Voyage d'étude

l'Habitat participatif

à Tübingen (Allemagne) et Strasbourg.

29 septembre-1er octobre 2014

organisé par :

Les Accompagnateurs Associés

Compte-rendu réalisé par:

sativa landscape architects

Programme des visites

Lundi 29 septembre à Tübingen

- Visite des quartiers Français et Lorreto avec une accompagnatrice bilingue et Herr Schuster architecte co-concepteur en 1995 du masterplan du quartier. Visites au choix parmi 4 réalisations d'habitats participatifs en autopromotion (BG –Baugrupen) ou en Coopérative d'habitants.
- Visite du dernier né des quartiers participatifs de Tübingen « Alte Weberei » (friche textile reconvertie à partir de 2011) et un ou deux des plus récents BG construits commentés par son AMO bilingue.
- Table ronde officielle avec Frau Steffen ancienne adjointe au maire de Tübingen et plusieurs initiateurs de la démarche et des acteurs des quartiers participatifs de la ville.

Mardi 30 septembre à Tübingen

- Visite du béguinage en centre-ville avec un accompagnateur associé germanophone.
- Visite du quartier « Mühlenviertel » initié en 2005 avec guide-traductrice et le cabinet d'architecte qui a conçu le master plan et plusieurs habitats participatifs.
- Visite de 2 réalisations d'habitats participatifs (une autopromotion « standing » et son équivalent en habitat public financé par un bailleur) avec l'architecte du projet ou AMO.

Mercredi 1 octobre à Strasbourg

- Table ronde à la Communauté Urbaine de Strasbourg
    - Mot de bienvenue de Mr. A. Jund, élu au Développement Durable et à l'urbanisme de la Communauté Urbaine de Strasbourg (CUS),
    - Intervention Mr A . Kuntzmann, responsable des appels à candidatures de Strasbourg
    - Table ronde avec Messieurs P. Zimmerman secrétaire du réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif, Mr J-M Biry, directeur du CAUE du Bas Rhin, Mr L Kolher, directeur d'Habitat de l'Ill, bailleur social et des porteurs de projets et représentants d'Eco-Quartier Strasbourg

- Visite de trois projets d'habitats participatifs locaux parmi « Greenobyl », « Meltingpot » « Eco-Terra » et « Gros poissons » au centre de la ville ou de l'écoquartier « Danube »

- Visite d'Ecologis Neudorf avec un habitant - représentant d'éco-quartier Strasbourg

Le quartier français et Loretto, Tübingen

Histoire du projet - *Avec Matthias Schuster, architecte-urbaniste (agence LEHEN 3) du quartier français*

En 1992, suite au départ des militaires français se pose la question de la reconversion des casernes et du quartier. La ville de Tübingen (81 000 habitants à l'epoque) souhaite expérimenter de nouvelles idées et lance un concours d'urbanisme. C'est l'équipe de matthias Schuster qui remporte le projet avec comme prinicipe «la ville des chemins courts». La ville porte le foncier et réalise le quartier en régie, avec comme outil principal l'autopromotion (seulement 20% du foncier est dédié à la promotion classique) . En plus de la réhabilitation des bâtiments existants, la ville cède des lots de taille différente afin d'accueillir des groupes aux effectifs variés.
La ville n'ayant pas d'industrie motrice, une attention particulière a été portée à maintenir ou créer des activités économiques au sein du quartier.
A ce titre les RDC devaient respecter une hauteur minimale de 2.75m afin d'y favoriser l'installation de commerces. Les artisans et entreprises demandant une surface pus importante ont souvent pris place dans les bâtiments existants.
Afin d'éviter la spéculation, les propriétaires ne pouvaient vendre leur bien qu'au bout de 10 ans (sauf exception).
Aujourd'hui le quartier est victime de son succès et les prix ont explosé. Les nouveaux arrivant au quartier sont majoritairement de la classe moyenne supérieure.

Vue aérienne du quartier constitué dans l'ancienne caserne

Rez-de-chaussées commerciaux

Des coeurs d'îlots «semi-collectifs»

Exemple d'un coeur d'îlot semi-collectif: jeux pour enfants

La totalité d'un îlot est vendue à plusieurs groupes d'habitants. Les rez-de-chaussée ont la possibilité de créer un espace privatif sur une profondeur de 5m. Pour l'espace partagé, les groupes d'habitants dessinent et négocient ensemble la constitution de leur coeur d'îlot.

Transition entre la terrasse privée de RDC et l'espace public

Espaces publics

La précieuse présence d'arbres plantés au temps de la caserne

Venelle, bande plantée et voie partagée et parkings à vélos sur bâtiments réhabilités

Simplicité des aménagements: voirie partagée

Un petit cours d'eau qualifie ce coeur d'îlot public avec un aménagement minimal

Réhabilitations

Nouveaux accès créés à la réhabilitation des logements

La création d'activité dans le quartier s'est appuyée sur le bâti existant

introduction au Mietshäuser syndikat

Exemple d'un cas de réhabilitation combiné au système de coopérative:

Ce bâtiment de caserne, fut d'abord tranfromé en openspace avant d'être racheté par la ville. Il était squatté par plusieurs personnes. Au moment de la réhabilitation du quartier, ces personnes se sont regroupées en association, se sont engagées à rénover le bâtiment et ont obtenu un bail emphythéotique de 99 ans auprès de la ville.

L'association d'habitants a alors adhéré au Miethäuser syndikat, société à l'échelle nationale, permettant de contracter un prêt aux banques pour la réhabilitation.

Les habitants sont des propriétaires collectifs. Ils payent un apport de 2500 € à leur entrée dans le logement, puis un loyer fixe de 6 € par m^2 (aujourd'hui le loyer est monté auxalentours de 12-13 € par m^2). Ces charges permettent de rembourser les travaux mais aussi de faire des provisions pour les rénovations futures. Quand un habitant quitte les lieux, il récupère son apport initial mais rien de plus. («Nobody has any interest to make profit»)
Au final on pourrait considérer cela comme du logement social privatisé. La ville y trouve son intérêt et approuve ce type de montages.

On trouve aujourd'hui en Allemagne une centaine de projets gérés par la Miethauser syndikat. Ces projets se font également en construction neuve grâce à l'épargne solidaire.

Salle commune en RDC

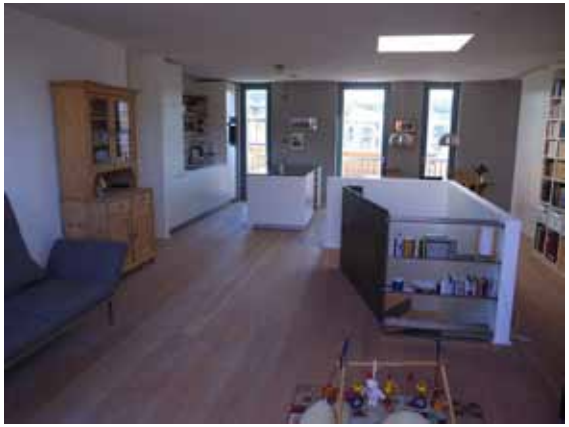
Buanderie et réserve d'eau chaude

Le quartier Alte Weberei, Tübingen

La filature en cours de démolition

Les terrasses privatives et le coeur d'ilot semi-collectif

Il s'agit ici de la dernière opération de quartier participatif lancée en 2011 par la ville de Tübingen. La ville a fait acquisition des terrains d'une friche textile pour les aménager et les revendre à des goupres d'autopromotion à prix fixe. Ces groupes sont choisis sur la qualité de leur projet et non au plus offrant. Le quartier est aujourd'hui en cours d'achèvement.
A terme, il sera composé de 300 logements et 30 commerces, pour accueilir environ 700 habitants



Intérieur d'un appartement . Son coût initial de 2300€/m² augmente ici avec des finitions très qualitatives

Café associatif et ateliers en pied d'immeuble: géré par des habitants, loué de manière ponctuelle à des commerçants

Le café associatif en rez-de-chaussée

Cet ensemble de logements a également été conçu par un groupe d'autopromotion. Ici il n'y a pas de mutulisation de services ou de pièces communes.
C'est un bâtiment passif. Selon les habitants l'architecte a bien respecté leurs exigences écologiques, mais il n'a pas su intégrer leurs préoccupations esthétiques. Ainsi les façades et parties communes paraissent peu accueillantes et s'éloignent du langage architectural habituel de l'habitat participatif.

Rencontre avec Gabriele Steffen, *ancien premier maire de Tübingen* et Andreas Feltkeller, *architecte-urbaniste en charge de la rénovation urbaine à Tübingen (1972-1997)*

Suite au départ des troupes françaises se pose la question de la transformation du site, sans pour autant oublier l'histoire française du quartier.
A ce moment commençait à se développer les lotissements, les centres commerciaux à l'est de la ville. On prend conscience que la séparation des usages génère de nombreux déplacements.
Le quartier Südstadt présente donc un site idéal pour mettre en place une nouvelle mixité fonctionnelle.
Les promoteurs ne souhaitaient pas s'engager dans ce genre d'opération trop complexe. Parallèlement se présentent des groupes d'autopromotion, qui vont devenir l'outil de la construction de cette ville mixte.
Ce sont les groupes d'habitants eux-mêmes qui doivent organiser la location de leur Rez-de-chaussée.

La commune a vendu les terrains à vocation d'autopromotion à prix fixe, au projet le plus qualitatif et non au plus offrant.
Le prix était moins cher que pour des projets classiques, mais elle en bénéficie largement sur le long terme par la qualité du projet.

Toutes les échelles de négociation (élus-techniciens, techniciens-urbanistes, architectes-habitants, habitants-habitants)font la richesse du projet.

Le principe de mixité a particulièrement bien marché à Südstadt car le quartier constituait une sorte d'enclave, sans activité artisanale et industrielle et sans commerces.
Le cadre dynamique et l'échelle modérée qu'offre la ville de Tübingen ont également attiré de nombreux habitants de l'agglomération de Stuttgart.
Aujourd'hui les prix du quartier ont flambé. Ce qui prouve la qualité de vie présente mais aussi le manque de logements au sein de quartiers qualitatifs en Allemagne.

Béguinage à Mauerstrasse, Tübingen

Au total 12 appartements ont été créés dans cet ancien CHRS

Cette maison appartenait à l'origine à la ville (CHRS). Lorsque la ville a souhaité vendre, un groupe de femmes âgées s'est constitué pour rénover cette maison sous la tutelle du Miethauser syndikat évoqué précedemment.
Ce béguinage est composé de 7 appartements d'environ 50 m² pour femmes âgées, 2 chambres pour étudiantes, et de 2 chambres à louer sur internet. Les travaux de rénovation se sont élevés à 2M€ de travaux.

L'apport d'entrée est de 3000€.
Le loyer est de 12€/m², il est réduit pour les femmes ayant eu un apport plus conséquent pour les travaux.

Conditions d'accès: être âgée de plus de 50 ans et être autonome.

La salle commune au RDC

La salle de méditation en sous-sol

Le quartier Mühlenviertel Tübingen

Annette Hänig-Gemmeke, urbaniste

Andrea Bachmann

Sur une friche industrielle d'environ 4ha, la ville de Tübingen a lancé sa troisième grande opération d'urbanisme. La mairie a fondé une société pour acheter le foncier. Sur la base du master plan réalisé par les architectes-urbanistes Hähnig - Gemmeke architectes, la ville vend des lots à des groupes d'autopromotion et quelques promoteurs.
L'expérience acquise par la ville sur le quartier français et Loretto a permis une grande efficacité dans la réalisation de l'opération. Les candidats à l'autopromotion ont été quatre fois plus nombreux que les parcelles disponibles. Il y a au total 40 groupes d'autopromotion sur le quartier
Les candidats rédigent d'abord une lettre expliquant leur philosophie et leur projet de vie. La ville présélectionne plusieurs groupes qui ont ensuite 6 mois pour étoffer leur projet. Si le projet manque de solidité, la ville n'hésite pas à éliminer le groupe pour le remplacer par un autre.

Cependant, le quartier n'est pas devenu aussi mixte que le quartier français.
Il y avait aux alentours des activités établies (médecins, dentistes...) à ne pas concurrencer. Ainsi le quartier accueille 600 habitants pour environ une centaine d'emplois.

Pour le stationnement, il était obligatoire d'acheter une place de stationnement souterrain. C'est un baugruppe dédié qui est en charge du stationnement.

Les derniers logements ont été livrés en 2010. Jusqu'à aujourd'hui aucune famille n'a déménagé.

Vue aérienne du quartier

La rivière mise à jour est l'élément paysager majeur du quartier

La rivière mise à jour est une coupure dans l'espace minéral bordant le quartier

L'aspect des berges varie selon l'entretien

Le changement de matériau et le mobilier ralentissent la circulation

Cet établissement pour séniors propose un café en RDC qui anime l'espace public

La rivière mise à jour qualifie le coeur d'îlot

Les eaux pluviales dirigées vers le cours d'eau

Les balcons dépendent d'une structure indépendante afin d'éviter les ponts thermiques

Balcons généreux au dernier étage

Voies partagées avec jardinets et garages à vélos

La voie ferrée marque la limite du quartier, sans aucune clôture

Les grandes phases de l'habitat participatif

Pascal Lanselle, Manas Melliwa, Alice Oechsner, Isabelle Foret Pougnet, Stefan Singer (Accompagnateurs Associés)

Pré-requis:
- être accompagné
- avoir un terrain identifié
- avoir un partenariat avec la commune

1) Constitution ou émergence du groupe (6 mois)
Communication à travers différents médias, ateliers publics ouverts à tous pour faire émerger un groupe d'ahbitants

2) Etude de faisabilité (8 à 10 mois)
Le groupe d'habitant fixe son projet de vie, son programme architectural, son budget et son montage juridique, financier et opérationnel.

3) Conception (10 à 12 mois)
La maîtrise d'oeuvre conçoit les logements avec une participation active des habitants.

4) Construction (14 à 18 mois)
Participation aux réunions de chantier, autoconstruction partielle...

> voir le document «Les grandes phases de l'habitat participatif accompagné» élaboré par *Les Accompagnateurs associés*

Communauté Urbaine de Strasbourg

Alain Jund, élu à la ville de Strasbourg

Alain Kuntzmann, services des projets urbains de Strasbourg

Pierre Zimmermann, Réseau National des collectivités pour l'Habitat participatif

Laurent Kohler, Habitat de l'Ill (Bailleur social)

La démarche de la Communauté Urbaine de Strasbourg

Suite aux élections de 2008, la CUS se lance à promouvoir l'habitat participatif pour plusieurs raisons:
- Implication des citoyens dans la construction de la ville.
- Mise en oeuvre de nouveaux moyens de constructions
- Coopération

Il y a au total 15 projets d'habitat participatif en cours sur la CUS.

Pour la première étape, 10 terrains ont étés mis à disposition sur le territoire de la CUS. 17 groupes se sont portés candidats.
De manière générale, les groupes d'autopromotion comportent souvent des professionnels, déjà sensibilisés à la construction. Afin d'attirer un public plus varié, la CUS a financé une AMO à 50%.
L'HP a été intégré dans le PLH, ce qui lui donne une existence officielle et facilite les démarches notamment auprès des banques (aujourd'hui il est inscrit dans la loi ALUR).
Les groupes d'autopromotion sont principalement constitués de personnes issues d'une classe moyenne aisée. Pour élargir encore le public de l'HP, un bailleur s'est associé à la démarche de la CUS: Habitat de l'Ill.
Lorsque les terrains résiduels de la CUS ont commencé à se rarifier, les projets d'HP ont été intégré dans les ZAC (Danube...)

Le Réseau National des collectivités pour l'habitat participatif

Aujourd'hui plus de 40 collectivités (Communes, CR, CG, PNR...) sont fédérées à travers ce réseau qui vise à partager les expériences autour de l'habitat participatif en France. Chaque collectivité est représentée par un binôme élu/technicien.

La Coopérative de l'Habitat de l'Ill

Elle s'est engagée dans l'Habitat Participatif car la commune s'est engagée à l'aider et l'accompagner, avec une préoccupation: «remettre l'habitant au coeur du processus de construction». Ici il s'agit d'accession sociale sécurisée, destinée aux anciens locataires du parc HLM.

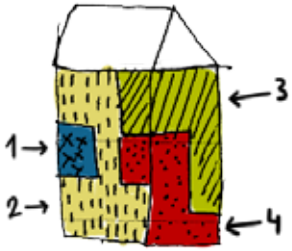
Avec un bailleur le temps de réalisation est raccourci. Par exemple, pour l'opération en cours Ecoterra, la première prise de contact avec les habitants a eu lieu en 2013. Aujourd'hui legros oeuvre est en cours d'achèvement.
A celà s'ajoutent deux avantages indéniables. L'habitant se soustrait des démarches bancaires tout en étant force de proposition pour la composition de son logement. En terme de prix d'achat, le m^2 atteint 3200€/m^2, alors que sur le reste de la ZAC il s'élève à 4200€/m^2.

Projet Greenobyl, Strasbourg

Localisation: 10, rue du Renard-Prêchant à Strasbourg

Ce projet d'autopromotion regroupe 4 familles sur une surface de 403 m².

Le concept architectural offre un espace à chaque étage pour chaque appartement. Par des jeux de demi-niveaux et de hauteurs de plafond variables, les appartements se croisent et se superposent.
Les entrées individuelles se font depuis le RDC commun.
Les murs porteurs ont été réalisé en panneaux de bois multi-plis structurels.



L'architecte fait partie du groupe d'habitants.
Grâce à l'autoconstruction le prix de l'appartement visité a baissé à 2500€/m², au lieu de 3500m² pour un mode de construction classique.
L'ensemble des habitants a également réalisé la palissade de chantier ainsi que la pose des bardeaux en mélèze au cours d'un chantier participatif (ouvert à des bénévoles désireux d'apprendre des méthodes de construction)

Murs en briques de terre crue

Enduits terre et panneaux multi-plis structurels

Façade en bardeaux de mélèze

Projet Melting Potes, Strasbourg

Localisation: 17 rue du Grand Couronné à Strasbourg

Ce projet d'autopromotion regroupe 4 foyers, comprenant 3 T4 et un T2. Les habitants sont regroupés au sein d'une SCIA.

Depuis la formation du groupe ils tiennent des réunions pleinières tous les dimanches soir. Toutes les décisions sont prises au conscensus.

La parcelle avant construction

Perspective de projet

Projet Ecologis, Neudorf, Strasbourg avec Bruno Parasote, habitant, représentant d'Ecoquartier-Strasbourg

Localisation: 24 rue de Lunéville à Strasbourg

"on est pas allemands mais on va y arriver quand même"

bruno parasote

A l'origine plusieurs habitants s'étaient mobilisés pour créer un vrai quartier d'habitat participatif sur cette ancienne friche industrielle. La municipalité se montrant frileuse, les habitants revoient leurs ambitions à la baisse et se lancent sur l'échelle d'un îlot.
L'association d'habitants cible une parcelle et dépose un permis de construire, sans même être propriétaire. L'association fait pression sur la ville en conviant plusieurs médias à la veille des municipales, et finit par obtenir le terrain.

Le projet est livré en 2010 avec quelques finitions en moins pour respecter le budget initial. Selon le logement et son niveau de finitions le prix a varié entre 2800 et 3200€/m^2.

Au total, l'Ecologis rassemble 35 habitants sur 11 foyers.
La salle commune en RDC est utilisée par les habitants mais aussi par des associations du quartier (autres groupes d'autopromotion, association Colibri...). Lorsqu'un habitant souhaite l'exclusivité de l'usage de la salle, la salle est louée 3€ l'heure.
Une chambre d'amis peut également être louée 3 € la nuit.