



habitat
de l'île

Membre de

HAB★TAT
RÉUN★TAT La force
du logement
social

*Opérations remarquables
Catégorie participation citoyenne*

Résidence en locatif participatif Lieu Commun
1^{ère} opération en locatif social participatif

La résidence Lieu Commun



La résidence Lieu Commun

Le projet d'habitat participatif

- **15 logements** construits sur la dernière tranche de la ZAC des Poteries, impasse Quinta Florentina à Strasbourg,
- Recherche de la **convivialité de voisinage et les solidarités quotidiennes**, à travers un **projet associatif ouvert**.
- **Mutualisation** des espaces partagés et **gestion collective** : salle commune, buanderie, atelier, espaces extérieurs.
- L'agence Archi Ethic, associée à Natura Concept, a dessiné les plans de l'immeuble et anime des **ateliers de maîtrise d'usage** avec les futurs locataires.
- L'architecture du bâtiment **favorisera la vie collective** avec des espaces communs au rez-de-chaussée,
- **Faible impact environnemental** (construction mixte ossature-bois, isolants bio-sourcés, RT2012 -20%).

1^{ère} opération en locatif social participatif

La résidence Lieu Commun

L'association Lieu Commun

LieuCommun
habitat **social** participatif

- Objectif : réunir les futurs habitants
- Volonté d'expérimenter de nouvelles manières de vivre ensemble à l'échelle de cet immeuble et du quartier
- Signature d'une **convention de partenariat** avec l'association Lieu Commun le 16 janvier 2015, régissant le fonctionnement participatif du projet



La résidence Lieu Commun

Typologies et loyers

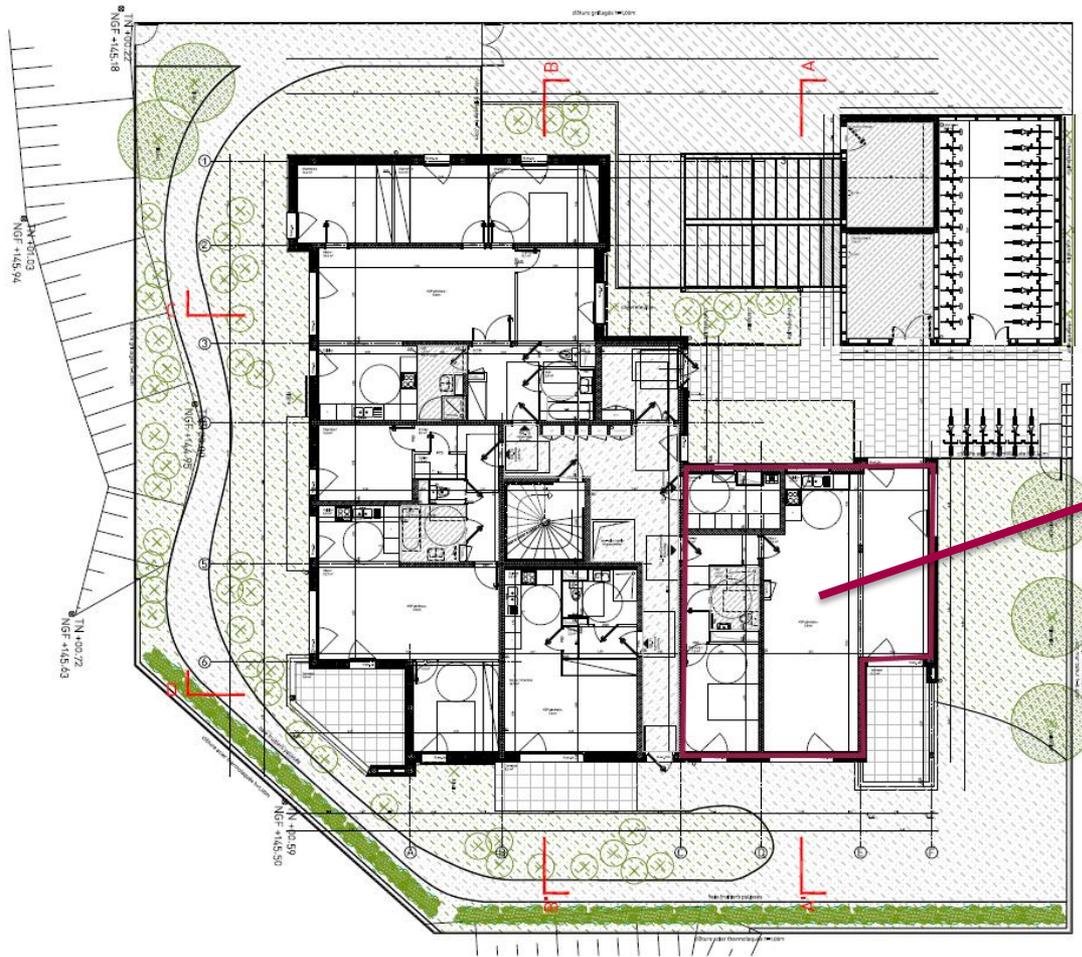
Numéro	Type	Surface (m ²)	Financement	Loyer (€uros)	Acompte charges (€uros)	Total (€uros)
102	T1	38,39	PLAI	237,33	79,00	316,33
103	T3	72,99	PLAI	422,43	110,00	532,43
104	T5	101,99	PLAI	515,87	159,00	674,87
111	T3	76,49	PLUS	515,06	111,00	626,06
112	T4	89,29	PLUS	576,47	133,00	709,47
113	T4	88,39	PLUS	572,81	132,00	704,81
114	T2	54,29	PLAI	342,54	85,00	427,54
121	T3	76,79	PLUS	522,16	111,00	633,16
122	T4	89,49	PLUS	586,32	133,00	719,32
123	T4	88,39	PLUS	590,53	132,00	722,53
124	T2	54,49	PLUS	366,35	85,00	451,35
131	T3	72,99	PLAI	451,08	110,00	561,08
132	T3	68,99	PLUS	528,33	108,00	636,33
133	T3	70,79	PLUS	532,98	109,00	641,98
134	T2	48,69	PLAI	316,53	83,00	399,53

Plan de financement

	SOUS-TOTAL
SUVENTIONS	325 334 €
PRETS	1 762 000 €
FONDS PROPRES	186 468 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	2 273 820 €

La résidence Lieu Commun

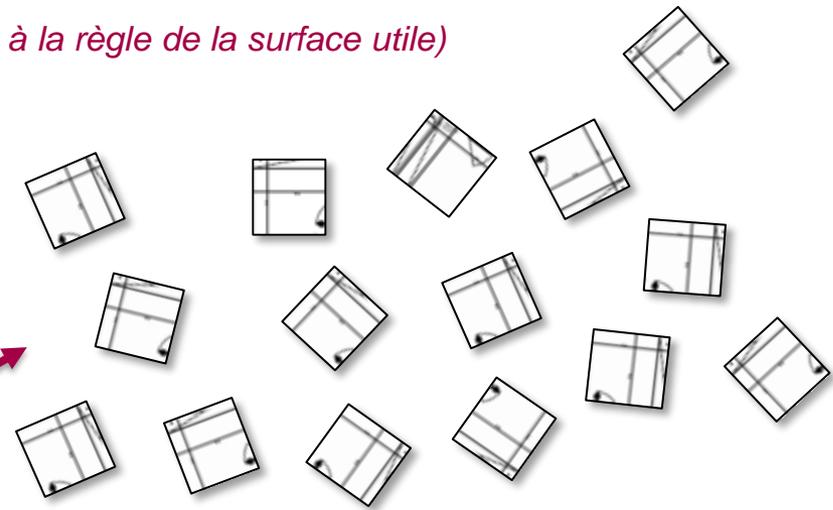
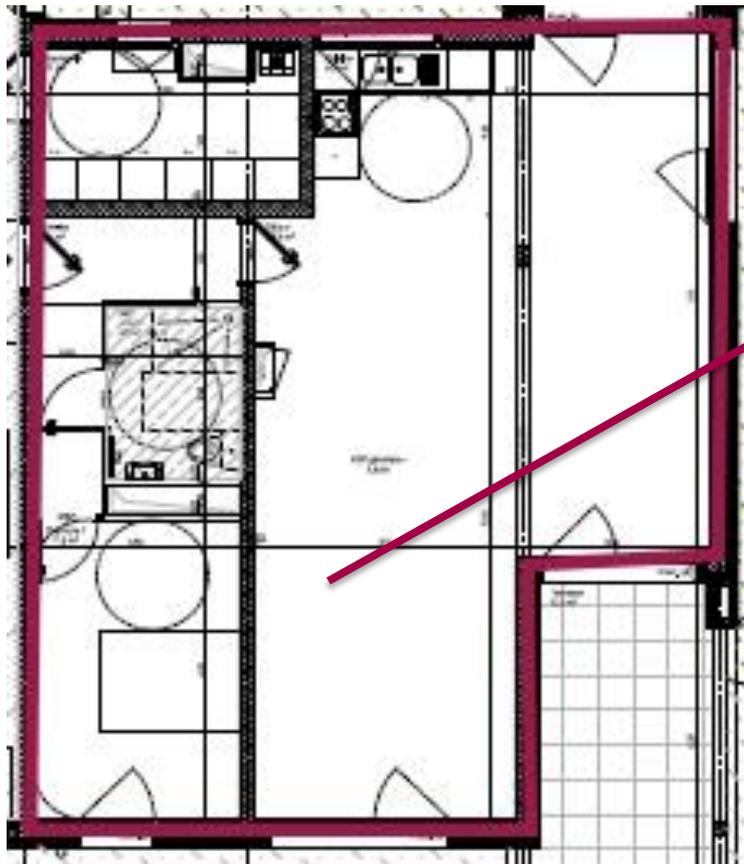
Montage d'opération expérimental (dérogation à la règle de la surface utile)



Espace partagé

La résidence Lieu Commun

Montage d'opération expérimental (dérogation à la règle de la surface utile)



Surfaces habitables des locaux partagés
intégrées dans la surface habitable de chaque
logement pour 1/15e

La résidence Lieu Commun

Montage d'opération expérimental (dérogation à la règle de la surface utile)

n° Lgt	Type	Nb logt	SH1	Quote part Co	SH bis
102	T1	1	32,2	5,52	37,72
103	T3	1	67	5,52	72,52
104	T5	1	95,2	5,52	100,72
111	T4	1	82,7	5,52	88,22
112	T2	1	48,5	5,52	54,02
113	T3	1	70,7	5,52	76,22
114	T4	1	82,2	5,52	87,72
121	T4	1	82,7	5,52	88,22
122	T2	1	48,6	5,52	54,12
123	T3	1	70,9	5,52	76,42
124	T4	1	82,2	5,52	87,72
131	T3	1	65,5	5,52	71,02
132	T2	1	42,7	5,52	48,22
133	T3	1	67,1	5,52	72,62
134	T3	1	63,9	5,53	69,43
		15	1002,1	82,81	1084,91

La résidence Lieu Commun

Le chantier



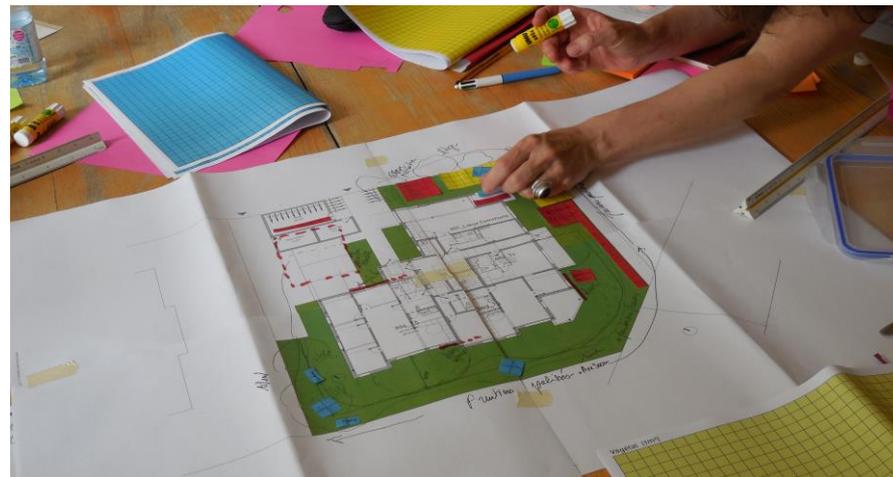
La résidence Lieu Commun

Le groupe d'habitants et les ateliers

- 10 comités de pilotage avec Habitat de l'Île, l'association Lieu Commun et la coopérative d'architecture Archi Ethic : **co-élaboration et validation des phases**
- 25 ateliers (Association Lieu Commun / Coopérative d'architecture Archi Ethic) dont :
 - **11 ateliers de programmation générative et de co-conception :**
 - formes urbaines et architecturales
 - organisation et distribution du programme
 - programmation générative et conception collaborative des espaces partagés, intermédiaires et paysagers
 - programmation générative, attribution et conception collaborative des logements
 - acculturation aux modes constructifs et aux systèmes
 - suivis de projet et de préparation de chantier, choix des finitions
 - **14 ateliers de préparation du vivre-ensemble et de la cogestion :**
 - élaboration de la charte de projet
 - documents de partenariat et gestion Habitat de l'Île
 - gouvernance du groupe
 - organisation de la délégation d'entretien au groupe
 - gestion des locaux communs
 - ouverture sur le quartier
- 5 visites participatives de chantier : *gros-œuvre / murs à ossature bois / enveloppes / cloisons / finitions*

La résidence Lieu Commun

Le groupe d'habitants et les ateliers



La résidence Lieu Commun

Le groupe d'habitants et les ateliers



La résidence Lieu Commun

Les locataires dans leur lieu de vie



© Archi Ethic



© Archi Ethic



© Archi Ethic

La résidence Lieu Commun

Revue de presse

POTERIES Habitat participatif Un lieu singulier

Le premier immeuble locatif social conçu avec ses futurs habitants va bientôt sortir de terre aux Poteries. Habitat de l'Île conviait à la pose du premier pan de bois.

PRENEZ UN BAILLEUR social intéressé par l'innovation, un groupe de futurs locataires super motivés, ainsi qu'un architecte prêt à réfléchir avec eux à l'occasion d'ateliers de « maîtrise d'usage » réguliers et à orienter son programme en fonction de leurs demandes. Voici « Lieu commun », premier immeuble locatif social conçu sur un mode participatif dans la région – et peut-être même au-delà. Livraison prévue : fin 2017.

Cette construction qui abritera 14 logements va, tout d'abord, sortir de terre au bout de l'impasse Quinta-Florentina, dans le quartier des Poteries. L'Agence Archi Ethic, associée à Natura Concept, a dessiné une résidence dont l'architecture sera en harmonie avec les immeubles environnants (tous relativement récents). « L'écriture architecturale est sobre, car nous voulions accorder une large place aux volets social et énergétique », précise l'architecte Thomas Huguen.

Des paliers généreux. Ainsi, les consommations énergétiques attendues de l'immeuble « sont 30 % plus basses que celles par la réglementation ». Ajoutons que le bâtiment sera construit à l'aide de matériaux bio-sourcés ; une ossature bois, un isolant en fibre de bois, des revêtements bois et chaux, Fondations, murs et planchers



Architecte, bailleur, futurs habitants... réunis pour le démarrage du chantier de « Lieu commun ». La livraison de la résidence est programmée fin 2017. PHOTO DINA / CHARLOTTE THIERY

intérieurs seront en béton. Les futurs locataires, qui ont la fibre écolo, sont ravis. Ils ont également influencé les plans des espaces communs : des paliers généreux, pour favoriser la rencontre, une salle polyvalente de 80 m², une chambre d'amis, une buanderie - il y aura aussi un jardin partagé.

Quant aux appartements, ils ont été conçus pour abriter aussi bien des familles monoparentales que de jeunes adultes encore chez maman (ou papa), des parents âgés bien contents de pouvoir compter sur l'un de leurs enfants, ou des personnes travaillant à domicile. Résultat : des séjours traversants et des espaces dédiés aux adultes et aux enfants bien différenciés. A la demande des locataires, tous les logements disposent également d'un espace extérieur

privatif, une loggia, ou un jardin. Corinne sur le gâteau du bailleur, Habitat de l'Île : « Le coût du projet au mètre carré est tout à fait dans la moyenne du logement social », signale Thomas Huguen. La pose du premier pan de bois de Lieu commun a eu lieu en présence du Roland Ries, le maire de Strasbourg, Emmanuel Bachmann, président d'Habitat de l'Île, et Jean-Louis Dumont, président de l'Union sociale pour l'habitat (USH), Véronique Bronn, présidente de l'association Lieu commun, y a également pris part, avec un certain nombre de futurs locataires. Lors de leurs rencontres, un dimanche par mois, ils s'attellent désormais à la rédaction « d'une charte de vie au quotidien ». Ils réfléchissent également, avec l'association des résidents des Po-

teries (ARP), à la création d'un « potager urbain collectif », qui verra le jour sur un terrain de 27 ares, en face de « Lieu commun ». Il sera ouvert à tous les habitants du quartier. « Il devrait y avoir du compostage, un verger, un espace de convivialité et des carrés potagers, un par famille », précise Théo Angelou, de l'association Lieu commun.

En termes de lien social, l'éménagement aux Poteries s'annonce plein de promesses. Mais quelques interrogations demeurent, notamment celle-ci, soulevée par le président départemental de la CILC (association représentant les locataires), Daniel Bonnot : « Quand un locataire partira, qui aura droit à son logement ? Le premier sur la liste d'attente ou une famille ayant le même profil que les partants ? » J.M.

STRASBOURG Habitats participatifs aidés dans le quartier des Poteries

Créez votre logement

Hier, Habitat de l'Île, l'association Lieu Commun, la SERS et la Ville de Strasbourg ont présenté leur nouveau projet. De l'habitat aidé participatif aux Poteries. Une première en Alsace

IMAGINER SON FUTUR habitat, puis le louer. Voilà le projet lancé par Habitat de l'Île et l'association dédiée à l'habitat participatif, Lieu Commun. Une première dans le Grand Est. L'idée est que les futurs locataires participent à toutes les étapes de réalisation de l'immeuble. Pas seuls évidemment. Ils seront accompagnés par des professionnels, notamment pour les phases juridiques ou encore financières. Le tout, pour « mieux vivre ensemble », estime Laurent Kohler, directeur d'Habitat de l'Île.

« Une utopie réaliste » à Grenoble », explique Armand Jund, adjoint à la Ville, en charge de l'urbanisme avant d'ajouter : « Nous nous sommes inspirés des échecs et des réussites de nos prédécesseurs lorsque nous avons pensé l'habitat participatif. En France, et deux projets de ce type ont vu le jour ou sont en cours, à Montreuil et



L'idée, c'est de faire participer les futurs locataires à toutes les étapes de réalisation de l'immeuble. PHOTO DINA - LAURENT DE LA

à Grenoble », explique Armand Jund, adjoint à la Ville, en charge de l'urbanisme avant d'ajouter : « Nous nous sommes inspirés des échecs et des réussites de nos prédécesseurs lorsque nous avons pensé l'habitat participatif. En France, et deux projets de ce type ont vu le jour ou sont en cours, à Montreuil et

seront créés. « Le projet de construction se fera sur un ratio de construction de 1300 euros par m² de surface habitable », estime Laurent Kohler. Les logements seront d'ailleurs financés en Part (Prêt locatif aidé d'intégration) et Plus (Prêt locatif à usage social), afin de garantir une mixité

« sociale ». Justement, « près de 30 % sera du logement très social », ajoute Syamak Agha Babei, en charge de la maîtrise du logement à la CILC. Cela concerne 60 % de personnes concernées, d'après lui. L'habitat participatif est réservé en général à la « promotion privée » selon l'association Lieu

Commun, et exige donc « des moyens financiers élevés ». Désormais, chacun pourra louer le logement qu'il aura créé en concertation. Pour ce faire, communiquer et coopérer sont les mots d'ordre. Les futurs voisins pourront notamment définir ensemble des espaces mutualisés. Local à vélo, agriculture urbaine, ou encore salles communes, libre à eux d'imaginer leurs lieux de sociabilité. Quelques conditions sont toutefois fixées par les partenaires. Outre une carte de vie communale à respecter, l'investissement est aussi mis en avant, note Véronique Bronn, présidente de Lieu Commun. « Nous sommes dans une volonté de développement durable », soulignent les partenaires. Les travaux débuteront d'ailleurs début 2015. Les logements seront livrés en 2016. » Y.C.

Lieu Commun vous donne rendez-vous tous les premiers samedis du mois à 11h sur la place Quinta-Florentina pour des rencontres et des discussions autour de différentes modalités et inscriptions.

Plus d'informations sur le site : www.lieucommun.fr

F124L02

STRASBOURG Habitat participatif

Les locataires aussi

Deux projets d'habitat participatif intégrant des logements sociaux sont en préparation à Strasbourg.

Après les propriétaires, les locataires. L'habitat participatif est cette formule qui consiste à ce que les futurs occupants d'un immeuble coproduisent le projet dès le départ. Voilà pour l'aspect. Quant au projet en lui-même, il comporte en fait des parties privatives, mais aussi des espaces partagés, un peu comme un petit village vertical.

L'agglomération strasbourgeoise compte aujourd'hui une vingtaine de projets d'habitat participatif, et deux sont déjà habités.

Un projet permettant d'accueillir des personnes de plus de 55 ans

L'habitat participatif recouvre en fait différentes réalités : la première, la plus connue, est l'autopromotion. La deuxième est l'habitat participatif dans le cadre d'accès social à la propriété. Une troisième formule est sur les rails. Elle est portée par le bailleur social Habitat de l'Île, qui a décidé d'associer, pour deux de ses projets, les futurs locataires des immeubles.

« Ce sont les habitants qui savent le mieux comment ils veulent vivre », explique Alain Saunier, le président du bailleur social. Donc quand ils s'approprient leur habitat, ils vont avoir un soin particulier pour leur environnement, ce qui est aussi intéressant pour Habitat de l'Île. « Pour le premier projet, qui se situe dans le quartier des Poteries, une as-

sociation a été créée pour regrouper les futurs locataires, « Lieu commun ». Il s'agit de dix familles, nous étions dix au projet qui comprenait quinze logements. « Nous allons commencer maintenant le vrai travail de programmation architecturale », explique Véronique Bronn, de l'association des futurs résidents, qui éprouve le long chapitre des réunions passées et de toutes celles à venir. Avec cette per-

spective, qui ne permet de construire qu'à partir de l'ici et là. De son côté, l'association Cocoon 35 se penche une fois par mois pour préparer un projet permettant d'accueillir des personnes de plus de 55 ans. Ce projet est né d'une demande : « L'idée était d'avoir celle d'une colocation pour personnes âgées, car se pose à un moment la question de la continuité de l'existence indépendante,

ce qui ne permet de construire qu'à partir de l'ici et là. De son côté, l'association Cocoon 35 se penche une fois par mois pour préparer un projet permettant d'accueillir des personnes de plus de 55 ans. Ce projet est né d'une demande : « L'idée était d'avoir celle d'une colocation pour personnes âgées, car se pose à un moment la question de la continuité de l'existence indépendante,

ce qui ne permet de construire qu'à partir de l'ici et là. De son côté, l'association Cocoon 35 se penche une fois par mois pour préparer un projet permettant d'accueillir des personnes de plus de 55 ans. Ce projet est né d'une demande : « L'idée était d'avoir celle d'une colocation pour personnes âgées, car se pose à un moment la question de la continuité de l'existence indépendante,

ce qui ne permet de construire qu'à partir de l'ici et là. De son côté, l'association Cocoon 35 se penche une fois par mois pour préparer un projet permettant d'accueillir des personnes de plus de 55 ans. Ce projet est né d'une demande : « L'idée était d'avoir celle d'une colocation pour personnes âgées, car se pose à un moment la question de la continuité de l'existence indépendante,

ce qui ne permet de construire qu'à partir de l'ici et là. De son côté, l'association Cocoon 35 se penche une fois par mois pour préparer un projet permettant d'accueillir des personnes de plus de 55 ans. Ce projet est né d'une demande : « L'idée était d'avoir celle d'une colocation pour personnes âgées, car se pose à un moment la question de la continuité de l'existence indépendante,

ce qui ne permet de construire qu'à partir de l'ici et là. De son côté, l'association Cocoon 35 se penche une fois par mois pour préparer un projet permettant d'accueillir des personnes de plus de 55 ans. Ce projet est né d'une demande : « L'idée était d'avoir celle d'une colocation pour personnes âgées, car se pose à un moment la question de la continuité de l'existence indépendante,

ce qui ne permet de construire qu'à partir de l'ici et là. De son côté, l'association Cocoon 35 se penche une fois par mois pour préparer un projet permettant d'accueillir des personnes de plus de 55 ans. Ce projet est né d'une demande : « L'idée était d'avoir celle d'une colocation pour personnes âgées, car se pose à un moment la question de la continuité de l'existence indépendante,

appartir finalement pour tous et s'annonçait hors du centre-ville, explique Alain Buis, l'adjoint au maire écologiste de Strasbourg en charge de l'urbanisme. Et l'habitat participatif, ce n'est pas seulement construire des logements, un immeuble, mais un mode de vie, car ce qui se fait dans un immeuble a un impact sur le quartier.

« Une utopie devenue réalité » d'ailleurs la SERS, ambassadeur du quartier qui accueille le projet de « Lieu commun », veut profiter de l'opportunité de construire largement à l'avance certains des futurs occupants du futur quartier pour les associer à la réflexion sur l'usage de terrains communs, ou tout du moins non privés.

Ces projets ont vocation à essayer, selon le vice-président socialiste en charge du logement pour l'intercommunalité, Syamak Agha Babei : « Mon souhait, c'est que chaque fois qu'il y aura des aires à urbaniser, une partie soit réservée à l'habitat participatif. L'État considère l'habitat participatif comme « une utopie devenue réalité ». Car il est « une forme de coproduction urbaine qui vient de l'habitant. La collectivité n'est là qu'en accompagnement. L'habitat participatif favorise la diversité de formes urbaines et favorise la socialité énergétique. Les associations de futurs occupants, la bailleur et la collectivité ont signé le mois dernier une convention cochant tout ce qui est attendu de ce type de logements : des usages et des autres pour faire avancer ce projet. » OLIVIER CLAUDON



Présentation d'un projet d'habitat participatif conçu par les futurs locataires aux Poteries l'an passé. PHOTO ARMAND JUND