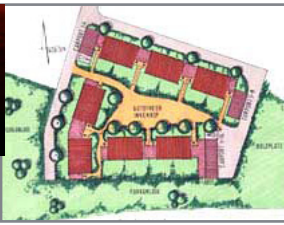


Amidacoté

Un projet d'Habitat groupé écologique
en autopromotion dans le Pays d'Aix





Un désir d'habiter autrement

Tous citoyens de la région d'Aix-en-Provence, nous nous sommes rassemblés autour d'une aspiration commune : imaginer et réaliser ensemble un habitat qui nous permette de vivre selon les valeurs qui nous animent. Ainsi, l'Amidacoté dépasse la question du logement : le lieu où nous vivrons sera porteur de sens pour chacun et créateur de liens.

Un espace de partage et de convivialité

Le projet favorise les échanges et la solidarité au quotidien entre voisins tout en respectant la vie privée, l'espace et l'identité de chacun. Le groupe s'appuie sur les compétences des uns et des autres pour l'entraide au quotidien. Les enfants aussi bénéficient d'un milieu riche en relations et en découvertes.

Tous les habitants, propriétaires et locataires, se sentent concernés par les aspects collectifs et participent aux prises de décisions et à la gestion.

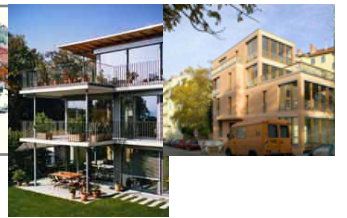
Une part importante des apports financiers personnels est consacrée à des espaces mutualisés où la rencontre est possible et où se concrétisent des projets : espaces verts, jardin potager, ateliers artistiques, chambres d'amis partagées, salle polyvalente.



Une mixité générationnelle, culturelle et sociale

Actuellement nos 7 foyers réunissent des personnes de tous âges, en famille, en couple ou célibataires et de divers horizons professionnels : dessinateur, chercheur, physicien, infirmière, enseignante, formatrice, facteur, femme au foyer, paysagiste, psychologue et assistante sociale. La diversité de nos origines, culturelles, sociales et professionnelles suscite une vraie richesse d'échanges humains. En ouvrant notre projet à de nouveaux venus, nous renforçons cette diversité.





Un projet écologique, respectueux de l'environnement

Nous désirons contribuer à notre mesure à une gestion durable de l'environnement. L'habitat en France étant responsable d'une part importante de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, nous bâtissons des logements à forte efficacité énergétique (conception bioclimatique, isolation, équipements efficaces et d'énergie renouvelable) et de préférence avec des matériaux à faible impact environnemental.

D'autre part, conscients de la rareté du terrain dans notre région, nous choisissons une répartition dense du bâti afin d'économiser les espaces naturels et agricoles.

Enfin nous prévoyons de mettre en place des systèmes de co-voiturage, de privilégier les modes de déplacement doux (à pied et en vélo) ; la proximité des transports en commun pèsera dans le choix de l'emplacement.



Un projet déjà bien avancé

Le groupe initial de 7 foyers travaille depuis mai 2009 sur le projet dans ses dimensions relationnelles, techniques, juridiques et économiques :

- Une opération pour 15 à 25 foyers selon les conditions et capacités du terrain
- Sous forme de groupes de maisons individuelles mitoyennes
- Au moins 20% des logements seront réservés à un usage locatif
- Des espaces verts privés et collectifs (potager, aire des jeux, jardin...)
- Des équipements mutualisés (chambres d'amis, salle de fête, ateliers, stationnement, rangements...)
- Dans la région d'Aix-en-Provence
- Une faisabilité technique, économique et juridique étudiée et confirmée.

Et maintenant

Nous engageons des recherches actives d'un terrain approprié, d'une surface de 0,8 à 2 hectares, afin de procéder à sa réservation et au lancement des études architecturales et techniques définitives. En parallèle, nous rencontrons des personnes intéressées susceptibles de devenir nos nouveaux voisins.

A condition de trouver prochainement ce terrain, nous pouvons envisager de construire et d'emménager avant la fin de l'année 2011.



L'autopromotion, une décision d'être acteurs

Notre démarche est simple : nous nous regroupons afin de concevoir, financer et réaliser ensemble notre projet d'habiter autrement, conçu pour répondre à nos objectifs de qualité de vie et aux possibilités financières de chacun. Les avantages de l'autopromotion sont nombreux :

- Chacun conçoit son espace individuel. Cette possibilité n'existe pas sur le marché conventionnel qui offre des produits plus standardisés.
- Nous décidons ensemble des espaces mutualisés, qui créent des liens et qui seront gérés collectivement (salle de fêtes, chambres d'amis, espaces verts...).
- Bien avant d'emménager, nous rencontrons nos futurs voisins sur la base de ce projet, et ensemble nous partageons l'aventure de la réalisation de l'Amidacoté. Le voisinage devient source de richesse au lieu d'être subi.
- L'autopromotion coûte moins cher : elle permet une économie de 15 à 20% par rapport à un logement du marché privé à qualité équivalente. Comment ? Par la suppression des frais de publicité et de la marge bénéficiaire du promoteur. Ici, le promoteur c'est nous !
- Afin de consolider notre démarche et de nous donner les moyens de réussir ce projet novateur, nous avons choisi de faire appel à Toits de Choix, une structure spécialisée dans des conseils pour projets d'Habitat Groupé en Autopromotion.

Conception en commun du projet, économie d'échelle, richesse architecturale et coûts diminués : l'autopromotion permet à chacun de créer un habitat de qualité, humain, abordable et adapté à ses besoins.

Une opération pilote dans notre région

De nombreux projets d'Habitat Groupé en autopromotion ont été réalisés en France dans les années 70 et 80. Actuellement nous assistons à un nouveau mouvement basé sur la prise de conscience par les citoyens de leur potentiel d'acteur dans le domaine de l'habitat. Ces initiatives rejoignent les aspirations des collectivités à trouver des solutions alternatives aux pratiques conventionnelles d'aménagement et de construction, afin de préserver les espaces agricoles et naturels et de prendre en compte les nouvelles exigences environnementales.

L'Amidacoté souhaite partager cette expérience novatrice dans notre région avec les collectivités et organisme publics afin de contribuer à la multiplication de ces projets qui permettent d'imaginer ensemble un avenir véritablement durable de nos villes et villages.

L'habitat groupé en autopromotion -

Expériences en France

Au cours des années 1970, on a observé en France l'apparition d'habitats groupés constitués à l'initiative des habitants. Ces groupes avaient une démarche et des objectifs communs. Ils se sont fédérés à partir de 1977 dans le cadre du M.H.G.A. : Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré. Aujourd'hui, on estime qu'une centaine de groupes en France ont réalisé leur projet.



De nombreux projets de cette période fonctionnent toujours et nous présentons ici la Maison du Val à Meudon en IdF.

Au départ dix familles, 18 adults et 25 enfants. Le moteur essentiel de la démarche est de vivre ensemble. La convivialité, c'est d'avoir choisi ses voisins, mais surtout d'avoir conçu un espace de vie pour s'y rencontrer et s'ouvrir sur l'extérieur. D'où l'importance des locaux collectifs qui couvrent 280 m² et dont les fonctions ont évolué au cours du temps.

Depuis vingt huit ans maintenant la maison a vécu et plutôt bien. Les enfants sont partis; des appartements ont changé de propriétaires; des jeunes parents sont arrivés, faisant baisser la moyenne d'âge : il y a toujours des enfants dans le jardin et les locaux communs sont souvent occupé.

- 10 logements familiaux de tailles différentes, SCI d'attribution en jouissance
- Salle polyvalente 60 m², salle de réunion 40 m², salle de musique 20 m², 2 chambres d'amis, salle de fêtes et d'exposition 100 m², jardin collectif 600 m²



article présenté par



<http://www.toitsdechoix.com>

Projet Ecologis, Strasbourg

Depuis le MHGA le concept était tombé dans l'oubli. Certes, de nombreux groupes se créent en permanence, mais ils n'aboutissent que très rarement et toujours ignorés par le grand public. Actuellement nous assistons à une nouvelle structuration de la démarche inspirée sur les bonnes pratiques de nos voisins en Europe du Nord.

Sous le nom d'«Eco-Logis Neudorf», un premier projet en autopromotion est en phase opérationnelle à Strasbourg. Il prévoit la construction de 11 logements (du studio au 6 pièces) par un groupe de citoyens souhaitant y habiter ou investir. Sa conception réunit les trois piliers du développement durable :



- le social en proposant des espaces de vie collective (salle commune, chambre d'amis, buanderie,...) propices à des moments de convivialité, favorisant l'entraide et les relations de bon voisinage, dans le respect de l'autonomie et de l'intimité de chacun
- l'économie en favorisant les filières environnementales de construction et en proposant des logements de qualité à des prix adaptés aux investisseurs
- l'environnement en favorisant les techniques économes en énergie, des matériaux naturels,... et en favorisant les comportements de vie éco-responsables.
- création d'un groupe de bâtiments agréables au niveau de l'architecture avec des plans individualisés de chaque logement.



D'un montant de 1,5 millions eu HT de travaux, le projet est en cours de phase de consultation d'entreprises pour une livraison prévue fin 2009. Par cette première réalisation, il est souhaité démontrer la faisabilité de ce concept (s'il en était nécessaire) et de mettre à profit l'expérience acquise... pour d'autres projets auxquels les porteurs, avec le soutien de la ville de Strasbourg, invitent la population.



Depuis le passage en phase opérationnelle, 5 autres groupes d'autopromoteurs se sont déjà constitués à Strasbourg. Après une longue période d'observation hésitante, la municipalité soutient désormais activement ces initiatives. Les autres acteurs se mobilisent également et le CAUE de l'Alsace vient de publier avec l'association Éco-quartier un guide de 90 pages pour autopromoteurs.

article présenté par



<http://www.toitsdechoix.com>



MAISONS PARTAGÉES PLUS BELLE LA VIE

Construire un immeuble à plusieurs en choisissant tout, du terrain aux matériaux en passant par l'emplacement des cuisines, c'est le choix des pionniers de l'autopromotion. Après l'Allemagne ou la Suisse, ce type de démarche séduit des Français à la recherche d'un habitat et d'un mode de vie souvent écolo-solidaire. Pas vraiment une utopie mais un vrai parcours d'obstacles.

Textes : Cécile Daumas

Après le Sam'suffit en banlieue, la maison individuelle dans un lotissement perdu au milieu des champs, voici l'immeuble de ville construit par un collectif de particuliers. On ne passe plus par un promoteur, on devient maître d'ouvrage soi-même. On appelle ça l'autopromotion ou l'habitat groupé. C'est le nouveau rêve d'accès à la propriété des urbains désireux de mettre en œuvre leurs aspirations écolo-solidaire. L'intérêt : échapper à la pression immobilière et aux promoteurs standardisés, construire du petit collectif sur-mesure respectueux de l'environnement, instituer des modes de vie moins individualistes.

« **Vie sociale accessible** ». En une poignée d'années, des dizaines d'associations de particuliers ont fleuri un peu partout en France. « Depuis la création de notre collectif, Eco-Quartiers d'Anjou en 2004, nous sommes passés d'une dizaine à une quinzaine de familles », constate Gildas Gaboriau. Avec Les Prés, leur écoprojet de soixante logements situé à la périphérie d'Angers, l'association fait figure de pionnière. Si l'autopromotion est plus facile à réaliser à la campagne où le foncier est moins cher, elle se révèle un vrai casse-tête en milieu urbain où les terrains sont peu disponibles pour les particuliers. Les écolos angevins ont trouvé la parade en s'associant à un bailleur social de la région. La livraison est prévue pour 2011. Les futurs habitants-concepteurs ? Une secrétaire, un informaticien, une institutrice, un psychologue, une retraitée, une cadre commerciale... Ils ont choisi leur architecte et opté pour des matériaux sains, déve-

loppé une architecture peu consommatrice d'énergie. « Les Prés mettent aussi l'accent sur le développement d'une vie sociale et accessible à toutes les bourses », explique Denis Héroguel, l'un des autopromoteurs. En somme, des logements HLM sans PVC à louer ou des appartements et maisons de qualité supérieure (une vingtaine) à acheter.

Dynamique suisse. C'est en regardant au-delà des frontières que ces citoyens engagés ont mûri leurs rêves. Les écoquartiers allemands, comme celui de Vauban à Fribourg et leurs *baugruppen*, (groupes de particuliers associés pour construire) ont été visités comme autant de lieux de pèlerinage. En Suisse, c'est la formule de la coopérative d'habitants particulièrement dynamique dans ce pays (20% du parc de logements) qui a servi de modèle. La première association à promouvoir ce type d'habitat en France, Habi-coop, a vu le jour en 2005 à Lyon. C'est assez logiquement dans cette région que devrait sortir de terre la première coopérative d'habitants. Il s'agit d'un immeuble situé dans une ZAC de Villeurbanne qui, si tout va bien, sera habitable fin 2011. Le projet de l'association, le Village vertical, se veut à forte valeur sociale et écologique : une dizaine de logements sociaux et au moins quatre logements « très sociaux » réservés à des familles précaires, des handicapés, des retraités. Avec une buanderie et une salle commune dotée d'une cuisine, les habitants espèrent développer un mode de vie moins individualiste où les voisins se rencontrent et s'entraident. Ils souhaitent également limiter les déplacements en voiture et réaliser des achats alimentaires en commun auprès de producteurs locaux. « Notre projet représente une alternative écologique à l'individualisme et à la consommation frénétique », estiment-ils. Le Village vertical sera conçu avec des panneaux solaires, un chauffage au bois, un toit végétalisé.

Jeune architecte installé à Strasbourg. ●●●

L'immeuble commun de Tübingen, en Allemagne. Les onze foyers réunis à l'initiative de la Ville partagent certains équipements et organisent des fêtes dans le hall.

Frémissements autour d'une nouvelle manière d'habiter

Avec la mise en chantier du premier projet strasbourgeois d'autopromotion en septembre à Strasbourg, à l'initiative de l'association Eco-Quartier, cette nouvelle manière d'habiter acquiert une légitimité institutionnelle qui pourrait favoriser l'éclosion du marché. Le projet, lauréat de l'appel à projets régional Basse consommation, intègre des logements conçus sur mesure pour onze familles, mais aussi une salle de fêtes et de réunions

de 40 m², une chambre d'amis avec salle de bains de 15 m², et une buanderie de 20 m². « Dans nos nouvelles opérations d'aménagement, nous prévoyons de réserver une parcelle à un projet d'autopromotion », annonce Eric Hartweg, directeur opérationnel de la Société d'équipement de la région de Strasbourg (Sers). Une autre impulsion provient du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Bas-Rhin, organisateur de plusieurs réunions publiques

consacrées à l'autopromotion. « Plusieurs groupes nés de ces rencontres poursuivent leur prospection foncière », témoigne Bruno Parasote, président d'Eco-Quartier et directeur des services techniques d'Illkirch-Graffenstaden (sud de Strasbourg). Au CAUE, à la Sers ou au parc naturel régional des ballons des Vosges, un même argument revient : en rendant la densité attractive, l'autopromotion apparaît comme un antidote à l'étalement urbain.



Chiffré à 2,9 millions d'euros TTC pour 1288 m² de Shon, le premier projet strasbourgeois d'autopromotion porte la signature du tandem d'architectes franco-allemands Gies-Tekton, associé aux bureaux d'études d'origine allemande Solares Bauen et Steurowald.

GIES ARCHITECTURE B&A

15 août 2008 • Le Moniteur

25

Le Moniteur, août 2008

L'auto-promotion enfin en France ?

Le concept d'autopromotion est simple : des particuliers se regroupent afin de concevoir, financer et réaliser ensemble un projet immobilier, conçu pour répondre aux besoins d'espace, aux attentes sociales et aux possibilités de financement de chacun. Après un fort développement de cette solution en Europe du Nord (en Allemagne, des villes y réservent aujourd'hui 15 % du foncier destiné au logement : 150 projets réalisés dans la seule ville de Fribourg), des initiatives émergent en France.

Les avantages sont nombreux :

- Les personnes conçoivent et réalisent des habitats correspondant à leurs besoins et attentes (espaces, équipements, qualité environnementale).
- Les programmes prévoient des équipements et espaces mutualisés (buanderie, salle de réunion, chambres d'amis, potager, etc).
- Le processus permet de rencontrer les futurs voisins bien avant l'emménagement et en partageant la réalisation du projet de passer à un voisinage choisi et non subi.
- L'autopromotion permet, à qualité égale, une économie de 15 à 20 % par rapport au marché privé : moins de frais de gestion, commercialisation, assurances et financiers et pas de marge bénéficiaire de promoteur privé. Une économie supplémentaire de 20 % peut être réalisée par la prise en charge de certains travaux de finition par les acquéreurs.

Une nouvelle voie plus durable

La promotion privée produit un habitat dont la durabilité est limitée par l'opposition d'intérêts entre producteur et usager. Le promoteur vend un produit qui est standardisé pour être rentable, et crée des ensembles sans mixité sociale ; il cherche naturellement le profit immédiat et ne s'intéresse pas à la notion du coût global. L'autopromotion sera plus qualitative du fait que le promoteur est l'usager final et qu'il conduit lui-même l'entreprise de construction de son habitat ; son objectif est la performance, la qualité d'usage et la valeur patrimoniale à long terme.

Un réveil de la société civile ?

Un développement durable du secteur du logement suppose une révision qualitative des objectifs et une remise en cause des pratiques. Les maîtres d'ouvrages publics ou semi-

publics (bailleurs sociaux) sont dans une phase de transition. Pour les promoteurs privés, les changements culturels et techniques d'une démarche durable représentent des risques et des investissements. La morosité actuelle du marché renforce encore l'inertie du secteur privé et la qualité environnementale ne fera pas partie de ses priorités dans un avenir proche. L'autopromotion marquerait une évolution de la société civile vers plus de responsabilité, caractérisée par une démarche de citoyen responsable prenant en charge son besoin de logement et ne se contentant pas d'acheter un produit fini. Ce serait un témoignage de confiance en l'intelligence collective et un engagement à construire son cadre de vie à l'opposé de la démarche individuelle et isolationniste de la maison individuelle. Saurons-nous aussi en France faire



Photo : Cubus Architekten

En Allemagne, un groupe de cinq familles a pris l'initiative en 2004 de réaliser un groupement de maisons individuelles dans un quartier de la périphérie de Berlin

confiance à la société civile et diriger les énergies des particuliers vers l'autopromotion ? N'est-il pas temps de favoriser chez le citoyen l'initiative de « construire ensemble » son cadre de vie physique, mais aussi social ? Et ainsi, pré-

parer un « vivre ensemble » plus convivial et plus solidaire ? On peut aujourd'hui affirmer l'existence des outils et que rien ne s'oppose fondamentalement à ce type de pratique.

Stefan Singer / Toits de Choix

En savoir +

> Eco-quartier Strasbourg :
Tél. : 03 87 24 11 73
<http://ecoquartier.free.fr>

> Autopromotion Sud France
Stefan Singer Tél. : 04 66 73 13 33
www.toitsdech0ix.com

L'Âge de faire n° 25 - Novembre 2008 • 15

L'âge de Faire, novembre 2008

<http://amidacote.hautefort.com>