

31<sup>e</sup> RENCONTRE NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME

VILLE DÉSIRÉE  
VILLE DURABLE  
un projet à partager

## ATELIER-VISITE 2

# HABITER DEMAIN, CONCEVOIR AUTREMENT

RENNES - 20 OCTOBRE 2010





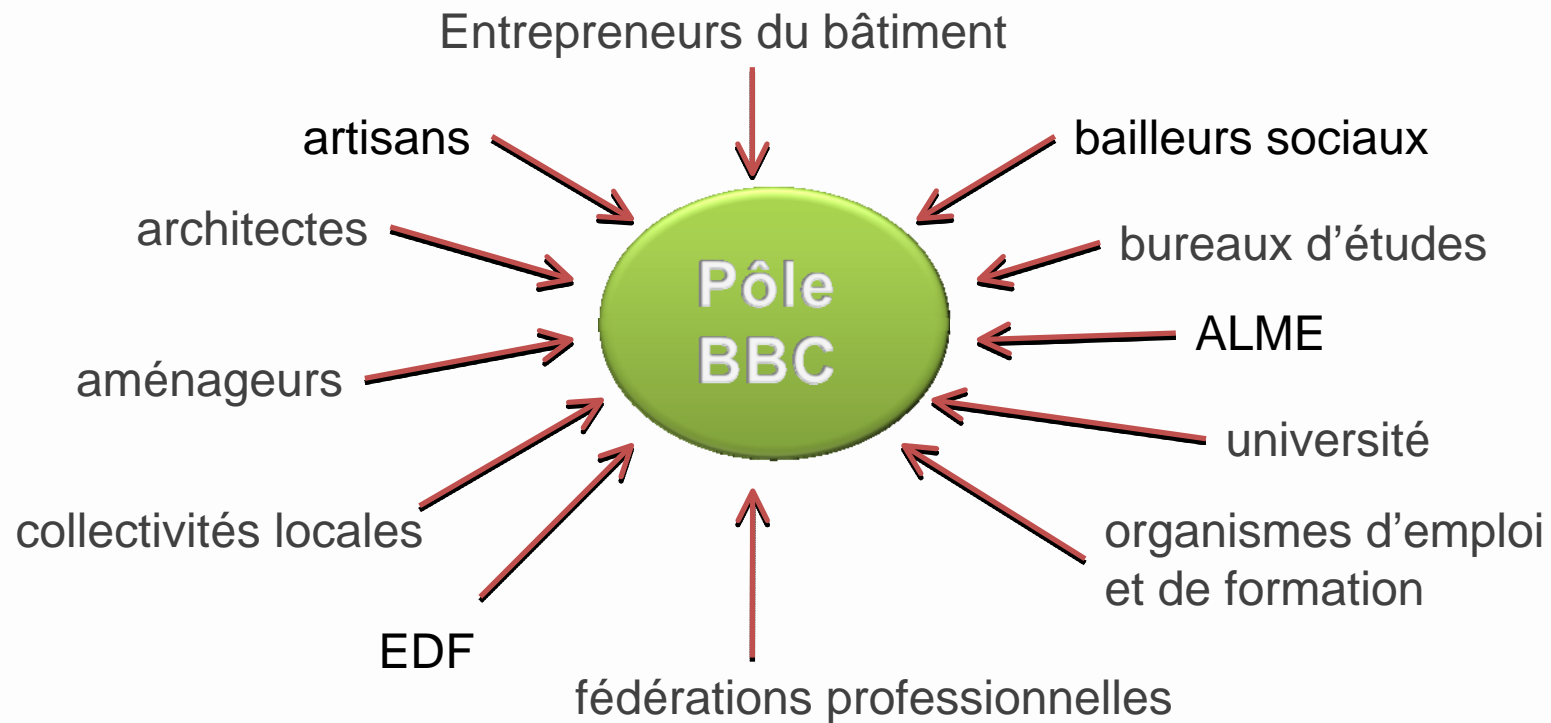
agence d'urbanisme de la région mulhousienne

# Le Pole de compétence BBC de l'agglomération mulhousienne

31<sup>ème</sup> rencontre nationale des agences d'urbanisme- 19, 20, 21 octobre à Rennes

Atelier n°2 : Habiter demain, concevoir autrement

# Qui compose le pôle BBC ?



# Contexte de création

## du pôle BBC

- **L'enjeu environnemental**
  - Le Grenelle de l'environnement
  - La démarche régionale : cluster Energivie- Région Alsace
  - Les démarches de la région mulhousienne : l'agenda 21, le Plan Climat Territorial,
- **L'enjeu économique**
  - Les mutations du secteur du bâtiment et des métiers
  - La proximité de l'Allemagne et de la Suisse engendre une concurrence
  - **La volonté de créer une dynamique de croissance verte sur le territoire**



**Lancement officiel du Pôle BBC le 17 mars 2009**



# Les actions

## du pôle BBC

- Accompagnement de projets BBC, mise en réseau, appui technique  
*Ex : accompagnement du projet de rénovation de la Mairie de Staffelfelden (réunion techniques, mobilisation de financements appui technique)*

- Mise en place d'une méthodologie et sensibilisation des Maîtres d'ouvrage au contenu de leur cahier des charges

*Ex : Batigère a incorporé la méthodologie du Pôle conçue par l'ALME dans son cahier des charges pour la rénovation de la caserne Lefebvre et prescrit aux entreprises de participer aux actions du pôle*



Projet Réhabilitation caserne Lefebvre (source: Ville de Mulhouse)

# Les actions du pôle BBC

- Favoriser l'innovation sur les plans technique et organisationnel : nouveaux matériaux, nouveaux procédés, nouvelles techniques de suivi et d'évaluation des chantiers

*Ex : chantier 35 rue du gaz : nouvelle approche de l'étanchéité à l'air en termes techniques et d'utilisation de nouveaux matériaux*



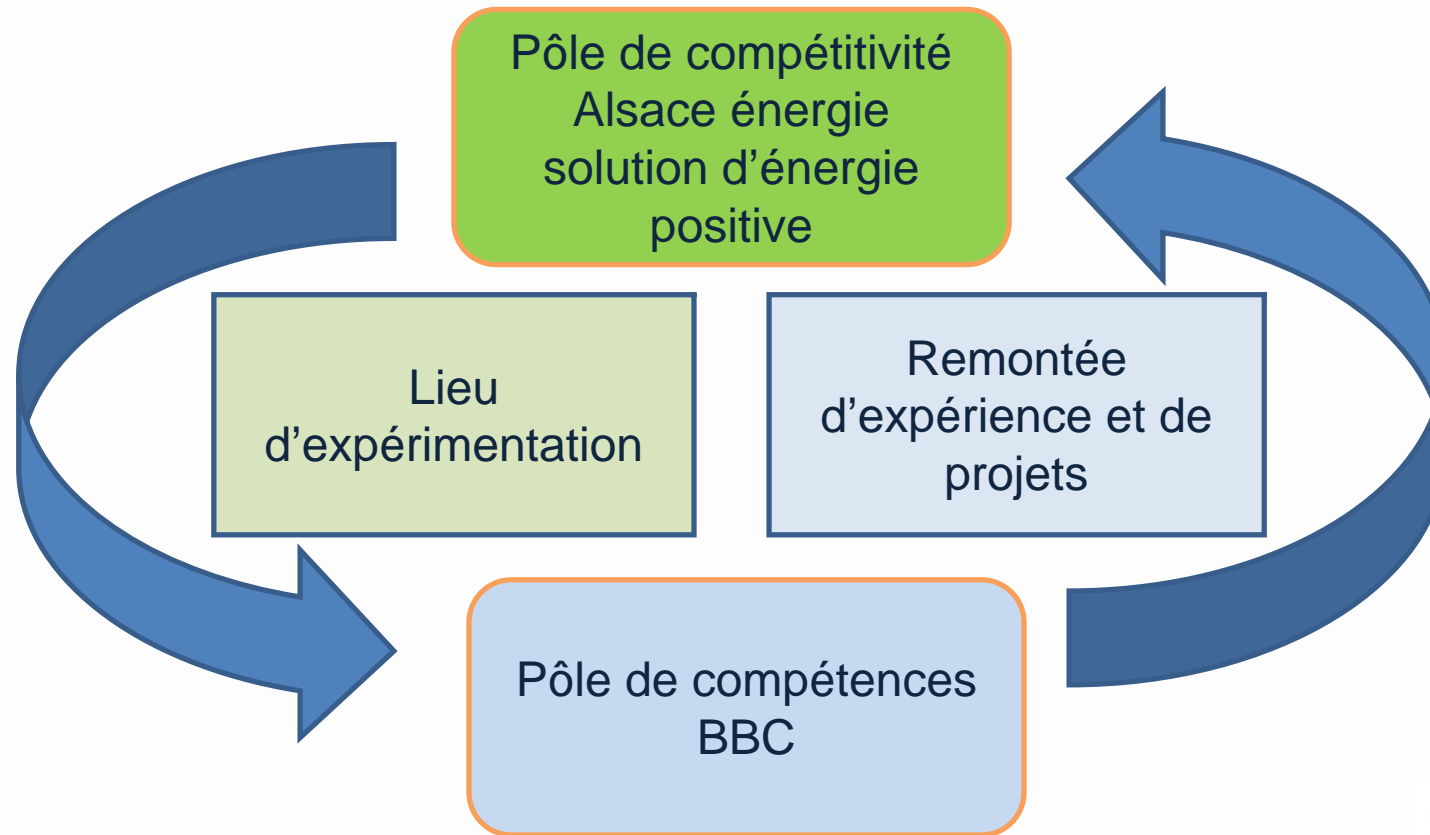
Rue du Gaz, Mulhouse



- Développement de nouvelles formations en adéquation avec les besoins nouveaux des entreprises
- Des visites techniques à destination des professionnels



# L'articulation du pôle de compétences BBC (Agglomération mulhousienne)



# AUTOPROMOTION : habiter autrement

31<sup>ème</sup> rencontre nationale des agences d'urbanisme- 19, 20, 21  
octobre à Rennes

Atelier n°2 : Habiter demain, concevoir autrement

*Power-point réalisé avec l'appui documentaire des associations « Toits de choix » et « Eco-quartier Strasbourg »*



# Principe & philosophie de l'autopromotion

Des particuliers se regroupent afin de concevoir, financer et réaliser pour eux même et collectivement, un projet immobilier adapté à leurs besoins et respectueux de l'environnement et des principes du développement durable

- Convergence de sensibilités individuelles autour d'un projet collectif
- Démarche citoyenne, exercice concret de démocratie participative (sociocratie) proche de l'économie sociale et solidaire
- Voisinage choisi et non subit
- Maître d'ouvrage est maître d'usage
- Alternative à la promotion privée ou sociale et à l'habitat individuel

Le citoyen est au cœur du projet et devient acteur de ses besoins en matière de logement.

# Avantage n°1

## La qualité du programme

- Qualité architecturale des bâtiments: entre les standards des promoteurs et la maison individuelle
- Contribue à la diversification des formes d'habitat: habitat groupé ou collectif (plus dense)
- S'adapte à tous types de projets & de territoires (réhabilitation ou construction neuve, milieu rural ou urbain)
- Performance énergétique (THPE, BBC, énergie positive...)
- Favorise les filières locales et les circuits courts dans la construction

Le Maître d'Ouvrage est également Maître d'Usage et favorise la qualité à la recherche d'un profit financier immédiat.

# Avantage n°2

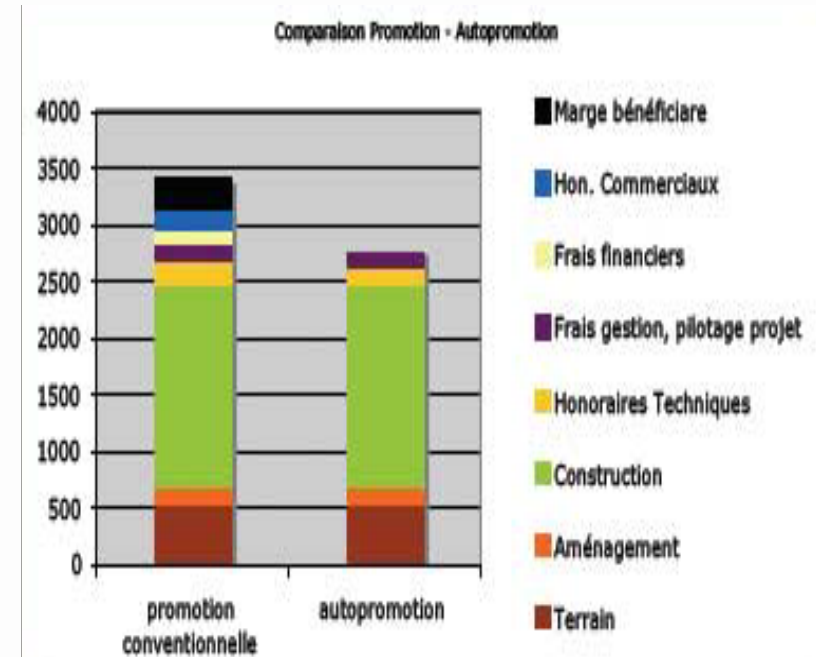
## La cohésion sociale

- Des logements personnalisés et adaptés aux besoins
- Favorise la mixité sociale et générationnelle
- Un voisinage choisi: développement de solidarités (covoiturage, garde d'enfants...)
- Renforcement des liens sociaux: rôle des espaces mutualisés (buanderie, salle de jeux, lieu de réception, chambre d'amis...)
- Une ouverture vers la cité: implication & initiative citoyenne

# Avantage n°3

## La réduction des coûts

- Diminution du coût du logement de 15 à 20 %
- Économie d'échelle par équipements collectifs
- Différents niveaux de finition possible (Auto-construction possible)
- Pas de frais de commercialisation pas de marges des promoteurs



# Contraintes

- Fréquentes réunions (investissement long et régulier), visites de sites, conférences pour se construire une culture commune
- Tensions dans le groupe qui peuvent menacer la cohésion globale
- Perte d'argent possible : investissement dans les études préliminaires, honoraires de l'architectes, perdues si départ du groupe
- Projet à long terme: 5 ans en moyenne





## Quartier Vauban à Fribourg : Baugruppen



- 38 hectares
- 2000 logements
- 500 voitures
- 700 emplois

- Energie : 65 kwh/m<sup>2</sup>/an maximum
- 150 logements passifs
- Maisons à énergie positive

## L'expérience Eco-immeuble en autopromotion à Strasbourg



Source: Association Eco-quartiers Strasbourg



## Pour en savoir plus ....

- **Le « guide de l'autopromotion immobilière »,** réalisé par l'association Eco-Quartier Strasbourg (association@ecoquartier-strasbourg.net)
- **Forum européen des écoquartiers et rencontre nationales de l'habitat participatif → 17 au 21 novembre 2010 à Strasbourg**
- De nombreuses associations parmi lesquelles
  - Toits de choix: [www.toitsdechoix.com](http://www.toitsdechoix.com)
  - Eco quartiers Strasbourg: [www.ecoquartier-strasbourg.net](http://www.ecoquartier-strasbourg.net)

