

PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF "K'HUTTE" À STRASBOURG-CRONENBOURG

Initié et accompagné par les créateurs du réseau UNANIMM, le projet K'HUTTE est un projet d'habitat participatif exceptionnel à plus d'un titre :

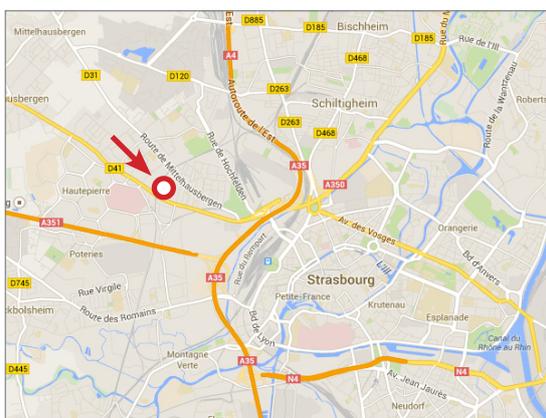
- par sa taille (23 lots pour 1800 m² de SHAB), qui en fait le plus grand projet en France actuellement,
- par la diversité de fonctions qu'il réunit (propriétaires-occupants, logements locatifs, locaux professionnels, habitat pour personnes handicapées ...),
- par la singularité de sa conception architecturale, celle d'un immeuble collectif qui autorise néanmoins une personnalisation très poussée des logements,
- par l'originalité de son montage (société coopérative de construction) et celle de l'approche d'animation déployée, s'appuyant sur un accompagnement professionnel.

La maîtrise d'ouvrage est constituée exclusivement des personnes - physiques ou morales - qui se sont engagées à acquérir un logement ou un local d'activités dans l'opération. Ces personnes sont regroupées dans le cadre d'une Société Civile Coopérative de Construction Vente, la SCCC K'HUTTE. Cette société sera dissoute ultérieurement, lorsque l'opération de construction aura été menée à bien. L'immeuble sera ensuite géré dans le cadre d'une copropriété classique.

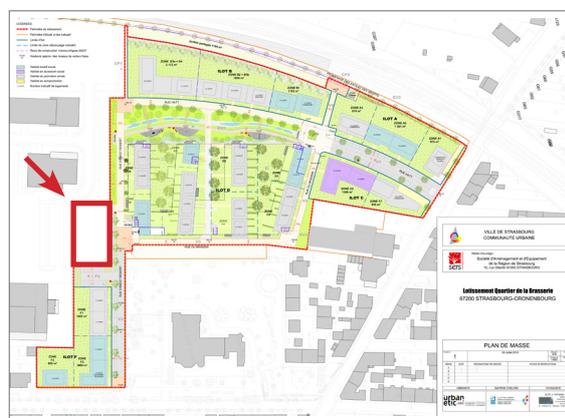
Les travaux de construction ont démarré au mois de février 2014. Actuellement, le gros oeuvre est en cours d'achèvement. La livraison du bâtiment est prévue pour juin 2015.

Pour le groupe de coopérateurs, le temps de la construction est mis à profit pour préparer une cohabitation de qualité et - notamment - pour mettre au point les règles d'usages des espaces communs de la future copropriété.

Pour les initiateurs du projet, le succès de leur prototype apporte la preuve que le concept fonctionne et permet de réaliser des opérations immobilières complexes et de grande taille, sur la base de maîtrises d'ouvrages collectives de particuliers. Face à un système de production immobilière qui dérive vers des formes de plus en plus industrialisées et standardisées, l'enjeu est d'ouvrir un espace de liberté et d'autonomie, à l'intérieur duquel la société civile retrouve une certaine capacité de produire du bâti selon des critères qui lui soient propres.



L'opération est située sur le site de l'éco-quartier de la Brasserie, projet urbain développé par la SERS à Strasbourg, dans le quartier de Cronenbourg. Le site est situé à deux stations de tram de la gare centrale.



Localisation du terrain d'opération, d'une surface de 1200 m², dans l'éco-quartier de la Brasserie. Ce projet urbain s'étend sur la moitié environ du site historique de la Brasserie Kronenbourg (côté nord).

1_ LA GENÈSE DU PROJET : RÉSUMÉ

A l'été 2010, la SERS était à la recherche d'un groupe de particuliers, volontaires pour réaliser une opération d'autopromotion sur le site de l'écoquartier de la Brasserie, à Strasbourg-Cronenbourg.

En l'absence de groupe candidat, elle s'est tournée vers Bertrand BARRERE, urbaniste et consultant impliqué depuis plusieurs années dans la mise en point d'approches méthodologiques pour l'accompagnement de démarches d'autopromotion. Elle lui a proposé de réunir un tel groupe, afin d'initier un projet pilote d'habitat participatif sur le quartier.

Bientôt rejoint par l'architecte Yves GROSSIORD, Bertrand BARRERE a relevé le défi et engagé à l'automne 2010 une communication "de proximité", essentiellement par mailings, bien éloignée des codes du marketing immobilier.

En l'espace de quelques mois, un petit groupe motivé s'est constitué, regroupant :

- plusieurs particuliers, intéressés pour leur résidence principale ou un investissement,
- l'AFTC (Association des Familles de Traumatisés Crâniens), séduite par l'idée d'installer dans l'immeuble un foyer de vie pour personnes handicapées,
- SOLHIMAL, une ONG humanitaire strasbourgeoise à la recherche de nouveaux locaux,
- Yves GROSSIORD pour les locaux de son agence (Atelier Grossiord architecte).

Parti d'une esquisse très schématique, le projet architectural s'est structuré progressivement sur la base du travail de conception individualisé engagé avec ces personnes. En mars 2011, la forme générale et les principes constructifs du bâtiment étaient fixés pour l'essentiel, et les surfaces étaient pré-réservées à hauteur de 40 % environ. Le principe de la réalisation d'espaces collectifs généreux (notamment sous la forme d'une grande terrasse partagée) était également acquis.

La mise en point des plans individuels a dû concilier la prise en compte de demandes individuelles parfois très atypiques avec le souci de préserver la rationalité technique et économique du bâtiment. Cette recherche d'équilibre entre demande de personnalisation et souci de cohérence – sans oublier le respect des normes techniques, notamment d'accessibilité – a rendu l'élaboration des plans d'étages assez complexe, et a donné lieu à de très nombreuses variantes.

En septembre 2012, la création de la structure de maîtrise d'ouvrage (la SCCC) a coïncidé avec la mise au point de l'Avant-projet sommaire. Elle a été rapidement suivie du dépôt du dossier de permis de construire.

Une année supplémentaire a encore été nécessaire pour trouver la totalité des acquéreurs de lots et finaliser la conception technique et architecturale dans le cadre d'une démarche participative encadrée.



Esquisse décembre 2010



Esquisse mars 2011



Esquisse juin 2012

2_ LE PROJET ARCHITECTURAL

L'un des principes qui ont guidé la conception a été la volonté de créer des logements lumineux, systématiquement traversants, avec au moins deux mais souvent trois expositions. Ces logements se disposent sur cinq niveaux, dont un niveau d'attique (dernier niveau habitable, en retrait). L'ensemble des accès, ainsi que les circulations (ascenseur, escaliers, coursives) ont été disposés côté nord (côté rue), de manière à dégager les façades sud et ouest pour les ouvertures et les balcons des appartements.

Pour la structure du bâtiment, le choix du béton a été retenu assez rapidement, non seulement pour des raisons économiques, mais également en raison de ses qualités d'inertie thermique, d'isolation phonique et de la facilité qu'il offre pour individualiser les plans. La trame constructive, ainsi que la localisation des gaines techniques ont été déterminés dès les premiers mois du projet. La mise au point individualisée des plans de logements a dû s'inscrire dans ce canevas.

Le projet K'HUTTE sera un immeuble BBC, répondant à la RT 2012. Il sera alimenté en chaleur par le réseau de chaleur réalisé par la SERS à l'échelle du quartier, auquel tous les immeubles doivent se raccorder, et qui sera essentiellement alimenté par géothermie. Dans le cas du projet K'HUTTE, le chauffage des appartements est prévu par un système de chauffage par le sol. Toutes les huisseries sont réalisées en triple vitrage bois-alu.

En ce qui concerne l'utilisation de matériaux écologiques, la totalité des cloisons intérieures des logements sera réalisée en Fermacell, avec de la laine de bois comme isolant. Des dispositifs techniques sont également prévus pour réduire l'exposition des habitants aux rayonnements électro-magnétiques émanant des installations électriques.

Les plans d'étage font apparaître la très grande diversité des plans de logements, dont aucun n'est semblable à un autre. Le plus petit est un studio de 15 m², le plus grand un T5 de 150 m². La configuration et la surface des terrasses ont été largement conçues à la carte, en fonction des souhaits des futurs acquéreurs et en dialogue avec eux.

Tous les logements disposent de caves individuelles dont la surface varie de 4 à plus de 50 m², et dont les installations électriques sont reliées au compteur de l'appartement. Certains logements disposent de box individuels de rangement, situés au même étage et accrochés à la coursive ; ces box permettent par exemple de ranger des vélos ou des poussettes à proximité immédiate de l'entrée du logement.

Tout le dernier niveau constitue un espace collectif, comprenant :

- une terrasse partagée de près de 200 m² sur laquelle des bacs de plantation seront aménagés,
- un local buanderie, destiné à accueillir des machines à laver partagées,
- une salle commune d'environ 40 m².



K'HUTTE façade nord, côté "rue"
(image dossier PC, octobre 2012)



K'HUTTE façade sud, côté "jardin"
(image dossier PC, octobre 2012)

Au rez-de-chaussée, les résidents disposeront également d'un local de bricolage de 17 m², de locaux de rangement sécurisés pour les cycles, ainsi que de deux emplacements de stationnement pour visiteurs.

Tous les niveaux sont accessibles par ascenseur, et tous les logements répondent aux normes actuelles PMR (personnes à mobilité réduite) les plus exigeantes. En particulier, aucune différence de niveau n'a été tolérée entre logements, coursives, terrasses et balcons.

Le bâtiment comprend environ 1800 m² de surface habitable, sur un terrain d'environ 12 ares.

Les façades du bâtiment, ainsi que les terrasses et balcons feront l'objet d'une végétalisation poussée, élaborée dans le cadre d'un concept global et en dialogue avec les résidents. Ce travail de conception est actuellement en cours de finalisation avec le paysagiste Gabriel MILOCHAU. Il s'inspire de la permaculture, et inclue une prise en compte de la biodiversité (choix des plantes, installation de ruches, d'hôtels à insectes, de nichoirs etc.)

3 _ LE PROGRAMME DE L'OPÉRATION

La SCCCV K'HUTTE regroupe 20 acquéreurs – dont 6 personnes morales – qui ont réservé la totalité des 23 lots que comptera la future copropriété. Ces 23 lots correspondent aux utilisations suivantes :

- 2 locaux d'activité (cabinet d'architecture + siège d'une ONG)
- 9 résidences principales
- 4 résidences «secondaires» («pied-à-terre» pour des personnes habitant hors de l'agglomération, ou studios destinés à des enfants...)
- 5 logements locatifs
- 1 location meublée pour des séjours de courte durée (gîte urbain)
- 2 lots sont réservés par Familles solidaires (organisme créé sous l'égide de l'AFTC et dont la vocation est de proposer des logements adaptés à des personnes victimes de traumatismes crâniens) :
 - 1 T5, pour 4 personnes lourdement handicapées, bénéficiant des services d'un auxiliaire de vie,
 - 1 T2 pour une plus autonome, bénéficiant également de la présence de l'auxiliaire de vie.

L'étonnante mixité de fonctions qui caractérise cette opération n'a jamais été prévue, ni imposée ni "programmée". Elle est la conséquence naturelle d'un processus singulier de conception et d'animation de projet, selon lequel le projet architectural doit résulter essentiellement d'une rencontre - par nature aléatoire, imprévisible et magique - de PERSONNES.



Le groupe de coopérateurs, l'architecte et les AMO de K'HUTTE, juin 2013.