



**Rapport d'activités de l'année 2015**  
**Orientations pour l'année 2016**

Strasbourg, avril 2016

## Introduction (en guise de rapport moral)

En 2015, les trois collèges de l'association ont continué d'ouvrir les champs de réflexion et d'action de l'association conformément à ses statuts. L'association a ainsi été progressivement reconnue comme un acteur innovant sur des thématiques adjacentes à l'autopromotion et toujours en lien avec une vision positive de la ville comme terreau d'initiatives participatives et d'initiatives de transition.

Le développement de l'association a été marqué par une professionnalisation partielle de l'association à travers des **activités d'accompagnement de groupes** (copropriétés existantes, collectif de futurs habitants en cours de constitution). Eco-Quartier Strasbourg a ainsi poursuivi et développé son action dans le champ de la facilitation et du coaching au service des projets d'habitats collectifs.

Cette dynamique a, par ailleurs, été marquée par la décision du comité collégial du 17 novembre 2015, **d'embaucher un collaborateur permanent** de l'association, en qualité de directeur de l'association.

La question de la professionnalisation de l'association pose des questions liées à ses objectifs, ses manières de faire, car il est indispensable que l'association reste un mouvement citoyen et ne devienne pas progressivement un bureau d'études. Le comité collégial a souhaité initier **un travail de refondation** de l'association à travers la **rédaction d'une charte de coopération**, à usage interne et externe (cf. annexe 1).

- o Ce travail s'est déroulé tout au long de l'année 2015 :
  - 5 ateliers de travail de juin à octobre, avec une quinzaine de membres et collaborateurs.
  - Diffusion du projet de charte à l'ensemble des membres des trois collèges de l'association.
  - Diffusion du projet de charte aux partenaires "historiques" d'EQS (Ville, CAUE, SERS, HDI)
- o Une validation du projet de charte est demandée à la présente assemblée générale.

Enfin, le collège "Terrains d'Initiatives Citoyennes", qui a remplacé, fin 2014, celui chargé de préfigurer la monnaie locale complémentaire (Le Stück), a continué à apporter à l'association une ouverture importante sur l'extérieur et une mobilisation de nombreux nouveaux bénévoles.

Aussi, même si l'association porte plusieurs projets à caractère plus professionnel via les conventions qu'elle noue avec ses partenaires, son caractère militant reste fort et doit poursuivre de s'amplifier. De même son indépendance est également un enjeu, car l'équilibre est difficile : l'association souhaite trouver des partenariats gagnant-gagnant avec la collectivité, mais doit pouvoir rester libre dans ses choix, elle doit chercher l'autonomie financière (notamment pour la maison citoyenne) mais doit garder un certain recul vis à vis des partenaires privés à vocation commerciale.

Consciente de ses enjeux, l'association veille à cet équilibre, fondamental à son but premier : proposer au plus grand nombre des outils pour faciliter une participation active à son lieu de vie, que ce soit à l'échelle de son logement, de sa copropriété ou de son quartier.

## Projet de charte d'Eco-Quartier Strasbourg

NB : Le projet de charte tient compte à la fois des enjeux de coopération interne (avec ses bénévoles et collaborateurs) et externe (partenaires, financeurs, bénéficiaires) à l'association.

La charte se concentre sur l'expression des convictions que partagent nos membres. Les stratégies que l'association met en oeuvre pour traduire ces convictions en actes et les actions concrètes qui en résultent seront reprise dans le cadre de l'élaboration d'un règlement intérieur.

### **Valeurs d'engagement et d'investissement**

Eco-Quartier Strasbourg milite en faveur d'une transition écologique et citoyenne par l'innovation sociale, notamment à l'aide de démarches participatives, pour générer un mieux vivre ensemble, de meilleurs modes de faire et manières d'être.

### **Du « participatif » comme valeur d'être et d'action**

La vocation d'EQS est de travailler pour et avec les habitants.

Notre première conviction est que favoriser la participation des habitants à la vie de la cité repose sur 3 piliers : une intention claire sur le niveau de participation attendue, une posture qui favorise l'engagement personnel et vise à atteindre un but commun et enfin des méthodes opérationnelles mettant les habitants au coeur des projets.

### **Favoriser la participation : Adaptation et Transversalité**

Notre deuxième conviction est que l'écoute des besoins et des doutes des bénévoles (*et des bénéficiaires de nos actions*) encourage la transition intérieure et amène à une adaptation continue (un lâcher prise parfois), source de qualité, de progression et de plaisir.

### **Affirmer un principe d'action**

Les relations, au sein de l'association et également avec ses partenaires, reposent sur l'importance du chemin emprunté plutôt que de la destination finale.

### **Garde fou pour ne pas perdre ses valeurs dans la relation**

Nous sommes ouverts à tous types de projet, à condition qu'ils soient d'approche ascendante (dites bottom up, de la base) et/ou qu'ils favorisent l'autonomisation des individus et des collectifs. Nous ancrons notre démarche dans la coopération entre les parties prenantes et stimulons les dynamiques d'apprentissage mutuel.

### **Affirmer deux rôles moteurs d'EQS : incubateur et accompagnateur**

EQS s'affirme à la fois comme une structure de veille, de défrichage et d'incubation ainsi que d'accompagnement des porteurs de projets. Selon la situation existante, EQS joue un rôle de cadre temporaire pour aider des potentiels porteurs de projets à passer à l'action ou un rôle d'accompagnateur des collectifs ou structures en recherche d'une plus grande autonomie.

### **Développer et valoriser des savoirs faire**

Eco-Quartier Strasbourg génère des savoirs faire par la création de liens avec d'autres associations et par le développement et le partage de démarches expérimentales.

## Bilan de l'année 2015 et perspectives pour 2016

La structuration de l'association s'est organisée autour de trois piliers qui ont chacun porté des missions d'accompagnement, de développement ou d'expérimentation en 2014 :

- L'habitat participatif
- Le mouvement de la Transition
- Les terrains d'initiatives citoyennes

Le comité collégial, comprenant au moins deux membres de chaque collège, a su synthétiser et coordonner la vie de l'association dans son ensemble ; un trésorier en gère les finances.

## Thématique de l'habitat participatif

L'année 2015 a encore été une année très intense sur la thématique de l'habitat participatif, notamment grâce au partenariat conclu avec la Ville de Strasbourg pour la mise en place de la 3<sup>ème</sup> consultation d'autopromoteurs ainsi qu'avec le développement d'une activité d'accompagnement de groupe de futurs habitants de projets d'habitat participatif, pour le compte d'opérateurs immobilier (Habitat de l'III et Domial).

### 1. Convention de partenariat avec la Ville de Strasbourg

Le centre du partenariat est à nouveau **l'accompagnement des groupes** issus cette fois-ci de la 3e consultation initiée par la Ville de Strasbourg. Les outils développés par l'association portent sur la réalisation de **4 ateliers par an** et la tenue d'une base documentaire à jour sur le site internet de l'association.

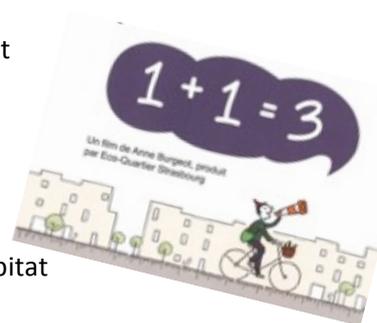
En 2015, l'association a également contribué à l'organisation des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif à Marseille.

**Le COPIL Habitat Participatif a été reconduit en 2015 et s'est réuni 6 fois. Il a tenu un stand lors des Rencontres nationales.**

#### A. Troisième consultation de la ville sur l'autopromotion :

En amont au lancement de la 3ème consultation de la ville, la ville et l'association EQS a organisé la **diffusion du film « 1+1=3 »** au centre administratif, le **23 avril 2015**:

- o 90 personnes à la projection.
- o Nombreuses questions de "grand public" sur l'habitat participatif.
- o **Annonce par A. Jung d'une nouvelle consultation de la Ville pour des groupes d'autopromotion**



La réunion de lancement de la 3ème Consultation Ville sur l'autopromotion s'est tenue le **19 mai 2015**.

A la suite de cette réunion de lancement, EQS a participé, aux côtés de la ville, à deux réunions publiques, dans des quartiers situés à proximité des terrains concernés par la consultation. L'objectif était de présenter le mode de consultation et de nouer des contacts entre individus intéressés par la consultation.

- o La première rencontre, pour les terrains Sud (Neudorf et Neuhof), s'est tenue le 2 juin (20 participants environ) au foyer 23 Lazaret à Neudorf.
- o La deuxième rencontre, pour les terrains Nord (Wacken, Roberstau), s'est tenue le 9 juin (20 participants environ) à la Robertsau.

Ces deux réunions de présentation ont été suivies par la mise en place d'une page internet Questions-Réponses sur le site d'EQS à destination des candidats à la consultation

## **B. Les ateliers d'Ecoquartier Strasbourg :**

Sur l'année 2015, Ecoquartier Strasbourg a organisé 5 ateliers à destination des personnes engagés dans des projets d'habitat participatif, dont 4 spécialement destinés au public de la 3ème consultation de la ville sur l'autopromotion :

### **ATELIER N°1 DU 21 MARS :**

*La thématique : Comment met-on en place le bien-vivre ensemble ?*

*Pour les futurs habitants des projets Ecoterra, Eco-Nomeny, Lieux communs et Cocon 3S menés par Habitat de l'III.*

### **ATELIER N°2 DU 20 JUIN :**

*La thématique : Les valeurs communes et l'écriture d'une Charte, fondations d'un groupe d'habitat participatif*

*Pour les candidats à la 3ème consultation de la Ville (idem ateliers 3, 4 et 5)*

### **ATELIER N°3 DU 12 SEPTEMBRE :**

*La thématique : La communication interne et les modes de gouvernance*

### **ATELIER N°4 DU 03 OCTOBRE :**

*La thématique : Acteurs et phasage d'une opération de construction – Rôle de l'AMO*

### **ATELIER N°5 DU 28 NOVEMBRE :**

*Présentation de plusieurs AMOs aux groupes lauréats*



## C. Guide pratique sur l'autopromotion :

Le *guide pratique de l'autopromotion*, conçu en 2014, a été finalisé dans sa **version 3** et imprimé en juin 2015.

Co-édité avec le CAUE 67, cette nouvelle version du guide a fait l'objet d'un intense travail de refonte et de relecture.

Un comité éditorial de 14 membres a été mobilisé tout au long du projet. Il convient de souligner et la diversité des profils représentés dans le comité éditorial:

- Autopromoteurs
- Juristes et notaires
- Architectes
- Agents des collectivités impliquées



Ce travail a permis d'ajouter de nouveaux chapitres au guide. On peut citer :

- Les apports de la loi ALUR
- La présentation du rôle d'une collectivité et des façons d'aborder ces dernières
- La gestion des risques
- Une augmentation des annexes opérationnelles pour offrir plus de documents concrets

De manière générale, de nombreux schémas ont été revus pour plus de lisibilité, des coquilles ont été corrigées tout au long du document. De nombreux retours d'expérience ont pu être fait du fait de la multiplication des projets. Ces témoignages supplémentaires ajoutent de la profondeur à l'ouvrage.

Ce travail de qualité n'a pu être possible que grâce à la mobilisation des acteurs locaux.

250 exemplaires du guide ont déjà été diffusés à une échelle nationale comme on peut le voir sur la carte ci-contre :



## **D. Les Journées Portes Ouvertes du 14 au 17 mai :**

Suite au succès des Journées Portes ouvertes organisées en octobre 2013 pour accompagner la sortie de la Loi ALUR, la Coordon'Action a décidé de renouveler l'opération en 2015, en s'associant cette fois aux pays européens qui montent un événement similaire depuis quelques années.

C'est donc en collaboration étroite avec la Belgique, les Pays-Bas et l'Allemagne que s'est déroulée la préparation de la manifestation

A l'occasion de ces Journées Portes Ouvertes, **une centaine d'événements ont été organisés dans toute la France** : visites de sites, de chantiers, conférences, projections de films, animations, expositions, balades à vélo d'un habitat à l'autre, pique-niques, chantiers participatifs, ateliers de communication, jeux participatifs ... L'offre était grande, et le public a répondu nombreux. Certains lieux ont accueilli jusqu'à 500 visiteurs.

**A Strasbourg**, l'association Ecoquartier Strasbourg a organisé ces journées autour de plusieurs événements :

- La visite d'un habitat du quartier Vauban à Fribourg a réuni une vingtaine d'Alsaciens
- 2 Cyclo-tours organisé à Cronenbourg (30 participants) et Neudorf (70 participants) qui ont permis aux participants de visiter 7 chantiers ou bâtiments finis.

Les retours témoignent tous d'une ambiance conviviale, détendue, d'échanges intenses, d'une grande curiosité de personnes encore non averties mais désireuses de comprendre la plus-value de ces projets. **Solidaire, convivial, impliqué** : c'était le message à faire passer afin de témoigner que l'on retrouve ces valeurs dans tous les habitats groupés malgré leur très grande diversité.

## **E. Les Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif, du 9 au 11 juillet 2015, à Marseille:**

Les Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif de Marseille ont été un nouveau succès. Près de 1000 participants se sont donnés rendez-vous pour ces journées avec encore une fois une nette présence de Strasbourg.





<https://cooperativechamarel.wordpress.com/>

► Groupe **DOLCE CITTA** qui souhaite créer une Coopérative d'Habitants autour d'un projet de ferme urbaine à Strasbourg.

[https://www.facebook.com/habitatparticipatif.dolcecitta/info?tab=page\\_info](https://www.facebook.com/habitatparticipatif.dolcecitta/info?tab=page_info)

► **Syamak AGHA BABAEI**, Vice-président de l'Eurométropole en charge de l'Habitat.



La conférence a permis à 80 personnes de faire connaissance avec cette forme d'habitat participatif, et de donner envie de poursuivre ce travail de développement au sein de la Commission Coopérative d'Habitants d'EcoQuartier Strasbourg.

## **G. La participation à la Coordin'action Nationale de l'Habitat Participatif :**

L'association Eco-Quartier Strasbourg est membre fondateur de la Coordin'action Nationale des associations de l'Habitat Participatif et siège au Comité de pilotage de l'association.

Les deux représentants d'Eco-Quartier sont François Desrues et Loïc Robine.

Initié dans le cadre de chantiers nationaux inter-associatifs à partir de 2010, cette fédération a officiellement été créée le 1er juin 2013 à Lyon. Elle a intitulé son programme d'action 2014/2015 "Développer l'Habitat Participatif en France" qu'elle a mis en oeuvre avec le partenariat du Réseau des collectivités, de l'Union Sociale de l'Habitat (USH) et de la Fédération des Coop HLM (FNSCHLM), et de la Fondation MACIF. Grâce à ces partenaires, la Coordin'action a pu recruter une chargée de mission à temps partiel pour une durée de 1 an.

Les principales réalisations 2015 sont :

- la mise en réseaux de 14 associations, notamment grâce à trois réunions nationales physiques et de nombreuses commissions de travail par conférences téléphoniques,
- l'organisation des Journées Portes Ouvertes européennes de l'Habitat Participatif (mai 2015),
- l'organisation des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif (juillet 2015)

- la refonte du site internet [habitatparticipatif.net](http://habitatparticipatif.net) présentant la Coordin'action et les associations françaises,
- la création d'une exposition présentant l'Habitat Participatif et la Coordin'action en 5 panneaux (également décliné sous la forme d'une plaquette de communication),
- l'amorce d'un réseau européen du Co-housing,
- la conception d'un jeu pédagogique permettant de faire connaître l'Habitat Participatif, à partir de différents jeux existants en France et notamment du jeu de rôle de l'autopromotion conçu par la ville de Strasbourg et Eco-Quartier en 2010.

**Les perspectives pour 2016 portent sur l'organisation de nouveaux événements nationaux et européens, l'accompagnement des groupes qui s'empareront des statuts créés par la Loi ALUR, la publication et la diffusion du jeu pédagogique, l'organisation d'un prix d'architecture en Habitat Participatif en partenariat avec le magazine Ecologik et le réseau des architectes de l'Habitat Participatif, la réflexion sur la question du vieillissement en partenariat avec l'association Hal'âge.**

## 2. Accompagnement de groupes de futurs habitants

### **A. Habitat de l'III : Accompagnement de 3 groupes d'habitants et accompagnement global de l'organisme dans les démarches participatives**

Via la signature d'un marché de prestations en mai 2015 avec Habitat de l'III

#### - **Ecoterra :**

3 ateliers organisés depuis juin 2015 avec les accédants (11 participants en moyenne, sur 14 foyers) . 2 ateliers pour l'élaboration du règlement de maison, 1 atelier pour la réalisation du retour d'expérience



#### - **Economeny :**

4 ateliers organisés, depuis septembre 2015, avec les futurs copropriétaires (8 participants en moyenne, sur 9 foyers). Deux premiers ateliers pour faire connaissance, échanger sur ce qui attire ou rebute dans l'habitat participatif. 1 atelier d'expérimentation d'une gestion par consentement. 1 atelier pour décider de l'affectation du local partagé et d'amendement du projet de règlement de copropriété.

#### - **Cocon3S - Rue de Lunéville:**

10 ateliers organisés depuis mai 2015 avec le groupe de futurs locataires (6 participants en moyenne, sur 8 logements prévus).



### **B. DOMIAL : Accompagnement d'un groupe de futurs acquéreurs en accession sociale (dont PSLA) :**

Via la signature, en décembre 2015, d'un protocole pluriannuel (2015-2017) et d'une convention financière de partenariat annuel (2015-2016)

Trois axes de travail communs ont été identifiés dans ce partenariats :

Le premier axe concerne la constitution du collectif de nouveaux accédants à la propriété pour favoriser l'appropriation collective d'espaces partagés à l'échelle des nouvelles résidences (existant ou potentiel). A terme cette thématique pourra s'étendre à la définition participative des espaces et équipements communs des résidences.

L'objectif visé est de générer une appropriation optimale des espaces partagés au profit du plus grand nombre de résidents.

Le deuxième axe porte sur l'apprentissage du monde de la copropriété pour les nouveaux accédants.

L'objectif visé est de favoriser une copropriété où tous les copropriétaires ont un socle commun de connaissances du fonctionnement de la copropriété.

Le troisième axe appréhende l'échelle de l'îlot ou du quartier comme l'unité de base pour générer des projets collectifs à même de dépasser les risques « d'entre-soi » socio-économique et les effets de seuil pour la mise en œuvre de projets innovants (smart-grid, réseau de chaleur, cœur d'îlot vert...).

Cette dernière thématique étant particulièrement ambitieuse, l'objectif visé est formulé en terme de moyens plus que de résultat. L'objectif est ainsi de provoquer et de pérenniser des espaces de dialogue, à l'échelle de l'îlot ou du quartier, pour favoriser l'émergence de projets et d'équipements communs.

Ce partenariat a trouvé son premier champ d'expérimentation dans l'accompagnement du groupe de futurs acquéreurs de l'opération Quai 33 (situé sur l'ancien site de la SPA, route du Rhin). Cette opération comporte 33 logements en accession sociale, au sein d'un îlot mixte comptant 150 logements à terme.

Cette opération n'est pas à proprement parlé un projet d'habitat participatif. Les acquéreurs n'ont pas été intégrés ni dans la programmation ni même dans la conception des espaces de la résidence. La résidence comporte toutefois des espaces en devenir "à partager" : terrasse au dernier étage, cœur d'îlot.



L'accompagnement des groupes d'Habitat de l'III et de DOMIAL doit permettre à Eco-Quartier Strasbourg de générer un retour d'expérience sur l'accompagnement humain des groupes et l'accompagnement organisationnel des opérateurs, qui fera l'objet d'un partage et d'une diffusion selon des modalités à déterminer avec le comité collégial.

### 3. Perspectives pour 2016

**Des perspectives de développement de l'Habitat Participatif qui confortent le partenariat entre la ville et l'Eurométropole de Strasbourg et l'association Eco-Quartier Strasbourg, ainsi que des partenariats avec des opérateurs privés.**

Constats importants pour les perspectives :

- Un besoin d'acculturation et d'accompagnement au changement pour de nouveaux « porteurs de projets », tels que les bailleurs sociaux de l'EMS,
- Un objectif d'ouverture de l'habitat participatif vers de nouveaux publics-cibles, notamment grâce au développement de projets pilotes de type "coopérative d'habitants".

- Un objectif de développement de projets en habitat participatif dans de nouveaux territoires péri-urbains (communes périphériques de l'EMS),
- Une ambition de pouvoir accompagner et faciliter de nouveaux montages d'habitat participatif « accessible »: coopérative, OFS...

**Des perspectives qui rejoignent un besoin commun de capitalisation des expériences en cours ou achevées :**

Avant d'imaginer pouvoir développer de l'habitat participatif « accessible », l'enjeu est de rendre accessible la notion même d'habitat participatif auprès de nouveaux publics.

L'atteinte des objectifs d'ouverture vers de nouveaux publics et de développement sur des territoires périphériques repose notamment sur le besoin de « personifier » les projets existants pour favoriser le processus « d'identification » de nouveaux publics comme bénéficiaire potentiel de ces projets.

Pour ce faire, l'association Eco-Quartier Strasbourg initiera une réflexion au sein du COPIL autour des enjeux de mutualisation des retours d'expériences et de promotion de l'habitat participatif.

Cette réflexion sera également l'occasion de questionner les caractéristiques des publics-cibles potentiels dans la perspective du développement mentionné ci-dessus, et les démarches possibles pour les atteindre.

L'association Eco-Quartier Strasbourg souhaite par ailleurs renforcer son rôle d'interface entre individus intéressés par des projets en habitat participatif, notamment en améliorant la cartographie en ligne des projets, des groupes en cours de constitution et des ménages en recherche de groupe.

Enfin, l'association prévoit également de travailler sur le retour d'expériences des projets de rénovation d'immeubles existants se rapprochant des projets en autopromotion (notamment à partir des témoignages de porteurs de projets, des erreurs à ne pas commettre pour se lancer dans une opération d'auto-rénovation, etc...)

Eco-Quartier contribuera également la réflexion sur la création d'une plateforme "Grand Est" pouvant favoriser le développement de l'Habitat Participatif à l'échelle de la nouvelle région. L'enjeu d'une telle plateforme est l'éclosion de projets sur de nouveaux territoires, la consolidation des capacités professionnelles d'accompagnement de projet, le développement du montage en coopérative d'habitats.

# Thématique des copropriétés en transition

Le collège mène deux actions en parallèle : la rédaction d'un guide pratique pour une gestion durable et participative des copropriétés et une démarche de mobilisation, de sensibilisation et d'accompagnement à destination des copropriétés « fragiles » de l'Eurométropole de Strasbourg.

## 1. Guide pratique pour une gestion durable des copropriétés

Le projet du guide pratique pour une gestion durable des copropriétés a débuté en 2013. Suite à l'embauche d'une élève Eco Conseillère en mai 2014, poursuivi par un contrat en cours (via le soutien de l'EMS pour la démarche POPAC), il a été possible pour l'association de poursuivre cette action en 2015, en lien avec les bénévoles et les autres partenaires du comité rédactionnel (CAUE, FNAIM, ASIB, Mon Jardin Nature, La Maison du Compost, Alter Alsace Energie)



Les réunions de cadrage et de définition ont permis d'arrêter l'architecture du guide ainsi que la trame de constitution des fiches témoignages et des fiches méthodes.



Pour la rédaction du premier chapitre, le collège a fait appel à un rédacteur professionnel (Willy Aboulicam) qui sera également chargé de la mise en cohérence de l'ensemble de la rédaction et de la mise en page.

La seconde partie sera assurée par des membres du comité rédactionnel et des membres de l'association.

A l'aide d'un fascicule de présentation, l'association a prospecté des partenaires financiers durant le deuxième semestre de l'année 2016. À ce jour, nous avons confirmation de précommande de la FNAIM d'Alsace, de l'ASIB ainsi que de l'Eurométropole (conditionné à un appel à projet). Suite à ces retours, le collège a relancé le travail rédactionnel, mis en suspens durant la phase de prospection.

L'objectif initial d'impression de l'ouvrage, prévu à la fin de l'année 2015, a été reporté à la fin 2016 en raison du temps qui a été nécessaire pour démarcher des partenaires financiers.

## **2. Démarche de mobilisation, de sensibilisation et d'accompagnement à destination des copropriétés « fragiles »**

### **2.1. Rappel du projet:**

Les gestions défailtantes des copropriétés sont souvent considérées comme résultant d'une mauvaise gestion des syndics professionnels. Or cette situation s'explique aussi par une méconnaissance des origines des difficultés et par une démobilitation des copropriétaires et particulièrement des membres du conseil syndical dans la gestion de leur copropriété.

Le projet vise donc à apporter une réponse originale dans la prévention des difficultés des copropriétés en proposant d'initier, de provoquer et/ou d'accompagner la création de conditions favorables à un dialogue constructif entre copropriétaires (et notamment au sein du conseil syndical).

Depuis 2014, ce projet a rejoint le dispositif développé par l'Eurométropole de Strasbourg intitulé : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC), cofinancé avec l'ANAH.

Dans ce cadre, différentes associations ont noué un partenariat avec l'Eurométropole : Alter Alsace Energie (accompagnement sur le volet énergétique), ARIM (accompagnement social individuel), FNAIM (accompagnement des syndics professionnels), ADIL67 (expertise juridique).

L'intervention de notre association est complémentaire des autres partenaires du POPAC. Notre approche permet d'être une première étape constructive de mobilisation et de dialogue au sein de copropriété connaissant des difficultés relationnelles. Notre posture permet de nous adapter aux situations rencontrées et de construire avec les personnes concernées une stratégie pour traiter les différents questionnements relatifs à leur copropriété. En fonction des besoins déterminés avec les copropriétaires, nous faisons appel aux différentes expertises ou savoir-faire des autres partenaires du POPAC.

## 2.2. Retours sur la mise en place de la démarche en 2015:

Au cours de cette première année d'expérimentation, EQS a mobilisé des compétences spécifiques en coaching, en facilitation de groupe et en formation qui se sont avérées pertinentes sous certaines conditions :

- une demande explicite d'intervention par un ou plusieurs copropriétaires, et notamment de président.e de conseil syndical s'il en existait un.e.
- la conscience d'une difficulté à communiquer entre copropriétaires, entre copropriétaires et conseillers syndicaux, ou encore avec le syndic.
- un désir de changement exprimé par les copropriétaires accompagnés.

En dehors de ces conditions, il ne nous a pas été possible d'engager une démarche d'accompagnement, et nous sommes amenés à dérouler un fil décousu pour garder un contact avec les copropriétés concernées.

En résumé, la valeur ajoutée apportée par EQS réside dans deux dimensions principales : d'une part, la transversalité de notre approche des copropriétés et d'autre part, la création d'un espace-temps de rencontre et de dialogue, renouvelé, neutre et régulé. La création d'un tel espace paraît futile de prime abord. Or cette expérience collective et positive d'expression et d'écoute montre que le "dialogue constructif" est possible, même entre individus ayant un « passif » de mésentente.

La création de cet espace de dialogue s'appuie sur les deux métiers cités plus haut. Le coaching qui permet à un individu ou un groupe de cheminer vers l'expression de ses besoins et l'élaboration de sa propre stratégie pour satisfaire à ses besoins. La facilitation de groupe qui rend efficace (voire même plaisant) le travail d'un collectif, en partant des idées de ses membres.

A l'heure actuelle, 5 copropriétés sont en cours d'accompagnement: 3 à Cronembourg, 1 à l'Esplanade, 1 à Bischeim.

Les actions mises en œuvre pour ces copropriétés ont été:

- Accompagnement du conseil syndical dans son organisation interne : identification de ses priorités, répartition des rôles, élaboration de sa stratégie d'action en fonction de la nature des difficultés rencontrées.

- Formation aux droits et devoirs des copropriétaires, du conseil syndical et le rôle du syndic.
- Formation à la gestion financière de la copropriété (ateliers « charges »)
- Rencontre des syndics professionnels pour clarifier les différentes problématiques rencontrées par la copropriété.
- Accompagnement du conseil syndical ou les copropriétaires volontaires dans l'organisation et l'animation de rencontres collectives afin de sensibiliser l'ensemble des copropriétaires à la résolution.
- Distribution d'une communication papier sur l'action de l'association, organisation de permanences avec les collaborateurs de l'association, rencontre en pieds d'immeuble, prise de contact avec le gardien, rencontre avec les syndics professionnels, rencontres avec le(a) président(e) du conseil syndical et des conseillers syndicaux pour leur présenter la démarche et surtout écouter ce qu'ils ont à dire sur leur copropriété.
- Aide à la construction d'un état des lieux partagé de la copropriété, à l'esquisse d'une vision positive de la copropriété, à la définition d'objectifs réalistes pour remédier à certaines difficultés rencontrées, à l'élaboration de stratégie d'actions (identification des actions à mener et des personnes en charge de ces actions) et enfin au suivi de la mise en œuvre de ces actions.

Autres actions réalisées en 2015 en lien avec la démarche POPAC :

- dans le cadre de la formation des bénévoles aux actions entrepris par l'association à destination des copropriétés, 3 sessions de formation ont été organisées en juin 2015, respectivement sur la facilitation, la médiation et le coaching. 12 bénévoles ont participé à ces trois modules de formation.

### **2.3. Perspectives 2016**

- Poursuivre l'accompagnement initié avec les 5 copropriétés strasbourgeoises afin de conforter les dynamiques de groupe entre copropriétaires, et les aider à planifier les pistes de résolution des différentes difficultés rencontrées.
- Initier de nouvelles démarches de mobilisation et d'accompagnement sur 4 nouvelles copropriétés par semestre (sur la base des sélections du comité de suivi du POPAC).
- Capitaliser la démarche expérimentale menée par l'association en alimentant l'édition du guide pratique sur la gestion participative des copropriétés.
- Organiser un évènement plus « ouvert(s) » à l'échelle du quartier en lien avec le thème de la copropriété.

Concernant cette dernière perspective, les échanges avec les copropriétaires esplanadiens rencontrés nous ont conduit à orienter la mise en place d'un événement à l'échelle du quartier autour de la préoccupation la plus récurrente : la situation des seniors à l'Esplanade.

Il nous est donc apparu opportun d'initier la création d'un espace et d'un temps d'échange autour de ce besoin, avec pour objectifs (directs et indirects) de :

1/ mieux connaître les situations rencontrées par les seniors

2/ faire connaître les dispositifs existants

3/faire émerger de nouvelles solutions

Ce projet d'événement prend la forme d'un Forum Ouvert autour de la thématique des seniors résidant à l'Esplanade. Son organisation devrait avoir lieu en octobre prochain.

Cet événement fait l'objet de rencontres de préparation, en lien avec plusieurs acteurs intervenants dans le champ des seniors et de l'habitat : le CSC de l'Esplanade (ARES), ARIM Alsace, la Direction de Proximité de la Ville, le Service Autonomie et Handicap de la Ville.

Un comité d'organisation a été monté, début 2016, pour guider la préparation de cet événement. Il réunit une salariée et un administrateur-bénévole de l'ARES, un gardien d'immeuble, un copropriétaire sénior, un syndic professionnel, le président de l'ASL (ASERE) et les membres du collège d'EQS intéressé.

La question centrale a d'ores et déjà été validée : ***“Quelles sont vos idées pour améliorer le quotidien des seniors à l'Esplanade ?”***

### 3. Création d'une plate-forme locale de rénovation en Alsace dans le cadre du service intégré de rénovation énergétique (SIRE).

#### 1.1. Présentation du dispositif SIRE

La Région Alsace et l'ADEME souhaitent généraliser la rénovation performante au niveau BBC des maisons individuelles en Alsace. Pour cela, un Service Intégré de Rénovation Énergétique (SIRE) avec un échelon régionale et un échelon local est en cours de création :

- **L'échelon régionale** du SIRE **proposera des outils de financements adaptés à la rénovation globale et performante** (exemple : avance de subvention ou tiers financement) ainsi qu'une supervision de la qualité (observatoire des coûts et de la qualité ou label) : partie non visible par le particulier.
- **L'échelon local** sera le **guichet de proximité** du SIRE (plateforme locale de rénovation) au travers duquel le particulier pourra être accompagné pour mener à bien son projet de rénovation globale et performante.

L'outil proposé pour déployer ces plateformes est le dispositif DORÉMI (Dispositif Opérationnel de Rénovation énergétique des Maisons Individuelles) développé par l'Institut négaWatt.

#### 1.2. Génèse du projet de SIRE porté par EQS

L'ADEME a lancé un appel à intérêt en 2014 et 2015 pour la création de plateformes de rénovation énergétique sur les différents territoires alsaciens, financés par l'ADEME durant les trois premières années (phase expérimentale).

Dans un premier temps intéressé par cet appel, l'EmS a finalement décidé de retirer sa candidature.

Actuellement, 9 plateformes sont constituées ou en cours de constitution sur la région Alsace.

Fin 2015, après avoir consulté les services de l'ADEME, de la région Alsace et de l'EmS, EQS décide de proposer officiellement à l'EmS de porter le projet de création de la plateforme en lieu et place de la collectivité.

La collectivité a accepté cette proposition et a délibéré en mars 2016 pour donner la possibilité à EQS de déposer une candidature auprès de l'ADEME, à l'appui d'une convention tri-partite EQS-EmS-Région.

Le dossier de candidature est en cours d'élaboration pour un dépôt courant 2016.

### *1.3. Présentation des objectifs du projet de SIRE sur l'EmS :*

L'objectif, en phase expérimentale, est de générer : 60 à 80 artisans formés via le premier module de formation, pour permettre la constitution d'environ 9 groupements d'artisans (soit environ 40 artisans via les modules 2 et 3).

Ces 9 groupements formés auront menés 18 chantiers pédagogiques.

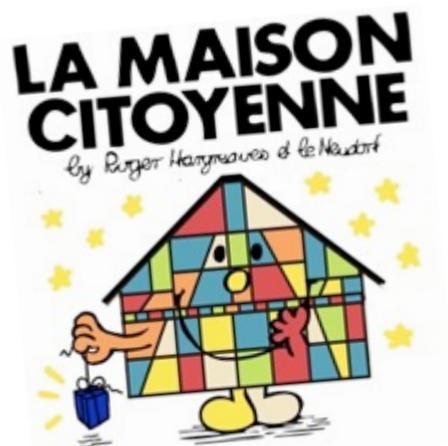
Hors parcours de formation, ces groupements devraient être en capacité de mener -potentiellement- une 30 de chantiers supplémentaires durant la phase expérimentale.

A l'issue de la phase expérimentale, la région préfigure la création d'une structure spécifique d'accompagnement de la rénovation énergétique des maisons individuelles (intégrant l'ensemble des animateurs de plateforme alsaciennes et les services de pré-financement des particuliers).

# Thématique des terrains d'initiatives citoyennes

Le projet du collège "Terrains d'initiatives citoyennes" de l'association Eco-Quartier Strasbourg est d'initier et d'accompagner une démarche participative en vue de créer un premier lieu de rencontre et de partage, dans le quartier du Neudorf, qui répondent à plusieurs utilités sociales :

- lieu convivial de proximité à l'usage des habitants, des associations, des collectifs de citoyens, des structures de l'ESS, pour favoriser le développement de nouvelles actions en matière de transition énergétique, environnementale et citoyenne,
- lieu qui offre des conditions matérielles et humaines favorables au développement de nouveaux projets et d'initiatives citoyennes.



De son côté, la S.E.R.S. en tant qu'aménageur de la ZAC Etoile souhaite conserver une maison dont elle est propriétaire, 2 rue du Grand Couronné, en tant qu'héritage du site.

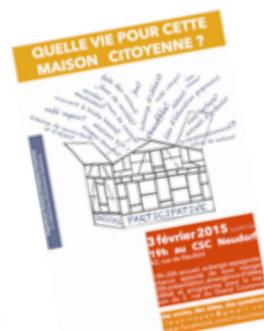
La SERS a l'ambition de voir s'y développer une fonction d'animation et de rencontre pour les habitants, actuels et à venir, du quartier.

C'est dans cette perspective que la SERS a sollicité l'association Eco-quartier Strasbourg afin d'initier et d'accompagner la constitution d'un collectif d'habitants et d'associations pour aboutir à une utilisation du lieu en cohérence avec la fonction attendue.

## 1. Principales étapes des actions entreprises par EQS depuis avril 2015

Février-Mai 2015 :

- Atelier Plan d'actions 1 : listing des actions à entreprendre, organisation sous forme de groupes thématiques, identification de référents
- Atelier Plan d'actions 2 : Détail et ordonnancement des actions pour chaque groupe thématique.
- Prise de possession de la maison par le biais d'une convention d'occupation précaire de 2 ans (mars 2015)
- Rencontres des groupes thématiques



- Décisions sur le mode de gouvernance des groupes et vis-à-vis d'EQS.
- Obtention d'un financement de 2000 euros de la DRJSCS pour l'élaboration d'une boîte-à-outils favorisant les initiatives citoyennes

### Juin-Septembre 2015 :

- Intégration d'un 2ème volontaire en service civique
- Premiers chantiers de sécurisation de la maison (étalement, dépose des revêtements muraux)
- Elaboration d'un état des lieux technique de la maison > mise en avant des problématiques de rénovation des soubassements
- Organisation d'événements festifs (« Grill & Fraîches Party », Arrivée du Tour Alternatiba,...)
- Présentation du projet de maison citoyenne au maire
- Visite de la maison par les élus du quartier et de l'EmS (29 juin)
- Premier atelier Modèle Economique après préparation et conf-call avec ENACTUS. Des idées d'activités émergent, et l'outil du social business model canvas semble fonctionner
- Obtention de deux nouveaux financements : Réserve parlementaire de P. Bies (2000 euros) et la fondation SNCF (4000 euros)
- Raccordement de la maison à l'eau et à l'électricité.
- Création de supports de communication (flyers, communiqué de presse, livret de chantier et signalétique sécurité : port des EPI, mise en garde et numéros utiles)



### Octobre 2015 – Février 2016

- Mise en place du TWT, coworking du mardi pour occuper la maison
- Participation à la rentrée des assos au CSC Neufeld
- 1er atelier sur la gouvernance de la future structure de gestion et d'animation



- 1er atelier sur la programmation des espaces extérieurs
- Participation à la Brocante de la place du Schluthfeld. Principe de dons total ou partiel au profit du projet.
- Workshop pour la conception participative de la maison

Décembre 2015

- Elaboration d'un dossier de mécénat pour Leroy Merlin
- Intégration d'une 3ème volontaire en service civique

Janvier 2016

- Animation pour les habitants : Galette de la MC
- Benchmark auprès des autres cafés associatifs strasbourgeois (modèle économique, modèle de gouvernance)

Février 2016

- 27-28 février = Workshop participatif :
  - \* Réflexion sur les contraintes du bâtiment et du site ; sur les usages



- \* Esquisses d'aménagement ERP ; façades ; isolation
- Chantier : Embellissement de la pièce sud du RDC pour en permettre l'utilisation en espace de co-working/réunion cet été

- Campagne de recrutement de nouveaux bénévoles : succès sur Internet ; mitigé pour le moment en réunion.



Mars - Avril 2016

- Obtention d'un financement de la Fondation Up (ex-Chèques Déjeuner) de 6000 €
- Nouveau logo réalisé par Julienne, designer graphique ; refonte de la charte visuelle
- Fête/Faîtes des Couleurs (23-24 avril 2016) pour clôturer la mise en couleurs du bâtiment, type kermesse ou fête du quartier.



- > Plusieurs associations mobilisées : Biodiversité pour tous, Petits Débrouillards, Vélostation, AMAP du Schluthfeld

- > Animations avec des bénévoles et des groupes locaux : Marie & Frantz d'I-Médiation, la Bande Organisée, ADN,

- > Alimentation locale : Bière Bendorf, tartines selon Martine Herber de la Confédération Paysanne...

- > Création de goodies : sacs en tissu par Tâdam et flex pour vêtements ;

badges.

## **2. Synthèse 2016 :**

### **Côté technique**

Si l'objectif est de réaliser les travaux en chantier participatif, une partie de ceux-ci échappent à la compétence et à l'enthousiasme des bénévoles.

Un état des lieux technique, mené à l'aide des savoirs techniques de certains bénévoles et confortés par plusieurs visites avec des professionnels du bâtiment, a été transmis à la SERS.

Une étude structure a été menée en 2014 pour préciser les modalités de rénovation des soubassements. Une autre étude structure est en cours pour analyser les possibilités d'aménagement intérieur de l'aménagement en conservant autant que possible l'esprit d'une maison à pans de bois.

Aujourd'hui, le groupe chantier est en attente de l'accomplissement de chantiers "lourds", afin de reprendre son rôle sur les travaux accessibles : isolation, pose des menuiseries, électricité et autre second-oeuvre.

Pour la rénovation lourde, il a été étudié la possibilité d'un chantier d'insertion, dite PACTE 1<sup>ère</sup> expérience, afin de générer un co-financement du FSE à hauteur de 50% du budget d'investissement. Les deux entreprises d'insertion contactées (Ecole de la 2<sup>ème</sup> chance, Fort Joffre du Lycée Le Corbusier) se sont dites dans l'incapacité technique et organisationnelle de mener ce chantier.

Un montage du chantier est en cours à l'appui d'une entreprise générale de travaux (Schell).

Pour l'isolation de la maison, plusieurs réunions (en présence d'expert en usage de matériaux bio-sourcés) ont permis aux bénévoles du groupe chantier de définir les principes de la rénovation thermique de la maison. Les façades Sud et Est seront conservées grâce à l'usage d'une isolation par l'intérieur (ITI) alors que les façades Nord et Ouest, les plus impactées par de nouvelles ouvertures, seront isolées par une isolation extérieure à partir de matériaux bio-sourcés (bottes de paille).

### **Côté programmation et conception des espaces :**

- Intérieurs : La discussion sur les usages est plus ou moins considérée comme close ; il s'agit aujourd'hui de dessiner l'intérieur selon ces usages.
- Extérieurs : Esquisses manquantes sur les usages des extérieurs : la placette (voir avec l'AMAP locale ; accès ERP), le jardin (voir avec Biodiv pour tous ?), toilettes sèches Workshop à réaliser en juin avec l'association Biodiversité pour tous, et éventuellement un stagiaire-paysagiste.

### **Côté financier :**

En un an, 16 700 euros ont été mobilisés (Fond de Développement de la Vie Associative de la DRJSCS, Réserve parlementaire de P. Bies, Fondation SNCF, Fondation UP, ventes diverses), hors participation de l'Etat via l'Agence pour le Service Civique.

Le budget de rénovation intégrale est estimé à 150 000 euros.

Un premier stade de rénovation (travaux d'adaptation et de sécurisation de la structure, mise en conformité ERP du Rdc) est estimé à 77 000 euros.

En parallèle au montage d'un dossier PACTE 1<sup>ère</sup> expérience, le collectif va déposer une candidature à l'appel à projet Territoire à Energie Positive et pour la Croissance Verte (TEPCV).

### **Côté Communication**

Le projet de "tiers-lieu citoyen" a rapidement et spontanément été renommé, après l'obtention de la clé de la maison, la "Maison Citoyenne". Si celui-ci ne restera peut-être pas le nom du café/espace de co-working, il est aujourd'hui bien adopté par les bénévoles.

Il pose cependant un certain problème de compréhension pour les personnes découvrant le projet ; problème progressivement réglé par des actions en cours : refonte du discours (blog, "carte de visite" pour briefer les bénévoles), création d'une charte graphique participative...

### **Côté humain**

Le maintien des personnes et de l'enthousiasme dans le collectif porteur du projet est plutôt un succès, les quelques bénévoles quittant le projet étant remplacées par de nouveaux membres actifs. Un noyau "historique" se maintient facilement sur le projet. L'objectif plus difficile à atteindre serait un accroissement de l'investissement des bénévoles et l'élargissement du collectif.

### **Outils :**

Page Facebook : près de 600 "j'aime" - chiffre doublé par rapport à il y a un an

Newsletter mensuelle : plus de 150 inscrits ; une trentaine d'associations

## **3. Perspectives 2016-2017**

### **Perspectives 2016/2017:**

#### **- Groupe Chantier :**

##### **1er jalon :**

- Rafraîchissement des différentes pièces pour permettre un usage ponctuelle, en saison chaude, des espaces au profit des adhérents (particuliers et associations)

- Pose des menuiseries au 1<sup>er</sup> étage.

## 2ème jalon

- Travaux de rénovation lourde de la structure (sécurisation des soubassements, ouverture en façade, ouverture entre espaces intérieurs, suppression de la trémie d'escalier intérieur, création d'accès indépendant au 1<sup>er</sup> étage et au sous-sol.

- Chantier participatif pour l'isolation des façades Ouest et Nord par l'utilisation de matériaux bio-sourcés.

- Aménagement progressif des espaces extérieurs (arrachage haie actuelle, création d'une haie propice au développement de la biodiversité...)

### **- Groupe Financement :**

- \* Prospection d'entreprises mécènes

- \* Un partenariat est en cours d'étude avec Alsace Active pour mobiliser des aides pour le pré-financement des travaux

- \* Le Groupe Financement souhaite également poursuivre le travail d'intelligence collective autour de l'élaboration du "business model" (modèle économique) de la maison citoyenne en phase de gestion courante.

- \* Des actions ponctuelles de vente de boissons et d'autres produits seront organisées pour générer des ressources supplémentaires.

### **- Groupe Communication :**

- \* Poursuivre le développement des supports de communication : réaliser un "story-telling" de l'histoire en cours de la maison citoyenne (réalisation de BD, prise de photos, réalisation d'un blog...)

- \* Poursuivre la réalisation d'actions de sensibilisation des riverains de la maison (porte-à-porte, invitation à un apéro-rencontre,...)

- \* Amélioration des outils de communication interne

### **- Groupe Programmation/Conception :**

- Elaboration du projet architectural à partir des études techniques et des résultats du workshop participatif,

- Réaliser un tableau interactif pour favoriser la rencontre des offres et des demandes (particuliers/associations) en matière d'activités qui seront accueillies dans la maison.

- Réaliser un planning pour la future occupation de la maison (ateliers, coworking, rencontres, ...)

### **- Groupe Coordination/Fonctionnement :**

- \* Initier et accompagner la phase de réflexion et de mise en place des instances de gestion et d'animation de la future structure en charge de la maison.

- \* Réaliser un inventaire des contraintes réglementaires, légales et administratives qui impacteront la gestion de la maison.

# Communication

## Le site internet d'Eco-Quartier Strabourg :

Le site internet de l'association reste une porte d'entrée importante en termes de prise de contact, de ressources et de relais d'informations.

La fréquentation du site internet est toujours en augmentation régulière depuis sa refonte en 2011.

En 2015, chaque mois, nous avons constaté :

- plus de 3 500 visiteurs différents (pic à 11 500 en juillet);
- plus de 7 000 visites (pic à 17 500 en juillet)
- et plus de 28 000 pages vues (pic à 102 000 en juillet).

Par ailleurs, 320 inscrits reçoivent les annonces d'information envoyées par email et 300 autres contacts sont joignables via les réseaux sociaux.

Pour 2015 (au 15 décembre), au total :

- 50 528 visiteurs différents
- 91 631 visites
- 423 388 pages vues

Une refonte du site est envisagée en 2016 ou 2017 pour améliorer la visibilité et de fonctionnalités du site qui est à la fois une vitrine, un lieu d'information pratique, un centre de ressource, un lieu d'organisation de l'association, utile pour la vente en ligne des documents édités (Guide, DVD, livres, etc...).

Pour mémoire, en 2014, chaque mois, nous avons constaté plus de 3 000 visiteurs différents, plus de 6 500 visites et plus de 28 000 pages vues.

Bruno Parasote  
Représentant légal

## Annexes

Bilan comptable de l'année 2015

Bilan prévisionnel de l'année 2016