

ECM-0023

L'équipe projet Cooper'actif Habiter Ensemble Autrement Demain à la découverte des Baugruppen de TUBINGEN





1ere rencontre transnationale du projet 2018-1-FR01-KA201-04 82 36
« Cooper'actif : Habiter ensemble autrement demain »

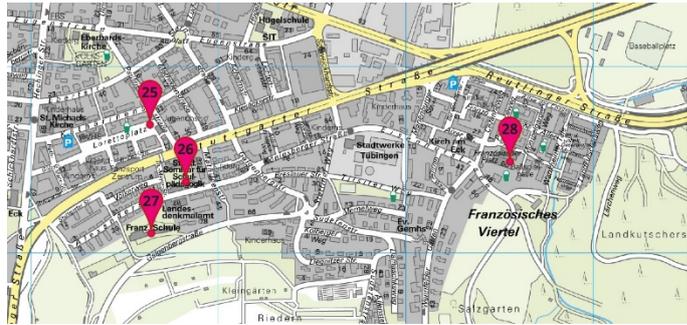
Journée du dimanche 16 décembre 2018

Visite des « Baugruppen » de Tübingen et du quartier français avec Mme Andrea Bachmann, guide et journaliste et
 Dîner dans un restaurant du quartier français avec Mme Gabrielle Steffen, ancien maire de la ville à l'époque du démarrage de l'opération.



Surpris, un visiteur tout blanc du vent se rendit-vous pour dîner à la journée la couleur d'un conte de Noël.

Visite des « Baugruppen » de Tübingen. 8/1



Nature	Document numérique imprimable, PRODUCTION du projet Erasmus+
Titre	L'équipe projet Cooper'actif Habiter Ensemble Autrement Demain à la découverte des Baugruppen de TUBINGEN
Auteurs	MALTAE / Gabriele Steffen/ Andrea Bachmann
Date de publication	2018
Nombre de pages	25
Pays	France
Editeur	MALTAE
Lien internet	
Lieu de consultation ou mode d'accès	Accès libre en ligne sur le site de MALTAE : ICI

Note argumentaire de la contribution

Ce compte-rendu est celui de la première visite organisée dans le cadre du projet Erasmus+ « Cooper'actif : Habiter Ensemble Autrement Demain ». Tübingen a été choisi pour son identification de « berceau historique » de l'Habitat participatif ; manière symbolique d'engager le cheminement du projet, tel un itinéraire culturel européen, dans les différents pays d'Europe qui seront visités deux années durant.

Toute l'originalité de l'opération de réaménagement urbain a été de s'appuyer sur l'autopromotion et d'inventer les « baugruppen ».

La visite, à ranger dans la catégorie des « promenades urbaines », teste un circuit sur une journée, conçu et proposé par une guide professionnelle et qui permet à un public étranger de prendre la mesure de cette aventure.

La visite a permis de visualiser in situ résultats et histoire des processus de cette opération exemplaire et de ses caractères novateurs. La visite de groupe permet aussi la mise en débat. Ce sont ces points de mise en débat que le compte-rendu s'est attaché à souligner.

Deux annexes renseignent et nourrissent le compte-rendu de visite :

Celle de l'ancienne Maire de Tübingen, initiatrice de l'opération, qui la présente lors d'une conférence à Aix-en-Provence.

Celle de la présentation en salle par la guide conceptrice de la visite, qui se conclue avec cette jolie image, empruntée à la culture de la mer : ***Quand tu veux construire un bateau, ne commences pas par rassembler du bois, couper des planches et distribuer du travail, mais réveille au sein des hommes le désir de la mer, grande et large...***

Abécédaire

1996 - 2008 - 2018 - ARCHITECTES - ALLEMAGNE - ALTERNATIVE ATTRACTIVE ET URBAINE - AUTO - PROMOTEURS - BAUGRUPPEN - CONCOURS D'ARCHITECTURE - COMMISSION MUNICIPALE DECISIONNELLE - COOPERATION ENTRE LA VILLE ET LES FUTURS HABITANTS - FOIRE AUX PROJETS - HABITAT GROUPE EN AUTOPROMOTION - JARDINS PAYSAGERS - MASTERPLAN - MIXITE SOCIALE ET INTERGENERATIONNELLE - MIXITE FONCTIONNELLE - PROCESSUS DU DEVELOPPEMENT DU QUARTIER - REUNIONS DE CITOYENS - TUBINGEN

Sommaire

p1 : Compte rendu de Visite par MALTAE

p16 : Annexe 1 - « Un processus d'aménagement démocratique : le Quartier français de Tubingen »
Conférence donnée en 2013 par Gabriele Steffen

p20 : Annexe 2 - Diaporama de présentation de la visite du 16 décembre 2018 au Loretto et Quartier français par Mme Andrea Bachmann

Extraits

Opération de réaménagement urbain dont l'originalité a été de s'appuyer sur l'autopromotion.

Exemple d'une reconversion en Université populaire :

la Place a été refaite et transformée en terrain de jeu, illustrant une très belle réussite d'espace public.

Points de débat :

En débat dans le groupe : la question sécuritaire et du contrôle social : par exemple, avoir des "passants inconnus" qui traversent une cour d'école serait inconcevable en France...

En débat dans le groupe : le constat que le modèle économique reste libéral et que la question du spéculatif sur le logement n'a été que différé dans le temps : les gens ont pu construire des logements de manière plus économique grâce au terrain vendu à bas prix par la collectivité et par le principe de l'autopromotion, évitant le surcoût d'un ou plusieurs intermédiaires, mais beaucoup revendent et les prix grimpent dans le quartier !!

P4

En débat dans le groupe : cette question essentielle à résoudre pour l'habitat coopératif, celle de pérenniser les objectifs fixés au départ ; comment transmettre sans que les prix augmentent ? Ici, les réserves foncières ont été un outil d'urbanisme, certes, mais la solution des baux emphytéotiques n'a pas été utilisée : la vente du foncier était la condition pour la réalisation des infrastructures par la collectivité.

En Question : Y-a-t-il eu, au-delà de l'autopromotion, de l'auto-construction ?

P 5

La visite continue avec la rencontre d'une association qui gère un " family center", Elkiko, un lieu public, en rez-de-chaussée d'un baugruppen, ouvert aux familles, dans lequel est installé un lieu pour les enfants, à la croisée d'une crèche et d'une halte-garderie, qui sert aussi de point de rencontres de nourrices privées, qui s'y retrouvent avec les enfants qu'elles gardent.

P 6

L'équipement répond à une demande sociale, celle de l'isolement des mères, à leur arrivée à Tübingen : beaucoup de jeunes familles arrivent sans réseau social, coupées de leur propre famille, sans parents ou

grands-parents pour aider à la garde des enfants.

Le centre accueille aussi des moments dédiés à des communautés spécifiques : par exemple un café espagnol hebdomadaire, une journée par mois pour les familles avec enfants trisomiques, ou pour des familles portugaises ...il y eut aussi un accueil des réfugiés, mais ce dernier se fit surtout dans un gymnase où les enfants viennent pour jouer : le projet souligne cette réalité que le jeu se partage, au-delà des langues et le rire est communicatif!

Le projet est à remettre dans son contexte : c'est un groupe de militantes engagées dans le mouvement féministe politique des " Mutterforum"

Au démarrage, toutes étaient bénévoles, puis il y eut une première salariée, puis d'autres.

La salle de séjour est accueillante, et on y trouve parfois jusqu'à trente personnes.

L'anecdote du gamin de 5 ans qui est venu faire visiter le centre à son nouveau copain, comme si c'était sa maison, en dit long... (C'est l'histoire des AMAP, dont les adhérents se sentent chez eux au jardin: sans en être propriétaires, c'est « leur » jardin.)

Une 2eme Visite conclut la matinée : c'est celle d'un centre type Repair-café/Emmaüs, " Retour", avec une boutique et un magasin où on recycle en donnant une deuxième vie à des meubles et objets. Le centre offre une vingtaine d'emplois de réinsertion à des chômeurs de longue durée. Ce type d'équipement associatif a l'avantage, comme le family-center d'attirer une clientèle de toute la ville, bien au-delà du seul quartier.

Même constat que dans les autres pays d'Europe. Le recyclage est tendance : effet de mode ou engagement écologique pour les valeurs de la décroissance, le résultat est le même ; ce type de commerce attire de plus en plus de monde. Le service offert va jusqu'à livrer les meubles, car ici, les étudiants n'ont pas de voiture !

On constate effectivement la coupure de la grande voie de circulation entre Loretto et le Quartier français.

En débat dans le groupe : le non usage du bail amphithéotique et de la conservation de la maîtrise foncière, pour lutter contre le spéculatif. Pour Gabriele Steffen, c'est une question d'époque. En 1996, on était déjà pionnier à lutter contre la hausse des prix du logement et à proposer du terrain à bas coût. Le foncier fut l'outil pour permettre un accès au logement à tous.

P 8

L'habitat participatif n'est intéressant que si la finalité n'est pas "pour soi, sinon, ça ne vaut pas le coup!" : en jeu, il s'agit bien de dépasser la seule question de vouloir se loger, mais vouloir « faire ville », ensemble.

Challenge de grands principes d'urbanisme :

Exposer la volonté communale, les enjeux de mixité sociale, de mixité fonctionnelle et de reconversion d'une friche militaire et industrielle, saisie comme une opportunité, un patrimoine levier de développement (parallèle avec les démarches initiées en France des Pôles d'Economie du Patrimoine, PEP, initiées par la DATAR en 1996).

Ce fut un véritable challenge d'exproprier l'Etat sur 60 hectares! L'opération a nécessité et permis l'apprentissage d'un partenariat avec l'Etat, le ministère de la Défense, le Land, la Commune et l'Université, et même le Chemin de fer.

Les 5 principes directeurs en ont été : la mixité fonctionnelle / la préservation d'un espace public sans voiture/ le transgénérationnel/ la participation/la coopération interministérielle.

P 10 La visite de l'après-midi fut celle d'un jardin partagé entre plusieurs baugruppen, à l'échelle d'une parcelle toute entière.

Rencontre avec la paysagiste qui l'a dessiné et qui habite sur place. Elle analyse son apport dans la création d'une troisième dimension, notamment en plantant des arbres : permettre de s'asseoir sous les arbres, traiter la lumière, dessiner un jardin, jouer avec les couleurs avec des fleurs. Le parti fut celui d'un grand espace libre au milieu et de protéger les jardins privatifs avec une hiérarchie du privé au public. Parti pris aussi de ne pas mettre de mobilier de jeu mais de concevoir des espaces de jeu avec des matériaux naturels.

Un débat s'engage dans le groupe qui s'étonne de l'absence de demande de jardin nourricier (cultures vivrières), tellement la tendance d'aujourd'hui dans les jardins partagés est de ce type-là.

Réponse : 15 ans plus tard, les enfants ont grandi et la demande est plutôt celle des plus de 65 ans, qui s'intéressent non pas à un potager, mais à un barbecue!

Aujourd'hui, le jardin est plus vu du point de vue de son entretien et du coût de ce dernier!

P 11

Le recours à un paysagiste pour les aménagements de parcelle s'est généralisé, mais à l'époque ce fut une première.

Au bout de dix ans, l'architecte paysagiste reconnaît sentir une certaine usure pour cette pratique, dont la dimension participative est certes riche, mais chronophage.

Anecdotique (encore que!), on nous signale dans l'angle gauche un baugruppen assez atypique, construit par seulement deux familles : en fait, il s'agissait de répondre au cas particulier d'une famille recomposée, à qui le parti pris architectural a été de composer une maison en trois parties.

Au passage, clin d'œil sur l'église...

P 12 :

Direction le parking à étages : La délicate question des voitures en débat.

C'était un des cinq principes du projet. Le masterplan prévoyait de limiter la circulation des voitures à l'intérieur du quartier et avait donc prévu de regrouper leur stockage en périphérie dans des immenses parkings à étages, où la présentation de la voiture est automatisée, comme dans les ports à secs, pour les bateaux.

Dans les faits et dans la durée, c'est difficile à tenir, et les nouveaux quartiers ont abandonné le principe pour en revenir à un parking souterrain sous le baugruppen.

P15

On quitte le Quartier français, en tournant le dos au quartier d'autoconstruction, dit "terrain des alternatifs", où vivent des dizaines de familles dans des cars, caravanes, cabanons, yourtes, ... cabanes sans aucun raccordement aux réseaux. Cette proximité est un des paradoxes!

Autre paradoxe, qui donne, en conclusion de la visite, au projet Erasmus+ " Cooper'actif, Habiter

ensemble autrement demain”, un nouveau challenge : rendez-vous est pris, en mai 2020, pour faire des élèves français et polonais qui doivent venir en faire la visite, les futurs ambassadeurs et guides des lycéens de Tübingen. Tel le proverbe du cordonnier le plus mal chaussé, en effet, ces derniers semblent tout ignorer de cette notoriété pour laquelle on vient de l’Europe entière visiter une expérience unique d’urbanisme démocratique.

Ici, le projet d’aire de jeu primé à la biennale de Venise de 2014

P 15

Extraits de l’Annexe 1 - « Un processus d’aménagement démocratique : le quartier français de Tübingen »
Conférence donnée en 2013 par Gabriele Steffen

Gabriele Steffen est actuellement directrice de Weeber+Partner, un institut d’urbanisme et de recherche sociale. Mais elle a surtout été, de 1990 à 1998, maire de Tübingen. C’est à ce titre qu’elle a initié une opération urbaine assez exemplaire.

Joachim Rothacker, le directeur du Centre franco-allemand d’Aix-en-Provence, a bien évidemment eu connaissance de cette démarche novatrice. Et il a voulu faire partager cet « exemple de reconversion de haute qualité urbaine, environnementale et sociale, voire culturelle, reconnu sur le plan national et international ». Il a donc invité, au Centre Franco-Allemand, puis à « Pensons le matin », Gabriele Steffen. Cette dernière a longuement détaillé les tenants et aboutissants de cette ambitieuse opération. Et, le moins que l’on puisse dire, c’est que la présentation fut riche d’enseignements.

Saisir l’opportunité

Une autre manière d’envisager l’aménagement

Un concours urbanistique a d’abord été ouvert. Un groupe d’étudiants d’architecture, LEHEN 3, remporte le premier prix. On est loin des grands noms de l’architecture qui, par leur seule signature, donnent de la valeur aux projets. Le terrain entier est déclaré « Städtebaulicher Entwicklungsbereich », domaine de développement urbain. « Avec cet instrument pratiquement inconnu jusqu’alors, la ville a pu acquérir les terrains au coût de la valeur d’origine, c’est-à-dire à la valeur de friche militaire. Une fois aménagés, elle les a revendus plus chers, et a réinvesti dans la construction d’infrastructures « la plus-value » obtenue. Ainsi, le développement peut en grande partie s’autofinancer ». Avec une telle approche, la privatisation et les lois du marché servent les intérêts publics.

« Un plan cadre a fixé la philosophie de l’opération, poursuit Gabriele Steffen. Les objectifs ne concernaient pas que l’urbanisme, au sens strict du terme, mais aussi la culture, la vie des enfants, la qualité de l’espace public, la vie économique et l’immigration... Après une large discussion avec la population, ce plan a été adopté par le Conseil municipal ». On ne peut répondre correctement à des enjeux transversaux qu’en adoptant un mode de fonctionnement transversal. « Alors que le Conseil municipal fonctionne habituellement avec des commissions distinctes, nous avons créé une commission décisionnelle (Südstadtausschuss) qui englobe tous les aspects du projet (sociaux, culturels, urbanistiques, économiques, budgétaires). Et cette instance disposait d’un budget propre ».

La maîtrise d’usage en acte

Beaucoup de constructions neuves ont en effet été réalisées par les usagers eux-mêmes. « Les gens ont été invités à se constituer en coopérative de propriétaires et à concevoir collectivement leur projet d’habitat. Chaque proposition devait inclure la création d’un commerce, d’un service, d’une activité culturelle. L’emploi des énergies renouvelables, une approche environnementale et d’efficacité pour les bâtiments étaient aussi encouragés. De son côté, la ville apportait un appui technique et juridique ». Les avantages

d'une telle démarche sont multiples : « La réalisation est beaucoup mieux adaptée aux besoins des habitants. Si nécessaire, les parcelles peuvent être très petites. Au final, la construction revient à 20/25 % moins cher que si l'on passe par un promoteur ». Mais le gain n'est pas qu'économique. Cette démarche de co-construction a généré une conscience du bien commun. « Un projet a combiné logements, ateliers publics et salle pour le quartier. Un autre était porté par un objectif de solidarité intergénérationnelle. Les opérations favorisaient la mixité sociale, ethnique, entre personnes handicapées et valides... ».

La mémoire, l'avenir et la mixité des usages

Gabriele Steffen insiste également sur la mixité des populations et des usages. Et elle multiplie les exemples : « Les écuries ont été transformées en logements et en ateliers d'artiste et d'artisan. Des casernes sont devenues des espaces de vie commune. Dans le même espace, une université populaire côtoie des logements et un poste de police. Un médecin a ouvert dans une ancienne remise une salle de théâtre, concrétisant ainsi sa passion pour l'art dramatique. Un centre de danse a également vu le jour ainsi que des restaurants portés par des organisations sociales ». L'ancien maire cite également la « halle des chars » devenue un espace public très fréquenté, notamment par les enfants. Quant à l'ancienne école, elle a été remplacée par un projet éducatif pilote. Et tous ces projets ont été élaborés dans le cadre d'une démarche de concertation. Le chantier a duré de 1996 à 2008. « Depuis cinq ans, il est terminé, mais la participation à la vie du quartier continue ».

Densité, parcellisation et qualité de vie

« La densité est essentielle, poursuit Gabriele Steffen. Elle est peu consommatrice d'espace et articulée à la mixité des usages, elle réduit les déplacements. Elle est donc garante de la qualité écologique. Nous avons combiné ce principe de densité avec la parcellisation qui permet justement de produire une grande diversité d'usages ». Autre point essentiel pour le projet : la qualité de l'espace public. « Les places ont été dessinées avec la participation des habitants et usagers du quartier. Les espaces verts sont très présents jusqu'à l'intérieur des îlots, où ils ont été dessinés et réalisés par les habitants eux-mêmes ». Et, parallèlement, la circulation motorisée a été limitée. « Dès le début du projet, des transports en commun confortables, ainsi que l'autopartage et le covoiturage ont été mis en place ».

Ce nouveau quartier prend le contre-pied des projets d'urbanisme qui ont trop tendance à séparer les usages et les fonctions. « La mixité fonctionnelle est la base d'une culture vraiment urbaine, garante de la vie du quartier et de son attractivité, ajoute encore Gabriele Steffen. Ainsi, dans les constructions neuves, le rez-de-chaussée a été réservé aux activités non résidentielles (magasins, bureaux, artisanat, ateliers d'artiste, commerces, services, professions libérales, équipement de secteur public...). Ce développement des initiatives économiques, culturelles, sociales et de service répond aux besoins du quartier, tout en générant une attractivité à l'échelle de la ville entière ».

Un exemple à suivre ?

Le projet a été lauréat de presque tous les prix urbanistiques. Südstadt (la ville du Sud) est désormais visitée par grand nombre d'urbanistes et d'autres experts de tous les pays. La réussite est aussi économique « Ce quartier compte désormais 1 500 emplois dans environ 200 entreprises ou associations ».

La répartition des rôles semble on ne peut plus démocratique : « La municipalité propose les objectifs, se charge de la gestion du processus et met en place des outils opérationnels innovants. Et ce sont les citoyens qui bâtissent ».

L'impossible démocratie marseillaise

Joachim Rothacker est catégorique : « Il est peu probable que Südstadt devienne un quartier huppé. Les populations riches aiment garder leur distance. Or, ici, tu es obligé de fréquenter l'autre. Ce quartier est animé, vivant ». Il semblerait, en tout cas, que le prix du m² à Südstadt soit nettement moins important que dans notre pays. De plus, Christophe Apprill, en s'appuyant sur les résultats d'une étude récente, rappelle qu'en Allemagne, le coût du logement revient 20 à 25% moins cher qu'en France. « Les questions de mixité sociale sont à reconsidérer à l'aune de ce différentiel ».

Certes, cet exemple ne peut pas être reproduit exactement à l'identique en France, il est possible de s'en inspirer. Car, comme l'explique Patrick Lacoste, des dispositifs réglementaires et législatifs assez similaires existent et les collectivités territoriales, si elles en ont vraiment la volonté, peuvent garder la main sur les projets d'aménagement. Des outils existent pour maîtriser le foncier, faciliter la concertation des habitants, et faire en sorte qu'ils puissent s'impliquer dans la transformation de leur territoire. « Mais les opérations reposent sur une relation intime entre décideurs politiques locaux, banques et promoteurs. De temps en temps, l'Etat intervient. Mais le citoyen est exclu de ce dialogue ». Ainsi, l'opération d'aménagement public Euroméditerranée, qui est pourtant située dans un quartier pauvre, comporte le projet H 99. « Dans cette tour de cent mètres de haut, détaille Patrick Lacoste, les appartements coûtent entre 8 000 et 11 000 Euros le m². Et ce n'est pas tout, puisque portée par le même système financier, une tour de bureaux est également en projet. Le m² serait vendu 7 000 Euros, ce qui est complètement surestimé. Et, pour garantir l'opération, la puissance publique, en l'occurrence Marseille Provence Métropole, annonce qu'elle va louer un tiers des espaces. Avec de tels processus, la démocratie est impossible ». Le défi est avant tout politique. Il s'agit de revenir au fondement de la cité : la ville envisagée comme un bien commun et non comme une marchandise. Les promoteurs immobiliers sont dans leur rôle, quand ils essayent de dégager un maximum de profits. Le pouvoir politique, lui, ne devrait pas démissionner de ses missions régulatrices. Car sans cette action, une partie de plus en plus importante de la population est privée d'un droit essentiel : celui d'habiter dans la cité. »

Extraits de l'Annexe 2 : Diaporama de présentation de la visite du 16 décembre 2018 au Loretto et Quartier Français par Mme Andréa Bachmann

P 21 : Quatre des vingt étapes par lesquelles Andréa Bachmann raconte le processus de transformation des friches militaires abandonnées lors du départ des Français en 1991 :

« Pour arriver à cette mixité insolite on décida de ne pas confier le développement du quartier à un seul investisseur, mais de risquer une coopération entre la ville et les futurs habitants. On inventa l'habitat groupé en autopromotion: Le groupe de maîtres d'ouvrage ou le « Baugruppen ».

Comme ça, on avait la possibilité d'intégrer les futurs habitants dès le début dans le processus du développement du quartier et d'offrir aux auto-promoteurs une alternative attractive et urbaine à un prix très intéressant par rapport au pavillon individuel....

Aux réunions de citoyens tous ceux qui envisageaient de participer comme propriétaires ou architectes pouvaient se renseigner sur le projet.

Construire avec des « Baugruppen » demande une transparence et une communication intense, mais assure beaucoup d'identification et du consentement.

...

La ville établit un masterplan pour l'ensemble du quartier. Le terrain pour les maisons est vendu à un prix fixé d'avance. Les groupes de maîtres d'ouvrage choisissent une ou plusieurs parcelles qui correspondent le

mieux à leurs projets. Puis ils déposent une candidature auprès de la ville dans laquelle ils décrivent leur projet de construction.



"Coopér'actif - habiter ensemble, autrement demain"
Projet Erasmus+ 2018-1-FR01-KA201-048236

*"Ce projet a été financé avec le soutien de la Commission européenne.
Cette publication (communication) n'engage que son auteur et la Commission n'est pas responsable
de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues."*