de dédommager financièrement les groupes non retenus pour couvrir une partie des frais d'études architecturales.

- Des projets portés directement par une agence d'architecture au sein d'un groupement où sans groupement,

Exemple de terrain et de projet : SCI Gros Poisson

Surface du terrain :

126 m²

Surface de planchers :

465 m²

Équipe de maîtrise d'oeuvre :

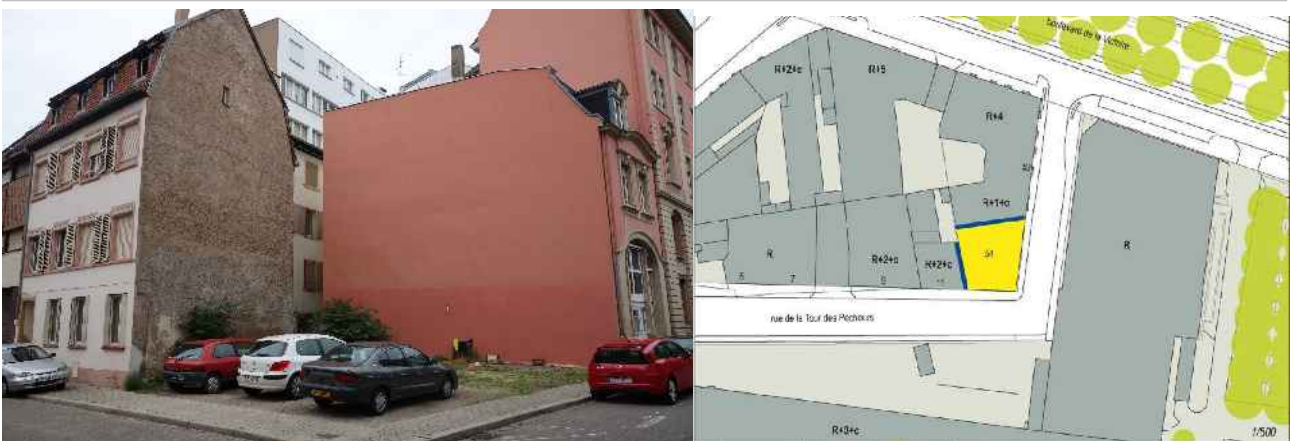
Atelier d'architecture Coulon & Associés, Solares bauen, Batiserf Ingenerie, E3 Economie, acousticien ESP, paysagiste B. Kubler, Ergonome F. Ribey, Botaniste, P. Obliger

Programme :

2 logements / 1 atelier d'architecture / 1 hall d'exposition / 1 salle de réunion partagée / potager en toiture

Engagements environnementaux

- Bâtiment passif (performance théorique annoncée moins de 35 kWh/m²/an)
- Énergie renouvelables : solaire thermique/photovoltaïque et chaudière collective à granulés bois
- Matériaux écologiques : façade à structure bois, peinture à l'argile et isolation ouate de cellulose
- Réutilisation des eaux de pluies pour l'arrosage et les sanitaires



Parcelle rue de la Tour des Pêcheurs

Au final, 5 projets sont retenus par la ville :

- Zic'n Feld (3 appartements, un studio d'enregistrement, une buanderie et un jardin),
- Making Hof (8 logements dont 2 sociaux avec Habitat et Humanisme, 1 gîte, une salle commune, une buanderie, un local de bricolage et un jardin),
- Un Toit Ensemble (13 logements, 2 crèches parentales bilingues, une salle commune, une buanderie, un atelier, un toit terrasse),
- SCI du Gros Poisson (2 logements, un atelier d'architecture, un hall d'exposition, une salle de réunion, un toit terrasse),
- Greenobyl 002 (4 logements, un atelier galerie, une salle polyvalente, une buanderie, un labo photo, un four à pain, un sauna, une toiture serre).

Les groupements retenus sont de petite taille, hormis Making Hof et Un Toit Ensemble mais qui n'était pas complet au démarrage. Le temps très court laissé par la ville et l'absence d'accompagnement en phase amont n'a pas permis à des groupements de se constituer. Un Toit Ensemble mis à part, la mixité fonctionnelle repose sur l'installation de l'entreprise libérale de l'un des membres du groupement.

2.3. Le temps du bilan

Depuis la validation des résultats de la consultation, en avril 2010, et malgré le suivi en continu des groupements par les techniciens de la ville mobilisés sur le sujet, deux groupements ont dû abandonner : Un Toit Ensemble et Zic'n Feld.

Dans ces deux cas, l'inflation du prix du projet entre l'esquisse remise lors de la consultation et l'avant projet sommaire a complexifié les relations au sein des groupements et vis à vis de la maîtrise d'œuvre architecturale. Si la nécessité d'inclure un local d'activité dans le projet n'a pas directement conduit à l'échec, cette complexité programmatique n'a pas facilité la concrétisation du projet initial. Les trois groupements qui y sont parvenus ont fait le choix d'une activité liée à un des membres du groupement (gîte urbain, galerie d'art, agence d'architecture) afin de ne pas faire rentrer un acteur tiers dans le projet. En effet, la volonté de créer des crèches pour un Toit Ensemble entraîne des nécessités de prendre en compte la réglementation associée pour leur création et leur aménagement. De plus, un acteurs économiques tiers aura plutôt tendance à investir une fois le projet finalisé plutôt qu'en phase conception.

Au final, deux des trois lauréats ont acquis leur terrain et lancé leur chantier début 2013, le troisième groupement mi 2013. Le calendrier prévisionnel de la première consultation connaît donc un retard de plus de deux ans. Le premier appel à projet s'est donc construit dans un contexte d'incertitudes, rien n'était encore stabilisé que cela soit la filière d'auto-promotion ou le partenariat entre la ville, les groupements et l'association Ecoquartier Strasbourg. Cette dernière n'a pas participé à l'organisation de la consultation même si elle est venue en appui de plusieurs groupements par la suite.

« Les années 80 ont connus de nombreux projets d'habitat participatif. Aujourd'hui on y revient, avec les enjeux d'écologie et de développement durable. Mais si on pense que c'est gagné, cela va refaire « flop ». Après un ou deux projets sortis de terre difficilement, cela pourrait retomber dans l'oubli. C'est d'ailleurs, à ce stade, la probabilité la plus forte. Cela demandera un investissement important et constant de tous pour que cela prenne de l'ampleur. »

Entretien de Bruno Parasote le 15 novembre 2011

Le défi des groupements est grand : concevoir avec un architecte un programme et un projet architectural pour un immeuble collectif, intégrant de la mixité fonctionnelle, à haute performance environnementale.

A cette difficulté inhérente à tout projet immobilier ambitieux, s'ajoute celle de l'absence d'un cadre juridique encadrant le fonctionnement d'une maîtrise d'ouvrage collective composée de personnes physiques. Cela soulève des questions sur :

- Le statut juridique de ce groupements (ses droits et devoirs).
- Les outils financier et assurantielle dont ils disposent, etc. La confiance des banques a d'ailleurs été difficile à obtenir. Au delà du problème récurrent du financement, la mobilisation des notaires était elle aussi délicate. Le groupement « un toit ensemble » (dont le projet n'a pas abouti), par exemple, a du s'appuyer sur un réseau informel pour trouver leur notaire. C'est l'association Habitat et Humanisme, qui a l'habitude de monter des projets atypique qui les as dirigé vers son notaire.
- Les possibilités et les conditions d'évolution des groupement (départ ou arrivé d'un membre).
- L'animation sociale du groupe.

Le premier appel à projets se traduit *in fine* par la mise en chantier de deux petits collectifs portés directement par des architectes et d'une opération de logements individuels en bande. Pour autant les apprentis auto-promoteurs n'ayant pas aboutis au cours de cette première consultation sont aujourd'hui inscrits dans d'autres groupements ou l'envisagent.

Le partenariat avec des particuliers promoteurs et futurs usagers a été vu comme l'opportunité pour la ville de mettre en œuvre, rapidement qui plus est, des opérations pilotes sur le plan social, environnemental, architectural et urbain. Les enjeux d'accompagnement des groupements dans leur organisation interne, de formation à la maîtrise d'ouvrage ou d'encadrement du montage juridique n'ont été appréhendés qu'au fur et mesure du déroulement de la consultation.

« La volonté politique locale, le projet emblématique d'Eco-Logis et l'exemple de nos voisins allemands ont favorisé le développement de l'habitat participatif à Strasbourg. Après le premier appel à projets lancé par la ville en juin 2009, de nombreuses collectivités ont pris conscience de l'enjeu : favoriser l'appropriation de la ville par les citoyens, dans l'esprit de économie sociale et solidaire ».

*Alain Jund, Adjoint au maire en charge de l'urbanisme
et porte parole du réseau national de collectivité en faveur de l'habitat participatif⁴*

4 « l'habitat participatif passe à l'âge adulte », Le Moniteur, 27 Février 2012

3. La structuration de la filière en autopromotion

Le projet Eco-logis comme la première consultation 10 terrains pour 10 immeubles durable ont tous deux été des réussites dans le sens où ils ont mis en lumière l'auto-promotion et la nécessité de poursuivre dans cette voie. Ils ont également mis en exergue l'ensemble des risques que comporte, aujourd'hui, une procédure marginale de promotion immobilière comme celle-ci. La fragilité de la démarche porte tant sur les risques financiers et juridiques endossés par les groupements que sur les difficultés organisationnelles que cela soulève au sein des groupements ou dans leur relation avec la collectivité ou leur maîtrise d'œuvre. La capitalisation de ces premières expériences strasbourgeoise devient donc un enjeu essentiel. L'association écoquartier Strasbourg va ainsi publier plusieurs guides et recueil de témoignages.

La ville de Strasbourg, quant-à elle, capitalise l'expérience acquise lors de la première consultation par des entretiens avec les groupements. Il en ressort trois obstacles principaux à l'autopromotion : la mobilisation du foncier, le flou juridique, la réticences des acteurs tiers (banques, notaires, etc.) et la gouvernance au sein des groupements. Face à ce constat, la ville va lancer plusieurs chantier (études, groupes de travail, animation de réseau) et une seconde consultation où l'encadrement des groupements se voit renforcer.

3.1. L'association militante s'affirme comme un relais institutionnel

Eco-Logis, opération pionnière de l'auto-promotion strasbourgeoise, a construit la légitimité de l'association Ecoquartier Strasbourg. Alors qu'elle n'était pas directement et officiellement impliquée sur la première consultation, plusieurs groupements lauréats étaient soit issus de l'association soit se sont tournés vers elle afin de bénéficier de son expérience d'animation d'un groupement et de montage d'un projet. Pourtant, la mise en œuvre du projet Eco-Logis relève d'une démarche artisanale. L'appropriation du rôle de maître d'ouvrage par le groupement a ainsi grandement reposé sur Bruno Parasote, président de l'association et membre du groupement. De par ses compétences professionnelles, il a été amené à endosser le rôle du programmiste conseil et de l'AMO conduite de projet. La réussite de ce projet occulte également l'absence de garantie financière de parfait achèvement sur ce projet, pourtant indispensable à la sécurisation de la démarche.

3.1.1 Constitution d'un corpus de référence

Consciente de ces lacunes, l'association Ecoquartier Strasbourg mène un travail important sur les volets juridique, financier et organisationnel de l'auto-promotion. Dans la continuité des rencontres nationales de l'habitat participatif, l'association coordonne⁵ la rédaction du « Livre Blanc de l'Habitat Participatif »⁶, en lien avec la Coordination Nationale des Associations de l'Habitat Participatif. Elle publie également, en partenariat avec le CAUE du Bas-Rhin, le « Guide pratique de l'autopromotion »⁷, ainsi que les actes du colloque. Dans le même temps, le rôle central joué par Bruno Parasote lui permet de publier également sous son nom « Autopromotion, Habitat Groupé, écologie et liens sociaux »⁸. Toutes ces publications font apparaître l'ambition de l'association, et de ses membres, de poursuivre son action d'incitation et d'accompagnement des projets participatifs ou en auto-promotion. Si le livre blanc est un manifeste de l'ensemble des associations France à l'adresse des politiques, les deux autres ouvrages s'adressent aux personnes appartenant à un groupement ou prévoyant de le faire dans la perspective de porter un projet

5 Associations signataires : Eco Habitat Groupé, Eco-Quartier Strasbourg, GRT Ouest (Bretagne et Pays de la Loire), Habicoop (Lyon), Les HabLeS (Grenoble), Habiter Autrement à Besançon, HESP'ère21(Paris), RELIER, réseau Habitat Groupé

6 Euvrard Anne-Laure, (dir.), *Le Livre Blanc de l'Habitat Participatif*, Strasbourg, Association Ecoquartier Strasbourg

7 CAUE du Bas-Rhin, Association Eco-quartier Strasbourg, LOCATELLI Daysi (dir.), *Guide pratique de l'autopromotion, à l'attention de ceux qui souhaitent construire ensemble un habitat collectif écologique*, Strasbourg, CAUE 67, 229p

8 Parasote Bruno, *Autopromotion, Habitat Groupé, écologie et liens sociaux*, préface de Dominique Gauzin-Müller, Editions Y. Michel.

immobilier. Il s'agit de guides réalisés à partir des retours d'expérience des projets accompagnés par l'association afin de proposer un guide le plus didactique possible : le groupe, le terrain, le projet architectural, l'aspect juridique et l'aspect financier.

3.1.2 Une mission officielle confiée à l'association

Au delà du montage juridique, l'accompagnement des groupements est l'une des principales clés du succès car dans cette configuration la promotion immobilière ne repose pas sur un projet uniquement économique mais aussi sur un projet social. La ville et l'association s'accorde sur le fait que ce n'est pas à la ville de faire le montage social des projets, l'association doit jouer le rôle d'intermédiaire entre les citoyens et la ville. Cette question devient rapidement un enjeu car suite à la médiatisation importante de la politique en faveur de l'auto-promotion, les services de l'urbanisme de la ville reçoivent de nombreuses demandes de renseignements⁹. Une partie de la réponse sera apportée au travers d'une convention de partenariat¹⁰ entre l'association Ecoquartier Strasbourg et la la collectivité.

Pour tous ces aspects d'accompagnement des groupements au plus près de leur fonctionnement dans leur « montage social », la collectivité a donc fait le choix de confier ce rôle de référent à l'association Ecoquartier Strasbourg dans le cadre de son conventionnement. Cela recouvre donc la mise en relation et l'information des personnes en amont de la constitution des groupes puis un appui sur leur fonctionnement et leur organisation interne.

Dès lors, l'association est identifiée comme la « porte d'entrée » pour toute personne souhaitant participer aux appels à projets lancés par la ville, plus largement cela assoie sa position de référente sur l'habitat participatif à l'échelle de l'agglomération. Dans le cadre de cette convention, Ecoquartier Strasbourg met en place¹¹ :

- une équipe dédiée qui a déjà vécu l'expérience d'un projet d'autopromotion,
- une adresse de contact spécifique (consultation2@ecoquartier-strasbourg.net) pour répondre aux questions ou demandes de renseignement,
- une présence au Point de Rencontre "autopromotion - habitat participatif", aux côtés de la Ville,
- des Ateliers d'information,
- une cartographie des projets régulièrement mise à jour pour favoriser la mise en relation des personnes intéressées par les différents terrains,
- des rencontres entre les groupements lauréats et les bureaux d'études intéressés. Une rencontre a eu lieu en juin 2012 avec huit Assistants à Maîtrise d'ouvrage potentiels et les 4 groupes lauréats. Une rencontre a également eu lieu en septembre avec dix architectes.

Ces missions ont été rendues possibles grâce à l'embauche d'une salariée au sein de l'association afin de coordonner les groupes. Ce renforcement lié au conventionnement de la ville lui permet de ne plus dépendre uniquement de la motivation et de la disponibilité de ses membres militants. Son renforcement lui permet également l'encadrer des stagiaires, notamment autour des question de droit, et de mettre en place des ateliers juridiques et des ateliers de projet à destination de ses adhérents.

9 Entretien d'Alain Kuntzmann, chargé de mission pour le développement de l'autopromotion à la CUS, le 15 novembre 2011

10 Délibération du conseil municipale le 23 janvier 2012

11 Site internet de l'association écoquartier à la rubrique *Partenariat Ville de Strasbourg / Eco-Quartier Strasbourg*

3.2. La deuxième consultation ou la tentative de construction d'une procédure

La première consultation s'est soldée par la réalisation de trois projets, l'abandon de deux et le dédommagement de douze projets aux stades des candidatures afin de financer l'esquisse architecturale. Après le succès d'estime de cette première expérience, l'enjeu de cette deuxième consultation est très clairement celui d'emmener l'ensemble des projets lauréats jusqu'à la réalisation. La structuration, la fiabilisation et la sécurisation du processus d'autopromotion semblent donc être les principaux objectifs.

En parallèle [du réseau national], afin de favoriser la concrétisation des projets engagés et l'émergence d'autres opérations au sein des éco-quartiers strasbourgeois et en diffus, la collectivité travaille afin de formaliser un cadre de mise en œuvre de ces projets et un dispositif d'accompagnement, mais aussi afin de faire connaître plus largement ce nouveau mode de production d'habitat en ville..

Extrait de la délibération au Conseil Municipal du lundi 27 juin 2011

3.2.1 Construire un cadre sécurisé

En complément des entretiens avec les groupements, la ville a confié au cabinet Ernst & Young une étude sur les montages juridiques en auto-promotion. Il s'agit d'identifier les points bloquants, de faire des propositions de modifications réglementaires ainsi que des propositions de définition d'un cadre juridique dans l'état actuel du droit. Cette étude a conduit Strasbourg à imposer aux groupements à se structurer en SCIA (Société Civile Immobilière d'Attribution) ou SCCD (Société Civile Coopérative de Construction) avant toute cession du terrain ; en s'appuyant donc sur la réglementation en vigueur sur les sociétés coopératives.

La ville a également noué dès 2011 des partenariats avec le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes pour la rédaction d'une charte de l'habitat participatif. Cette charte, approuvée en 2012, a également été validée par le réseau national des AMO et est aujourd'hui une pièce obligatoire des appels à projet sur Strasbourg. Les groupements doivent la faire signer à leur assistance à maîtrise d'ouvrage et à leur maîtrise d'œuvre. Il s'agit, tant pour le groupement que pour les bureaux d'études, d'avoir pleinement conscience des particularismes d'une démarche participative en matière de gouvernance et donc aussi de temps passé et donc de rémunération.

Les Assistants à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), en programmation et conduite de projet, doivent faire évoluer leurs compétences technique et organisationnelle en y intégrant une mission d'accompagnateur. Il s'agit également de penser leur positionnement par rapport à la mission d'architecte. Il s'agit enfin d'assurer le financement de leurs missions, ce qui n'était pas nécessairement le cas sur les premières expériences. Là aussi, le bénévolat militant doit laisser la place à une filière professionnelle viable. Pour les groupements, comprendre et donc encadrer le travail de chaque intervenants sur un projet immobilier ne va pas de soi. Il s'agit pour eux d'être en capacité de faire passer leurs objectifs et leurs contraintes tout en sécurisant leur investissement. L'obligation de faire appel à un AMO et la participation au financement de cette prestation s'inscrit également dans la concrétisation de l'objectif affiché « cela doit être ouvert à tous quel que soit leur qualification »¹². Les opportunités offertes par la collectivité ne doivent pas être réservées à des acteurs professionnels de l'aménagement ou de l'architecture.

La ville a également communiqué avec les banques et l'ordre des notaires pour les sensibiliser à la démarche car l'habitat participatif et ses flous incite à la prudence. Aujourd'hui encore, par exemple, les notaires ne sont pas tous d'accord sur le régime juridique et fiscal auquel les projets en autopromotion doivent se soumettre.

12 Entretien avec Alain Jund, Adjoint au maire de Strasbourg en charge de l'urbanisme

Déroulement de la deuxième consultation

Phase 1 : constitution des groupes qui seront amenés à travailler sur leurs motivations et leur projet, leur stratégie d'organisation, et l'amorce d'un préprogramme

Décembre (2011) : lancement de la consultation.

Décembre - avril (2012) : constitution des groupes.

Avril (2012) : choix par la commission d'un groupe par terrain.

Lors de la première consultation, les groupements non sélectionnés avaient été dédommagés partiellement pour les frais d'étude engagés, quand les groupements lauréats devaient eux attendre la fin du processus de conception pour recevoir une aide financière de la collectivité via la cession du terrain. Au delà des aspects financiers, la précipitation à concevoir le projet architectural, imposée par la ville, s'est traduite pour plusieurs groupement par des difficultés relationnelles avec leur architecte. Le temps de maturation du programme et de structuration du groupement sont des étapes primordiales pour pouvoir s'affirmer comme une maîtrise d'ouvrage. Cette première phase vise donc à mettre en cohérence la structure de la consultation publique avec les enjeux de l'autopromotion. Il s'agit de permettre au groupe candidat, de s'organiser, en amont, face à l'ensemble des étapes et enjeux qui structurent un projet en autopromotion, et ce, sans pour autant passer tout de suite par l'obligation de mener des études coûteuses sans certitude d'être sélectionné. A l'issue de cette première phase le rendu de ce travail est évalué par une commission, qui retient un groupe par terrain. Créée par le Conseil municipal pour les besoins du projet, cette commission fonctionne selon les principes des comités consultatifs (article L2143-2 du CGCT) ; elle rassemble des élus, des techniciens de la collectivité.

Phase 2 : préprogramme de l'opération ainsi que sa faisabilité financière

Avril (2012) : constitution des groupes en association.

Avril à juillet ou avril à septembre : travail sur le préprogramme et la faisabilité financière.

Juillet ou septembre : réservation du terrain par la collectivité.

Chaque groupement retenu doit se constituer en association : société civile immobilière d'attribution ou société civile coopérative de construction, et se faire accompagner par un assistant à maîtrise d'ouvrage, afin de travailler sur le programme de l'opération ainsi que sa faisabilité financière. La collectivité participe au coût de cet accompagnement à raison de 50% du montant de la mission, avec un plafond estimé à 3000 euros TTC par projet. A ce stade la réservation du terrain n'est pas encore effective, c'est à l'issue du rendu de cette étude que la ville s'engage à le faire.

Phase 3 : désignation du maître d'oeuvre et du bureau d'étude du projet, démarrage des études techniques, mise au point du montage juridique et calage des derniers aspects financiers

Mise au point des projets par les équipes en lien avec la ville (6 à 8 mois).

Procédure de déclassement du domaine public. Démolition des édifices existants sur les terrains concernés. Mise en instruction des permis de construire. Cette phase se traduit par de nombreux retours à la collectivité aux différentes étapes du projet et ce jusqu'à l'avant-projet détaillé et le dépôt du permis de construire. Elle est suivie par une décision prise en Conseil municipal de céder le terrain.

3.2.2 Formaliser des étapes de projet pour un engagement progressif des autopromoteurs

En s'appuyant sur ces travaux, cette nouvelle session a ainsi été restructurée en trois phases qui se concrétise avec la mise en place d'un jury à chaque étape :

- phase 1 : constitution et choix des groupes,
- phase 2 : élaboration du programme et faisabilité financière,
- phase 3 : études architecturales et techniques, montage juridique et financier.

En amont de ce phasage, la ville, avec l'association écoquartier, organise donc des réunions de présentation de l'appel à projet dans les mairies de quartier pour favoriser la constitution des groupement. L'objectif est d'éviter un effet de concurrence entre des groupements qui se traduit le plus souvent pas la constitution de groupes incomplets au regard des potentialités du site ce qui l'amène à accompagner la constitution des groupements en amont des consultations.

Cela se rapproche grandement du système existant en Allemagne pour permettre le développement de Baugruppen. Dans le cas des projets de Tübingen, des permanences ont été mises en place afin d'informer les ménages intéressés sur le projet et sur les conditions juridiques et financières. Ces permanences permettent donc au groupement de se constituer.

L'action de structuration de la filière auto-promotion par la ville passe ainsi par la définition des étapes d'élaboration du projet et des conditions nécessaires pour passer à l'étape suivante. Lors de cette consultation, la ville impose donc aux groupements une procédure en trois phases et de se constituer en association dès leur intégration dans le processus (Société Civile Coopérative de Construction ou Société Civile Immobilière d'Attribution). Cette velléité d'accompagnement et d'encadrement de la ville a évidemment pour but de donner le maximum d'outils aux auto-promoteurs afin que leurs projets avancent. L'objectif est que « les groupements appréhendent mieux les difficultés auxquelles ils risquent d'être confronté »¹³.

Le fractionnement de la procédure permet également de pouvoir stopper un projet lauréat avant que trop de temps et d'argent n'aient été investis. Parmi les groupements qui ont du abandonné lors de la première consultation, certains avaient consenti plus de 40000 euros d'études (entre 3000 et 5000 d'investissement par ménage) avant de devoir conclure à l'absence de faisabilité du projet architectural retenu lors de la consultation¹⁴. Le dispositif offre alors la possibilité de mobiliser un groupement qui avait été identifié comme « réserve » sur ce terrain au stade des candidatures.

3.1.3 la performance environnementale comme vecteur d'exemplarité tangible

Ces projets ont tous, outre l'approche participative, une vocation d'exemplarités en matière d'utilisation de matériaux naturels, d'efficacité énergétique et de valorisation d'un cadre de vie urbain ; pour un coût maîtrisé. Ainsi, Eco-logis ainsi que les trois projets de la première consultation reposent tous sur une structure bois et l'utilisation de matériaux naturel pour l'isolation. Ils proposent tous une architecture contemporaine et dense qui offre des espaces extérieurs privés et partagés.

A ce titre, la réalisation de projets à hautes performances environnementales est aussi important que le concept d'auto-promotion. Si les groupements sont retenus en fonction de leur projet social, symbole « d'une nouvelle perception et d'un nouveau vécu de son immeuble et de son quartier », la minoration foncière dépend elle de la performance écologique du projet. La performance environnementale repose à

¹³ Entretien d'Alain Kuntzmann, chargé de mission pour le développement de l'autopromotion à la CUS, le 15 novembre 2011

¹⁴ Entretien avec le représentant du groupement « un toit ensemble » le 12 juillet 2012

la fois sur des considérations architecturales et urbanistiques, sur la performance énergétique et sur le choix des matériaux.

L'objectif écologique et l'abattement financier sont fixés au stade de l'Avant Projet Détaillé mais le projet est soumis à un contrôle post-réalisation. Si les performances visées ne sont pas atteintes les groupements doivent alors rembourser l'ensemble de l'abattement consenti par la ville lors de la cession du foncier : « Cette justification prendra la forme d'un dossier à transmettre au service Projets Urbains de la CUS. Il comprendra l'ensemble des documents permettant d'attester que les ambitions définies dans chacune des catégories ont bien été respectées. »¹⁵.

« Le prix de vente des terrains est basé sur une estimation établie par France Domaine. La Ville de Strasbourg consent un abattement en fonction de la performance écologique du projet, avec un prix plancher fixé à 200 €/m² SHON. La performance écologique est évaluée par la Collectivité sur la base d'une grille d'évaluation environnementale fournie avec le cahier des charges de la consultation suivant trois thèmes et 43 cibles.

Il est proposé le principe d'un calcul de l'abattement suivant :

- pour 200 ^ 250 points, l'abattement sera de 50 €/m² SHON,*
- pour 250 ^ 300 points, l'abattement sera de 100 €/m² SHON,*
- pour 300 ^ 350 points, l'abattement sera de 150 €/m² SHON,*
- au delà de 350 points, l'abattement sera de 200 €/m² SHON.*

Dans le cas d'une part de logement social, dans la limite de 50% du nombre de logements, la surface correspondante est vendue à un prix négocié compris dans une fourchette entre 150 € et 200€ / m² SHON.

Dans le cas d'une activité d'utilité publique (crèche agréée par exemple) la surface correspondante est vendue à un prix négocié, adapté au type d'activités proposées). »

Extrait du cahier des charges de la deuxième consultation

NB : Lors de la première consultation, le projet Greenobyl, rue du Renard Prêchant, a été cédé à 206 euros/m² SHON après déduction d'un abattement de 200 euros/m² Shon. Le projet de la SCI du Gros Poisson, rue de la tour des Pêcheurs, a été cédé à 361 euros/m² SHON après déduction d'un abattement de 200 euros/m² Shon. Le projet Making Hof, rue des Ducs à Cronembourg, a été cédé à 190 euros/m² SHON après déduction d'un abattement de 100 euros/m² Shon.

La ville s'efforce donc de former les groupements aux tenants et aboutissants de la maîtrise d'ouvrage, préalable nécessaire aux choix politiques et techniques concernant le déroulement de la procédure de manière à « se rapprocher du niveau de contraintes et d'exigences dans le cas de projets de promoteur ou de bailleur social »¹⁶. Cette volonté de calquer le modèle existant tient à la volonté de pouvoir dépasser le cadre d'une expérimentation basée sur des parcelles isolées en dent creuse. Cela nécessite de pouvoir répondre à des situations où la configuration foncière exige une coordination entre les différents opérateurs (groupements, promoteurs, bailleurs), ce qui aujourd'hui n'est pas encore garantie.

¹⁵ Extrait du cahier des charges de la deuxième consultation

¹⁶ Entretien d'Alain Kuntzmann, chargé de mission pour le développement de l'autopromotion à la CUS, le 15 novembre 2011

3.2. De l'autopromotion à l'habitat participatif, l'élargissement de la politique

Outre les deux appels à projet portés la ville de Strasbourg et centré sur la réalisation de projet en autopromotion sur des parcelles en diffus, d'autres initiatives ont été lancées ou soutenues dans le cadre de projet urbain ou dans une logique d'habitat participatif.

Même si le projet du Making Hof, encore en chantier, intègre deux logements acquis par la fédération Habitat et Humanisme¹⁷, l'ouverture à un autre mode opératoire que l'autopromotion pour la construction d'un logement en résidence principale¹⁸ marque un tournant important dans la politique de la ville. Cette approche est cohérente avec les principes marqué dans le PLH dès le départ mais jusqu'alors la collectivité c'était strictement conformé au mode opératoire choisi pour le projet Eco-Logis.

Une troisième consultation a ainsi été lancée en 2012 par l'intermédiaire cette fois de la SERS¹⁹ sur trois ZAC publiques dont elle est concessionnaire (Danube, Étoile et Poterie). Six terrains ont été proposés suivant les mêmes critères que la deuxième consultation : réservation des terrains et grille d'analyse pour le calcul de l'abattement sur la charge foncière, processus en trois phases et aide financière pour le recrutement d'un AMO. Cette démarche se distingue par contre des deux premières consultations par le fait que :

- la SERS qui anime l'appel à projet, un correspondant a été défini au sein de la structure pour suivre spécifiquement tous les dossiers,
- les subventions sont intégrées dans le bilan d'aménagement,
- deux des projets retenus sont portés par un bailleur social Habitat de l'III²⁰, l'un en accession sociale et l'autre en locatif social.

Cette ouverture à d'autres formes d'habitat participatif s'inscrit dans la volonté politique de la ville de Strasbourg de toucher le plus grand nombre. Cela a motivé le choix de la démarche d'appels à projets, celui de la subvention de la mission d'AMO et maintenant l'intégration d'un pourcentage d'opération dans les ZAC publiques (10%) et l'ouverture à des projets en accession sociale voire en locatif social.

« Je souhaite que l'on reconnaisse l'habitat participatif dans sa diversité, et non comme un modèle figé. »

Alain Jung, Adjoint au maire en charge de l'urbanisme²¹

La ville suit et accompagne ainsi trois autres projets sur l'agglomération :

- Le même bailleur porte le projet Ecoterra au sein de la ZAC Danube (hors appel à projet) en accession sociale. Il s'agit d'un projet de 13 logements qui intègre un atelier collectif et une toiture terrasse partagée. La dimension participative s'exprime dans la personnalisation offerte à l'intérieur de chaque logement. L'intervention d'un bailleur social permet de sécuriser le projet pour les accédants en intégrant une assurance revente.
- Un promoteur immobilier s'est également engagé dans un construction d'un immeuble de 22 logements, Terra Cités, qui intègre des espaces mutualisés (toit terrasse, local en toiture et local en rez-de-chaussée). La démarche participative en phase conception architecturale doit permettre aux acquéreurs de personnaliser leur logement et de décider conjointement de la destination des locaux mutualisés.

17 Habitat et Humanisme a pour objectif de faciliter l'accès des familles et personnes seules, en difficulté, à un logement décent et à faible loyer.

18 La cession des terrains dans le cadre des consultations s'accompagne de clause anti-spéculative et de l'interdiction de vendre pendant 4 ans sauf exception (droit de préemption de la ville en cas de cession) ainsi que de l'obligation d'utiliser le logement construit en résidence principale.

19 Société d'aménagement et d'équipement de la région strasbourgeoise (société d'économie mixte)

20 société coopérative d'HLM

21 « Trois questions à Alain Jung », DNA, 5 Décembre 2012

- La ville soutient également le projet K'Hutte au sein de la ZAC de la Brasserie à Cronembourg (elle aussi portée par la SERS). Cette initiative est le fruit d'un bureau d'étude, « Unanimm », qui souhaite se spécialiser dans l'accompagnement de projet en auto-promotion. Ainsi, ce n'est pas un groupement qui recrute un AMO accompagnateur mais l'AMO qui cherche à fédérer 23 ménages autour d'un projet. Cette initiative se distingue également en permettant l'investissement locatif.

Suite aux deux premiers appels à projet on observe donc une diversification des projets d'habitat participatif qui ne s'est pas fait sans tension, notamment entre l'association et la ville de Strasbourg. En effet, cette effervescence peut créer une confusion vis-à-vis du grand public et devenir une caution pour des projets globalement standards de promotion immobilière. Cependant, dès le départ l'objectif de la ville est de favoriser le développement de l'autopromotion mais aussi d'influencer les pratiques des promoteurs ou des bailleurs sociaux. Au final, le renouvellement de la convention entre la ville et l'association, en 2013, intègre le suivi des groupements engagés dans l'une des trois consultations, ainsi que ceux portés par le bailleur Habitat de l'ill en dehors de toutes consultations.

Malgré ces diversifications, le modèle dominant repose sur l'accession à la propriété. Le développement du locatif social se confronte aux règles d'attribution des logements qui ne permettent pas aujourd'hui de cibler les ménages qui ont acceptés de s'impliquer dans la conception du projet. Quant au développement de l'habitat coopératif où la société coopérative reste propriétaire de l'ensemble immobilier, comme on peut le voir à Villeurbanne avec le village verticale par exemple, ne suscite pas l'adhésion ; dans le cas de l'autopromotion la société coopérative passe sous le régime de copropriété à l'achèvement des travaux.

3. Perspective de la filière en auto-promotion, les apports du partenariat

3.1 Politique locale et dynamique nationale

L'association écoquartier et la ville de Strasbourg partagent la volonté d'amener sur la place publique le discours citoyen ou politique qu'elles portent et de l'inscrire dans une réalité tangible. L'immeuble Eco-Logis et la première consultation « 10 terrains pour 10 immeubles durables » sont les incarnations de cette posture. Elles démontrent par l'exemple qu'une autre voie de construction de logement est possible, ce qui constitue un formidable levier pour faire évoluer les pratiques. Ce n'est pas, pour autant, suffisant. Une telle évolution des procédures de production de logement, voire d'aménagement de la ville, nécessite un mouvement de grande ampleur qui justifie d'une évolution du système en vigueur « dominé par deux formes d'habitat héritées du siècle dernier : l'habitat privé, livré aux mains des promoteurs immobiliers et l'habitat public structuré autour du mouvement HLM voué au logement social »²². Dans les faits, le marché ce partage plutôt aujourd'hui entre les promoteurs immobiliers qui portent des opérations d'ensemble et les constructeurs de maisons individuelles qui interviennent auprès des particuliers.

Les rencontres de l'habitat participatif en novembre 2010 marquent le début du partenariat actif entre la ville de Strasbourg et l'association écoquartier. Ainsi, après le temps du soutien, dans le cadre du projet Eco-Logis, vient celui du partenariat et de son officialisation dans le cadre d'un conventionnement en 2012 et 2013 pour devenir le médiateur auprès de la population de la politique publique en faveur de l'auto-promotion. Depuis 2006, l'association Habicoop, à Lyon, portait déjà des rencontres annuelles des coopératives d'habitants. Les rencontres Strasbourgeoises marquent une volonté des associations qui promeuvent l'habitat coopératif ou l'autopromotion, de se réunir sous une bannière unique. La logique d'offrir une vitrine unique et unifiée est sans doute gage d'une meilleure écoute politique et donc de pérennité. Ces rencontres marquent également la création du « réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif » qui sera suivi l'année suivante par la création du réseau national des associations.

Outre-Rhin, l'association Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (fédération de l'habitat collectif) propose, depuis 20 ans, un appui aux groupements porteurs d'un projet d'habitat participatif, ainsi que les collectivités ou sociétés de logements qui les soutiennent. On pense notamment au cas du forum Vauban ou à la démarche de la ville de Tübingen. Basée à Hanovre mais disposant de bureaux régionaux sur tout le territoire national, elle propose un appui à la fois juridique et financier.

L'engagement de la ville de Strasbourg aux côtés de l'association écoquartier a ainsi favorisé l'inscription de l'auto-promotion et de l'habitat participatif dans un cadre national institutionnel, ce qui lui assure une certaine visibilité, légitimité et pérennité dans le débat public. Cette structuration apparaît comme une nécessité tant les premières expériences se heurtent à des flous et des vides juridiques pour mettre en œuvre les projets immobiliers, avec le plus de garanties possibles pour les groupements.

Le travail de pédagogie est mené depuis 10 ans par l'association Ecoquartier Strasbourg avec la nécessité mais aussi la volonté de toujours associer la collectivité à ses réflexions et ses projets. Alain Kuntzmann, en charge de l'auto-promotion à la CUS, insiste d'ailleurs sur le fait qu'elle a joué un rôle de lanceur d'alerte et de catalyseur sur la question du vivre ensemble en ville, en faisant preuve d'une grande ouverture d'esprit. Cette proximité entre les mondes associatif et politique se traduit aujourd'hui par l'intégration de l'auto-promotion dans les politiques publiques portées localement. Cette dialectique permet également

²² Proposition de loi pour « un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique », N°1900, 21 octobre 2009, présentée par Messieurs Noël MAMÈRE, Yves COCHET et François de RUGY

l'affirmation d'une culture de l'habitat participatif à l'échelle nationale qui vise tant à conforter une filière qui reste à structurer et qui interroge le fonctionnement des filières traditionnelles pour les faire évoluer.

« Ce réseau constitue à la fois : une plateforme active d'échanges d'expériences, un outil opérationnel, prospectif et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques, mais aussi un levier de lobbying. Il s'inscrit dans une démarche d'ouverture vers l'ensemble des acteurs institutionnels ou privés investis sur la question, en particulier en direction des mouvements associatifs engagés. »

Extrait de la Charte d'orientation du réseau national des collectivités

3.2. L'affirmation de la société civile en acteur de la fabrique de la ville

L'approbation et l'accompagnement, par la ville, d'une procédure qui positionne le citoyen en porteur de projet (décisionnaire, financeur et responsable) d'une opération de logements marque un changement important par rapport au processus urbain traditionnel. C'est une situation que l'on retrouve dans le cas de la cession d'une parcelle pour la construction d'une maison individuelle mais qui est nouvelle pour une opération de logement collectif en milieu urbain dense. Ce changement d'échelle et de contexte donne toute sa force à l'auto-promotion sans lequel l'initiative citoyenne n'aurait pas reçu le même soutien public.

Pour la ville, ces expériences ponctuelles sont vues comme un levier pour influencer sur « la perception et le vécu de son immeuble et de son quartier ». Les collectifs d'auto-promoteur sont ainsi mis en avant comme des relais de démocratie et surtout des relais d'animation urbaine. L'ambition est également que cela contribue à faire évoluer « la manière de faire de faire du logement des promoteurs et bailleurs sociaux ». L'association Ecoquartier collabore d'ailleurs actuellement sur un projet d'habitat participatif encadrée et sécurisée par un bailleur social. A Strasbourg, l'innovation architecturale se concentre sur la performance écologique et la mutualisation d'espaces et de services (Habicoop à Lyon insiste plus sur le caractère anti-spéculatif). Si le premier point, un suivi est mis en place et offre déjà des résultats probants, sur le dernier il est difficile de présumer du bon fonctionnement de ce modèle dans la durée, avec les changements d'occupants. Or, c'est cet esprit de mutualisation qui confère à ces opérations ponctuelles leurs caractères singuliers dans le tissu urbain vecteur de vivre ensemble. Le risque serait que ces opérations deviennent des copropriétés comme les autres au fil du temps malgré l'investissement public conséquent en amont.

Au-delà de l'expérience de participation citoyenne active renouvelée à chaque opération en auto-promotion, ce qui est singulier ici c'est l'émergence progressive d'une structure associative relais d'opinion et relais de politiques publiques en matière d'urbanisme. Cette reconnaissance est le résultat de la sa professionnalisation avec l'arrivée de membres formés à l'aménagement, avec la réalisation d'une opération, avec l'écriture d'un guide pratique en partenariat avec le CAUE ou avec l'animation d'un réseau national.

Sa légitimité repose sur l'articulation d'échelle. Elle ambitionne de participer à la promotion d'actions exemplaires d'urbanisme. Ce qui se décline dans l'appui à l'émergence de projet d'habitat participatif mais aussi dans la participation active au débat public sur l'urbanisme. L'association a ainsi publié en 2009 un guide proposant des « Outils méthodologiques pour une participation citoyenne » qui aborde les questions de la gouvernance d'un projet urbain et de la participation citoyenne active. Dans le cas de la consultation d'urbanistes pour le projet d'écoquartier Danube, l'association était d'ailleurs, au côté d'autres, partie prenante du dialogue compétitif.

3.3. L'expérimentation (auto-promotion, habitat participatif, performance écologique) comme processus d'élaboration d'une politique publique

L'opération Eco-Logis, menée par l'association Ecoquartier, la première consultation, lancée par la ville de Strasbourg, puis la deuxième, en partenariat avec l'association, sont trois étapes de consolidation d'un processus de définition de ce qu'est l'auto-promotion strasbourgeoise et des conditions de sa mise en œuvre.

Que cela soit du point de vue des groupements ou de la ville, tous se sont investis personnellement ou politiquement dans des démarches nouvelles. Les outils juridiques, les dispositifs financiers, les procédures opérationnelles, les compétences des acteurs impliqués sont autant d'éléments qui ont été abordés au fur et mesure de l'avancement des projets. Les services techniques de la ville accompagnent par exemple, sur le plan juridique, les groupements en amont du dépôt du permis de construire afin d'éviter tout recours. Jusqu'à présent il n'y en a d'ailleurs pas eu, ce qui est exceptionnel pour des projets au centre ville de Strasbourg.

Face à ces difficultés et en amont de la deuxième consultation, la ville de Strasbourg a initié plusieurs chantiers consacrés au montage juridique et financier. Elle a confié une étude juridique au cabinet Ernst & Young pendant la première consultation. En parallèle elle est allée à la rencontre des notaires, des banques et des assurances de la région strasbourgeoise pour les sensibiliser.

La deuxième consultation, plus encadrée, est le fruit de l'enseignement tiré des difficultés rencontrées par les groupements lors de la première consultation. Elle a fait ressortir le besoin de structurer la démarche et d'associer l'association à la procédure en interface entre la collectivité et les groupements pour le suivi au quotidien des projets.

Ce processus n'a pu avoir lieu qu'en présence d'une collectivité qui expérimente et accepte de soutenir des opérations pilotes qui doivent inventer leurs propres cadres de références et parce que l'association Ecoquartier Strasbourg a montré la voie en concrétisant son discours, importé d'Allemagne, au travers d'un projet réaliste et réalisé à Strasbourg.

L'autopromotion commence à devenir une réalité à Strasbourg mais au travers uniquement de quelques opérations. Le processus est encore en cours, l'autopromotion n'a pas encore bouleversée les pratiques des promoteurs et on est encore loin des milliers de logements construits à Tübingen sous forme de baugruppen. La poursuite du partenariat entre le milieu associatif et la collectivité reste plus que jamais un enjeu l'autopromotion deviennent le support d'une politique publique à part entière orientant les pratiques immobilières et urbaines.

3.4. L'auto-promotion peut-elle constituée une voie 3ème voie au logement ?

Le partenariat entre l'association écoquartier Strasbourg et la ville de Strasbourg trouve une concrétisation dans la deuxième consultation avec la structuration de la procédure d'auto-promotion et dans la création, en parallèle, des deux réseaux nationaux : celui des collectivités et celui des associations. S'il existait un tissu associatif national dense, avec notamment Habicoop à Lyon très active nationalement, c'est la proximité entre le milieu associatif et la sphère publique sur Strasbourg qui a permis aux deux réseaux de se concrétiser. Depuis lors, l'habitat participatif, au-delà de l'auto-promotion, occupe la scène médiatique nationale comme en témoignent les nombreux articles de presse ou encore l'intervention de la ministre du logement, Cécile Duflot, lors de la dernière rencontre nationale des associations.

L'habitat participatif et l'auto-promotion sont aujourd'hui inscrits dans une grande majorité de PLH des grandes villes de France et les initiatives de fléchage de terrains par les collectivités se multiplient. La ville de Lille et Lille métropole ont par exemple lancé en octobre 2011 un « appel à projet pour 5 terrains en habitat participatif à Lille », ainsi que Paris, Montpellier et Grenoble.

L'habitat participatif est à un tournant. Les diverses expériences ont d'ores et déjà permis d'alimenter le débat sur la ville durable mais cela pourrait s'arrêter là. Il s'agit aujourd'hui encore de projets expérimentaux dans leur procédure qui demandent un investissement bénévole de tous les acteurs (associations de soutien, architectes ou collectivités), qui tient pour partie du militantisme. Cela se traduit dans le cas de projets urbains par la réservation de terrains car les contraintes des groupements ne sont pas encore jugées compétitives vis à vis des promoteurs ou bailleurs. Si l'ambition est de développer la filière et donc de la sécuriser, à l'image de ce qui peut être fait dans d'autres pays et notamment l'Allemagne, cela demandera une évolution du cadre législatif.

« A la mesure et au gré des défis qui se poseront dans l'évolution de telles démarches en France, le réseau des collectivités pourra constituer alors une force de lobbying nouvelle pour appuyer d'éventuelles améliorations ou modifications de la réglementation et du cadre législatif actuel en formulant des propositions de lois et amendements idoines. Ce cadre demeure en effet souvent contraignant et constitue un frein réel à l'émergence de projets d'habitats participatifs en France.. »

Extrait de la Charte d'orientation du réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif

La dernière rencontre du réseau des acteurs de l'habitat participatif qui a eu lieu en novembre 2012, a été marquée par un discours de la ministre du logement Cécile Duflot entérinant l'habitat participatif comme une troisième voie du logement qui fera l'objet d'un chapitre dans la future loi sur le logement afin de lui donner un cadre législatif consolidé. Dans cet objectif cinq ateliers ont été réunis entre Novembre 2012 et Mars 2013. Cette consultation des acteurs de l'habitat participatif (associations, collectivités, banque, ordre des architectes, ministère, etc.) s'est tenue sous la coprésidence de la DHUP et du réseau des collectivités présidés par Alain Jung, adjoint au maire de Strasbourg. Le projet de loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) crée le statut de Sociétés d'habitat participatif et celui de Société d'autopromotion. Le contenu exact de la loi va être amené à changer mais en substance il s'inscrit dans l'objectif de sécuriser tant les membres du groupement que les parties prenantes associées (assurance, banque, personne morale membre du groupement, etc.).

3.5. Conclusion : diversifier la ville jusque dans ses modes de production

L'auto-promotion à Strasbourg c'est 7 ans d'échanges et de collaboration entre la ville et l'association Ecoquartier qui ont contribué à l'émergence du réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif et au renforcement du partenariat national des associations en faveur de l'habitat participatif. C'est également un immeuble en auto-promotion livré en 2011, ce sont trois consultations totalisant 14 lauréats, 3 immeubles en chantier et 9 projets en cours d'élaboration, qui participent à la démocratisation de l'habitat participatif. Ce qui en fin de compte est l'objectif politique de la ville de Strasbourg « rendre [l'habitat participatif] possible pour le plus grand nombre »²³.

Ainsi plus que des chiffres, l'auto-promotion à Strasbourg c'est un projet associatif qui a déclenché un débat sur le logement dans l'agglomération qui a trouvé des échos dans les convictions politiques de la nouvelle municipalité et dans l'implication des services techniques de la ville. Cette étroite collaboration, entre une collectivité et un milieu associatif, est une première sur le thème de l'habitat participatif a déclenché un sursaut des collectivités et des associations au niveau national pour se fédérer et influencer sur le débat national en matière de logement et d'urbanisme.

La ville de Strasbourg est identifiée et reconnue comme la capitale de la pratique vélo en France, cela pourrait être le cas aussi pour l'auto-promotion. Pour la ville le parallèle entre les deux initiatives est immédiat, cette politique publique vise à modifier la perception de son cadre de vie, dans la ville. « Après le temps des débuts, celui des aventuriers du quotidien, des pionniers, de l'autonomie, de l'autogestion, et aussi peut être d'une certaine marginalité, voici que s'ouvre le temps du partenariat et de la

23 Entretien avec Alain Jung, adjoint au maire de Strasbourg en charge de l'urbanisme

généralisation »²⁴. La généralisation pourrait bien passer par le projet de loi qui entérine l'existence et la pertinence de l'habitat participatif. Elle pourrait également passer à une évolution des pratiques des promoteurs et bailleurs sociaux en matière de promotion immobilière. Pour Alain Jund, adjoint au maire en charge de l'urbanisme, la politique publique en faveur de l'habitat participatif à Strasbourg vise avant toute chose à interroger la « fabrique de la ville » et favoriser « l'implication citoyenne ». La concrétisation d'une troisième voie pour le logement serait la « cerise le gâteau ».

24 Extrait du discours de la ministre du logement Cécile Duflot lors des rencontres nationales de l'habitat participatif en novembre 2012

Annexe

PROGRAMME APPEL A PROJETS AUTOPROMOTION CUS			Nombre maximal de points	Points attribués
Grille d'évaluation en 3 thèmes et 43 cibles				
THEME 1				
IMPLANTATION ET FONCTIONNALITE DU PROJET DANS SON SITE				
1.a Confort et fonctionnalité				
3. Intégrations des principes bioclimatiques en lien avec les contraintes du site		20		
4. Intégrations dans le quartier et ouverture vers l'extérieur en lien avec les contraintes du site		10		
3. Respect des surfaces vitrées par rapport à la surface habitable ; - 15 points si Sv > 1,6 Sh - 30 points si Sv > 1,9 Sh		30		
5. Intégration d'un dispositif de végétalisation d'essence locale sur le bâti permettant une meilleure perméabilité sur la parcelle		30		
	18,0%	90		
1.b Situation et utilisation du sol				
6. Densification de la zone urbaine / Appréciation de l'utilisation du potentiel en SHON		10		
7. Gestion du stationnement et de la place de la voiture sur la parcelle		20		
8. Stationnement pour les vélos : ouvert, fermé à clé, facile d'accès		20		
9. Modularité et flexibilité du logement		10		
	12,0%	60	0	sstotal
THEME 2				
BESOINS EN ENERGIE ET INSTALLATIONS TECHNIQUES				
2a. Performance thermique de l'enveloppe				
11. Etanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment - 5 points si < 1 m ³ /(h.m ² parois) - 10 points si < 0,60 m ³ /(h.m ² parois)		10		
12. Le nombre de points dépend de l'amélioration des performances par rapport à l'exigence minimale de 65 kWhep/m ² SHON.an pour tous les postes réglementaires Dans la construction neuve : 10 points si Cep <= 57,5 kWhep/m ² .an modulé ; 20 points si Cep <= 50 kWhep/m ² .an modulé ou chauffage < 15 kWhep/m ² .an ; 50 points si Cep <= 40 modulé kWhep/m ² .an"		50		
	12,0%	60	0	sstotal
2b. Valorisation des énergies renouvelables				
13. Recours aux énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque, bois énergie, etc), exprimés en pourcentage des besoins ou des consommations suivant calcul - 20 points si part ENR > 30 % bouquet énergétique globa - 40 points si part ENR > 50 % bouquet énergétique globa - 60 points si part ENR > 75 % bouquet énergétique globa		50		
	10,02%	50	0	sstotal
2c. Qualité des sources énergétiques				
14. Performance des chaudières alimentées au gaz de ville		10		
15. Réduction des émissions toxiques locales		10		
	4,0%	20	0	sstotal
2d. Distribution du chauffage et production d'eau chaude sanitaire				
16. Système de chauffage basse température		5		
17. Optimisation de l'isolation thermique du ballon d'eau chaude		5		
28. Ventilation		20		
	6,0%	30	0	sstotal
2e. Eau et électricité				
21. Rétention des eaux de pluie. Mesures favorisant le stockage, le drainage et les infiltrations		10		
22. Utilisation de l'eau de pluie ou toiture végétalisée semi intensive à intensive		10		
23. Appareils ménagers de classe A+ à minima (au moins deux appareils par logement)		5		
24. Eclairage économe en énergie pour les espaces extérieurs et les circulations		5		
	6,0%	30	0	sstotal
THEME 3				
CHOIX DES MATERIAUX				
3a. Qualité écologique et sanitaire des matériaux				
25. Prise en compte des impacts sanitaires dans le choix des produits en contact avec l'air intérieur (surfaces sols/murs/plafonds) suivant les seuils d'émission des polluants (dont COVT et formaldéhyde) décrits dans l'arrêté du 15 avril 2011 - 1 point si produits de classe B (COVT < 2000 µg/m ³ et formaldéhyde < 120 µg/m ³) - 3 points si produits de classe A (COVT < 1500 µg/m ³ et formaldéhyde < 60 µg/m ³) - 5 points si produits de classe A+ (COVT < 1000 µg/m ³ et formaldéhyde < 10 µg/m ³) surfaces et revêtements de sol peintures, solvants et enduits muraux clapiers et menuiseries intérieures revêtements de plafonds peintures et lasure pour métal et bois conduites intérieures d'eau potable, d'eaux usées et d'air		5		
28. Installations électriques sans PVC ni halogène		5		
29. Conduites d'eaux usées extérieures sans PVC		2		
30. Chauffage sans PVC et sans mousse de polyuréthane		2		
31. Isolants sans polyuréthane		2		
32. Isolation thermique des joints de dilatation par des matériaux de remplissage et des bandes d'étanchéité		2		
32. Enduit lié au ciment avec un maximum de 8% matières synthétiques		5		
35. Utilisation de bois local (validé par PEFC Alsace, ou moins de 300 km ou justification équivalente)		5		
36. Utilisation de bois issu de forêt seulement avec éco-certification (type PEFC, FSC ou équivalent)		15		
37. Installation domestique prenant en compte les impacts électromagnétiques		5		
	14,0%	70	0	sstotal
3b. Matériaux renouvelables et énergie grise				
38. volume de mêler au biosourcé (cont bois) utilisé dans la construction - 20 points si part > 20 dm ³ /m ² SHON - 40 points si part > 50 dm ³ /m ² SHON		40		
39. réalisation d'un bilan carbone pour les principaux matériaux constructifs (clous et louverli) 20 points si réalisation d'un bilan carbone précis et détaillé (par famille de matériaux) exprimé en kg eq. CO2 /m ² -40 points si choix des matériaux optimisé pour tendre vers un objectif ambitieux (soit < 250 kg ou 300 eq. CO2 /m ² SHOB)		40		
	16,0%	80	0	
3c. Durée de vie et entretien				
42. Déconstruction et recyclabilité aisées		5		
43. Installations techniques verticales et horizontales faciles d'accès (mutualisation : entre les logements)		5		
	4,330,0%	10	0	sstotal
QUALITE ECOLOGIQUE GLOBALE DU BATIMENT			500	0
	4,388,0%		0%	