



CRONENBOURG Autopromotion immobilière

## Une K'Hutte rêvée

Dans l'écoquartier de la Brasserie, à Cronenbourg, le plus important projet d'autopromotion de la communauté urbaine – dénommé K'Hutte – a de bonnes chances de sortir de terre dès cet hiver.

**B**ertrand Barrere, urbaniste, et Yves Grossiord, architecte, touchent au but. Deux ans et demi de travail à fonds perdus devraient bientôt se concrétiser par un permis de construire et une mise en chantier. Celle de K'Hutte, une résidence en autopromotion située dans le futur écoquartier de la Brasserie – où s'élevait la canneterie des usines Kronenbourg. Dans cet immeuble à la façade tout en courbes, cohabiteront des propriétaires occupants, des locataires, des professionnels (dont l'architecte), les résidents d'un gîte urbain et ceux d'un « foyer de vie » réservé par l'AFTC, l'association des familles de traumatisés crâniens.

**Ce projet est un prototype, la question de l'autopromotion me passionne**

Avec 23 lots et 1800 m<sup>2</sup> habitables, le projet K'Hutte (le K est emprunté aux brasseries Kronenbourg), s'il se concrétise, sera l'immeuble en autopromotion le plus important de l'agglomération strasbourgeoise. Juste devant le précurseur neudorfois, Eco-Logis, réunissant dix familles. C'est aussi, à Strasbourg, le premier projet d'habitat participatif accompagné par un urbaniste : c'est lui qui a réuni le groupe d'autopromoteurs et qui le guide dans ses démarches administratives et juridiques. « Pour moi, ce projet est un prototype, la question de l'autopromotion me passionne depuis un moment, j'y crois profondément », insiste Bertrand Barrere. L'aventure a débuté à l'été 2010. La Sers, aménageur de l'écoquartier, y



Locataires, propriétaires, professions libérales... se côtoieront dans cette résidence dont la façade a été imaginée tout en courbes. DOCUMENT CABINET D'ARCHITECTES YVES GROSSIORD

avait réservé – outre 21 terrains à destination des promoteurs et bailleurs sociaux – deux terrains à bâtir pour l'autopromotion. « Nous nous étions donné un temps court pour voir si un ou deux groupes d'autopromoteurs arrivaient à sortir un projet dans un temps compatible avec celui du chantier du quartier. Mais aucun groupe ne s'est constitué », rappelle Eric Fulenwarth, directeur de la Sers.

La société d'aménagement a ainsi fait appel à Bertrand Barrere, connu pour son intérêt et son expérience dans l'autopromotion. Yves Grossiord l'a bientôt rejoint, ainsi qu'Arnaud Keller, écoconseiller. En mars 2011, environ 40 % des surfaces de la résidence étaient préservées, les principes généraux et la forme architecturale du bâtiment définis. Entre-temps, les deux terrains avaient été réunis en un seul.

**Quatre lots doivent encore trouver preneur**

Désormais, seuls quatre lots (respectivement d'une, deux, trois et quatre pièces) doivent encore trouver preneur. C'est la condition *sine qua non* pour que la construction débute dès la fin de cet hiver – le permis de construire a été déposé. Durant ces deux ans et demi, les entretiens se sont succédé pour expliquer le concept d'autopromotion,

### À savoir

L'autopromotion immobilière, ou habitat participatif, c'est – en termes prosaïques – « le regroupement de particuliers en vue de réaliser une opération d'habitat pour eux-mêmes ». L'association Éco-quartier Strasbourg y ajoute une dimension humaine : « Cette alternative à la promotion privée ou sociale et à l'habitat individuel est une manière plus qualitative, plus économique et plus durable de fabriquer de l'urbain mixte avec un voisinage convivial et harmonieux, où chacun trouvera un espace de vie et/ou de travail correspondant à ses aspirations et à ses moyens. »

préciser les besoins et le budget des personnes intéressées. « Selon mes statistiques, sur six personnes rencontrées, une a signé », indique Arnaud Keller.

Parmi elles, Dominique Biellmann, immédiatement séduit et demeuré fidèle depuis 2010. À présent, il représente les autopromoteurs de K'Hutte, regroupés au sein d'une SCCC (société civile coopérative de construction-vente) qui est maître d'ouvrage de la résidence. Bertrand Barrere, Arnaud Keller et Elizabeth Spielmann sont officiellement assistants à maîtrise d'ouvrage, tandis que l'équipe de maîtrise d'œuvre est dirigée par Yves Grossiord. Une année après l'achèvement des travaux, la SCCC se transformera en une copropriété presque banale. ■

JULIA MANGOLD

► Contacts : Arnaud Keller, ☎ 06.21.36.07.43 et Bertrand Barrere ☎ 06.26.36.50.84. Site Internet : www.unanimm.fr

### TROIS QUESTIONS À... Alain Jund « L'habitat participatif intégré dans la prochaine loi-cadre sur le logement »

Adjoint au maire en charge de l'urbanisme, Alain Jund (EELV) fait le point sur l'autopromotion à Strasbourg.

□ Où en sont les deux appels à projets lancés par la ville concernant les dix et sept terrains « pour des immeubles durables en autopromotion » ?

– Sur la première consultation, de 2009, trois permis de construire ont été accordés, deux à la Krutenau, un à Cronenbourg. Concernant la seconde, qui date de 2011, quatre terrains ont été retenus, trois à Neudorf, un à la Robertsau, et les groupes ont rendu leur programme des opérations et l'étude de faisabilité financière.

□ La probable réussite du projet K'Hutte en fait-il un modèle juridique et méthodologique pour l'habitat participatif ?

– Si on veut développer l'habitat participatif, il faut un esprit militant et des professionnels qui s'investissent. Mais je souhaite que l'on reconnaisse l'habitat participatif dans sa diversité, et non comme un modèle figé. Par exemple, il y a, à Strasbourg et Illkirch, quatre projets d'autopromotion en accession sociale pilotés par Habitat de l'III.

□ Le développement de l'autopromotion n'est-il pas freiné par la difficulté – accrue en période de crise – d'obtenir un



Alain Jund. PHOTO ARCHIVES DNA

prêt bancaire auprès d'établissements qui méconnaissent l'habitat participatif ?

– Il y a un public potentiel important à Strasbourg pour l'autopromotion. Et puis elle va obtenir une reconnaissance officielle : mardi 20 novembre, la ministre Cécile Duflot a lancé un processus visant à intégrer l'habitat participatif dans la prochaine loi-cadre sur le logement, suite à un atelier avec le député Philippe Bies, Bruno Parasote, de l'association Eco-quartier Strasbourg, Jean-Marc Birry, le directeur du CAUE du Bas-Rhin, et moi-même. ■

### Des appartements conçus « à la carte »

« En général, un architecte a un client unique. Là, c'est comme si je devais construire 20 maisons individuelles avec un esprit de regroupement. C'est extrêmement difficile d'huiler tout cela pour le traduire en projet cohérent. » Au fil des mois et de l'arrivée de nouveaux autopromoteurs au sein du groupe, l'architecte Yves Grossiord et une jeune architecte de son cabinet, Fany Xayachack, ont dû adapter le projet K'Hutte (1800 m<sup>2</sup> habitables), tout en lui conservant sa cohérence.

**3 300 euros le mètre carré**

Le bâtiment, dont la structure est en béton, comprend cinq niveaux accessibles par escaliers et courbes, ainsi que par un ascenseur adapté aux personnes à mobilité réduite. Tous les logements sont traversants, mais tous sont différents. Certains disposent, accroché à la courbe, d'un box individuel permettant de ranger vélos et poussettes. Des espaces collectifs ont également été imaginés : une terrasse de 200 m<sup>2</sup> au dernier niveau, avec deux préaux et une buanderie ; au rez-de-chaussée, un local de bricolage de 17 m<sup>2</sup> et un garage à vélos. Bien entendu, l'immeuble répond aux normes BBC et il sera alimenté par le réseau de chaleur de l'écoquartier : un



Une toiture-terrasse partagée et des balcons conçus à la demande. DOCUMENT GROSSIORD

système de géothermie en lien avec un puits autrefois utilisé par la brasserie Kronenbourg.

Le coût moyen au m<sup>2</sup> d'un appartement dans cette « K'Hutte » s'élève à 3300 €. ■