



Rapport d'activités de l'année 2016
Orientations pour l'année 2017

Strasbourg, mai 2017

Introduction

Les faits marquants en 2016 :

Sur le collège Habitat Participatif, organisation du travail autour de :

- la Coopérative d'Habitants, avec notamment l'organisation de la conférence publique,
- l'action au sein de la Coordin'action pour entreprendre de nouveaux projets (QPV, Jeu, Référentiel, JPO) et mettre en place une nouvelle organisation interne.
- démarrage des accompagnements de démarches participatives hors Habitat Participatif avec l'opération Quai 33, de nouveaux apprentissages,
- poursuite des accompagnements Cocon3S, Economeny et Ecoterra pour Habitat de l'III
- Nouvelles propositions pour animer les collèges HP : Apéro "Grand Public" / Apéro "Adhérents"

Sur le collège Transition :

- Poursuite accompagnement et formation de copropriétés fragiles,
- Forum Ouvert Seniors dans le cadre du POPAC
- Fiche POPAC, intégration savoirs + reX popac dans chapitre 2 du guide
- Montage de la plateforme Oktave

Sur le collège TIC :

- mise en peinture
- obtention financement TEPCV + fondations privés
- permet d'engager début 2017 une maîtrise d'oeuvre
- groupe gouvernance pour préparer la création de la future structure

L'année 2016 est charnière dans la vie de l'association, la structuration professionnelle sous la conduite d'Emmanuel Marx a renforcé la visibilité de l'association et sa constance d'action. Ont notamment travaillé en 2016 :

- Amel Halfaoui, chargé de missions Transition, employée jusqu'au 3 septembre 2016
- Maïté Gayet, chargée de missions Habitat Participatif, employée depuis le 1er mai 2016,
- Valérie Vogel, chargée de mission Transition depuis le 5 septembre 2016,
- Marie Greget et Flora Picchinenna, volontaires en service civique pour le projet de Maison Citoyenne.
- James Cleaver et Paul Zandonella, stagiaires pour le projet de Maison Citoyenne.

Cela permet aux bénévoles et militants de bénéficier de réunions de travail avec un réel avancement possible par le travail préparatoire effectué.

Bilan de l'année 2016 et perspectives pour 2017

La structuration de l'association se conforte autour de trois piliers qui continuent à porter des missions d'accompagnement, de développement ou d'expérimentation, depuis 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 2016 a encore été une année très dense sur la thématique de l'habitat participatif, notamment avec la participation d'EQS à l'organisation d'événements (conférence publique, journées d'études, rencontres professionnelles) ainsi qu'avec la poursuite de l'activité d'accompagnement de groupe de futurs habitants de projets d'habitat participatif, pour le compte d'opérateurs immobiliers (Habitat de l'III et Domial).

1. Convention de partenariat avec la Ville de Strasbourg

Le COPIIL Habitat Participatif a été reconduit en 2016 et s'est réuni 6 fois.

Les ateliers d'Ecoquartier Strasbourg :

Sur l'année 2016, Ecoquartier Strasbourg a organisé 2 ateliers à destination des personnes engagés dans des projets d'habitat participatif, un dernier atelier, portant sur le financement, a été reporté au 21 janvier pour cause d'indisponibilité d'un des principaux intervenants.

ATELIER N°1 DU 14 MAI :

La thématique : Les contrats, les assurances et les montages juridiques

14 participants, représentant les groupes : Grand 8, A l'Hunissons, Dominov, Dolce Citta, Cocon 3S.

Intervenants et animation :

- Alain Kuntzmann, Ville de Strasbourg
- Anne Burgeot, Ecoquartier Strasbourg

- Bertrand Biehler, consultant AMO, juriste et expert immobilier, Habitat Conseil et Recherche,
- Sophie Barth, juriste,
- François Desrues, membre d'Ecoquartier Strasbourg et de la Coordin'action.

Les différents intervenants ont fait leurs présentations avec le support d'un diaporama. Le compte-rendu complet est consultable en annexe du présent bilan. Il souligne les points importants sur lesquels les intervenants ont particulièrement insisté.

Programme simplifié :

11h00 à 12h30 : intervention de *Bertrand Biehler*, sur les différents contrats et assurances à connaître pour un projet en autopromotion.

14h30 à 15h30 : intervention de *Sophie Barth*, juriste, sur le montage en SCIA et SCCC

15h30 à 16h30 : intervention de *François Desrues* sur les décrets de la Loi ALUR et les possibilités concrètes de montages juridiques ALUR aujourd'hui.

ATELIER N°2 DU 12 SEPTEMBRE :

La thématique : Le volet humain : anticiper/résoudre les tensions-conflits au sein du groupe

13 participants, représentant les groupes : Grand 8, A l'Hunissons, Lieu Commun, Economeny, Cocon 3S, Vergers de St-Gall.

Intervenants et animation :

- Alain Kuntzmann, Ville de Strasbourg
- Anne Burgeot, Ecoquartier Strasbourg
- Marion Crémona, formatrice en communication formée à l'Université du Nous.

Programme simplifié:

14h20 à 15h00 : Anne Burgeot témoigne de plusieurs conflits vécus au sein de son groupe Ecolline, et explique comment ils ont été réglés.

S'ensuit un débat où l'on aborde les conflits les plus fréquents vécus par les groupes et où l'on met en exergue trois types de conflits récurrents que tous les groupes traversent, généralement dans la phase antérieure à la construction :

- Conflits entre les sachants et les non-sachants,
- Conflits autour des implications inégales des personnes dans un groupe,
- Conflits autour de la communication interne, en particulier par le biais des échanges par mail.

15h00 à 16h00 : à partir de cette liste des thématiques conflictuelles dans les groupes, on organise une séance de Théâtre Forum pour les illustrer.

16h00 à 16h30 : Présentation des bases de la communication authentique et de différentes manières de sortir des conflits.

ATELIER N°3 DU 24 NOVEMBRE (Reporté au 21 janvier 2017 pour cause d'indisponibilité des principaux intervenants) :

La thématique : Le financement

C. Guide pratique sur l'autopromotion :

Le **guide pratique de l'autopromotion** conçu en 2014 et finalisé dans sa **version 3** en juin 2015 poursuit sa diffusion dans toute la France.

Une centaine d'exemplaires du guide ont été diffusés en 2016 à l'échelle nationale comme on peut le voir sur la carte ci-dessous :



D. Les Journées Portes Ouvertes du 21 mai :

organisées en 2013, puis en 2015, pour accompagner la sortie de la Loi ALUR, la Coordin'action a décidé de renouveler l'opération en 2016.

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

- 1 **Cyclo-tour** organisé à Cronembourg et au Neudorf a permis aux participants (une trentaine) de visiter 7 chantiers ou bâtiments finis : Making Hof, Jardin Saint Gall, Dolce Citta, Ecologis, Melting Potes, Urban'hotes et Ecolkhoze

Les retours témoignent 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.

- Un **Forum Ouvert** "*Cheminez vers l'Oasis qui vous ressemble !*", le dimanche 22 mai 2016, de 9h à 20h à Dangolsheim, co-organisée avec les Colibris 67, pour réfléchir à de nouveaux projets dans notre région. Ce Forum Ouvert poursuit la dynamique initiée par le mouvement national Colibris, et notamment le succès du MOOC Oasis qui a intéressé 27.000 inscrits à l'échelle nationale.

E. Conférence concernant les coopératives d'habitants 26 avril 2016 :

A mi-chemin entre la propriété individuelle et la location, la Coopérative d'Habitants ouvre un nouvel horizon qu'EQS a souhaité faire découvrir à un plus large public.

Cette nouvelle forme de société d'habitat participatif, créée par la loi ALUR en mars 2014, réunit des citoyens qui se regroupent pour concevoir, construire et gérer ensemble leur logement, dans une perspective démocratique et solidaire reposant sur la notion de propriété collective.

Ce nouveau type de société propose une alternative pour l'accès au logement dans le contexte actuel de spéculation immobilière. Le montage juridique et financier propre à la Coopérative d'Habitants permet à toutes les personnes intéressées de devenir collectivement propriétaires de leur immeuble et individuellement locataires de leur logement dans une logique non-spéculative.

L'association a organisé le **26 avril 2016** une conférence à ce sujet à la Maison des Syndicats.

Les intervenants :

► **Valérie Morel**, Secrétaire d'HABICOOP, Fédération Française des Coopératives d'Habitants qui soutient et fédère les projets de coopératives d'habitants. L'association née en 2005 a milité pour la création d'un nouveau statut qui a vu le jour, grâce à son action, en mars 2014.

<http://www.habicoop.fr/>

► **Chantal Nay** du Groupe CHAMAREL « Les Barges », une Coopérative d'Habitants pour seniors, située dans l'est lyonnais, à Vaulx-en-Velin. Les travaux de construction de l'immeuble ont démarré en décembre 2015 pour une livraison prévue mi-2017.

<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

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

F. Soutien au projet de création d'une structure régional « Grand Est » d'accompagnement

Cette mise en lumière des coopératives d'habitants a également eu pour effet d'initier une démarche d'étude de faisabilité et de préfiguration pour la mise en place d'une structure régionale « Grand Est » de sensibilisation et d'accompagnement des projets en habitat participatif.

En 2016, le groupe de travail (dont EQS fait partie) pour la préfiguration s'est réuni à dix reprises. Un diagnostic et une cartographie des parties prenantes du territoire ont été menés.

Le **2 décembre 2016** a eu lieu une première rencontre publique à destination des partenaires et publics intéressés par ce projet (cf. affiche ci-contre). Cette action devrait aboutir à la constitution

d'une association de promotion des modes de vie durables, notamment l'habitat participatif, sur le territoire de la Région Grand Est (début 2017).



Les autres événements locaux ayant impliqué Eco-Quartier Strasbourg autour de l'Habitat Participatif

1. Rencontre conviviale entre participants aux groupes en habitat participatif sur l'EmS :

Le 2 février, une centaine de membres de projets d'habitat participatif ont pris part à une rencontre conviviale dans le foyer Sainte-Madeleine. Cet événement était l'occasion d'échanger entre groupes, de manière informelle. Elle a permis de constater de la vitalité et du désir de partage des membres de cette famille qui n'arrête pas de grandir !

2. Les Journées Nationales du Réseau National des Collectivités de l'Habitat Participatif, du 1er au 3 juin 2016, à Strasbourg.

Les Strasbourgeois ont accueillis la petite planète française de l'Habitat Participatif à Strasbourg les 1er et 2 juin prochains. C'était la première fois que les réseaux nationaux reviennent à Strasbourg depuis les RNHP de 2010 !

La manifestation est co-organisée par le Réseau des collectivités, la Coordin'action nationale, la ville de Strasbourg et Eco-Quartier Strasbourg.

Cet événement a permis d'accueillir aussi bien des professionnels (collectivités, accompagnateurs, bailleurs, architectes...), que des habitants intéressés par ces sujets.

L'hébergement militant a permis d'accueillir 16 membres du réseau de la Coordin'action dans les différents groupes-projets strasbourgeois.

Lors de ces journées, Eco-Quartier Strasbourg a animé l'atelier dénommé : « *La demande habitante : quand un groupe rencontre des élus* » (sous la forme d'un jeu de rôle)

3. Journée de réflexion sur l'Habitat Participatif organisée par l'AREAL le 7 juin 2016 :

Une quarantaine de collaborateurs de bailleurs alsaciens se sont réunis à l'initiative de l'AREAL pour découvrir et échanger autour de l'habitat participatif « abordable ».

Eco-Quartier Strasbourg y a présenté le rôle et l'importance de « l'accompagnateur » du groupe d'habitants et du bailleur.

Vincent Lourrier a proposé une revue du paysage actuel de l'Habitat Participatif, qui est un sujet d'intérêt pour la fédération des Coopératives HLM

Alain Kuntzmann a présenté la politique de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de développement de cette forme d'habitat

Et enfin, Laurent Kohler a fait bénéficier de son retour d'expérience les autres bailleurs en demande de plus d'informations sur les enjeux de ce type d'opération pour un promoteur/bailleur social.

Les échanges ont permis de mettre en avant un intérêt des bailleurs pour les bénéfices sociaux générés par ces projets, mais ont également souligné un certain nombre de réserves ou de craintes quant à la manière de gérer ce type d'habitat sur le temps long de la vie des immeubles.

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.

Grâce à ces partenaires, la Coordin'action a pu recruter deux chargées de mission à temps partiel pour une durée de 1 an.

Les principales réalisations 2016 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 2016),
- création d'une base de données interoperable de l'ensemble des groupes (en partenariat avec les Colibris)
- création d'un observatoire juridique des sociétés d'habitat participatif
- prochaines RNHP envisagées à l'été 2018



Les perspectives pour 2017 portent sur l'organisation de nouveaux évènements nationaux et européens, l'accompagnement des groupes qui s'empareront des statuts créés par la Loi ALUR, l'analyse des opérations d'Habitat Participatif menées dans les quartier Politique de la Ville, la réflexion sur la question du vieillissement en partenariat avec l'association Hal'âge. la

création d'un jeu pédagogique de sensibilisation à l'Habitat participatif, sous forme téléchargeable (d'ici fin 2016) et sous forme de jeu de plateau (projet 2017).

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 :**

2 ateliers ont été organisés en 2016 avec les accédants et avec les équipes d'Habitat de l'III. Ces deux ateliers ont porté sur la formalisation du retour d'expérience de cette opération, et sur les perspectives d'amélioration de la démarche participative employée.

> VISUEL

- **Economeny :**

5 ateliers ont été organisés avec les futurs copropriétaires en 2016 (avec 7 participants en moyenne, sur 9 foyers).

L'accompagnement et l'animation des ateliers ont porté sur la dynamique du groupe, son organisation interne (mode de prise de décision, fonctionnement du groupe, rédaction du règlement de copropriété); un atelier sur les futurs usages ainsi que la programmation des espaces et équipements partagés (salle commune, jardin, carport extérieur pour les vélos...), une rencontre "vie de l'îlot" avec leur futur voisin "Etoile de Nomeny". Un atelier a été dédié, avec de la facilitation graphique, à l'élaboration d'une vision commune pour "Economeny en 2026". Un temps fort permettant de fédérer le groupe autour d'un projet commun.

- **Cocon3S - Rue de Lunéville:**

13 ateliers ont été organisés au cours de l'année 2016 avec le groupe de futurs locataires (6 participants en moyenne, sur 8 logements prévus).

Ces ateliers ont porté à la fois sur la co-conception de l'immeuble (essentiellement des espaces partagés) et sur la résolution des tensions relationnelles au sein du groupe de futurs habitants.

L'accompagnement sur le volet humain a nécessité un nombre de rencontres bien supérieur à l'estimation prévisionnelle.

Début 2017, une solution a été trouvée avec le départ d'une des participantes.

Pour autant, l'opération est loin de pouvoir aboutir dans son montage initial en locatif social. Les règles de financement de l'habitat social empêchent actuellement l'intégration du quittance des espaces partagés dans le loyer des futurs résidents. Cette impossibilité freine l'équilibre financier de l'opération et l'avancement général du projet.

Une recherche d'autres co-financements est en cours. Un autre montage économique devra peut-être être étudié.

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)

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

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.

En 2016, Eco-Quartier Strasbourg (Maité Gayet et Emmanuel Marx) a organisé 6 ateliers avec les futurs habitants.

Les deux premiers ateliers ont permis aux participants de faire connaissance, avec EQS, entre eux, avec le projet architectural et son environnement urbain immédiat.

Le troisième atelier leur a permis de construire ensemble une vision partagée de leur future résidence

Le quatrième atelier leur a offert l'occasion de construire avec EQS les différentes phases de l'accompagnement qui leur ont été proposées.

Le cinquième atelier a permis aux participants de co-construire la programmation de la terrasse partagée.

L'atelier 6 leur a enfin offert la possibilité de mieux comprendre les spécificités du dispositif PSLA dans lequel ils s'intègrent.

3. Perspectives pour 2017-2018

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 :

Fin de la convention triennale 2015-2017 entre EcoQuartier Strasbourg et la ville de Strasbourg

L'année 2017 est une année charnière pour le partenariat avec la Ville de Strasbourg. En effet, la **convention triennale pour la période 2015-2017**, correspondant à un soutien financier de 15 000 € par an, arrivera à son terme.

Dans cette convention, le centre du partenariat est **l'accompagnement des groupes** issus de la 3e consultation initiée par la Ville de Strasbourg. Les outils développés par l'association portaient sur l'organisation d'ateliers, la tenue régulière d'un état des lieux des groupes et l'actualisation continue d'une base documentaire à jour sur le site internet de l'association.

L'association contribuait également à la représentation des dynamiques locales strasbourgeoises dans les instances régionales et nationales associatives.

L'année 2017 sera donc l'opportunité de réfléchir et d'échanger autour des nouvelles perspectives et thématiques d'actions conjointes entre EQS et la Ville, pour les trois prochaines années (2018-2020).

Des perspectives nombreuses, des enjeux qui se diversifient :

Pour rappel, les perspectives 2016 étaient :

- 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...

Depuis la fin 2016, de nouvelles perspectives d'actions et de collaborations, notamment avec les partenaires du Copil, se sont concrétisées :

- Construire un référentiel commun au Copil pour évaluer les opérations qui relèvent de l'Habitat Participatif : ce travail autour du périmètre de l'Habitat Participatif sur le territoire de l'Eurométropole, est en cours d'élaboration au sein du Copil HP.
- la mise en place de temps d'échange spécifiques, entre partenaires du Copil HP, sur des thématiques précises : écueils des opérations en 2ème couronne, Retour d'expérience des démarches de participation des habitants dans les écoquartiers,...
- Mieux connaître et comprendre la « demande potentielle » : Eco-Quartier Strasbourg a initié la réalisation et la diffusion d'un questionnaire électronique qui vise à quantifier et qualifier la « demande potentielle » des personnes curieuses, voire intéressées, par cette forme d'habitat et de vivre-ensemble. Sa diffusion est prévue au 1^{er} trimestre 2017.
- Conforter les enjeux de mutualisation des retours d'expériences et de promotion de l'habitat participatif: Cette réflexion passe par l'organisation d'un portage commun aux différents partenaires du Copil d'une base documentaire, et de supports de sensibilisation, des retours d'expériences menés sur les opérations strasbourgeoises. Le besoin partagé de capitalisation des expériences s'accroît à mesure que les objectifs se diversifient et que les niveaux d'ambition s'accroissent.

En parallèle, les outils développés par la Coordin'action, ainsi que par le mouvement des Colibris, pousse l'association Eco-Quartier Strasbourg à réfléchir à son rôle d'interface entre individus intéressés par des projets en habitat participatif, notamment en refondant son site internet pour une plus grande ergonomie et interactivité avec les utilisateurs, et par une interface avec les autres outils précédemment mentionnés.

Enfin, d'autres pistes de développement de l'habitat participatif dans les quartiers politiques de la ville ont été initiées en 2016 (participation active au réseau local « Pouvoir d'Agir », initié par l'ORIV, rencontre avec Benoît Zeller, responsable du contrat de ville).

Pour développer ces pistes, l'association a fait le constat qu'elle nécessiterait de nouvelles ressources (humaines et donc financières) qui seront à identifier et à solliciter au courant de l'année 2017

Thématique des copropriétés en transition

Depuis 2015, 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.

En 2016, le collège a décidé de mener une troisième actions en candidatant auprès de l'ADEME pour la mise en place d'une plateforme de rénovation énergétique des maisons individuelles sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, suivant la démarche DORÉMI élaborée par l'Institut Négawatt.

A la suite de l'accord donné par les élus de l'Eurométropole de Strasbourg (EmS), l'EmS et la Région Grand Est ont délibéré sur leurs soutiens respectifs à ce projet de plateforme mis en oeuvre par une association indépendante (cas jusque là unique en France).

L'année 2016 a alors été consacré au montage du dossier de candidature, à la concertation avec les différents partenaires qui pourraient être concernés et à l'obtention des financements.

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 puis en 2016, 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).

En 2015, 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.

Durant le deuxième semestre de l'année 2016, l'association a prospecté des partenaires financiers. À ce jour, nous avons confirmation de précommande de la FNAIM d'Alsace, de l'ASIB, d'Habitat de l'Ill ainsi que de l'Eurométropole.

Suite à ces retours, le collège a relancé le travail rédactionnel, mis en suspens durant la phase de prospection. Le comité rédactionnel s'est réuni 5 fois en 2016 et à 3 reprises entre janvier et mai 2017.

De mi-2016 au printemps 2017, l'ensemble des fiches témoignages et méthodes ont été rédigées.

Aujourd'hui, il reste à aboutir la rédaction du chapitre 2 ainsi qu'à finaliser la conception d'ensemble de l'ouvrage.

L'objectif initial d'impression de l'ouvrage, prévu à la fin de l'année 2016, a été reporté à la rentrée 2017 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 copropriétés 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 2016 :

L'année 2016 a été l'occasion pour EQS de réfléchir à la manière dont elle peut inciter de nouveaux accompagnements de copropriétés. Par le biais d'actions à l'échelle du quartier qui s'est traduit par

l'organisation du forum ouvert à l'Esplanade, tout en travaillant à un accompagnement plus étroit sur les copropriétés suivies.

Organisation du Forum Ouvert "Quelles sont vos idées pour améliorer le quotidien des séniors à l'Esplanade ?"

En 2015, les rencontres initiées avec des copropriétés de l'Esplanade, et les acteurs du quartier (services de la ville, associations,...), ont fait émerger de nombreuses préoccupations autour de la situation des séniors. Ce constat a été précisé lors des réunions organisées en novembre et décembre 2015 avec la direction de proximité, l'ARIM et l'ARES, en particulier les situations d'isolement des séniors, de précarisation et d'un manque d'adaptation du bâti dans les années à venir (maîtrise des charges, accessibilité,...).

Partant du constat partagé que ces problématiques nécessitent un croisement des interventions de différentes natures, EQS a proposé de co-organiser avec l'ARES un "Forum Ouvert" sur la thématique "" organisé dans le cadre de la Semaine Bleue.

Un comité d'organisation a été constitué pour mobiliser les partenaires et co-construire l'évènement. 5 réunions de préparation ont été menées (1 copropriétaire senior, 1 syndic, 1 gardien d'immeuble, 1 président d'ASL, 2 bénévoles, 1 facilitateurs, 2 collaborateurs d'EQS, 1 collaboratrice ARES) .

L'évènement organisé le 8 octobre 2016 a rassemblé 45 participants.

Une grande diversité de constats et d'idée d'actions ont émergés.

A la suite, 5 rencontres pour prolonger ces idées d'actions avec les participants. 3 groupes poursuivent leurs réflexions et leurs actions (actions contre l'isolement, projet artistique, développement local - actions sur l'aménagement du quartier)

Les accompagnements menés

A l'heure actuelle, 6 copropriétés sont en cours d'accompagnement : 4 à Cronenbourg, 1 à l'Esplanade, 1 à Bischheim.

Les actions mises en œuvre pour ces copropriétés ont été principalement :

- 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, sur la gestion financière

- soutien avec les partenaires du POPAC pour les copropriétés et unions de syndicats concernées par des projets de rénovation énergétique et nécessitant au préalable une réécriture des pièces réglementaires

- un nouveau module de formation relatif à la mise en concurrence du syndic, a été initié pour répondre aux obligations qui incombent aux copropriétés accompagnées. Ce module est d'autant plus pertinent, que les problématiques de fonctionnement de la copropriété sont également induites par l'absence d'implication dans le suivi du syndic.

Accompagnement d'une nouvelle copropriété à Bischheim

A la fin du 1er semestre de l'année 2016, l'association a été sollicitée par la copropriété de l'Ecole à Bischheim, à l'initiative d'une copropriétaire, membre du conseil syndical. Un échange avec certains membres du conseil syndical et l'organisation d'une rencontre en pied d'immeuble (septembre 2016), ont permis de préciser et d'orienter la demande de soutien des copropriétaires sur deux objectifs :

- Préparer le départ du Président du CS en consolidant une équipe de copropriétaires souhaitant s'impliquer au sein du CS, en la formant sur le fonctionnement de la copropriété et du CS,

- Accompagner le Conseil Syndical à initier une nouvelle dynamique collective en son sein et auprès des copropriétaires pour enrayer les dégradations

3 ateliers ayant pour objet le fonctionnement du conseil syndical, la gestion financière, la passation entre le président et les trois copropriétaires près à s'engager en tant que membre du conseil syndical, ont été organisés entre novembre 2016 et mars 2017.

Fiches-outils "réparer sa copropriété"

Partant de la capitalisation de ses expériences d'accompagnement menées dans le cadre du POPAC, EQS a constitué un recueil de fiches pratiques à destination des copropriétés accompagnées, et notamment des membres de leur conseil syndical, afin de les sensibiliser et de leur transmettre des outils facilement appropriables.

Ces fiches ont vocation à être diffusées gratuitement, en premier pour les copropriétés accompagnées, ou lors d'une de quartier ciblée sur les copropriétés. Elles visent à donner à voir ce qui peut être réalisé par les copropriétaires pour enrayer les problématiques les plus fréquentes, en soutien au conseil syndical, ou plus généralement sur le fonctionnement de la

copropriété. Synthétiques, elles comportent le témoignage d'une copropriété, listent l'ensemble des questions à se poser pour aborder le plus objectivement la situation à traiter, avant de soumettre une proposition de méthode.

- Animer une réunion
- Gérer une tension pour permettre la prise de décision
- Prendre des décisions
- Elire le Président du conseil syndical
- Passer du Président isolé à l'équipe organisée et agissante
- Faire un état des lieux partagé de sa copropriété
- Changer un règlement de copropriété ou d'ASL
- Comment gérer les situations d'impayés
- Mettre en concurrence son syndic
- Passer en gestion en syndic bénévole

Au cours de cette deuxième année d'expérimentation, EQS a consolidé ses 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 concernés.

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.

Autres actions réalisées en 2016 en lien avec la démarche POPAC :

- dans le cadre de la formation des bénévoles et collaborateurs aux actions entreprises par l'association à destination des copropriétés, 1 session de formation a été organisée en juin 2016, autour de la bonne préparation à adopter avant de mener une intervention, une rencontre, un contact téléphonique. Cette formation s'est intitulée "Formation Karaté" et a été animée par Jean-Luc Watzky.

2.3.Perspectives 2017

- Poursuivre l'accompagnement initié avec les 6 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, avec l'accord du comité de suivi du POPAC.
- identifier des pistes de réflexions pour enrichir la nouvelle mouture du POPAC ; en proposant d'initier et d'animer un temps collectif avec les acteurs et partenaires du POPAC,
- Capitaliser la démarche menée par l'association en alimentant les fiches-outils au gré des pratiques,
- Tester un atelier de formation à destination des copropriétés souhaitant s'inscrire dans une démarche de transition. Celui-ci pourra éventuellement déboucher sur un accompagnement plus personnalisé de copropriétés, soit sur un projet plus global à l'échelle du quartier
- Organiser un événement « ouvert » à l'échelle du quartier en lien avec le thème de la copropriété en s'appuyant sur le support des "fiches-outils pour réparer sa copro" pour promouvoir les actions d'EQS

- Organiser un évènement sur la thématique des copropriétés en Transition, à l'occasion de la diffusion du guide pratique sur les démarches durables et participatives au sein des copropriétés

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

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.

Le nom commercial de ce dispositif, pour la Région Grand Est, est "OKTAVE".

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.

Le dossier de candidature a été élaboré courant 2016. L'ADEME local a donné son accord pour le montage de la plateforme par Eco-Quartier Strasbourg à la rentrée 2017.

En raison de la consommation des crédits de l'ADEME à ce date, d'autres pistes de financement ont été recherchées.

Finalement, le soutien financier de la plateforme est assuré directement par le Ministère de l'Environnement à l'aide du fond "Territoire à Énergie Positive pour une Croissance Verte".

La convention de financement a été signée entre le ministère et Eco-Quartier Strasbourg le 4 février 2017.

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 seront en capacité de mener -potentiellement- une 30 de chantiers supplémentaires durant la phase expérimentale.

1.4. Présentation du montage opérationnel de la plateforme pour EQS :

Concrètement, la mise en place de cette plateforme se traduira par l'embauche de 2 nouveaux collaborateurs pour l'association : un poste d'animateur/rice à 0,85 ETP et un poste d'assistant.e à 0,5 ETP, en CUI.

Selon les besoins opérationnels identifiés, il sera également étudié la possibilité de recourir à une demande d'agrément pour mobiliser un poste de volontaire en service civique.

Thématique des terrains d'initiatives citoyennes

RAPPEL : Le projet du collège "Terrains d'initiatives citoyennes" de l'association Eco-Quartier Strasbourg est d'initier et d'accompagner l'émergence de "terrains" d'expérimentation pour des initiatives citoyennes qui auraient besoin d'une phase d'incubation et de maturation.

Le premier terrain expérimenté par ce collège est le projet de "Maison Citoyenne".

Ce projet repose sur l'impulsion et l'accompagnement d'une démarche participative en vue de créer un premier lieu de rencontre et de partage, dans le quartier du Neudorf.

Ce lieu pourrait répondre 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 développer de nouvelles actions en matière de citoyenneté, de culture, d'échange de savoirs, de consommation, de travail, d'éducation...
- lieu permettant le partage d'initiatives positives, des animations basées sur la pédagogie par l'exemple, et l'accueil de formations ou d'animations d'éducation populaire.
- lieu qui offre des conditions matérielles et humaines favorables au développement de 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 janvier 2016

Janvier 2016

- Animation pour les habitants : Galette de la MC
- Mise en marche de la mise en peinture de la MC
- Rencontre avec la Maison de l'Amérique Latine

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 : rangement et peinture des murs de la pièce sud du RDC pour utilisation de l'espace en 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'une subvention de la Fondation Up (ex-Chèques Déjeuner) de 6.000 €
- Nouveau logo réalisé par Julienne, designer graphique ; refonte de la charte visuelle
- Création de goodies : sacs en tissu et flex pour vêtements ; badges
- Fête en couleurs : clôture de la mise en couleurs du bâtiment, mi-chantier, mi-pique-nique public, le 23-24 avril
 - Réalisation d'une étude technique "structure bois", par le bureau d'étude Steuerwald, pour l'adaptation du rez-de-chaussée à ces futurs fonctions d'accueil du café associatif.

Mai-Septembre 2016 :

- montage du dossier Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV) du Ministère de l'Environnement, avec le soutien d'Alain Jund et des services de l'Eurométropole.
- 2 ateliers de conception des espaces extérieurs, avec la collaboration de Paul Zandonella et de Gaby de l'association Biodiversité pour tous.
- Animations d'été : table linguistique, accueil de la caravane du jeu de peindre, Fresh Party (BBQ), Pastis et Pétanque, Ateliers de création pour enfants.

Octobre - Décembre 2016 :

- Impulsion de rencontres autour de la gouvernance de la future structure d'animation et de gestion. Réalisation du Mandala "Pourquoi, Comment, Quoi" de la Maison. Proposition d'organisation d'un "Forum des gouvernances".

2. Bilan au bout de près de deux ans d'occupation :

BUDGET

- + 50000 du fond TEPCV
- + 4000 (Fondation SNCF)
- + 6000 € (Fondation Up)
- + 8000 € (Fondation Batigere)
- + + 3000 € (Fondation Archipel des Utopies)
- + + 2000 € (Réserve Parlementaire de Philippe Bies)
- + + 2000 € (Fond de Développement de la Vie Association, DRJSCS)

AVANCEMENT DES ETUDES ET DU CHANTIER

Une mise en peinture qui “dépotte”

Au premier trimestre 2016, l'organisation de la mise en peinture des façades de la maison ont mobilisé de nombreux bénévoles, ainsi que *Marie Greget*, volontaire en service civique, et *James Cleaver*, stagiaire en licence construction durable.

Cette forte mobilisation a abouti à une mise en peinture réussie, conforme aux attentes des bénévoles, et qui depuis, marque la présence de la maison et la symbolique du projet avec une efficacité incontestable.

Une ingénierie qui s'organise et continue à se conforter

En 2016, le collectif a décidé de faire réaliser une étude structurelle pour analyser la capacité d'adapter la structure de la maison à ces futures fonctions, tout en conservant la prédominance du bois comme procédé constructif. Le bureau d'étude *Steuerwald* a mené cette étude.

Fin 2016, avec l'obtention d'un financement conséquent du Fond Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte, du ministère de l'Environnement, il a été décidé de recourir aux services d'une maîtrise d'oeuvre qualifiée et adaptée au projet. *ATOLH Architecture* a été désigné comme architecte du projet

Une perspective de dessin sur les espaces extérieurs commence à se dessiner, notamment avec l'achèvement des travaux des immeubles en fond d'îlot ; un travail sur la bande de jardin à court-moyen terme est désormais envisageable.

Une programmation/conception qui se précise et s'affine

Fin 2015, les attentes vis-à-vis des espaces extérieurs de la maison avaient déjà été esquissées, dans leurs grandes lignes, avec l'aide des étudiants en design du diplôme *DSAA du Lycée Le Corbusier*.

Avant l'été 2016, avec le soutien de l'association Biodiversité pour Tous et de Paul Zandonella, stagiaire-paysagiste, deux temps d'échange collectif ont permis d'enrichir la réflexion sur le projet.

L'organisation de ces deux ateliers de travail ont permis de poser les bases au cahier des charges pour l'aménagement de ces espaces. Ce cahier des charges est aujourd'hui dans les mains du BEREST, bureau d'étude de la SERS. Cette dernière s'est en effet engagée à prendre à sa charge les coûts d'aménagements des espaces extérieurs de la maison, dans le cadre de ses obligations d'aménageur de la ZAC Etoile.

COMMUNICATION

La mise en peinture des façades de la Maison Citoyenne est allée bien au-delà des effets qui étaient attendues pour ces travaux.

Avec cette action, la Maison a généré de nombreuses sollicitations de médias locaux, curieux de découvrir et faire découvrir ce projet (TV local, *Lahrer Zeitung*, *L'Alsace*, *DNA*, *Strasbourg Mag*,...).

La Maison marque ainsi l'esprit des très nombreux passants et voyageurs du tramway.

Courant 2016, le logo du projet a également été renouvelé grâce à l'intervention de Julienne Richard, jeune graphiste, qui a travaillé sur le principe d'un logo déclinable en de nombreuses couleurs, et aisément reproductible.

Supports :

Page Facebook : plus de 1100 "j'aime" - chiffre à nouveau doublé par rapport à l'année dernière

Newsletter mensuelle : plus de 400 inscrits dont une trentaine d'associations

3. Perspectives 2016-2017

Groupe Programmation-Conception

- Pilotage du travail de conception du projet par la maîtrise d'oeuvre ATOLH
 - > Dépôt du permis de construire en mai/juin 2017.
- Coordination / Articulation : Calage technique, fonctionnel et esthétique entre le projet de requalification de la rue du Grand Couronné, porté par la Ville de Strasbourg et l'aménagement des espaces extérieurs de la Maison.

Groupe Chantier

- Chantier de démolition intérieure (cloisons, plancher, évacuation des scories) pour préparer la maison aux travaux de transformation et rénovation structurelle.
- Pilotage du chantier de rénovation des soubassements, à faire réaliser par une entreprise qualifiée.
- Organisation du chantier de rénovation complète (fin 2017)

Groupe Financement

-

Groupe Gouvernance :

Consolidation du groupe, organisation de retours d'expériences et présentation d'autres exemples inspirants, organisation de rencontres festives et informatives en vue de la création de la future structure d'animation et de gestion.

Groupe Communication

Communication

Le site internet d'Eco-Quartier Strasbourg :

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.

Nous n'avons pas pu obtenir les données de fréquentation en 2016, pour des raisons techniques.

Une refonte du site internet est envisagée en 2017 pour améliorer l'ergonomie, la visibilité et les 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...).

Ce site devra également pouvoir être pris en main par des collaborateurs et des bénévoles de l'association pour son enrichissement et son actualisation continue.

Pour mémoire, en 2015, chaque mois, nous avons constaté plus de 3 000 visiteurs différents, plus de 6 500 visites et plus de 28 000 pages vues.

Annexes

Bilan comptable de l'année 2016

Bilan prévisionnel de l'année 2017

Bruno Parasote
Représentant légal