



Apprendre à oser®

**Observatoire du Management Alternatif
Alternative Management Observatory**



INITIATIVE

**Office de Promotion de l'Habitat
Ecologique Coopératif
(OPHEC)**



Camille Portejoie – Décembre 2010
Majeure Alternative Management – HEC Paris – 2010-2011



OPHEC - Office de Promotion de l'Habitat Ecologique Coopératif

Cette fiche a été réalisée dans le cadre du cours « Grands défis planétaires » donné par Denis Bourgeois, David Khoudour-Castéras et Thanh Nghiem au sein de la Majeure Alternative Management, spécialité de 3^{ème} année du programme Grande Ecole d'HEC Paris.

Résumé : Comment concilier logement privatif en appartement et conscience écologique ? Comment faire de son immeuble un véritable lieu de vie favorisant la mixité sociale ? L'OPHEC (Office de Promotion de l'Habitat Ecologique Coopératif) propose de répondre à ses problématiques en créant des méthodes et outils, comme l'AutoVEFA (Auto Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), pour accompagner les démarches d'habitats coopératifs.

Mots clés : Habitat écologique, Coopératif, Urbanisme.

OPHEC - (Center for the promotion of ecological cohousing)

This review was presented in the « Global challenges » course of Denis Bourgeois, David Khoudour-Castéras and Thanh Nghiem. This course is part of the “Alternative Management” specialization of the third-year HEC Paris business school program.

Abstract: How to conciliate private housing in flats with an ecological awareness? How to make your building a lively place, which enables social mixing? It is the mission of the OPHEC to solve these issues by creating innovative tools and methods, such as the AutoVEFA solution (Auto Sales of Properties in Future State of Completion), to support cohousing initiatives.

Key words: Ecological housing, Cohousing, Urbanism.

Sommaire

1. Données élémentaires : p 3
2. Histoire : p 4
3. Mission(s) et valeurs : p 4
4. Analyse de l'auteur de la fiche : p 6

Charte Ethique de l'Observatoire du Management Alternatif

Les documents de l'Observatoire du Management Alternatif sont publiés sous licence Creative Commons <http://creativecommons.org/licenses/by/2.0/fr/> pour promouvoir l'égalité de partage des ressources intellectuelles et le libre accès aux connaissances. L'exactitude, la fiabilité et la validité des renseignements ou opinions diffusés par l'Observatoire du Management Alternatif relèvent de la responsabilité exclusive de leurs auteurs.



1. Données élémentaires

Présentation

L'OPHEC (Office de Promotion de l'Habitat Ecologique Coopératif) est une initiative d'entrepreneuriat social dont l'objet est « la conception, la mutualisation et la promotion de toutes activités relatives au développement de l'habitat durable à coût modéré à vocation coopérative, sociale et écologique. »¹

L'équipe

L'association a été créée en mars 2008 et compte cinq membres fondateurs aux compétences diverses (ingénieur spécialiste en Haute Qualité Environnementale ou HQE, socio-économiste, consultant Technologies de l'Information et de la Communication ou TIC...). L'équipe opérationnelle est actuellement composée de Laurent Rassak, porteur du projet, ingénieur HQE et de Matthieu Beck, président de l'association, architecte DENSAIS (Diplôme de l'Ecole Nationale Supérieure des Arts et Industries), qui a rejoint le projet en 2009 et lui apporte son expérience et son réseau dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisme.

Le projet pilote

L'OPHEC travaille actuellement sur le projet Habionome situé à La plaine Saint-Denis dans le nord est de Paris, à dix minutes de Chatelet. Il s'agit de créer un ensemble immobilier qui s'inscrit dans une véritable dynamique économique, sociale et environnementale :

- une vingtaine de logements seront créés dont la première moitié seront des logements sociaux la seconde des logements privés. Des boutiques sont prévues au rez-de-chaussée du bâtiment, une salle commune au dernier étage et enfin un jardin partagé sur le toit de l'immeuble.
- le bâtiment vise à respecter la norme écologique BEPAS (bâtiment à énergie passive).
- les propriétaires des logements sont impliqués dès la conception des logements et des espaces partagés et tout au long de la construction.

¹« OPHEC » www.ophec.com, Décembre 2010.

2. Histoire

L'OPHEC est née dans la tête de Laurent Rassak après qu'il a cherché en vain à se faire construire une maison écologique et s'est heurté aux difficultés de faire entendre sa voix et ses préférences auprès d'un promoteur immobilier lors de l'achat d'un appartement sur plan. Convaincu qu'il n'est pas nécessaire de payer trois fois plus cher pour habiter dans un logement qui respecte des normes écologiques et qu'un futur propriétaire devrait avoir son mot à dire sur la conception de son logement et de son environnement, Laurent fonde l'Office pour la promotion d'un habitat écologique et coopératif. Il commence à développer le concept de logements écologiques qu'il veut promouvoir et prend les premiers contacts avec des mairies, dont la mairie de Saint-Denis. Mathieu Beck rejoint l'association en 2009, intéressé par les problématiques de coopérative d'habitations. Ils développent ensemble le projet pilote de l'OPHEC, le projet Habionome : un lieu de vie conçu pour créer du lien social (ensemble d'une vingtaine de logements sociaux et privés, jardins et salles communes partagés) et respectant l'environnement dans la commune de Saint-Denis. Le 16 octobre 2009, l'OPHEC est intégré à Antropia, l'incubateur social de l'ESSEC et le 7 avril 2010, l'OPHEC remporte le premier prix du « Paris de la Création 2010 », concours de création d'entreprise à vocation sociale organisé par l'association ACCEDE de l'ESCP. L'OPHEC finalise en ce moment le protocole de réservation pour un terrain sur la commune de Saint Denis (à deux minutes à pied de la gare de RER) et a commencé le recrutement des coopérateurs.

3. Mission(s) et valeurs

La proposition de l'OPHEC

Il n'est pas anodin d'acheter un logement : il s'agit d'un investissement à long terme qui détermine l'environnement quotidien, le budget, le confort pour de nombreuses années. Plus qu'un achat il s'agit d'un « projet de vie ». Sur le marché actuel, les particuliers ont souvent peu de choix et peu de latitude s'ils souhaitent investir dans un appartement. Les promoteurs immobiliers sont dans une dynamique de maximisation du profit : ils proposent donc des habitations standardisées, dont les finitions sont souvent réalisées à moindre coût et ne s'aventurent pas à mettre en place de nouvelles solutions énergétiques. Ce fonctionnement du



marché immobilier favorise la création d'espaces urbains homogènes où les gens d'un revenu équivalent se retrouvent dans le même type d'appartements et où la mixité sociale est difficile.

Fort de ces constats, l'OPHEC s'emploie à promouvoir une autre solution : l'AutoVente en l'Etat Futur d'Achèvement (AutoVEFA). « L'AutoVEFA est l'action de personnes physiques ou morales qui mutualisent leurs moyens et se regroupent pour être maître d'ouvrage de leur futur habitat². » Il s'agit de donner les outils et les moyens aux futurs habitants de s'impliquer dans la conception et la construction de leur lieu de vie, de définir leurs standards de qualité et de décider ensemble de l'aménagement d'espaces communs. L'OPHEC propose des projets d'AutoVEFA à forte valeur sociale et environnementale en apportant son expertise dans le domaine de l'habitat durable et en allouant des logements à des bailleurs sociaux. Dans le cas du projet Habionome, une dizaine de logements seront des logements sociaux et il est prévu que le bâtiment soit un bâtiment à énergie passive.

Les services de l'OPHEC

Matthieu Beck et Laurent Rassak se définissent donc comme des professionnels de l'accompagnement. Ils proposent toute une gamme de services pour accompagner les participants des AutoVEFA : de la recherche de terrain au recrutement des coopérateurs, de l'expertise sur les problématiques d'habitat durable à l'animation de la gestion coopérative, de la formation aux montages juridiques et fiscaux. Ils professionnalisent ainsi pour la première fois une démarche qui jusqu'alors était restée dans le domaine de l'initiative individuelle ou de l'associatif. Leur objectif est de créer un modèle reproductible à partir de leurs expériences avec le projet Habionome. Ils souhaitent ainsi à l'avenir proposer des projets d'AutoVEFA « clés en mains » et créer du lien social en promouvant des habitats coopératifs à forte mixité sociale.

²« OPHEC » www.ophec.com, Décembre 2010.

4. Analyse de l'auteur de la fiche

La démarche de l'OPHEC me semble particulièrement bien adaptée aux enjeux sociétaux de notre époque.

D'après le GIEC, la consommation et la production d'énergie sont à l'origine de 70% des émissions de gaz à effets de serre (GES), principaux responsables du changement climatique. Si nous ne changeons à rien à notre consommation actuelle, les rejets de GES dans l'atmosphère sont susceptibles d'augmenter de 43% d'ici 2030 (source Agence Internationale de l'Energie). Par ailleurs, les experts de l'énergie estiment que les ressources en énergie fossile mondiale pourraient être épuisées d'ici une quarantaine d'années privant alors le monde et la France de ses principales ressources en énergie.³ Il est donc urgent de repenser les modes de consommation d'énergie et de favoriser les initiatives permettant des économies significatives. L'OPHEC cherche à répondre à ce défi de manière ambitieuse en se fixant pour objectif la construction de bâtiments à énergie passive et en s'efforçant de mettre en place un modèle reproductible. Ils ne souhaitent pas seulement atteindre leur objectif sur un seul projet mais bien créer des outils et des méthodes de travail pour permettre à faire voir le jour à de nombreux autres projets et faciliter les dynamiques de construction d'habitats collectifs et écologique.

Leur travail est d'autant plus intéressant qu'il s'adresse à un nouveau public pour ce genre d'initiative. Il s'agit à la fois de propriétaires privés, qui souhaitent investir dans un appartement neuf et n'ont souvent pas la même liberté que lors de l'achat d'une maison neuve et de personnes bénéficiant de logements sociaux. Habiter dans un bâtiment à énergie passive est pour ces personnes stratégique d'un point de vue économique: la raréfaction des ressources énergétiques fossiles et le lent développement de sources d'énergie alternative contribue à la hausse croissante du prix de l'énergie, entre 1996 et 2006, l'indice du prix des combustibles fossiles a augmenté de 4,2 % par an et l'on prévoit une hausse annuelle de 3% du prix de l'énergie sur la prochaine décennie. Par ailleurs, la part des dépenses énergétiques dans le revenu des ménages les plus pauvres est passée de 10 à 15% entre 2001 et 2006. Il est d'autant plus important pour eux d'avoir accès à des logements économiques en énergie.

³ « Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie » <http://www.ademe.fr>, Décembre 2010

L'OPHEC crée cette opportunité en allouant 50% des logements de son projet à des bailleurs sociaux et fournit ainsi un nouveau moyen de lutter contre les inégalités sociales.⁴

Au delà de l'aspect écologique de la démarche, l'OPHEC s'inscrit réellement dans une dynamique durable car elle veut établir un modèle reproductible. Il ne s'agit absolument pas de la première démarche d'habitat coopératif (les premières démarches ont eu lieu dans les années 1970) mais de concevoir un modèle reproductible. L'OPHEC propose de capitaliser le savoir qu'elle acquiert sur chaque projet pour concevoir des outils et des méthodes réutilisables sur de nouveaux projets (montage juridique et financier, expertise dans le domaine de l'habitat écologique, gestion du groupe). Le but est ainsi de professionnaliser la démarche de l'habitat coopératif pour permettre à de nombreux propriétaires de s'engager dans une telle démarche plus facilement et de bénéficier d'un accompagnement de qualité.

Pour conclure, l'OPHEC place l'humain au cœur de sa vision. Il ne s'agit pas seulement de construire un bâtiment économe en énergie mais de favoriser le lien social, de permettre aux habitants de devenir acteur de leur lieu de vie et de capitaliser les savoirs pour ensuite mieux les partager. En ce sens, l'OPHEC adopte une démarche innovante et nous aide à co-construire notre environnement futur.

⁴ « Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie », *Lettre Ademe&vous/ Stratégie et étude n°11* (avril 2008), <http://www.ademe.fr>, Décembre 2010.