



L'invention de l'autopromotion à Strasbourg

Anne Debarre et Hélène Steinmetz

Dans le paysage de l'habitat participatif, Strasbourg représente une figure singulière. L'autopromotion y connaît aujourd'hui un développement stimulant, dont Anne Debarre et Hélène Steinmetz retracent la genèse.

Dans la nébuleuse des projets d'habitat alternatif qui émergent dans les années 2000, les initiatives strasbourgeoises se distinguent à plusieurs titres. Alors que les termes désignant ces projets se multiplient, c'est à Strasbourg que celui d'autopromotion s'est imposé, en référence aux *Baugruppen* allemands. C'est aussi là qu'est sortie de terre en 2010 une des premières réalisations concrètes de cette nouvelle vague participative : l'immeuble Éco-Logis a fait l'objet à ce titre d'une forte médiatisation. Enfin, l'autopromotion bénéficie depuis 2009 d'une politique de réservation de terrains par la ville de Strasbourg, qui favorise ces réalisations et participe à en normaliser le processus. La recherche menée sur ce terrain fertile nous a permis de saisir comment y a émergé un milieu composite promouvant un habitat « durable », écologique et participatif¹. Le succès local de l'autopromotion repose sur l'activité d'entrepreneurs de projets, d'abord relativement isolés, qui jouent un rôle de « passeurs » des expériences allemandes. Ils parviennent au terme d'un long processus à mobiliser des soutiens institutionnels et à faire avec eux de l'autopromotion une cause commune, encore en construction.

L'autopromotion, de Fribourg à Strasbourg ?

Le terme « autopromotion » apparaît à Strasbourg vers 2005-2006, avant de se diffuser plus largement dans l'Est de la France², mais les projets qu'il désigne sont plus anciens. Il y est, en effet, adopté par des « passeurs » qui tentent depuis le début des années 2000 de faire connaître les expériences allemandes des *Baugruppen* (littéralement groupes de construction), des immeubles construits par des groupes de particuliers devenus maîtres d'ouvrages collectifs : ils soulignent notamment leur rôle dans la construction du désormais célèbre « éco-quartier Vauban » à Fribourg³. L'association Éco-Quartier est créée à Strasbourg en 2001 par des

¹ Recherche financée par le Plan urbanisme, construction et architecture (PUCA) et menée entre 2008 et 2010 par Anne Debarre et Hélène Steinmetz. Les matériaux recueillis sont des entretiens auprès des groupes, des urbanistes, architectes, élus et services de la ville impliqués, des archives privées communiquées par les groupes, des observations de réunions internes et publiques, et une recension de la littérature grise portant sur le sujet.

² Il est, entre autres, utilisé par l'association Écolline de Saint-Dié-des-Vosges, créée en septembre 2008, et par le collectif Utipi implanté en Meurthe-et-Moselle, qui organise les « Premières rencontres de l'autopromotion » à Vandœuvre-lès-Nancy le 19 septembre 2009.

³ Le quartier Vauban, vaste terrain militaire de Fribourg-en-Brisgau laissé vacant par le départ des forces françaises d'Allemagne, fait l'objet, au début des années 1990, d'une mobilisation contre les projets de démolition de la municipalité, conduite par un collectif autogéré demandant la réhabilitation écologique du site. Sous l'égide de l'association Forum Vauban, des groupes d'habitants se forment pour obtenir la réservation de terrains et initier, en

sympathisants de la cause écologiste, qui participent ensemble à un SEL (système d'échange local) ou scolarisent leurs enfants dans une école à la pédagogie alternative. L'éco-quartier Vauban constitue pour eux un modèle incontournable, et ils militent pour le lancement d'un quartier similaire en France⁴.

Les membres fondateurs n'ont ni compétences en urbanisme, ni contacts dans les collectivités locales, ce qui rend laborieuse la réalisation de leur projet. Leur démarche rencontre peu d'échos politiques, d'autant que la municipalité UMP élue en 2001 exclut de lancer un éco-quartier. Ils mettent toutefois à profit leur expérience associative pour faire connaître les réalisations fribourgeoises lors de conférences et de réunions publiques. En 2005, l'arrivée à leur tête d'un nouveau président, Bruno Parasote – qui agit à titre bénévole et en tant que futur habitant, mais qui est aussi urbaniste⁵ –, les amène à s'orienter vers un projet à plus court terme : la construction d'un immeuble, baptisé Éco-Logis, équivalent d'une opération de *Baugruppe*.

La même année l'urbaniste Bertrand Barrère, qui vient de créer sa propre agence à Strasbourg, lance avec un architecte spécialiste de construction bioclimatique une autre association, Ippiddas⁶, pour édifier un immeuble « durable » avec un groupe de particuliers : à travers cette activité associative, il entend mettre au point une démarche professionnelle d'accompagnement de ce type de groupe, qu'il nomme la méthode Unanimm, dans l'éventualité de développer l'activité de son agence dans ce domaine⁷. Il est probablement l'un des premiers à utiliser le mot d'autopromotion pour qualifier les projets participatifs⁸ : c'est du moins sous cette étiquette qu'il diffuse sa démarche et promeut les réalisations de Fribourg et surtout de Tübingen, où le soutien municipal aux *Baugruppen* lui semble exemplaire. Organisant des visites dans ces deux villes, il intervient dans des conférences dédiées à l'habitat « durable » et prend contact avec succès avec un bailleur social qu'il souhaite associer à Ippiddas⁹. Des articles sont publiés à ce propos dans la presse régionale et nationale, annonçant de façon un peu anticipée que « l'Alsace expérimente l'autopromotion à l'allemande »¹⁰.

tant que futurs propriétaires, la construction d'immeubles écologiques. L'ensemble du quartier est marqué par des innovations environnementales, en particulier la place très limitée accordée à la voiture, qui lui vaut l'appellation d'éco-quartier. Un autre quartier fribourgeois a fait, dans une moindre mesure, l'objet de l'intérêt des partisans des éco-quartiers : le quartier Rieselfeld, lui aussi marqué par une forte activité de *Baugruppen*, mais avec un peuplement moins sélectif socialement qu'à Vauban (Rudolf 2007 ; Debarre 2008).

⁴ Une visite du quartier Vauban est organisée en 2001 par Éco-Quartier, qui annonce vouloir « concrétiser sur la communauté urbaine de Strasbourg une aspiration à vivre en milieu urbain dans un logement et un quartier différent de ce qui existe actuellement [...] à l'image du quartier Vauban à Fribourg-en-Brisgau » (*Rapport d'activité 2001*, daté du 26 juin 2002).

⁵ Doté d'une double formation d'ingénieur en génie civil (diplôme qu'il a obtenu en Allemagne) et d'urbaniste, il est alors directeur des services techniques et de l'aménagement urbain d'une importante municipalité de la communauté urbaine de Strasbourg.

⁶ Initiative pour un projet de développement durable dans l'agglomération strasbourgeoise.

⁷ Cette démarche rencontre un certain écho : voir « Autopromotion : la méthode Unanimm en rodage sur un site test », *Le Moniteur*, 15 août 2008.

⁸ Dans la documentation interne d'Ippiddas, c'est d'abord le terme « projets collectifs d'habitat en accession » qui est utilisé pour traduire « *Baugruppen* ». Le terme d'autopromotion apparaît dans le Cahier des charges préliminaire du 23 janvier 2006 (Agence REDD et Atelier Architecture et Soleil). Dans son mémoire, Alain Meyer précise que sa connaissance du terme « autopromotion » provient des contacts qu'il entretient avec l'association Ippiddas (Meyer 2007).

⁹ Conférence à la Foire bio-éco d'Alsace (17-21 mai 2007) ; conférence au CAUE de Meurthe-et-Moselle le 22 novembre 2007. Sur le modèle de Tübingen, nous nous référons aux entretiens menés par Anne Debarre avec Bertrand Barrère et deux responsables du bailleur social Nouveau Logis de l'Est en 2009-2010.

¹⁰ « L'Alsace expérimente l'autopromotion à l'allemande », *Le Moniteur*, 11 avril 2006 ; Xavier Thiery, « Plans particuliers pour un habitat durable », *Dernières nouvelles d'Alsace* du 29 décembre 2005.

En 2007, un jeune architecte en formation sur l'environnement, en contact avec ces groupes, rédige un mémoire sur l'autopromotion, qui constitue le premier document détaillé à décrire en français la démarche des *Baugruppen* (Meyer 2007). Ce travail attire l'attention de son employeur, la principale société d'aménagement strasbourgeoise, qui annonce qu'elle va flécher des terrains constructibles à cet effet¹¹. Mis en ligne, il sert de base à la rédaction d'un « Guide pratique de l'autopromotion » par le CAUE 67 et l'association Éco-Quartier (2008). Cette dernière, qui a aussi adopté cette appellation, diffuse à l'échelle nationale ce document tapuscrit, puis édité dans une version augmentée.

L'immeuble Éco-Logis, un emblème

Les résultats constructifs concrets se font cependant attendre. Malgré l'intense travail de « passeur » de Bertrand Barrère, les membres d'Ippiddas connaissent des divergences internes autour du choix du terrain à bâtir pour leur immeuble et se distancient des professionnels qui ont initié le projet : le groupe est aujourd'hui en sommeil. L'immeuble Éco-Logis est, quant à lui, achevé en 2010, au terme d'un processus laborieux. Le groupe a mis plusieurs années à obtenir une promesse de vente définitive de la municipalité pour son terrain. Les incertitudes juridiques sur le statut de l'autopromotion ont rendu complexes les négociations avec leur notaire et les banques. Le projet architectural a été réajusté à de nombreuses reprises pour rendre compatibles les demandes des dix maîtres d'ouvrage, leurs objectifs de performance écologique et leurs contraintes de coût. Enfin, la longue durée et la hausse du coût de l'opération ont amené des familles à partir, obligeant le groupe à recruter de nouveaux membres. Parmi ceux-ci, plusieurs disposent, par leur activité professionnelle, de contacts auprès des collectivités locales et dans le milieu de l'urbanisme, essentiels à l'aboutissement du projet.

Une fois sorti de terre, le projet Éco-Logis devient l'emblème de l'autopromotion « à la strasbourgeoise ». Premier en son genre, il bénéficie de l'intense travail de promotion de leur cause que fournissent les animateurs du groupe : leur démarche et les particularités de l'immeuble (structure bois, performances énergétiques) font l'objet de nombreux articles, tant dans la presse régionale que nationale, spécialisée ou généraliste, entre 2005 et 2010, ainsi que de reportages télévisés sur des chaînes nationales¹². Ils peuvent, à cette occasion, mettre en avant leurs choix architecturaux et techniques, qui matérialisent la filiation avec les expériences allemandes et assoient la légitimité de leur démarche : ils ont retenu comme architecte le Fribourgeois Michael Gies, connu pour avoir construit deux immeubles *Baugruppen* à Vauban, ainsi qu'un bureau d'études des plus compétents en matière de conception environnementale, filiale locale d'une société reconnue outre-Rhin (Solares Bauen).

Les spécificités d'Éco-Logis contribuent à dessiner une voie locale pour l'habitat participatif : ses membres parrainent et conseillent les nouveaux groupes d'autopromoteurs qui se forment dans l'association « mère » Éco-Quartier. Certains, particulièrement investis, deviennent de véritables habitués des réunions dédiées à l'habitat participatif dans toute la France, tandis que leur président a récemment signé un ouvrage sur la question (Parasote 2011). Certaines caractéristiques d'Éco-Logis semblent marquer de leur empreinte les projets aujourd'hui en cours à Strasbourg : insistance sur la dimension écologique de la construction (matériaux « sains », performance énergétique), habitat conçu « sur mesure » et

¹¹ « Frémissements autour d'une nouvelle manière d'habiter », *Le Moniteur*, 15 août 2008.

¹² Par exemple : Philippe Dossmann, « Petits immeubles entre amis », *Dernières nouvelles d'Alsace*, 14 avril 2007 ; Cécile Daumas, « Maisons partagées. Plus belle la vie », *Libération Next*, n° 16, 4 avril 2009, p. 68-73 ; Reportage « Essayez l'autopromotion », Journal télévisé de 20h de TF1 du 11 octobre 2009 ; « La douce utopie d'Éco-Logis », *Le JDD*, 25 octobre 2009 ; Adrien Pouthier et Laurent Miguet, « Éco-Logis, le premier immeuble construit en autopromotion », *Le Moniteur*, 10 novembre 2010.

doté d'espaces mutualisés. La recherche d'un statut d'occupation anti-spéculatif entre propriété et location est absente des préoccupations des groupes strasbourgeois, à l'inverse de ce qui se passe dans la mouvance lyonnaise de l'habitat « coopératif »¹³. D'un petit groupe de militants alternatifs et écologistes inconnus des élus et des professionnels, l'association est devenue sur ce sujet un interlocuteur incontournable des collectivités locales. Elle a ainsi organisé, dans le cadre du Forum européen des éco-quartiers, accueilli par la communauté urbaine de Strasbourg en novembre 2010, des Rencontres nationales de l'habitat participatif¹⁴, qui ont rassemblé les principales fédérations et réseaux de groupements qui coexistent aujourd'hui dans ce domaine.

Normaliser l'autopromotion ?

L'enjeu pour les élus locaux désireux de se saisir de ces expériences pionnières et pour les professionnels qui s'y spécialisent est toutefois d'assurer que celles-ci puissent être reproduites à plus grande échelle. L'intérêt de la municipalité strasbourgeoise, récent, n'est pas un hasard : la coalition PS–Verts qui est à sa tête depuis 2008 y voit un moyen de donner de la substance à ses projets de démocratie participative et aux neuf projets d'éco-quartier qu'elle lance. Les premiers seront, au mieux, réalisés en 2013 : ce processus est lent au regard du calendrier électoral, tandis qu'ils espèrent de la construction d'immeubles en autopromotion des résultats visibles à plus court terme en matière d'innovation écologique et de « participation ». Il est toutefois délicat pour les élus locaux d'aider des opérations dont la dimension sociale n'est pas évidente, les habitants impliqués appartenant, sauf exception, aux classes moyennes et supérieures. L'adjoint à l'urbanisme, élu Vert sensible aux réalisations allemandes, imagine de soutenir dix projets de ce type, avec l'idée de produire des résultats tangibles dans le temps d'un mandat et de normaliser l'appui apporté par la ville à l'autopromotion. Le mode d'intervention choisi se calque partiellement sur celui inventé à Tübingen, ville qui soutient les *Baugruppen* en fléchant à cet effet une partie de ses réserves foncières.

La ville de Strasbourg lance en mai 2009 la consultation « 10 terrains/10 immeubles durables ». Cinq mois sont donnés aux candidats autopromoteurs pour constituer un groupe, mettre sur papier leur projet de vie et s'associer à une équipe de maîtrise d'œuvre (architecte et bureau d'études thermiques) qui réalise une esquisse d'immeuble écologique sur l'un des dix terrains proposés par la ville. L'aide financière de la municipalité, sous forme d'abattements sur le prix du foncier, est indexée aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments à construire et présentée comme un encouragement à l'habitat écologique. Si des groupes sont conseillés par l'association Éco-Quartier ou par des assistants à la maîtrise d'ouvrage professionnels, c'est la ville de Strasbourg qui détermine les modalités de la consultation. L'opération, en cours, montre toutefois que le calendrier serré qu'elle impose s'ajuste mal au temps de constitution et de stabilisation des groupes, ainsi qu'aux aléas de la définition d'un projet architectural avec des maîtres d'ouvrage multiples et non-professionnels. L'autopromotion à la strasbourgeoise n'est pour l'instant que partiellement normalisée, et encore largement expérimentale. D'ailleurs, suite aux Rencontres nationales de l'habitat participatif de novembre 2010, les préconisations municipales évoluent dans la seconde consultation lancée en novembre 2011 : si les groupes décident toujours des « valeurs fondatrices » de leur projet (non-spéculatif, intergénérationnel, écologique, socialement mixte, etc.), ils doivent désormais recourir à l'encadrement professionnel d'un assistant à la maîtrise d'ouvrage, qui doit permettre de stabiliser plus rapidement les projets. Cette possible

¹³ L'atelier juridique qui s'est tenu au premier Forum de l'autopromotion à Vandœuvre-lès-Nancy le 19 septembre 2009 a été l'occasion d'une discussion sur ce point entre les représentants d'Habicoop (Lyon) et d'Éco-Quartier (Strasbourg) autour de la question des dispositifs anti-spéculatifs, révélatrice de ce clivage.

¹⁴ *L'Habitat participatif. Actes des Rencontres de novembre 2010*, publiés en novembre 2011 téléchargeables sur le site <http://www.forum-ecoquartiers.strasbourg.eu>.

professionnalisation, observée dans d'autres domaines se rattachant à la « participation » (Nonjon 2005), n'est toutefois pas encore achevée.

En une décennie, le temps d'une longue et difficile gestation du premier immeuble, qui a vu le jour en 2010 à Strasbourg, l'autopromotion a acquis une reconnaissance locale et nationale. La municipalité lui réserve du foncier dans des dents creuses et au sein des futurs éco-quartiers, lui apporte un soutien financier, et tente de normaliser la durée du processus et de le professionnaliser. En novembre 2011, elle signe une charte visant à promouvoir le développement de l'habitat participatif avec 14 autres collectivités territoriales françaises pionnières en la matière. L'association Éco-Quartier continue son action localement en encadrant les nouveaux projets, mais aussi nationalement, en annonçant la rédaction d'un « Livre blanc » de l'habitat participatif au sein de la toute récente Coordination nationale des associations de l'habitat participatif¹⁵. L'activité de ses partisans a permis de faire de l'autopromotion une cause commune au niveau local, voire plus largement, mais les opérations devront toutefois se concrétiser et se multiplier avant que celle-ci ne constitue réellement une voie alternative de production de logements : même à Strasbourg, souvent citée comme une ville pionnière en la matière, l'habitat alternatif est encore plus une potentialité qu'une réalité.

Bibliographie

- Association Éco-Quartier & CAUE du Bas-Rhin. 2008. *Guide pratique de l'autopromotion à l'attention de ceux qui souhaitent construire ensemble un immeuble collectif écologique*, Strasbourg : ville et Communauté de Strasbourg Fondation MACIF.
- Bacqué, Marie-Hélène et Vermeersch, Stéphanie. 2007. *Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, Paris : Éditions de l'Atelier.
- Debarre, Anne. 2008. « Habitants actifs, maisons passives. Écoquartiers à Freiburg-im-Breisgau », *Archiscopie*, n° 78, p. 20-23.
- Meyer, Alain. 2007. *Pour une autopromotion en France selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften, essai de guide pratique*, mémoire de la formation Europe & Environnement, Strasbourg.
- Nonjon, Magali. 2005. « Professionnels de la participation : savoir gérer son image militante », *Politix*, n° 70), p. 89-112.
- Parasote, Bruno. 2011. *Autopromotion, habitat partagé, écologie et liens sociaux*, Gap : Éditions Yves Michel.
- Rudolf, Florence. 2007. « Les éco-quartiers : une contribution socio-technique à la réception du développement durable en Allemagne », *Revue de l'Allemagne et des pays de langue allemande*, tome 39, n° 3, p. 343-352.

Anne Debarre, architecte DPLG, est maître-assistante en histoire et culture architecturales à l'École nationale supérieure d'architecture Paris-Malaquais et membre du laboratoire Architecture-Culture-Société (AUSSER, UMR 3329). Ses recherches portent sur l'architecture domestique et ses théorisations, ses réalisations et leurs modalités de production, dans l'histoire et le temps présent.

Hélène Steinmetz, agrégée-préparatrice de sociologie à l'École normale supérieure de Paris, est doctorante au Centre Max Weber sous la direction de Jean-Yves Authier et membre associée du Centre Maurice Halbwachs. Ses recherches portent principalement sur la sociologie du logement (transformations de la production de logements sociaux, accession sociale à la propriété comme

¹⁵ « Coordination nationale des associations de l'habitat participatif », article disponible sur le site www.ecoquartier-strasbourg.net de l'association Éco-Quartier, daté du 24 octobre 2011.

catégorie de l'action publique, trajectoires d'accèsion à la propriété). Elle travaille en parallèle sur les processus judiciaires de séparations conjugales.

Pour citer cet article :

Anne Debarre & Hélène Steinmetz, « L'invention de l'autopromotion à Strasbourg », *Métropolitiques*, 6 février 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/L-invention-de-l-autopromotion-a.html>.