



MISSION QUÉBÉCOISE STRASBOURG/TÜBINGEN 2025

HABITAT PARTICIPATIF

Rapport de mission

Jean-Pierre Girard et Michel Saint-Cyr
avec la collaboration d'Aurélie Macé et Sarah Armstrong-Dugas
avril 2026



Ce rapport de mission produit par EFFET-I s'inspire des notes de voyage colligées principalement par Michel Saint-Cyr, Jean-Pierre Girard et Aurélie Macé (les 3, de l'équipe d'EFFET-I) en sus de Sarah Armstrong-Dugas de l'organisme Concertation Saint-Léonard à Montréal, une participante à la mission.

Le programme de visite a été préparé par Aurélie Macé, collaboratrice d'EFFET-I. La Fédération Intercoopérative en Habitation de l'Ouest du Québec (FIHAB), dont la place d'affaires est à Gatineau, a été le partenaire de mission. Cette mission n'aurait pu se tenir sans l'accueil généreux de nos hôtes strasbourgeois et allemands durant la semaine de visite, notamment l'implication du directeur de l'Association Réhabiter (Éco-quartier Strasbourg), Emmanuel Marx. *Que tous.tes soient chaleureusement remercié.e.s* de leur précieuse collaboration!

Les montants sont exprimés en dollars ou en euro (€). En date d'avril 2026, il en coûtait 1.60\$ pour se procurer 1 € (taux de change de la Banque du Canada).

M : million

m : mètre

Coordination, rédaction : Jean-Pierre Girard

Révision : Michel Saint-Cyr, Aurélie Macé

Montage graphique : Don McNair

Effet-I © avril 2026

Les photos ont été fournies par les membres de la mission

Pour information : info@effet-i.org

Mise en garde : Les opinions exprimées dans ce rapport n'engagent qu'EFFET-I et ne sauraient représenter le point de vue de quelques participant.e.s ou organismes.

Dans la première section, le contenu est parfois similaire à celui du rapport sur la mission Rennes, par exemple, pour le lexique.

Photographie de la couverture (à partir du haut à droite): la Maison Citoyenne à Strasbourg, la structure au cœur du « Quartier Français » à Tübingen, Projet Écologis à Strasbourg. Photographe : Michel Saint-Cyr. Photographie de bas de page : Panorama de la vieille ville de Strasbourg, 2018. Photographe : Eclipsingit. CC BY-SA 4.0 <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.en>

À PROPOS D'EFFET-I

Organisme à but non lucratif situé à Montréal, EFFET-I regroupe au Québec et en Europe près d'une dizaine de personnes passionnées par l'entrepreneuriat collectif sous toutes ses formes. Entre des mandats d'accompagnement pour réaliser une planification stratégique, coacher une direction générale, offrir des formations en gouvernance à des conseils d'administration, refondre des règlements généraux, accompagner un projet d'immeuble collectif ou en transition socioécologique, soutenir une démarche citoyenne pour mettre en place une entreprise collective dans le domaine sociosanitaire, EFFET-I a aussi développé un savoir-faire unique en organisation de missions d'études internationales selon une formule clé en main, ou encore, en accompagnement d'un groupe pour produire un rapport de mission internationale ou simplement faciliter du réseautage.

EFFET-I est membre de la maison de la coopération du Montréal métropolitain (MC2M) et du Conseil d'économie sociale de l'île de Montréal (CESIM).

Dans le but de réduire sa trace carbone, outre d'encourager les participant.e.s à l'achat de crédit carbone pour compenser les voyages en avion, EFFET-I organise ses missions internationales en faisant usage au maximum de transport public sur les lieux (train, tramway, bus) en sus de déplacements en mode pédestre lorsque les distances le permettent.

À PROPOS DE LA FIHAB

La Fédération Intercoopérative en habitation de l'Ouest du Québec – la FIHAB est un regroupement de trente-huit coopératives d'habitation en activité en Outaouais, dans la MRC Antoine-Labelle et depuis 2024, en Abitibi-Témiscamingue. Constituée en juin 2016 sous l'impulsion des coopératives fondatrices, elle est membre de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) et fait ainsi partie du réseau des fédérations régionales au Québec. La Fédération réunit 75% des coops d'habitation sur son territoire. La FIHAB a pour mission de rassembler les coopératives d'habitation pour les représenter, les accompagner et coordonner leur développement afin d'assurer la pérennité, le rayonnement et l'essor de ses membres. La FIHAB dirige Loge-IC, Coopérative immobilière, un Groupe de Ressources Techniques (GRT) qui développe, accompagne et conseille les coopératives d'habitation et les OBNL, grâce à son expertise et à son approche personnalisée visant la pérennité et la vitalité des milieux de vie collectifs. La FIHAB et Loge-IC forme une équipe de 12 employé(e)s engagé(e)s qui permettent d'offrir des services aux membres tels que : gestion immobilière, tenue de livres, animation de formations et d'ateliers, soutien communautaire, gestion des rénovations, développement de coopératives et OBNL.

La FIHAB est fière d'avoir été partenaire de la mission québécoise à Strasbourg sur le Cohabitat et participante de précédentes missions (Vienne, Genève). L'équipe est toujours à la recherche d'innovation et ces missions contribuent à nourrir ses réflexions sur ses pratiques de développement, gestion et animation de la vie associative et communautaire dans les coopératives au Québec.

CONTEXTE DE LA MISSION STRASBOURG/TÜBINGEN 2025 ET DES MISSIONS ANTÉRIEURES: S'INSPIRER DES MEILLEURES PRATIQUES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Dans un contexte de sévère crise du logement vécu au Québec, et ailleurs en Occident, doublé d'un impact majeur des changements climatiques sur les milieux de vie et les personnes qui y vivent, EFFET-I¹ a entrepris en 2023 l'organisation d'un cycle de missions d'études dans le but de s'inspirer des meilleures pratiques internationales pour faire face à ce double défi.

Avec le soutien de la **Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie** comme partenaire et une importante délégation de Sherbrooke y compris des autorités municipales, le cycle s'est amorcé en octobre 2023 à Vienne en Autriche, ville qui se démarque par la grande proportion de logements abordables dans l'ensemble du parc immobilier et par un virage radical vers la carboneutralité incluant le design de nouveaux quartiers avec une quasi-disparition de l'auto. Faut-il rappeler que la capitale autrichienne remporte régulièrement le palmarès du classement Mercer des villes où il fait le mieux vivre au monde²!

En mai 2024, en collaboration avec **Confcooperative Lombardie**, la participation de la délégation du Québec à Rome et l'appui de l'**Association des groupes de ressources technique du Québec**, le **Réseau bon voisinage** et l'**Association des ressources intermédiaires d'hébergement du Québec**, une mission a été organisée dans la région de Lombardie en Italie avec Milan comme épicerie. Cette fois, le sujet d'étude portait sur les résidences pour aînés avec service y compris, dans des cas de clientèle en importante perte d'autonomie dont des personnes souffrant de démence de type Alzheimer. Les organisations étudiées ont toutes un statut de coopérative et souvent on note une mobilisation significative de bénévoles ce qui brise le seul rapport bénéficiaire-salarié.

Du 5 au 13 octobre 2024, EFFET-I a accompagné dans quatre villes de pays scandinaves, Oslo, Stockholm, Copenhague et Malmö, une mission québécoise d'ingénieurs, architectes et autres

¹ D'autres missions ont précédé ces missions, mais autour de thèmes différents dont les consortiums coopératifs (2019) et les politiques publiques de co-construction en économie sociale et solidaire (2022), toutes deux tenues en Italie.

² Ce classement tient compte de la qualité des services publics, d'un bas taux de criminalité, une dynamique vie culturelle en sus de la présence d'infrastructures efficaces et un engagement explicite en matière de développement durable : Quality of Living City Ranking 2024

développeurs à l'initiative de la firme **Biophilia** de la Rive-Sud de Montréal permettant d'apprécier le virage vers la carboneutralité de projets immobiliers réalisés ou en chantier³. Simplement fascinant de constater à quel point ces pays nordiques prennent à bras le corps la question des changements climatiques avec des mesures audacieuses pour transformer le bâti, probablement, parmi les pays les plus avant-gardistes au monde dans le domaine!

Autre étape dans ce cycle, cette fois, avec le partenariat de la **Confédération québécoise des coopératives d'habitation**, la mission tenue dans le Canton de Genève à la fin d'octobre 2024 avait pour objectif de mieux comprendre des modèles coopératifs d'habitation intergénérationnelle. En quelques mots, il s'agit d'habitations, généralement un complexe domiciliaire, offrant des logements à une variété de clientèle, notamment des étudiant.e.s et des aîné.e.s. Dans certains cas, comme le révèle le rapport de mission, on va plus loin, intégrant une clientèle lourdement handicapée et la location d'espace à une garderie donc avec une clientèle de la petite enfance. C'est important de le souligner, on retrouve souvent dans ces logements des ménages de la classe moyenne, mais aussi, à faible revenu. Bref, on y pratique la mixité sociale. En filigrane de tous ces projets, il y a la volonté de briser l'isolement social, favoriser le dialogue intergénérationnel voire stimuler des gestes d'entraide, l'amorce d'amitié qui traverse la frontière des âges, des statuts sociaux. Ces retombées ont toute leur importance lorsque l'on sait à quel point, en 2026, l'isolement social pèse sur des centaines de millions de personnes et est, incontestablement, un facteur minant la santé des individus tant physique que mentale, la dépression en étant une manifestation que trop fréquente.

La mission Rennes qui s'est tenue du 1er au 7 juin 2025 en partenariat avec l'organisme montréalais **Village Urbain** visait à explorer une autre facette du vivre ensemble, ce que l'on qualifie au Québec de cohabitat et en France d'habitat participatif. En quelques mots, dans un ensemble immobilier, permettre aux résident.e.s de multiplier les occasions de socialiser, que ce soit par des activités communes de type atelier, terrasse, potager, buanderie, événements festifs. Les projets sont aussi ouverts à accueillir temporairement des personnes avec ce que l'on qualifie de chambre d'ami.e. En ce sens, ces ensembles sont caractérisés par une combinaison d'espaces privatifs et d'espaces collectifs. Se déroulant principalement à Rennes, la mission s'est aussi transportée ailleurs en Bretagne allant explorer des projets dans des contextes ruraux dont le très fascinant cas des hameaux légers ou encore, d'écohameaux.

La richesse des expériences européennes en matière d'habitat participatif a incité EFFET-I à organiser de nouveau une mission autour de ce thème, combinant cette fois-ci des cas à Strasbourg, dans la région d'Alsace en France, et Tübingen dans le länders de Bade-Wurtemberg en Allemagne. Comptant comme partenaire la **Fédération Intercoopérative en habitation de**

³ EFFET-I a alors eu un mandat de rédaction du rapport de mission en plus d'y participer. Ce rapport n'est disponible qu'en version papier auprès de la firme Biophilia.

l’Ouest du Québec (FIHAB), la mission s’est déroulée du 2 au 7 novembre 2025. Ce rapport fait donc écho aux apprentissages découlant de cette mission qui, pour la première fois, a offert des séjours dans deux pays.

En partenariat avec la **Fédération des coopératives d’habitation du royaume du Saguenay-Lac-Saint-Jean** (FECHAS) et le **Réseau québécois des OSBL d’habitation** (RQOH) la prochaine mission d’EFFET-I se porte en Scandinavie, du 24 au 30 mai 2026 et associe, une nouvelle fois, des villes dans deux pays, Copenhague au Danemark et Malmö en Suède. Trois thèmes sont traités : le logement communautaire avec un accent particulier sur l’exceptionnelle réussite de l’organisation danoise BL, l’adaptation aux changements climatiques et l’innovation architecturale.

Dans un souci de diffusion de ces savoirs, EFFET-I publie systématiquement des rapports à la fin de chacune des missions, le tout lors d’un lancement qui permet de revenir avec des participant.e.s sur les principaux apprentissages, coups de cœur et retombées pour le Québec. En format PDF, ces rapports peuvent être téléchargés sans frais sur le portail d’EFFET-I⁴. La mission Rennes a aussi donné lieu à la sortie d’une vidéo par Village Urbain dont EFFET-I a été un des commanditaires⁵.

Depuis 2022, plus d’une centaine de personnes d’horizons variés au Québec ont participé aux missions internationales d’EFFET-I, que ce soit du monde coopératif, du milieu communautaire, des élus ou fonctionnaires municipaux, des firmes d’architectes, des développeurs privés.

⁴ <https://effet-i.org/publications/>

⁵ [Le cohabitat, une innovation qui a fait ses preuves - Mission d’études à Rennes | Village Urbain](#)

CLÉS DE LECTURE DU RAPPORT ET LEXIQUE

Au-delà de l'idée même d'habitat participatif ou de cohabitat et du partage d'une langue commune avec la France – avec l'allemand, c'est une autre histoire, pour le.la participant.e québécois.e la découverte de cet univers nécessite certains repères.

L'organisation du territoire en France

La France est un État fortement centralisateur. On identifie donc le pouvoir central à l'État dont les principaux organes de décision sont dans la capitale, Paris. Puis le territoire se divise en régions. Il y en a 13 dans l'Hexagone ou la métropole, et 5 autres en outre-mer. En couche inférieure se retrouvent les départements soit au nombre total de 101, dont 96 en métropole. Le chef-lieu de ce département est la préfecture. Puis on trouve les villes ou communes au nombre de tout près de 35 000. Certaines grandes agglomérations sont qualifiées de métropoles comme c'est le cas avec Strasbourg. Pour singulariser son statut d'être capitale à mi-temps de l'Europe⁶, elle porte le nom d'Eurométropole. Elle regroupe donc 33 communes, dont la ville de Strasbourg, et est située dans le département du Bas-Rhin. Strasbourg a été fondé à l'époque des Romains.

...et en Allemagne

Moins centralisé que la France, l'Allemagne est organisée en un état fédéral avec Berlin comme capitale, 16 Länder (équivalent de région) et environ 11 000 communes. C'est le pays le plus peuplé d'Europe avec 84 M d'habitants. La ville de Tübingen, aussi appelé Tubingue est située dans le länder de Wade-Wurtemberg dans la partie ouest du pays. C'est une municipalité avec un long passé de ville universitaire qui en fait une des villes les plus peuplées d'étudiants.

Le rôle des structures territoriales en matière de logement (France)

Le choix de Strasbourg pour la tenue de cette mission n'est pas un hasard. C'est en raison de l'importance de l'habitat participatif (HP) sur ce territoire et le rôle proactif de l'Eurométropole dans ce domaine.

...et en Allemagne

Outre la proximité avec la France, le choix de Tübingen pour cette mission s'explique en grande partie par le rôle dynamique de la ville dans la question du logement, notamment en faisant la promotion de l'HP dans trois quartiers qui ont été l'objet du programme, le quartier français, le quartier Loretto et le quartier des Moulins. Dans le premier et second cas, on y retrouvait des baraquements de l'armée française, vestige des suites de la Seconde Guerre mondiale et dans le troisième cas, un ancien quartier industriel. Tübingen est aussi une ville très engagée en matière d'adaptation aux changements climatiques, plusieurs politiques marquant son virage résolument vert avec, à la clé, des résultats remarquables au bénéfice de sa population!

⁶ Partagé avec Bruxelles

LEXIQUE DE L'HP EN FRANCE⁷

Le développement de l'HP en France se fait avec une variété assez complexe de dispositions légales, réglementaires qui est d'ailleurs toujours en évolution. Pour s'y retrouver, voici un lexique de base qui, à quelques exceptions, a été préparé par l'organisme Habitat participatif France⁸.

Accession abordable

Cette forme d'accession -aussi appelée « accession sociale » ou « accession aidée » - permet aux ménages à faibles revenus d'accéder à la propriété à des conditions financières avantageuses. Grâce à des aides de l'État et des Collectivités, le prix d'achat au m² est inférieur à celui du marché, mais implique de remplir un certain nombre de conditions pour en bénéficier. Le bien peut être commercialisé via le PSLA ou le BRS.

Accession à prix maîtrisé

Cette forme d'accession se caractérise par un prix au m², situé entre le prix de l'accession abordable et celui de l'accession libre. Contrairement à l'accession abordable qui se concentre sur les ménages à faible revenu, l'accession à prix maîtrisé peut-être disponible pour une gamme plus large de ménage à revenu modeste ou moyen.

Accession libre

Le logement n'est soumis à aucun plafond de ressources et est vendu à un prix libre, fixé par le promoteur en VFA.

AMI

Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) d'une institution publique qui vise à susciter des initiatives privées en vue de sélectionner la proposition la plus intéressante et de lui apporter un soutien.

AMO

Dans les projets d'habitat participatif, l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) accompagne les groupes d'habitant.e.s dans l'ingénierie de leur projet immobilier : définition des espaces de vie, aide à définir la gouvernance, au montage financier et juridique, à la passation des marchés.

AMU

L'Assistance à Maîtrise d'Usage (AMU) est une forme d'accompagnement des collectifs d'habitant.e.s plus centrée sur l'ingénierie sociale du projet : projet de vivre ensemble, charte, définition des espaces mutualisés, recrutement d'autres habitant.e.s.

⁷ Propre à la réalité française

⁸ [Habitat Participatif France : Accueil](#)

Association, loi 1901⁹

Il s'agit de l'équivalent en France de la troisième partie de la loi des compagnies du Québec. En d'autres termes, c'est le statut français d'OBNL.

Autopromotion

Dans les projets immobiliers ou autopromotions, le partage juridique et financier du projet est assumé par un collectif d'habitant.e.s, en substitution d'un promoteur immobilier. Ce processus offre une grande liberté aux futur.e.s habitant.e.s, mais implique une plus grande implication et responsabilité dans la réalisation du projet.

Bail emphytéotique

Avec ce bail immobilier de longue durée (jusqu'à 99 ans) le locataire est un quasi-proprétaire du bien (qu'il s'agisse d'un terrain ou d'une propriété bâtie) pour lequel, dans le cadre de l'habitat participatif, il paie un loyer modique.

BRS

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif d'accession sociale qui permet de dissocier la propriété du foncier de celle du bâti, pour minorer le prix des logements. L'acquéreur achète uniquement le logement (le bâti) et loue le terrain à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible. Le prix de revente du logement est plafonné afin de garantir le maintien de son accessibilité financière.

Loi ALUR¹⁰

Adoptée en 2014 sous la présidence de François Hollande, cette loi qui porte aussi le nom de la titulaire du ministère du Logement à l'époque, Loi Duflot II, vise avant tout à réguler le marché locatif, encadrer les loyers, protéger les locataires, responsabiliser les bailleurs et moderniser l'urbanisme en France.

Maître d'œuvre

C'est le professionnel chargé de la conception et de la réalisation d'un projet de construction ou de rénovation, pour le compte du maître d'ouvrage. Il s'agit souvent d'un architecte.

Maître d'ouvrage

Cette structure (personne physique ou morale), porte juridiquement et financièrement le projet depuis sa définition jusqu'à la livraison. Il fixe le budget et paie les prestataires.

⁹ Libellé par Jean-Pierre Girard.

¹⁰ [Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové \(loi ALUR\) | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique](#)

Maîtrise d'ouvrage assisté (MOA)¹¹

Il s'agit du rôle d'accompagnement spécialisé pour les projets d'habitat participatif. De façon plus précise, il s'agit donc :

- D'accompagner le phasage du projet
- Coordonner les acteurs
- Faciliter la décision collective
- Assurer le suivi juridique et contractuel
- Former et sensibiliser les participants

Organisme de Foncier Solidaire (OFS)

Ces organismes à but non lucratif ou à lucrativité limitée sont agréés par l'État et détiennent la propriété de terrains où bâtir des logements, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix courant. Les ménages qui achètent en BRS acquièrent les droits sur le bâti pour une durée allant jusqu'à 99 ans, et versent à l'OFS une redevance mensuelle au titre de la location du sol.

PLAI

Les logements locatifs sociaux financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), sont destinés aux ménages les plus modestes et les plus précaires, et garantissent des loyers très accessibles.

PLS

Les logements locatifs sociaux financés par le Prêt Locatif Social (PLS) sont destinés à des ménages à revenus intermédiaires. Les loyers pratiqués sont plus proches du marché privé que ceux des logements PLAI et PLUS, mais ils restent plafonnés pour garantir leur accessibilité.

PLUS

Les logements locatifs sociaux financés par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) sont destinés à des ménages à revenus modestes. Ils offrent des loyers légèrement plus élevés que les logements PLAI, mais restent accessibles pour les ménages à revenus modestes ou moyens.

PSLA

Le Prêt Social Location Accession (PSLA) permet de devenir propriétaire à prix minoré, en offrant un cadre sécurisé et progressif. Sous conditions de ressources, le ménage occupe d'abord le logement en tant que locataire tout en payant une redevance comprenant une part locative et une part d'épargne. À l'issue d'une période donnée, le locataire a ensuite la possibilité d'acquérir le logement.

¹¹ [wiki-bd_sol-08_amo_habitat_participatif.pdf](#)

SCIA

Une Société Civile Immobilière d'Acquisition (SCIA) est une structure juridique qui permet à plusieurs personnes de se regrouper pour acquérir, gérer ou construire des logements. Dans une SCIA, les associés détiennent des parts sociales dans la société, qui représentent leur participation financière. C'est un montage souvent utilisé par les groupes en autopromotion.

SCIC

De forme privée et d'intérêt public, la Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) associe des personnes physiques ou morales autour d'un projet commun alliant efficacité économique, développement local et utilité sociale. C'est ce qui se rapproche le plus du concept de coopérative de solidarité au Québec. Les Scic ont pour objet la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif qui présentent un caractère d'utilité sociale. Société de personnes qui prend la forme commerciale : société anonyme (SA), société par actions simplifiées (SAS) ou société à responsabilité limitée (SARL). Inscrite au Registre du commerce et des sociétés et soumise aux impôts commerciaux. L'intérêt par lequel tous les associés et l'environnement peuvent se retrouver autour d'un objet commun en organisant une dynamique multipartite prenante (le caractère d'utilité sociale).

Ancrée sur un territoire géographique, ou au sein d'une communauté professionnelle ou encore dédiée à un public spécifique, la forme Scic peut recouvrir tout type d'activité qui rend des services aux organisations ou aux individus, sans restriction à priori...Permet d'associer toute personne physique ou morale de droit privé ou de droit public autour du projet commun. Pour se constituer, une Scic doit obligatoirement associer :

- des salariés (ou en leur absence des producteurs agriculteurs, artisans...),
- des bénéficiaires (clients, fournisseurs, bénévoles, collectifs de toute nature ...),
- un troisième type d'associé selon les ambitions de l'entreprise (collectivités, entreprises privées, financeurs, associations ...).

Les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics territoriaux peuvent devenir associés et détenir jusqu'à 50 % du capital.

SCCV¹²

La Société civile de construction vente (SCCV) est une entité juridique spécifique dans le domaine immobilier pour construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente. Elle ne prend pas en charge la gestion du patrimoine immobilier. Les associés de la SCCV sont responsables de leur apport et la société est dissoute une fois son objet social réalisé.

¹² [La SCI construction vente \(SCCV\) : comment ça marche ?](#)

Tiers-lieu ¹³

Un tiers-lieu est un espace qui favorise la coopération et l'interaction sociale, se situant entre la maison et le travail. Il s'agit d'un lieu où les individus peuvent se rassembler pour travailler, échanger des idées et participer à des activités communautaires. Les tiers-lieux peuvent inclure des espaces de travail partagé, des cafés, des ateliers ou des jardins communautaires, et ils visent à répondre à des enjeux sociétaux tout en encourageant l'économie locale et la solidarité.

VEFA

La Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) prévoit l'achat d'un premier bien immobilier à construire ou en cours de construction, c'est-à-dire sur plan. La marge de manœuvre des habitants sur la conception de leur logement est généralement plus limitée.

ZAC

Une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) est une opération d'urbanisme publique, généralement utilisée pour des opérations d'une certaine envergure, qui vise à réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir, pour les céder ou les concéder ensuite à des utilisateurs publics ou privés. Elle peut venir de l'État, d'une collectivité territoriale et peut être confiée à un aménageur privé.

¹³ [Qu'est-ce qu'un tiers-lieu ?](#)

LA MISSION... EN QUELQUES MOTS

À l’instar des autres missions d’EFFET-I, le programme de visites est préparé avec un rationnel éprouvé. Tout d’abord, les missions débutent avec un aperçu des éléments structurants avant d’aller observer des cas terrain. Dans cette mission, du fait d’avoir deux pays dans le programme, les politiques publiques ont été explorées le lundi (Strasbourg/France) et le jeudi (Tübingen/Allemagne).

L’élu du parti Vert à l’Eurométropole, Alain Jund¹⁴ a débuté la présentation complétée par celle de la directrice de l’habitation, Lucie Rodes. Développeur privé de projets et spécialiste en appui à des projets dits d’auto-promotion, Arnaud Keller a clos les présentations de la première journée. Mardi, Emmanuel Marx, directeur d’un autre organisme d’appui au développement, Réhabiter / Eco-Quartier Strasbourg et Alain Kuntzman, fonctionnaire retraité et désormais, bénévole dans cette organisation ont enchaîné les exposés au sein de La Maison Citoyenne de Strasbourg. La visite terrain de trois projets d’habitat participatif (HP) y compris un écoquartier a complété le programme dans sa partie française. Dans ces projets, on retrouve l’action d’un bailleur social, Habitat de l’Ill qui a comme mission d’accompagner des particuliers dans leur parcours pour passer d’un statut de locataire à celui de propriétaire. **Cette idée forte est récurrente dans plusieurs projets d’habitat participatif en France et en Allemagne, mais pour le moment, absente du parcours résidentiel dans les coopératives d’habitation ou OSBL d’habitation au Québec.**

Le voyage en France s’est terminé le mercredi matin, l’après-midi étant consacré au déplacement en Allemagne, avec pour destination, la ville de Tübingen dans la partie ouest de ce pays.

La partie allemande de la mission s’est déroulée en anglais et en allemand. Pour la traduction, le groupe était accompagné de Geneviève Lapointe-Missud.

Le jeudi, Axel Burkhardt et Julia Hartmann, commissaires au logement et à la construction accessible pour la Ville de Tübingen ont présenté les grandes lignes de l’intervention de la ville avec deux cas d’espèce, les quartiers français et Loretto. Le programme a enchaîné le vendredi cette fois, avec l’architecte Matthias Wachter qui a exposé l’intervention en faveur de l’HP, notamment sous la forme de groupes en auto-promotion dans un ancien quartier industriel dit des moulins, *Mühlenviertel*. Ce quartier a aussi été visité par le groupe avec l’accompagnement de Matthias. À l’instar des autres missions, l’après-midi a été consacrée à une séance de débriefage avec le groupe.

¹⁴ Ses titres sont respectivement, vice-président de l’Eurométropole en charge des mobilités, transports, déplacements, politiques cyclables et plan piéton; conseiller municipal délégué au développement de l’habitat participatif.

TABLE DES MATIÈRES

À PROPOS D'EFFET-I	3
À PROPOS DE LA FIHAB	3
CONTEXTE DE LA MISSION STRASBOURG/TÜBINGEN 2025 ET DES MISSIONS ANTÉRIEURES: S'INSPIRER DES MEILLEURES PRATIQUES EN MATIÈRE DE LOGEMENT.....	4
LA MISSION... EN QUELQUES MOTS.....	13
JOUR 1 LUNDI AM.....	15
JOUR 1 LUNDI PM (1)	17
JOUR 1 LUNDI, PM (2)	21
JOUR 2 MARDI AM	22
JOUR 2 MARDI PM (1)	24
JOUR 2 MARDI PM (2)	26
JOUR 3 MERCREDI AM.....	27
JOUR 4 JEUDI AM.....	28
JOUR 5 VENDREDI AM	32
JOUR 5 VENDREDI PM	35

ANNEXE

A1 : ÉQUIPE DE RÉALISATION DE LA MISSION	38
A2 : PARTICIPANT.E.S.DE LA MISSION STRASBOURG/TÜBINGEN 2026.....	40

JOUR 1 LUNDI AM

L'HABITAT PARTICIPATIF À L'ÉCHELLE DE STRASBOURG VILLE ET MÉTROPOLE. RENCONTRE AVEC ALAIN JUND, ÉLU VERT ÉCOLOGIQUE¹⁵, LUCIE RODES, DIRECTRICE DE L'HABITAT, STRASBOURG EUROMÉTROPOLE. RENCONTRE À L'HÔTEL DE VILLE DE STRASBOURG MÉTROPOLE

Contexte

À l'instar d'autres régions de France, l'Alsace n'est pas épargnée par la crise du logement avec une hausse constante des prix du locatif. Airbnb est très actif sur le territoire en raison de l'attrait touristique de la ville. En outre, plus du tiers des logements sont occupés par des personnes seules.

Depuis juillet 2020, l'Eurométropole de Strasbourg est présidée par Pia Imbs, élue sans étiquette, généralement classée au centre, et maire de la commune de Holtzheim. Elle s'appuie sur une coalition d'élus majoritairement écologistes, à laquelle s'associent des centristes et des indépendants.

La Ville de Strasbourg est dirigée, depuis mars 2026, par la maire socialiste Catherine Trautmann. La Ville et l'Eurométropole disposent d'une administration commune, héritée de l'organisation historique de la métropole strasbourgeoise.

Il s'agit de la même équipe administrative (ville et métropole). La Métropole représente 33 communes.

Situation

Depuis 2008, le rôle de la ville se manifeste sur le plan de la mutualisation, de la conception et la promotion du vivre-ensemble. L'intervention municipale se concentre ainsi sur certains quartiers ciblés, notamment en matière d'urbanisme, d'acquisition foncière et de développement de l'habitat participatif. Dans ce dernier domaine, l'action publique reste toutefois marginale et s'inscrit majoritairement dans une logique de rénovation et de recyclage du bâti existant.

À l'instar de Rennes¹⁶, la loi ALUR a servi de référence pour l'intervention.

L'intervention de Strasbourg s'est beaucoup inspirée de celle de Tübingen en Allemagne, mais avec un moindre degré. On note aussi,

- La présence de clauses non spéculatives de 7 ans (BRS);
- L'obligation de 25 % de logement social sur les communes de plus de 3,500 personnes selon un horizon de 25 ans;
- La loi autorise la préemption du foncier;

¹⁵ Également président du Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif : [Notre Organisation | RNCHP](#)

¹⁶ Voir mission précédente

- Les valeurs de l'Habitat participatif suscitent de l'intérêt chez le voisinage, dans la question de la mixité et du vivre-ensemble (autre statut)
- Développement modeste (aller vite coûte plus cher) :
 - 1- Autopromotion;
 - 2- Accession sociale à la propriété (partage des espaces communs, etc.);
 - 3- Coopératives;
 - 4- Petit promoteur (co-conception, formule mixte ou hybride).
- Cohésion sociale : cadre juridique (mixité sociale pour éviter la trop forte concentration de la pauvreté)
- À Strasbourg (mairie de quartiers) :
 - Animation sur les enjeux;
 - Initiative budget participatif;
 - Projet 2000 logements dont 100 en habitat participatif
 - 460 projets dont 200 livrés (43 %), voir **Projet citadelle**¹⁷;
 - ZAC : Zone d'aménagement concerté.

Strasbourg.eu
eurométropole



¹⁷ [Citadelle, un quartier pilote pour la ville de demain - Quartier CITADELLE - Strasbourg Deux—Rives](#)

JOUR 1 LUNDI PM (1)

RENCONTRE D'ARNAUD KELLER, CO-FONDATEUR DE LA FIRME UNANIMM, ACCOMPAGNATEUR DE PROJETS EN AUTO-PROMOTION

L'organisme UNANIMM a développé un savoir-faire dans l'initiation et l'accompagnement de projets en auto-promotion. Il s'agit d'un nouvel espace de liberté dans la production immobilière. L'approche de l'autopromotion repose sur les principes suivants :

- Regrouper les futurs acquéreurs et utilisateurs de l'immeuble ;
- Ensemble, ce sont eux qui constituent le Maître d'ouvrage de leur opération d'habitat ;
- Les acquéreurs sont leur propre promoteur.

En raison de leur statut de Maître d'ouvrage, les particuliers accèdent à l'acquisition d'un logement ou d'un local professionnel conçue de manière très personnalisée, comme en maison individuelle, en lien direct avec l'architecte. Le tout se fait au prix coûtant, dans une totale transparence des coûts. Le processus permet de faire connaissance avec ses futurs voisins et de tisser des liens avec eux en toute liberté, bien avant l'installation. Selon le souhait des personnes concernées, c'est aussi de discuter et choisir les espaces partagés.

On donne l'exemple du projet **NOT'ILLHUS** qui se situe dans le quartier de Illkirch.

Le projet débute avec une opportunité foncière. Il y a un lotissement que l'on appelle *Les prairies du Canal* dont l'aménageur est le groupe SERS. Il est donc le long du canal du Rhône au Rhin. La première phase consiste en l'initialisation du projet et se décline dans les actions suivantes :

- Unanimm désigne l'architecte ;
- On précise la faisabilité architecturale ;
- On dresse un premier bilan : Évaluation prix de revient au m²;
- Établissement d'un "pacte" entre l'architecte et le groupe d'auto-promotion : Les deux travaillent ensemble à risque jusqu'à création du MOA ;
- Recherche de personnes intéressées ;
- Entretiens individuels ;
- Réunions d'information collectives ;
- Programme : addition des programmes individuels, au fur et à mesure des rencontres ;
- Les gens arrivent au fur et à mesure ;
- Mise à jour successive de l'esquisse prenant en compte les nouvelles demandes ("cristallisation" progressive du projet) ;
- Le groupe se constitue autour d'une dynamique de projet.

À travers le processus on se donne des temps de rencontre sur une base volontaire et conviviale. Il s'agit des *stammisch*. Cela permet de se tenir informé, faire connaissance, accueillir et renseigner les personnes intéressées.

La deuxième phase consiste en la mise au point du projet. Elle se décline comme suit :

- Esquisse stabilisée avec 60/70 % des surfaces préservées ;
- Création du maître d'ouvrage soit une SCCV ;
- 7 % d'acompte demandé aux associés ;
- SCCV : maître d'ouvrage, jusqu'à la fin de l'année de parfait achèvement ;
- Pas de maîtrise d'ouvrage déléguée.

La contractualisation se fait avec :

- AMO (UNANIMM)
- La maîtrise d'œuvre (MOE) regroupe l'architecte et les bureaux d'études techniques (BET) (structures, fluides, thermiques, environnement, etc.
- Le propriétaire foncier (PSV) est la personne morale ou physique qui détient juridiquement le terrain (ou les immeubles) support du projet.

On y combine une approche individuelle et une autre, collective.

➤ Une approche **individuelle** :

Des entretiens individuels avec la MOE, pour préciser les plans en tenant compte des attentes clients concernant :

- La disposition des cloisons ;
- L'implantation électrique ;
- L'agencement de la salle de bain et la position des équipements de chauffage et de ventilation ;
- Les revêtements des sols ;
- La position et la dimension des ouvertures.

➤ Une approche collective :

On organise des ateliers sur une base volontaire et conviviale, dans le but :

- D'expliquer les contraintes techniques ;
- De proposer les alternatives ;
- De débattre et faire des choix collectifs.

➤ Les ateliers sont couplés à des assembles générales sur une base volontaire et conviviale, Pour :

- Valider le budget et la grille de prix, l'APD (Avant-projet définitif), le dossier de demande du permis de construire ;

- Le PRO (Projet de conception détaillée) / DCE (dossier de consultation des entreprises), la liste des entreprises à consulter, les marchés de travaux avec les variantes et options éventuelles ;
- Mais aussi pour faire connaissance avec ses futurs voisins et tisser des liens avec eux en toute liberté, bien avant l'installation.

Les conditions de réussites du projet se présentent comme suit :

- Groupe au complet ;
- Projet entièrement défini ;
- PC (Permis de construire) obtenu et purgé ;
- Marché de travaux négociés ;
- Acquisition du foncier & vente des lots en VEFA ;
- Appel de fonds 30 % (- 7 % mis au départ) .

Signature du règlement de copropriété.

Par la suite, le chantier peut démarrer et est d'une durée d'environ 18 mois. Tout au long de ce chantier, il y aura un appel de fonds auprès des participants. Il faut conserver la trésorerie en positif et être en mesure de régler les factures des entreprises impliquées dans la construction en deçà de 8 jours. Il n'y a pas d'accompagnement bancaire.

À noter :

- Projet d'environ 1100 m² de Surface habitable (SHAB), qui offre 16 logements ;
- Signature du foncier le 13 juin 2019 ;
- Signature des VEFA le 14 juin 2019 ;
- Démarrage du chantier le 17 juin 2019 ;
- Livraison le 1er avril 2021 ;
- Un bâtiment passif exonéré de la connexion au réseau de chaleur urbain !
- Exemples d'arbitrage réfléchis avec le groupe ;
 - Une quinzaine de variantes et d'options retenues avec une réduction des prix de vente des logements de 20 € / m² à la signature des VEFA !
- Des espaces partagés :
 - Un atelier de bricolage au rez-de-chaussée dans le local vélo ;
 - Le dernier niveau offre une terrasse, une buanderie et une salle commune ;
 - Restitution d'environ 20 000 € aux participants.

Le second exemple est celui de l'éco-quartier La Brasserie (en souvenir de la brasserie Kronenbourg) qui s'est installé dans le quartier Cronenbourg en 1862. La friche industrielle a été acquise par la Société d'équipement et d'aménagement de la région de Strasbourg (SERS) en

2006 en encourageant la mixité urbaine et sociale avec la volonté d’y intégrer des objectifs de développement durable, par exemple, de la géothermie pour le chauffage ou des espaces piétons et des jardins partagés¹⁸.

L’offre de service d’UNANIMM se présente comme suit :

- Une boîte à outils qui se développe au fur et à mesure des nouveaux projets et savoir-faire acquis ;
- En vue de proposer un accompagnement adapté ;
- Des projets de 10 à 40 lots dans le neuf ;
- A priori plutôt sur des ZAC (Zone d’aménagement concerté) et lotissements, mais peut s’ouvrir sur d’autres configurations ;
- Des petits projets de 3 à 10 lots dans le neuf trop petit pour intéresser des promoteurs, mais trop grand pour des particuliers seuls ;
- Des projets en rénovation / réhabilitation permettant la transformation de l’existant ;
- Des structures d’aides à la personne ;
- Avec la mise en œuvre d’un Bail Réel Immobilier (BRI) permettant de dissocier le foncier de la copropriété à bâtir.

L’accompagnement se fait aussi à distance selon les modalités suivantes :

- Un accompagnement juridique, administratif et financier par un partage d’expérience professionnelle et de documents pour dérouler pas à pas un processus éprouvé
- Sur 4 thématiques :
 - Commercialisation / animation ;
 - Juridique ;
 - Financier ;
 - Suivi de projet / interface MOE.

¹⁸ [écoquartier de la Brasserie à Strasbourg | SERS](#)

JOUR 1 LUNDI, PM (2)

VISITE DU PROJET K'HUTTE - 7 RUE ERNEST RICKERT - STRASBOURG EN PRÉSENCE DE 2 MEMBRES FONDATEURS

Offre environ 1800 m² de SHAB (surface habitable), 23 lots (logements et locaux professionnels)

- On y retrouve une mixité des fonctions :
 - 2 locaux d'activité (agence d'architecture + ONG) ;
 - 9 résidences principales ;
 - 3 résidences secondaires ;
 - 6 logements locatifs ;
 - 1 gîte urbain ;
 - 2 appartements pour personnes handicapées.
- Des espaces partagés (co-working) :
 - Tout le dernier niveau : terrasse + buanderie + salle commune
 - Un atelier de bricolage au rez-de-chaussée
- Cheminement du projet :
 - Démarrage automne 2010
 - Signature des VEFA 13-12-13
 - Démarrage de chantier 03-02-2014
 - Réception & livraison 09-07-15



Arnaud Keller et le projet K'HUTTE

JOUR 2 MARDI AM

EMMANUEL MARX, DIRECTEUR - RÉHABITER / ECO-QUARTIER STRASBOURG, PRÉSENCE D'ALAIN KUNTZMANN



Maison citoyenne Strasbourg – Alain Kuntzmann et Emmanuel Marx

La rencontre a lieu dans La maison citoyenne de Strasbourg dans le quartier du Neudorf¹⁹.

De façon macro, nos interlocuteurs soulignent que la tradition en France a toujours été un état central fort. Ce n'est que depuis peu que l'on cherche à promouvoir une certaine décentralisation vers les régions-métropoles et communes. Ce n'est pas désintéressé, on veut ainsi réduire les coûts tout en gardant le pouvoir et en déchargeant les coûts sur les collectivités. On travaille en étroite collaboration avec l'organisme Habitat participatif France²⁰ pour chercher à trouver des solutions à la crise du logement, la situation des ménages défavorisés.

L'intervention se fait avec des développeurs immobiliers, des promoteurs et des bailleurs de fonds. Dans ce dernier cas, on donne l'exemple du COL à Toulouse qui depuis 1951 a permis à 7500 familles de se loger²¹. L'HP est intimement liée à la notion de « milieu de vie ». La réussite des projets repose à la fois sur des politiques territoriales appropriées et des initiatives privées.

¹⁹ En février 2026, un incendie va se déclencher dans cette maison, désormais, une perte totale. ["Une étape de nos vies qui part en fumée" : une maison traditionnelle alsacienne ravagée par les flammes](#)

²⁰ La mission Rennes (juin 2025) a permis une rencontre avec la co-présidente d'HP France. Voir le rapport : [Publications – effet-i](#)

²¹ [Accueil](#)



La Loi ALUR de 2014 a aussi été utile dans les actions posées sur le territoire notamment sur les enjeux de l'accès au logement et l'urbanisme rénové.

Anciennement connu sous le nom d'Eco-Quartier Strasbourg, l'association Réhabiter vise à promouvoir et soutenir les dynamiques d'habiter ensemble, aussi bien à l'échelle des individus, que des quartiers et des territoires. Elle aide les habitants à développer leurs compétences pour agir collectivement en faveur de l'écologie et de la solidarité et intervient notamment dans le champ de l'habitat participatif, des initiatives citoyennes et des dynamiques collectives, notamment dans les copropriétés.



Délégation du Québec à la Maison citoyenne de Strasbourg



JOUR 2 MARDI PM (1)

PROJET LES POT'ÂGÉS, 23 RUE DE LUNÉVILLE – STRASBOURG. RENCONTRE AVEC DOMINIQUE SIMON, DIRECTRICE D'HABITAT DE L'ILL ET PEIO DUGOUA MACÉ, RESPONSABLE INNOVATION SOCIALE VISITE DU PROJET LES POT'ÂGÉS



Le projet a été développé par Habitat de l'ill, un bailleur social coopératif qui accompagne les particuliers dans leur parcours résidentiel et leur accession à la propriété²². La résidence offre 20 unités dont 10 studios avec kitchenette, salle de bain et une pièce. On retrouve aussi des espaces communs offrant garage, salle d'activités, places pour stationner et réparer des vélos, un établi et une chambre d'amis. Les loyers y sont plafonnés et à l'instar d'autres projets, on y retrouve des individus avec le statut de propriétaire et d'autres de locataire. Le projet est accompagné par Emmanuel Marx (Réhabiter).

Il a été financé par une caisse de retraite avec aucun intérêt. En outre, il a bénéficié d'une exonération de taxes foncières pour une période de 25 ans et a pu compter sur l'appui de la ville de Strasbourg et de l'Eurométropole et profite d'une portion foncière en bail emphytéotique de 50 ans. Malgré cela, le projet Pôt'AGÉS est un projet à perte, mais qui ne plombe pas la situation financière Habitat de l'ill. Bien que le projet immobilier Potâgés ne présente pas, en lui-même, une viabilité financière suffisante, il s'inscrit dans une stratégie d'ensemble du bailleur, fondée sur la mutualisation avec d'autres projets plus rémunérateurs, permettant ainsi d'atteindre un équilibre financier global.

- Syndic de co-propriété sociale et non-sociale;
- Projet d'inclusion sociale sénior (projet long en financement);
- Hébergement avec services, et favorable à l'innovation.

Dans ce petit projet, les aînés semblent heureux avec au cœur de la mission l'idée de partage, favoriser la sociabilité, vivre et vieillir ensemble. C'est la commission logement qui attribue les logements "sociaux". Ce projet de petite taille est fort agréable, mais présente donc un enjeu de viabilité. Il s'est mérité un prix d'architecture en termes de projet citoyen en raison de son intégration au milieu, son style et la luminosité qui s'en dégage.

²² [Accueil | Habitat de l'ill | Bailleur Social | Strasbourg](#)

- Loyer de solidarité (125 %);
- Droit au maintien dans les lieux 3 ans;
- 65 ans et plus, handicap;
- Maintien à domicile – équipe innovation :
 - 1- Logement adapté;
 - 2- Environnement adapté;
- Enquête de satisfaction (4 mois après l’admission).



Résidence Pot'AGÉS – Participants du Québec et nos hôtes dans le grand salon-cuisine commun donnant une large terrasse commune



JOUR 2 MARDI PM (2)

VISITE DU PROJET ÉCOLOGIS, 24 RUE DE LUNÉVILLE - STRASBOURG



Projet Écologis ainsi que Michel et Francine (habitants)

Il s'agit du premier projet d'auto-promotion strasbourgeois qui est situé à 10-15 minutes du centre-ville. Les 10 familles qui portent ce projet sont associées dans le cadre d'une Société Civile d'Attribution (SCA), maître d'ouvrage de l'opération. On y retrouve beaucoup de stationnements pour vélo et des ruches pour la production de miel en sus de poulaillers.

En ce qui concerne le bâti, on note la présence de panneaux solaires sur le toit. On y dénombre 11 logements avec une combinaison de propriétaires et locataires. Le terrain présente une surface de 1700 m².

Le bâtiment offre une basse consommation. Il est fait de bois compressé (laminés) qui vient d'Allemagne ou ils étaient déjà assemblés. Le projet a été fait par l'architecte allemand, Mickael Gies.

Ici, on ne parle pas du vivre-ensemble, mais plutôt d'être solidaire l'un de l'autre. Dans la Charte des valeurs on fait mention de l'écologie, de l'importance de la mutualisation de certains espaces et du bien vivre-ensemble. Dès le début, on a créé un comité pour les adultes et un autre pour les enfants. Dans ce dernier cas, on a proposé divers projets, dont celui d'avoir des poules et une glissade, deux projets qui se sont matérialisés! Lorsqu'il y a des enjeux de médiation, d'un commun accord, on utilise la technique des six chapeaux de Bono.²³



²³ Une référence parmi d'autres sur le sujet : [Les six chapeaux de Bono - Les cahiers de l'innovation](#)

JOUR 3 MERCREDI AM

VISITE DU PROJET ECOTERRA ET DE LA ZAC ÉCOQUARTIER DU DANUBE, EN PRÉSENCE DE GRÉGOIRE KLOTZ

Ces deux projets ont pris racine sur une ancienne friche industrielle on l'on retrouvait une industrie de gaz faisant usage de charbon. L'entreprise a fermé dans les années 2000, a été démolie et rasée en sus de viaducs qui ont été remplacés par un pont. Comme il y a encore des terrains contaminés, il est interdit de consommer des aliments directement plantés au sol, il faut jardiner dans des bacs.

Le projet d'écoquartier a été validé en 2013 et les citoyens se sont constitués en association l'année suivante, en 2014.

On y retrouve à la fois des fonctions institutionnelles, un EHPAD (équivalent d'Un CHSLD au Québec), une école maternelle et une crèche en plus de logements étudiants. Pour souligner la diversité, chaque immeuble a un architecte différent. Autre trait singulier, beaucoup de bâtiments sont à énergie positive (ils créent plus d'énergie, qu'ils en consomment). À titre d'exemple, un bâtiment noir est en fait recouvert de panneaux solaires. Au total, on dénombre une vingtaine de bâtiments offrant 700 logements (dont 50% de logement social et 10% d'habitat participatif) qui permettent d'héberger environ 1800 personnes. Cependant, le prix des logements s'avère assez élevé. On a multiplié les espaces publics au centre de l'ensemble pour permettre la socialisation entre les personnes.



Ecoterra et de la ZAC Écoquartier du Danube



Ecoterra et de la ZAC Écoquartier du Danube



Le Café-rencontre (*les pot'irons*) permet d'avoir une interaction avec l'Arche²⁴ et les citoyens. On n'autorise pas le stationnement "sauvage", les déplacements se font généralement à vélo.

JOUR 4 JEUDI AM

SÉANCE DE TRAVAIL AVEC AXEL BURKHARDT ET JULIA HARTMANN, COMMISSAIRES AU LOGEMENT ET À LA CONSTRUCTION ACCESSIBLES POUR LA VILLE DE TÜBINGEN (ALLEMAGNE)

Contexte

Située dans l'ouest de l'Allemagne, dans le länders de Bade-Wurtemberg, ville universitaire ayant 600 ans, Tübingen compte une population d'un peu plus de 90 000 habitants, dont environ 40 000 étudiants. Elle enregistre un taux de croissance de 1000 personnes sur une base annuelle. Le poids des étudiants dans la démographie de la ville contribue à la façon de concevoir les politiques. De plus, on cherche à orienter les programmes universitaires pour offrir des emplois bien rémunérés. Enfin, l'Université est le principal employeur de la ville. On compte aussi sur la présence d'un important centre hospitalier.

À la suite de la fin de la Seconde Guerre mondiale, en raison de sa grande proximité avec la France, la ville a accueilli durant plusieurs décennies des régiments de l'armée française. Avec le départ de ses troupes au début des années 1990, s'est posée la question de la reconversion des espaces dédiés aux baraquements militaires.

Contenu

Rencontre avec **Axel Burkhardt** et **Julia Hartmann**, commissaires au logement et à la construction accessibles pour la Ville de Tübingen. Alors que dans le sud de l'Allemagne, on retrouve souvent des partis conservateurs au pouvoir, Tübingen est plutôt dirigé par un maire écologiste. Il en va de même du länders²⁵.

²⁴ Association fondée par Jean Vanier visant à créer des lieux de vivre ensemble entre accompagnateurs et personnes en situation d'handicap ou vivant avec une problématique de santé mentale.

²⁵ Le 8 mars 2026, les verts ont été réélus de justesse dans ce länders : [En Allemagne, les Verts conservent de justesse le Bade-Wurtemberg et infligent un revers au parti du chancelier Friedrich Merz](#)

Le maire, Boris Palmer a mis en place des politiques publiques ambitieuses pour développer la mobilité douce, réduire les déchets et promouvoir un mode de vie durable. Parmi les mesures adoptées, on note, des panneaux photovoltaïques obligatoirement installés sur tous les toits, des pistes cyclables très larges, des places de stationnement chères et l'interdiction des automobiles au centre-ville. Les transports en commun sont gratuits pour les étudiants les soirs et les week-ends. Les effets sont spectaculaires avec une réduction de plus de 40% des émissions de dioxyde de carbone depuis 15 ans ²⁶ et le surnom de la ville la plus "vegan friendly" d'Europe! De son côté, Cord Soehlke, élu, responsable à la construction a fait beaucoup pour le développement participatif.

Présentation de la vision de la Ville, des lignes directrices en matière d'urbanisme coopératif et de sa politique volontariste relative à l'autopromotion des projets d'habitation sur l'ensemble du territoire.

On souligne qu'en raison de sa notoriété, la ville fait face à beaucoup de spéculation sur le foncier.

Les deux collaborateurs travaillent sur les questions urbanistiques et sur les enjeux d'abordabilité, la question des sans-abri, l'immigration et autres besoins spécifiques. Ils préparent également les dossiers pour les décisions du conseil en collaboration avec les élus au niveau de la ville (Mairie).

La ville détermine la hauteur de bâtiment, les infrastructures, et les espaces pour les cours arrière. La compétition pour les projets se fait sur le plan des idées et non sur les prix (contrôlé par la ville). Les lots sont développés en fonction des besoins et les projets sont orientés vers le commun. Enfin, les coûts de développement de l'habitat participatif se chiffrent généralement à 1/3 des privés à but lucratif.

Depuis peu, la ville a une nouvelle approche en matière d'habitation. En quelques mots, elle met en pratique les dispositions suivantes :

- Rôle de **régulation** de la municipalité pour promouvoir le bien commun et non pas des intérêts particuliers;
- Renforcer les associations impliquées;
- Avoir recours à ces associations;
- Appuyer les besoins importants pouvant être liés à la question de logement.

1. Répartition des usages : (30-30-30)

- Logement social – coût en bas du marché (30 %);
- Logement accessible au coût plafond du marché (30 %);
- Logement marché (30 %).

²⁶ [Tübingen : Le succès de la ville « verte » !](#)

2. Fixer 90 % du coût à long terme (soutien du programme sur 30 ans);
3. Structure faîtière d'inspiration coop
4. Financement existant : Fonds de solidarité
 - 20 % du Fonds en provenance des membres;
 - + Enveloppe fédérale, Allemagne (*Federal Funds*);
 - + Contribution du municipal, Tübingen (notamment sur le foncier).

Visite du quartier français et du quartier Loretto incluant Marienburger Straße, Alexanderpark, Hechinger Eck Nord et des projets d'habitat participatif Werkstattthaus, HeckPilot et Haus. Ces deux quartiers occupés par l'armée française jusqu'en 1991 ont été pensés pour être redéployés par une cohabitation de fonctions résidentielles avec des commerces et services. L'initiative est venue de la municipalité et d'organisations civiles. Au cœur de ce processus, on a l'idée d'avoir les commerces au niveau du rez-de-chaussée pour en faciliter l'accès.



Quartier français et Loretto (avant et maintenant)



On y pratique une approche communautaire d'entraide : Vivre ensemble, autopromotion avec un souci d'avoir une mixité sociale, par exemple, de jeunes familles et des étudiants. Les interventions en immobilier exigent beaucoup de ténacité notamment en raison de politiques et lois fédérales lourdes d'application.



- Co housing (habitat participatif):
 - Famille et mixité;
 - Groupe porteur maître d'ouvrage;
 - Groupe contrôle les coûts (1 X / an);
 - Médiation, finances et syndic;
 - Project manager;
 - Petit, grand, pauvre et riche : Très variés.

- Offre des ateliers (de couture par exemple), mais aussi des locaux de menuiserie (ateliers);
- Il y a quand même un enjeu d'abordabilité à long terme (pérennité des programmes);
- 50 % financés par le public – famille premier propriétaire;

- Nouvelle stratégie de Tübingen : « Fairer housing »
 - Régulation biens communs –
 - Renforcer les Associations –
 - Utiliser les associations –
 - Appuyer les besoins importants.



Quartier français et Loretto





JOUR 5 VENDREDI AM

VISITE DU QUARTIER DES MOULINS, MÜHLENVIERTEL, ACCOMPAGNEMENT PAR L'ARCHITECTE MATTHIAS WACHTER

Visite du quartier des moulins, Mühlenviertel. Il s'agit d'un quartier participatif qui s'est développé entre 2006 et 2010 sur une ancienne friche industrielle d'une quinzaine d'hectares. En 2025, le quartier compte plus de 40 immeubles développés en majorité (80%) en autopromotion par des groupes d'habitants. Il s'agit d'une combinaison de plus de 250 logements avec des locaux dévolus à d'autres activités, des services, de l'artisanat. Les projets sont très populaires. On relève qu'il y a en général 4 fois plus d'habitants candidats que de places à pourvoir dans le cadre des appels à projets.

Le cadre réglementaire municipal utilisé permet un maximum de liberté à la créativité architecturale de groupes d'habitants-constructeurs-copropriétaires

Le projet global a traversé les étapes suivantes²⁷ :

- Premier pas en 2005, la Ville acquiert la maîtrise du terrain (foncier) à un prix intéressant;
- Elle organise un concours international d'urbanisme. Ce concours prévoit dès 2006 un découpage du site en îlots faits de parcelles mitoyennes;

²⁷ Notes et infos regroupés sur : Tübingen (DE) : la ville construite par ses habitants (2012) (en allemand)

- Ce concours prévoit aussi la reconversion d'une ancienne usine pour accueillir des équipements publics et réserve une bande de verdure pour le passage d'un ruisseau (site vers l'ancien moulin);
- La Ville organise un appel à proposition invitant des groupes de maîtres d'ouvrage (**Baugruppen**) à se manifester : Promoteurs, groupes déjà constitués ou personnes seules cherchant un appartement et des partenaires pour construire se présentent;
- Les groupes intéressés déposent une première candidature indiquant l'idée générale du projet;
- L'Office du développement urbain choisit les candidatures **notamment** en donnant l'avantage aux habitants sur les promoteurs, aux projets avec commerces au rez-de-chaussée, aux personnes habitant déjà à Tübingen et aux apports de qualité urbaine;
- Ensuite, les groupes de maîtres d'ouvrage ont six mois pour préciser leur projet;
- Au départ, plutôt réticentes, les banques sont aujourd'hui pleinement convaincues par la formule, ayant découvert qu'il était beaucoup moins risqué de prêter à de tels groupes de maîtres d'œuvre qu'aux promoteurs de grosses opérations;
- Les groupes qui restent en lice affinent leur projet avec l'aide de l'Office municipal, pendant que la Ville commence les premiers travaux d'infrastructures sur le site;
- En 2008, tous les lots sont vendus. En 2009, la plus grande partie des immeubles est réalisée;
- Enfin, pour sa signification politique : la diversité du quartier n'est pas le produit d'une composition esthétique, aux capacités toujours limitées, mais le reflet de la diversité de la population et de ses préférences en matière d'habitat.



Quartier des Moulins



*Quartier des moulins, Mühlenviertel –
Atelier de Matthias Wachter, architecte*



JOUR 5 VENDREDI PM

SÉANCE DE DÉBREFFAGE

Comme les autres missions, à l'hôtel réservé à Tübingen pour la mission, le vendredi après-midi a été consacré à une séance de débriefage incluant les coups de cœur de tout un chacun en plus d'idées ou concepts pouvant être repris au Québec.

1. Coups de cœur – Enseignements marquants de la mission

a. Des milieux de vie résilients, écologiques et durables

Plusieurs interventions ont souligné la résilience écoénergétique des habitations, à l'échelle des bâtiments comme des quartiers entiers : gestion de l'eau, biodiversité, verdissement assumé, réduction massive de la place de l'automobile, acceptation d'une nature plus « libre » et moins normée.

Ces choix contribuent à des quartiers robustes, beaux et apaisés, où l'architecture et le paysage forment un ensemble cohérent et durable.

b. Une place centrale accordée aux habitants

L'implication réelle des citoyens ressort comme un marqueur fort : désir authentique de vivre ensemble, participation des futurs résidents à la conception, à l'autoconstruction ou à l'évolution de leur logement, adaptabilité des unités dans le temps.

Cette implication favorise un fort sentiment d'appartenance et permet l'émergence de milieux de vie qui perdurent, évoluent et restent vivants sur le long terme.

c. Des démarches exigeantes, mais inspirantes

Plusieurs projets visités illustrent l'acharnement et la persévérance nécessaires pour concrétiser des initiatives innovantes dans des cadres législatifs contraignants.

La transparence sur les réussites et les échecs, le partage des apprentissages, ainsi que la capacité à maintenir une vision collective malgré les obstacles, ont été particulièrement appréciés.

d. Une planification fine, inclusive et contextualisée

Les coups de cœur portent aussi sur la qualité de la planification urbaine : projets bien arrimés à leur environnement existant (industriel, commercial, urbain), diversité des usages, prise en compte des besoins sociaux variés, et intégration d'une vision de long terme.

Certains écoquartiers donnent ainsi l'impression de « continuer dans le temps » plutôt que de s'essouffler après leur livraison.

2. Transfert et inspirations possibles pour le Québec

a. Renforcer l'habitat participatif et l'autopromotion

L'autopromotion, le cohousing et l'habitat participatif sont perçus comme des leviers majeurs, à condition de les adapter au contexte réglementaire québécois.

La prise en main des projets par les futurs résidents questionne les pratiques actuelles et ouvre la porte à un changement culturel progressif, tant chez les citoyens que chez les municipalités.

b. Faire des citoyens de véritables acteurs du projet

Plusieurs interventions convergent vers l'idée du citoyen maître d'œuvre : implication à différents niveaux selon les capacités et les envies, reconnaissance du travail de l'« habité » (relation au lieu, au voisinage, au quartier), indépendamment du type de tenure.

Les processus participatifs existants sont jugés transférables, à condition d'aller chercher les publics habituellement absents des concertations, par des méthodes adaptées et inclusives.

c. Penser collectif, réseau et solidarité

L'importance de ne pas développer les projets « en vase clos » ressort fortement. Les modèles observés inspirent :

- des fonds solidaires pour faciliter l'accès à la propriété,
- des réseaux d'acteurs capables de porter une vision commune auprès des gouvernements,
- des articulations plus fortes entre OBNL, coopératives, CDC et tissu associatif local.

d. Audace architecturale et innovation foncière

Le besoin d'audace architecturale, de lotissements plus fins et de projets à géométrie variable est identifié comme un enjeu clé au Québec, où les cadres actuels laissent peu de place à la créativité.

Les exemples vus montrent qu'il est possible de développer autrement : diversité des formes, couleurs, usages, et meilleure adéquation entre les projets et la réalité des populations locales.

e. Rôle des élus et des opérateurs

Enfin, la mission met en évidence le rôle déterminant :

- d'élus engagés, capables de porter politiquement des projets ambitieux,
- d'opérateurs multiprojets, aptes à répondre à une diversité de besoins (sociaux, abordables, intergénérationnels) et à moduler le niveau d'implication des habitants.

3 – Angles morts :

- Les publics marginalisés ou plus précaires ne sont pas visibles;
- le manque de transparence ou de détails sur les montages financiers;
- la complexité et le flou des structures de gouvernance, notamment après la livraison des projets.

ANNEXE

A1 : ÉQUIPE DE RÉALISATION DE LA MISSION

Jean-Pierre Girard, directeur de mission, est un expert-conseil international en entrepreneuriat collectif œuvrant dans ce domaine depuis plus de 40 ans. Co-fondateur et coordonnateur général d'EFFET-I. Depuis 2007, il a notamment organisé plus d'une dizaine de missions d'études internationales en Asie-Pacifique et en Europe. Premier directeur général de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation, il a aussi collaboré avec de nombreux organismes impliqués dans le logement social et communautaires notamment l'Association des groupes de ressources techniques du Québec et la Société d'habitation et de développement de Montréal. Son expérience internationale inclut des mandats pour l'ONU, l'OCDE, l'Organisation internationale du travail en plus d'avoir été membre durant 12 ans du bureau de direction d'une organisation sectorielle de l'Alliance coopérative internationale. Depuis 1989, en sus de ses activités de consultation, au Québec et en France, il mène une carrière d'enseignement-recherche dans le monde universitaire. Il est actuellement professeur associé à l'Institut Santé et Société de l'UQAM, chargé de cours à HEC Montréal, vacataire à Science Po Grenoble dans un master en économie sociale et solidaire et membre d'une commission scientifique d'un collectif d'universitaires en ESS dans la région du grand Est en France.

Michel Saint-Cyr, collaborateur à la mission, est un conseiller stratégique qui possède une longue feuille de route en hébergement en lien avec le réseau de la santé, et ce depuis plus de 40 ans. Avant de se joindre à l'équipe d'Effet-I, il a contribué à la création de divers projets d'hébergement et de logements pour diverses clientèles en plus de participer à plusieurs missions étrangères, notamment en France et en Suède, mais également trois missions récentes dans le nord de l'Italie. Il siège actuellement sur le conseil d'administration de l'Association des ressources intermédiaires d'hébergement du Québec, en plus de collaborer au comité-conseil du ministère de la Santé sur la politique d'hébergement.

Aurélié Macé, collaboratrice à la mission, cumule plus de vingt ans d'expérience au sein d'organismes œuvrant dans l'action communautaire et l'économie sociale, tant en France qu'au Québec. Son parcours riche et diversifié lui a permis de développer une expertise en gestion organisationnelle, en coordination de projets innovants, ainsi qu'en rédaction et en analyse stratégique. Active dans plusieurs initiatives promouvant le développement coopératif et la création de communs — notamment dans les domaines de l'habitation et de la transition socioécologique — elle joue aujourd'hui un rôle de passerelle entre les pratiques québécoises et européennes. Elle collabore actuellement avec l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (Montréal) et avec L'EPOK (Bretagne, France) et siège au conseil d'administration du Réseau bon voisinage (Montréal).

Geneviève Lapointe-Missud, elle est en Allemagne depuis 2020, où elle a fait des études en éducation spécialisée et en pédagogie du traumatisme. Elle travaille dans une école spécialisée avec des enfants à besoins particuliers. Polyglotte, elle est aussi interprète pour une association qui vient en aide aux réfugié.e.s. Durant la mission elle a pris en charge la traduction (anglais, allemand).



L'équipe d'organisation (de gauche à droite), Aurélie Macé, Jean-Pierre Girard, Geneviève Lapointe-Missud, Michel Saint-Cyr

A2 : PARTICIPANT.E.S.DE LA MISSION STRASBOURG/TÜBINGEN 2026

Participant.e.	Organisation (localisation)
Sarah Armstrong-Dugas	Concertation Saint-Léonard (Montréal)
Chantal Bisson	Table nationale des corporations de développement communautaire (Trois-Rivières)
Dennis Bolduc	Fédération des coopératives d'habitation du royaume du Saguenay-Lac-Saint-Jean (Saguenay)
Sandra Fournier	Corporation de développement communautaire Beauce-Etchemins (Saint-Georges)
Isabelle Richard	Réseau Bon Voisinage (Montréal)
Mathieu Riendeau	Corporation Le Mainbourg (Montréal)
Sarah Rodrigue	Corporation de développement communautaire Beauce-Etchemins (Saint-Georges)
Jonathan Roy	Corporation de développement communautaire de la Pointe (Montréal)
Alexandre Sawyer	Fédération Intercoopérative en Habitation de l'Ouest du Québec (Gatineau)
Sandra Turgeon	Confédération québécoise des coopératives d'habitation (Québec)