

## 1ere rencontre transnationale du projet 2018-1-FR01-KA201 -04 82 36

« Cooper'actif : Habiter ensemble autrement demain »

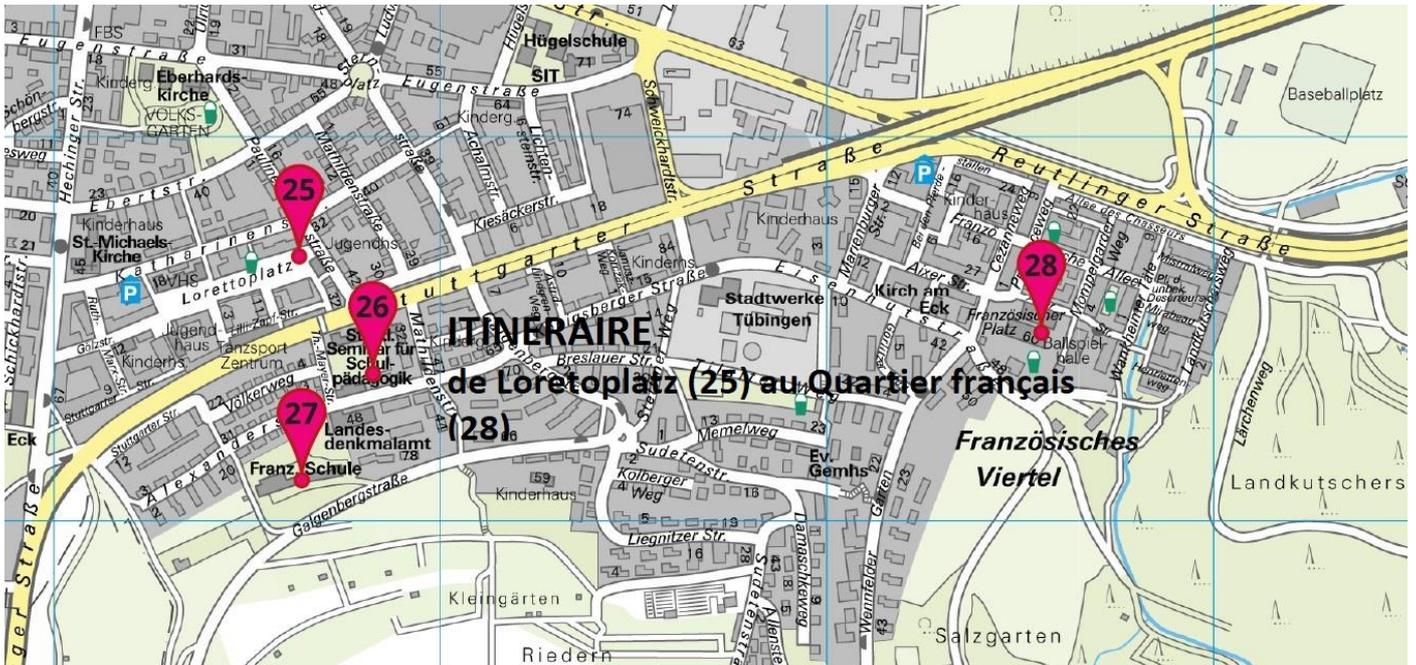
### Journée du dimanche 16 décembre 2018

Visite des « Baugruppen » de Tübingen, de Loretto et du quartier français avec Mme Andréa Bachmann, guide et journaliste et

Déjeuner dans un restaurant du quartier français avec Mme Gabriele Steffen, ancien maire de la ville à l'époque du démarrage de l'opération



Surprise, un visiteur tout blanc au rendez-vous pour donner à la journée la couleur d'un conte de Noël !



vrai challenge réussi que cette opération de réaménagement urbain dont l'originalité a été de s'appuyer sur l'autopromotion : depuis l'acquisition en 1995 de la friche militaire jusqu'en 2006, on a construit une véritable ville en dix ans ! Quelques bâtiments militaires ont été rasés, mais beaucoup ont été réhabilités.

Exemple d'une reconversion en université populaire, (devant laquelle le rendez-vous a été pris. "tout habitant de Tübingen va au moins une fois dans sa vie à l' université populaire !! »

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

Le bâtiment d'à-coté, anciennement " mess des officiers", a été, lui aussi, reconverti en un restaurant géré par une association d'insertion pour handicapés : le restaurant est très fréquenté et offre des repas à des prix très abordables.

L'été, c'est un « bier garten » très prisé.



On traverse un « baugruppe », au cahier des charges duquel a été proposé une école maternelle. Cet exemple permet de rappeler que la procédure a été la sélection par la collectivité des groupes constitués candidats, qui avaient six mois pour réfléchir sur un foncier proposé (après une étape de foire aux projets et démarches participatives). La qualité du programme et de ce type de proposition comptait dans la sélection opérée : il s'agissait d'appliquer le principe que le cout n'était pas le seul critère dont tenir compte mais que l'enjeu était de contribuer à la qualité de vie pour tout le quartier.



On note ici la multifonctionnalité de l'espace public : le coeur de la parcelle étant multiusage et servant à la fois de passage traversant pour aller d'une rue à l'autre, de jardin pour le baugruppe et de cour d'école, le jour (les habitants en acceptant la nuisance sonore).

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

Illustration du Masterplan, on déambule dans de véritables rues, avec boutiques, locaux de service, témoignant de la réussite de l'objectif fixé, d'une polyfonctionnalité destinée à faire ville. Le masterplan, cependant, ne règle pas tout, puisque l'installation de commerces implique une clientèle suffisante pour qu'il vive.

On passe devant une ancienne écurie, dont on sent l'esprit de "reconversion de patrimoine industriel" D'ailleurs, plusieurs cabinets d'architectes y sont installés.

On tourne autour d'un baugruppe, le module 24, dont la particularité est d'avoir intégré le plan libre, à son cahier des charges, permettant de s'adapter aux habitants successifs qui peuvent déplacer les cloisons et même les pièces d'eau !

Certains autopromoteurs ont construit deux logements, un pour habiter et un pour louer

**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 !!

En Allemagne, il y a des aides pour construire du logement dit "social" mais après 20 ans, ce parc de logement rejoint celui du parc à prix libre.

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 amphithéotiques n'a pas été utilisée : la vente du foncier était la condition pour la réalisation des infrastructures par la collectivité

En question : il y a-t-il eu, au-delà de l'autopromotion, de l'autoconstruction ?





La visite continue avec la rencontre d'une association qui gère un "family center", Elkiko, un lieu public, en rez-de-chaussée d'un baugruppe, 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.





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 ex 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, 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 groupe est très chaleureusement accueilli et reçu par deux des responsables et une de leur fille qui y a passé des années d'enfance.

À la question posée de la place prise par les pères, une réponse, avec un ton un peu malicieux, pour constater qu'ils ont été surtout présents au moment des travaux...

Il existe une cinquantaine de centres ce type en Allemagne, (celui-ci est le seul pour Tübingen). Celui-ci a vu le jour notamment grâce à une des mères qui venait d'une autre ville, où elle avait participé à la création d'un de ces centres pionniers

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 !

La structure n'est pas propriétaire des murs et paie au baugruppe un loyer normal.



Le groupe quitte le quartier "Loretto" et rejoint, par une petite marche, le "quartier français", où l'attendait Mme Gabrielle Steffen, ancienne maire de Tübingen, à l'initiative de ce processus d'aménagement démocratique élaboré dans le cadre d'un renouvellement urbain engagé dans les années 1995 (cf article en annexe 1)

Laissons Mme Steffen évoquer le contexte : « Le sud de Tübingen, qui abritait la garnison française, était coupé du reste de la ville par la rivière Neckar, le chemin de fer, et deux axes routiers très fréquentés. Outre la présence de l'armée française, ce quartier concentrait les activités polluantes et génératrices de nuisances visuelles ou sonores (usine à gaz, industrie, gare de marchandises...). Il abritait également les populations les plus démunies ». Ainsi, bien que très proche du centre-ville, ce quartier, a toujours été « à part », de l'autre côté, « un au-delà ». Il était, au sens propre comme au figuré, souvent regardé de haut par ceux qui vivaient dans les quartiers résidentiels situés sur les collines au nord de la ville".



Quartier français en 1991 et en 2006

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

Mme Steffen a pu 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'économie 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 inter ministérielle.

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 Gabrielle 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.

Mme Gabrielle Steffen aura le mot de conclusion de cette discussion: 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







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 et ! le parti fut celui d'un grand espace libre au milieu et de protéger les jardins privés 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.

Réponse : 15 ans plus tard, les enfants ont grandi et la demande est plutôt celle des 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!



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 baugruppe 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.

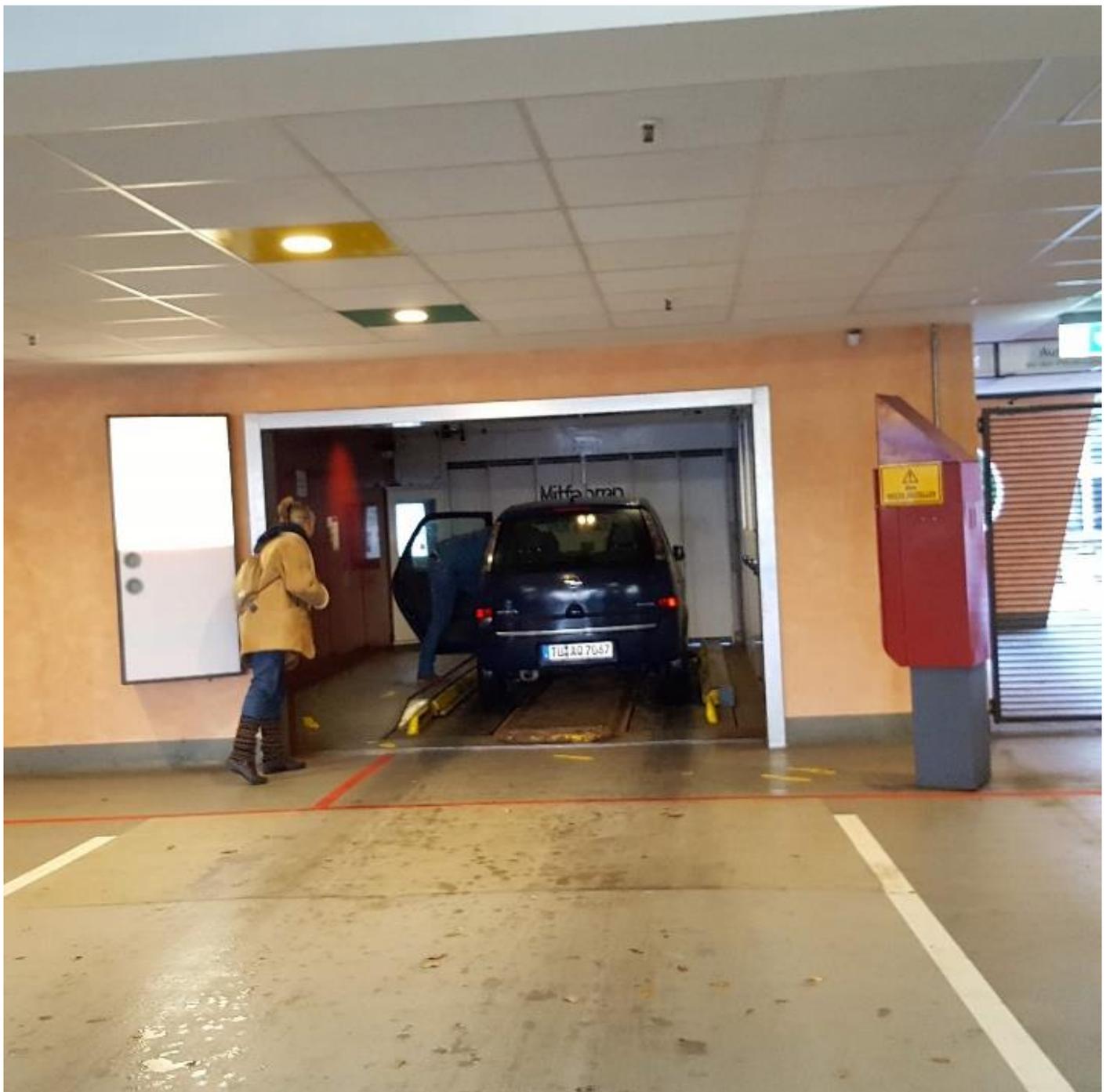
Au passage, clin d'œil sur l'église...





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 leurs stockage en périphérie dans des immenses parking 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 baugruppe.



*Ascenseur à voiture, contesté dans son usage*

*On passe devant un grand quartier HLM des années 1950, aujourd'hui intégré au quartier français  
Au total, y vivent 2400 habitants*



*Un des derniers baugruppen évoqués est un immeuble, à la façade dessinée comme une oeuvre d'artiste.  
bien sur, lors des ventes, il y a obligation de ne pas toucher à la façade.*



Un autre baugruppe sur lequel s'arrête la visite est la première maison passive totalement autonome en énergie : elle date de 1996, déjà plus de 20 ans!



On quitte le quartier français, en tournant le dos au quartier d'auto construction, 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 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



## *Annexe 1: « Un processus-damenagement-democratique-le-quartier-francais-de-tubingne » 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. Depuis la fin de la Deuxième Guerre mondiale, les quartiers sud de la ville étaient occupés par une garnison française. Le départ de l'armée française, en 1990, a laissé vacant un espace de plus de 60 hectares. La municipalité a su se saisir de cette opportunité pour impulser un projet d'aménagement volontariste ; une opération pensée à l'échelle de la ville avec l'objectif affiché de recréer de la mixité sociale, du lien et de la circulation entre les territoires aménagement démocratique.

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*

Tübingen est une commune d'environ 80 000 habitants, située au sud de l'Allemagne. Gabriele Steffen décrit une ville « qui n'est pas riche : ses revenus propres sont modestes, et elle dépend largement des subventions de l'Etat. L'université et le centre hospitalier sont de loin les employeurs les plus importants. Le secteur industriel est peu développé ».

En termes d'aménagement, il semblerait que l'immobilisme ait prévalu pendant longtemps. « En 1990, seul le centre historique avait été l'objet d'une rénovation planifiée par les services de la ville. Les autres opérations d'urbanisme ne s'inscrivaient pas dans un projet global. Par ailleurs, Tübingen souffrait d'une pénurie de logements et plus particulièrement d'habitats à des prix abordables ».

« Le sud de Tübingen, qui abritait la garnison française, était coupé du reste de la ville par la rivière Neckar, le chemin de fer, et deux axes routiers très fréquentés, poursuit l'ancien maire. Outre la présence de l'armée française, ce quartier concentrait les activités polluantes et génératrices de nuisances visuelles ou sonores (usine à gaz, industrie, gare de marchandises...). Il abritait également les populations les plus démunies ». Ainsi, bien que très proche du centre-ville, ce quartier, a toujours été « à part », de l'autre côté, un « au-delà ». Il était, au sens propre, souvent re-gardé de haut par ceux qui vivaient dans les quartiers résidentiels situés sur les collines au nord de la ville.

Quand, fin 1990, la garnison française annonce son départ, la question se pose du devenir de cette immense friche. La solution de facilité aurait consisté à tout démolir et à céder les terrains à des promoteurs immobiliers. Gabriele Steffen décide au contraire de se saisir de cette opportunité pour profondément redessiner le paysage urbain. « Le responsable des services municipaux de la rénovation urbaine, Andreas Feldtkeller, avait déjà impulsé la réhabilitation de la vieille ville et il avait réussi à en faire un lieu autant de vie que de travail. Quant à moi, j'étais responsable de l'ordre public, des transports, de la culture, de l'école, du sport, des affaires sociales..., de pratiquement tous les secteurs, sauf de l'urbanisme ». L'enjeu consiste alors à construire un projet urbain en combinant toutes les compétences. « Nous avons développé une coopération inter-disciplinaire jusqu'alors inconnue dans l'administration ». L'objectif principal ? « Réintégrer dans la ville ce territoire qui était resté à l'écart pendant plus d'un siècle. Une intégration autant spatiale, que fonctionnelle et culturelle. Le projet d'aménagement devait permettre à cette friche de devenir l'épine dorsale du sud de Tübingen et, ce faisant, de complètement relier l'ensemble du secteur au centre-ville ». Le tout sur des principes de co-construction avec la population.

## *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 cher, 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 ».

Et la démarche a été réellement participative. Le service en charge de l'opérationnalité s'est d'ailleurs installé au cœur du nouveau quartier « dans un bâtiment où cohabitaient également une crèche, un café du troisième âge, des associations de quartier, une association de co-voiturage. Les échanges avec la population étaient incessants. Un journal du quartier sud a fait office de forum aux discussions. Il ne s'agissait pas d'une simple démarche de consultation ». Pour preuve, les habitants ont pu concrètement participer à la construction de leur environnement.

## *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 coconstruction 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... ».

Une telle approche contredit les modèles dominants et extrêmement rigides de l'urbanisme. Elle conforte ceux qui militent pour que la maîtrise d'usage (des citoyens acteurs de la construction et de la transformation de leur environnement urbain) devienne un droit. Didier Hauteville interroge alors la possibilité de transposer une telle initiative de coconstruction à plus grande échelle ou dans des contextes plus sensibles. Il rappelle que le droit juridique français « permet la constitution de coopératives de propriétaires ». Il estime également que l'opération menée à Tübingen est exemplaire car « ici, c'est le projet qui détermine la parcelle de terrain qui sera attribuée et non le contraire. A Marseille, seul le règlement d'urbanisme de la Zac Saint Charles fonctionne sur ce principe du gabarit enveloppe. Les parcelles ne sont pas prédéterminées, elles sont calculées en fonction de l'espace déjà occupé par les bâtiments voisins ».

## *La mémoire, l'avenir et la mixité des usages*

Si le projet est novateur, pour autant, il ne s'agissait pas de faire table rase du passé. L'aménagement a été conçu de telle sorte que la mémoire du quartier ne soit pas effacée. « Les bâtiments militaires n'ont pas été détruits mais, autant que faire se peut, réhabilités ». Ainsi les traces de la garnison française restent visibles. Quant aux noms des rues, ils rappellent le jumelage entre Tübingen et Aix-en-Provence (Französische Allee, Aixer Straße, Cézanneweg et Provenceweg). Les constructions neuves dialoguent avec le bâti ancien, et l'ensemble donne au quartier une identité singulière.

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 ».

Dans ce « quartier aux distances courtes », les gens peuvent passer facilement d'une activité professionnelle, à la pratique culturelle ou de loisirs. « Les relations avec les amis, les enfants sont plus aisées. On peut travailler et habiter sur place, ce qui limite les déplacements d'autant. De plus, cette vie incessante renforce le sentiment de sécurité ». Tout le quartier est une zone mixte. « Les nouveaux habitants savent dès le début qu'ils habiteront dans un espace assez vivant ».

## *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 ».

Le mouvement de réhabilitation se poursuit, il concerne désormais les quartiers voisins. Gabriele Steffen parle d'un cercle vertueux : « Pour continuer à recoudre le tissu urbain, la ville met en place d'autres projets de politique de conversion de friches urbaines ». 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 ».

Mais, ce succès urbain, politique et économique n'a-t-il aucun contre coup social ? L'arrivée de nouvelles populations n'a-t-elle pas généré de l'inflation et, ce faisant, fragilisé les habitants les plus pauvres ? Globalement Tübingen a gagné en notoriété. A l'échelle de la ville, le prix de l'immobilier a sensiblement augmenté. Mais Gabriele Steffen assure qu'en ce qui concerne les quartiers sud la revalorisation urbaine n'a pas été synonyme de gentrification. « Les 5 000 nouveaux habitants sont parfaitement complémentaires de ceux qui vivaient déjà sur place ».

La part de logements sociaux est-elle vraiment suffisante ? Boris Gresillon affirme, lui, qu'inévitablement cette opération a été victime de son succès et que les risques de gentrification sont réels. « Forcément la question de la mixité sociale se pose », ajoute le géographe. Il serait pour le moins étonnant que Südstadt échappe complètement à la logique du marché qui veut que la qualité de vie soit indexée à l'économie. Ici, comme ailleurs, à mesure que cette qualité de vie augmente, elle devient de plus en plus inaccessible aux pauvres. La mixité sociale n'est pas parfaite à Tübingen, mais elle est restée un objectif prioritaire. Indéniablement, la démarche de concertation et de coconstruction a permis d'intégrer au projet des populations qui, dans d'autres opérations d'aménagement, sont complètement laissées pour compte. Ainsi, un groupe de personnes qui, sur un mode de vie alternatif, « avec enfants et animaux », habitaient dans des caravanes se sont d'abord vu proposés des appartements. Ils les ont refusés. Mais pour autant, ils n'ont pas été chassés. Ils ont pu continuer à vivre sur place. Et, si on en croit Gabriele Steffen, la cohabitation fonctionne très bien : « Ils vendent leurs fruits et légumes, ils organisent des fêtes pour le quartier et la présence des animaux est devenue un élément d'attractivité supplémentaire ».

## *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 m<sup>2</sup> 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, peu-vent 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 m<sup>2</sup>. Et ce n'est pas tout, puisque portée par le même système financier, une tour de bureaux est également en projet. Le m<sup>2</sup> 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 essaient 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.

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

1 Tübingen est une ville universitaire au sud-ouest de l'Allemagne, située au bord du Neckar. La rivière avec ses plaines alluviales et ses terrasses de vignobles, paysage culturel unique, et la forêt „Schönbuch“, zone récréative de proximité importante pour toute la région, ne permettent plus une expansion de la ville pour des raisons géographiques et écologiques.

2 La ville offre avec une grande université, une infrastructure culturelle et sociale très satisfaisante, le charme d'un centre historique médiéval et le beau paysage une très grande qualité de vie qui attire de plus en plus des gens.

3 En 1991 la garnison française stationnée à Tübingen depuis 1945 quitta la ville et laissait une friche militaire d'environ 20 ha ce qui offrait une grande chance pour une ville qui avait un besoin urgent de logements, surtout pour les étudiants et les jeunes familles.



4 La ville acheta tout le terrain et décida d'y créer une „Ville des circuits courts“, semblable aux cités médiévales, qui réunissaient dans leurs remparts tout ce qui était nécessaire pour la vie quotidienne : le travail, l'habitat et l'infrastructure commerciale, sociale et culturelle.

5 Le nouveau quartier est si densément peuplé qu'il accueille aujourd'hui 4200 habitants et postes de travail, c'est-à-dire 210 personnes à l'hectare, devrait se distinguer d'une très grande diversité fonctionnelle, sociale, générationnelle et architecturale.





14 Ce « Baugruppe » a réalisé une maison à haute qualité environnementale, accessible aux personnes à mobilité réduite, avec 14 appartements de 36 à 130 m<sup>2</sup> et des ateliers de bricolage et d'artisanat pour tout le quartier au rez-de-chaussée et en souterrain.

15 A L'intérieur des îlots, les différents groupes de maîtres d'ouvrage établissent ensemble la cour intérieure: un grand jardin pour tous qui offre un coin de verdure privée et la possibilité de se rencontrer et de jouer à l'abri de la rue.

16 Une tâche qui restait dans la responsabilité de la ville c'était l'aménagement de l'infrastructure. Pour cette raison il était nécessaire de vendre le terrain pour les maisons aux groupes de maîtres d'ouvrages pour financer ainsi les rues, les canalisations, la mise à disposition du chauffage urbain etc.



17 La ville était aussi responsable de l'aménagement des espaces publics qui sont d'une importance énorme dans un quartier aussi dense et détaillé, et qui doivent procurer une qualité de vie très importante: Une sorte de récompense pour les autopromoteurs qui ont renoncé à la maison isolée et le jardin privé.



18 L'expérience audacieuse et au début fortement mise en question avait réussi: L'ancienne friche militaire est devenue un quartier vivant, varié et attrayant grâce aux groupes de maîtres d'ouvrage qui ont joué un rôle très important dans cette histoire à succès.

19 + 20 Avec les expériences acquises dans ce projet, la ville de Tübingen s'est lancée en 2006 dans le développement d'une friche industrielle. Selon des principes comparables et toujours avec des Baugruppen“ qui travaillent maintenant d'une manière de plus en plus professionnelle on a réalisé en moins de 4 ans un quartier d'habitat groupé d'une qualité prodigieuse qui offre sur 4 ha de la place pour accueillir 700 habitants.



### *En conclusion :*

*Quand tu veux construire un bateau, ne commences pas par rassembler du bois, couper des planches et distribuer du travail, mais réveilles au sein des hommes le désir de la mer, grande et large...*