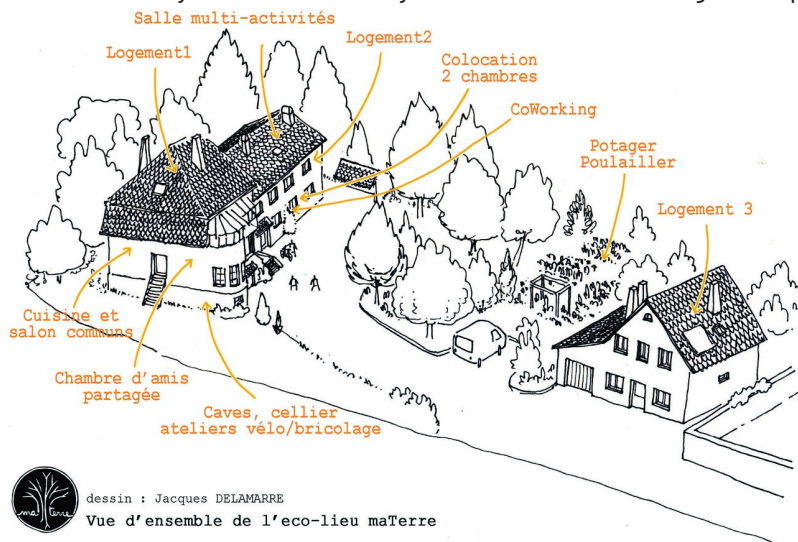


UN ÉCO-LIEU PARTICIPATIF AU CŒUR DE LA  
VALLÉE DE LA BRUCHE

## Collectif maTerre à La Broque

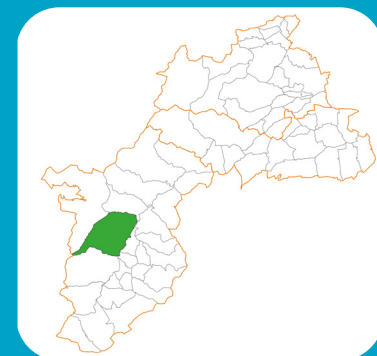
A La Broque, un collectif regroupant 13 membres (8 adultes et 5 enfants) s'est réuni pour créer l'habitat participatif « maTerre ». Sur un terrain d'environ 3000m<sup>2</sup>, ce lieu est composé de deux maisons entièrement rénovées partageant espaces de vie privés et espaces partagés ainsi qu'un large espace extérieur vivrier. Le projet se veut une alternative à l'habitat individuel, plus écologique axée sur l'humain mais aussi plus résiliente face aux crises à venir. Sylviana et son conjoint Romain sont à l'origine du projet.

UN HABITAT PARTICIPATIF UN PEU  
PARTICULIER

Contrairement à beaucoup d'habitats participatifs, le collectif maTerre s'est constitué après l'achat du lieu. Ici, Sylviana et Romain sont devenus propriétaires de la parcelle avant de rechercher des cohabitants, qui sont donc locataires de leur logement. Pour Sylviana « l'avantage est la rapidité avec laquelle nous avons réalisé les travaux ». En effet, la remise des clés a eu lieu en décembre 2020 et les dernières pièces viennent d'être achevées en ce début d'année 2023. Les travaux auront duré moins de deux ans au total pour trois foyers complets.

PLACER LE CURSEUR ENTRE  
INDIVIDUEL ET COLLECTIF

Chacun des 3 foyers disposent d'un logement complet avec sa cuisine, ses chambres et salle de bain ; les autres espaces étant partagés : un grand salon / salle à manger, une chambre d'amis, une cuisine, WC, salle de bain, bureaux, buanderie, atelier de bricolage et tous les extérieurs. « Ce n'est pas une colocation, c'est un habitat partagé. Il est important de pouvoir aussi rester en famille ou même seul car cela fait partie des besoins individuels ». Il y a eu une réflexion assez tôt pour savoir où placer le curseur entre individuel et collectif.

EN QUELQUES  
MOTS...

CRÉE UNE ALTERNATIVE À  
L'HABITAT INDIVIDUEL

RENOVATION ENERGETIQUE  
ET QUESTIONNEMENT DES  
USAGES

RENFORCE LA RESILIENCE

PLUS ECOLOGIQUE ET AXÉ SUR  
L'HUMAIN

## CONTACT

Sylviana Guillou - Le Fil Architectes  
sylviana.guillou@lefil-architectes.fr

## POUR EN SAVOIR +

Ma Terre  
Un habitat participatif et  
partagé à La Broque  
<https://collectif-materre.org/>

## DÉCRIRE L'IDÉE DU PROJET AUX FUTURS CO-HABITANTS

La création de ce type d'habitat est tout d'abord un projet humain, autour de valeurs communes. C'est pourquoi un texte décrivant les principes et la vision du projet a été partagé par les premiers arrivants sur les réseaux sociaux « pour chercher [les] co-habitants ». A ce titre, l'association écoquartier de Strasbourg propose aussi des petites annonces. Le texte est toujours en vigueur et accepté par tous les habitants du lieu. Cependant ce mode de vie ne convient pas à tout le monde, c'est une façon de vivre ensemble qui a des implications au quotidien (par exemple pour la récolte commune au potager ou pour les fruitiers). Aussi une légère évolution a déjà eu lieu au sein de l'habitat participatif avec des cohabitants qui se sont rendus compte, après coup, qu'ils n'avaient pas la même vision que le reste du groupe.

## UNE PRISE DE DÉCISION HORIZONTALE ET INFORMELLE

Hormis les sujets touchant à l'immobilier pour lequel le couple reste le décisionnaire final, toutes les prises de décision sont gérées de manière horizontale.

Les espaces communs sont utilisés de façon libre, la gestion des achats communs est organisée via une application numérique. Les échanges au sein du groupe ont lieu une fois par semaine lors de réunions. Mais ils restent souvent assez informels via une application de messagerie instantanée. « Ce côté informel fonctionne car nous sommes assez peu nombreux », c'était aussi une volonté de limiter



L'isolation par l'extérieur sur la grande maison - © maTerre

le nombre de personnes pour ne pas mettre en place de systèmes trop compliqués comme un système de gouvernance pour les prises de décision.

## LES FACTEURS CLÉS DE RÉUSSITE

Le projet a pu à se concrétiser grâce à :

- Un montage financier accompagné par la banque : prêts acquisition, prêts travaux, eco-PTZ
- 3 dossiers de subventions (ANAH, MaPrimeRenov) pour rénovation du bâti ancien (thermique et mise aux normes)
- L'expertise de Romain et Sylviana, tous deux architectes
- Un temps de prise de décision réduit en réalisant le projet à deux plutôt qu'en groupement de plusieurs personnes.

## LE MONTAGE JURIDIQUE

La question de la forme juridique s'est posée dès le début. L'option de la SCI permettait de revendre plus tard des parts aux cohabitants, mais n'ouvrait pas droit aux subventions, qui étaient nécessaires pour l'équilibre du projet de rénovation.

D'un autre côté, le fait de ne pas être tous copropriétaires permet une plus grande flexibilité dans les mouvements au sein du collectif. « Cela ouvre également la possibilité à des personnes qui n'ont pas la possibilité ou la volonté d'acheter de pouvoir vivre dans un habitat participatif ».

## UN GROS TRAVAIL DE RÉNOVATION

Par rapport au bâti existant, les besoins énergétiques ont été réduits de 80% sur la grande maison et de 60% sur la petite maison après plusieurs travaux :

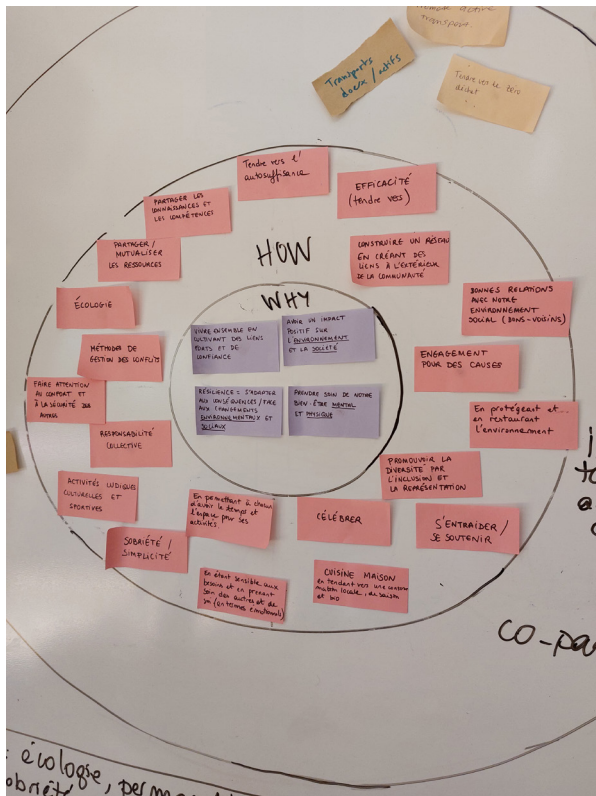
- isolation par l'extérieur des deux maisons
- pose de menuiseries performantes : bois (grande maison) et PVC (petite maison)
- pose d'une chaudière granulés (Techniques Energie à Molsheim) associée à des panneaux solaires thermiques pour l'ECS et à un poêle à bois + bouilleur pour le chauffage
- réemploi des radiateurs à inertie (petite maison) et pose d'un poêle à buche
- ajout de VMC dans les deux maisons
- restructuration des pièces

« On sait qu'il faut se préparer » « Tu vois cet été ! Le manque d'eau, les pénuries, ... [...] on cherchait un endroit où l'on puisse être un peu plus résilient ». *Sylviana*

### DÉFINIR SES VALEURS

Le groupe travaille actuellement sur une charte (un travail qui a souvent lieu avant de constituer un habitat) définissant les valeurs et le but de l'habitat partagé ainsi que la définition des ententes (une sorte de règlement intérieur).

Le cercle d'or de Simon Sinek est l'un des outils qui permet au groupe de définir ses valeurs et de quelle façon il souhaite les mettre en œuvre :



L'environnement est ainsi la valeur première du groupe mais la vision commune porte également d'autres valeurs comme « prendre soin de notre bien être mental et physique ». Par exemple, les co-habitants s'entraident, au besoin peuvent garder un enfant, cuisiner pour plusieurs... Il s'agit donc de définir ses besoins : qu'est-ce que je veux ? Quels sont mes limites par rapport aux autres ? Pourquoi ? Comment ? Il s'agit de partager ses expériences entre co-habitants pour enrichir ce travail mais aussi d'anticiper que ces besoins peuvent évoluer.

### LES ÉLÉMENTS DÉCLENCHEURS

Sylviana met en avant plusieurs éléments déclencheurs :

- La volonté d'avoir une autre qualité de vie, loin de la ville
- Un questionnement sur l'habitat, « qu'est-ce qu'habiter ? » et les conséquences de nos modes de vie sur l'environnement (urbain, naturel, social...)
- Le souci de réduire l'empreinte écologique
- La perte de sens dans le travail de Romain, une volonté de changement
- L'amour de Sylviana pour « l'âme » des vieux bâtiments et la mise en valeur du patrimoine
- La volonté d'être plus résilient et de se préparer aux changements sociétaux à venir

### LA RÉSILIENCE

La recherche de résilience se traduit dans l'écologie par :

- La réduction des besoins énergétiques
- Les énergies renouvelables (solaire) et locales (bois)
- La récupération d'eau de pluie (5000 L) « qui nous a permis cet été d'arroser le potager sans avoir à ouvrir un robinet, même en temps de canicule »
- Le potager (200m<sup>2</sup>) et les fruitiers
- Un poulailler
- La transformation d'aliments (bocaux) et leur mise en commun
- La réduction des déchets, dont le compostage
- La mise en commun de matériel dans le groupe et avec le voisinage par le biais de la matosthèque en projet (une bibliothèque partagée de matériel)
- Le partage de compétences et savoirs au sein du groupe et à l'extérieur (maTerre organise par exemple des journées portes ouvertes régulièrement mais aussi des conférences et des visites)
- D'autres projets : la production l'électricité, le four à pain, les toilettes sèches, l'amélioration du potager...

## D'AUTRES PROJETS...

Un groupe est en train d'acheter La Rubanerie (700m2) pour créer un habitat participatif à proximité immédiate de celui de maTerre.

### COMMENT REPRODUIRE L'EXPERIENCE ?

Si le groupe est déjà constitué, un point important consiste à rédiger une charte et mettre en place les outils de gouvernance. Il existe des organismes qui peuvent aider dans ces démarches, comme l'association écoquartier qui offre beaucoup d'outils sur ce sujet. Il est aussi possible de se faire accompagner par une AMU.

Pour tous les types de communautés, il faut se poser les bonnes questions : « Quelles sont mes attentes envers le groupe ? Quelles sont mes limites ? Que suis-je prêt à partager avec les autres ou à ne pas partager ? ». « Si c'est un achat en rénovation il faut aller très vite dans les prises de décisions ».

### UN DERNIER MOT ?

Pour se faire aider sur les projets, il est possible de faire appel à des bénévoles par Workaway par exemple : les bénévoles sont nourris et logés en échange d'une participation aux activités (4 à 5 heures par jour).

« Nous adorons ce principe de recevoir du monde parce que ça ouvre à plein de choses, des rencontres, c'est du partage et c'est le principe d'une communauté ».

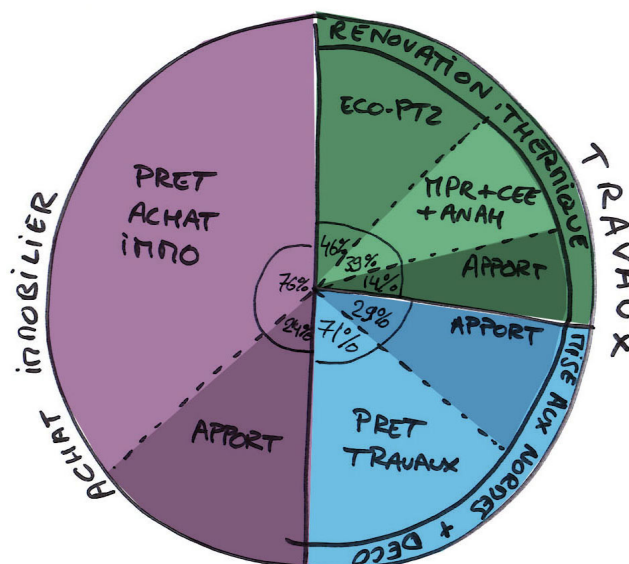
## COÛT

300 000€ achat

150 000 € travaux de rénovation thermique : « c'était une condition sine qua non, c'était une passoire thermique ».

150 000€ de travaux de mise aux normes électrique, salles de bain, plâtrerie etc. Le couple s'est chargé de la décoration, du parquet, de l'enduit à la chaux, des peintures.

## FINANCEMENT



Répartition coût de l'opération, et financement