

Modes de vie urbains durables

FREIBURG : les habitants au cœur de la décision

Les quartiers sont des espaces de vie au quotidien (logement, fréquentation d'espaces publics, ...), qu'ils soient investis ou non, ils évoluent en fonction des acteurs en présence et des usages.

Le quartier Vauban de Freiburg-im-Breisgau (Allemagne) en est une démonstration. Sorte de laboratoire à ciel ouvert sur 42 hectares, 5000 habitants, sa réalisation a été conduite dans l'esprit d'une expérimentation de 1995 à 2006. Ce quartier est certes une opération pilote, mais ne constitue pas pour autant un simple objet de démonstration. L'opération a fait l'objet d'une évaluation et des enseignements en ont été tirés par la municipalité. A ce titre, un projet similaire a été conduit dans la foulée : le nouveau quartier de Rieselfeld. Soulignons que le projet Vauban répond directement à la problématique de la maîtrise de l'urbanisation de l'agglomération. Celui-ci trouve d'ailleurs un ancrage dans les politiques locales relatives au plan énergie et climat, à l'écologie urbaine et à la planification des transports déployées depuis plusieurs années par la ville. La "planification apprenante," qui trouve son fondement dans la participation citoyenne, a permis aux habitants du quartier Vauban de prendre part à la réalisation collective du projet, et, au-delà, de prendre concrètement part à ces différentes politiques de la municipalité. La démarche participative engagée autour du projet de quartier Vauban est remarquable, en cela qu'elle prend corps tout au long du processus d'élaboration du quartier, de sa conception à la réalisation opérationnelle, et jusqu'à sa gestion actuelle.

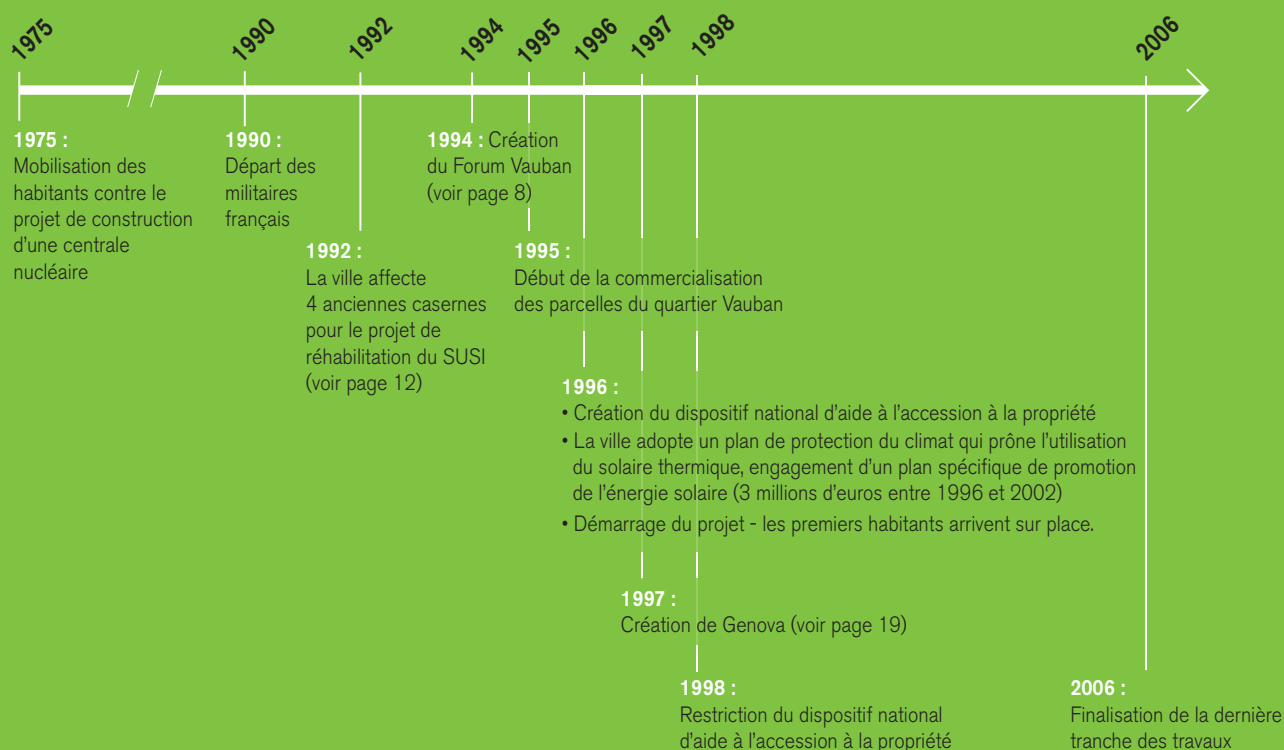
FREIBURG : CAPITALE ÉCOLOGIQUE DE L'ALLEMAGNE, EN BREF ET EN CHIFFRES

Le départ des forces armées françaises de la caserne Vauban au début des années 1990 offre l'opportunité à la Ville de Freiburg-en-Brisgau d'acquérir un terrain d'environ 42 hectares situé en périphérie de la ville.

En 1993, le Conseil Municipal prend la décision d'y créer un quartier. Dans un contexte local de crise du logement, un groupe d'étudiants et d'habitants motivés par les questions écologiques créent en 1994 l'association Forum Vauban dans le but de peser dans le débat local sur le projet à venir.

En s'appuyant sur cette association, la ville engage en 1995, et jusqu'à l'achèvement du quartier en 2006, une concertation permanente avec les futurs habitants et usagers du quartier. La volonté de la municipalité est dès le départ d'impliquer le plus largement possible les habitants et les acteurs locaux dans la conception et la mise en œuvre du futur quartier. Un mode de planification urbaine à l'échelle du quartier basée sur la participation citoyenne est alors expérimenté : la planification apprenante.

LES RACINES DU PROJET



L'originalité du projet Vauban réside pour partie dans la méthode retenue par la municipalité pour sa conception. L'idée retenue est celle d'une "planification apprenante". La méthode qui repose sur le principe de concertation, offre une place importante aux habitants dans l'élaboration du plan d'aménagement du quartier. La "planification apprenante" se veut au service d'une ambition partagée par tous. C'est pourquoi, le plan d'aménagement est évolutif, depuis le concours d'idées, jusqu'à son élaboration et le début des travaux. Le cahier des charges techniques remis lors de la commercialisation des parcelles, voulu ambitieux par la municipalité, a fait l'objet d'une large acceptation, les règles de constructibilité ayant été définies à l'avance et soumises aux futurs habitants lors de l'élaboration du plan d'aménagement.

Plan d'aménagement et parcellisation

Apprentissage collectif et planification urbaine renouvelée

➤ La planification apprenante, comment la concertation peut générer de la valeur ajoutée sociale et écologique

Lorsque la municipalité décide en 1993 d'aménager le terrain de l'ancienne caserne, elle définit au travers du "**statzung**" ("status") les orientations générales du projet de quartier Vauban. Le but recherché est de répondre à la demande de logement des jeunes familles et de concevoir un quartier tel un *jardin urbain*. Sur la base du *status*, un **concours d'idées** est adressé aux architectes et urbanistes en 1995 dans la perspective de définir un plan d'aménagement urbain à l'échelle du quartier.

Le plan d'aménagement du quartier a fixé les orientations générales du futur quartier et la démarche à suivre. A travers ce document, la municipalité a défini en amont les objectifs stratégiques du projet, et précisé le schéma directeur d'aménagement du quartier ainsi que certaines dispositions techniques cadres de constructibilité. Pour autant, la municipalité s'est laissée des opportunités d'ajustement pour se donner la capacité de réagir à des situations imprévues, et bien sûr laisser la place à l'expression des souhaits des habitants. Finalement, un seul schéma d'aménagement urbain a été élaboré

sur la base des idées de l'équipe d'architectes et d'urbanistes lauréat de l'appel à concours. Néanmoins, celui-ci a été modifié à quatre reprises. L'une des modifications concernait un îlot d'immeubles solaires dont le programme a été réorienté pour cause de difficultés rencontrées lors de la commercialisation. Parmi les principaux objectifs stratégiques, il s'agissait :

- d'appliquer le concept de ville "courtes distances", de donner la priorité aux piétons, aux cyclistes et aux transports en commun (le tramway est la colonne vertébrale du quartier),
- de construire des habitations performantes sur le plan énergétique,
- de promouvoir la diversité architecturale, de créer des espaces verts publics,



C'est dans ce cadre stratégique que des objectifs plus précis ont été définis avec les habitants. Citons en particulier la **promotion d'une mobilité alternative et le développement d'un projet de voiture en partage** (cf encart ci-dessous), la définition de zones spéciales pour les maisons passives, la création d'un marché local, la promotion des *groupes de constructions* (voir en page 12). Le processus participatif mis en œuvre dans le

cadre de l'élaboration du plan d'aménagement du quartier aura permis une réelle appropriation et production collective du projet par l'ensemble des acteurs concernés. La ville a ainsi pris le parti de travailler avec les (futurs) habitants, aussi bien à l'étape de la programmation qu'à celle de la réalisation... une manière de faire, qui aura parfois connu des épisodes houleux (le Forum Vauban estime que 10 à 15% des décisions sont restées

UN CHOIX COLLECTIF AUX DÉPENS DE LA VOITURE INDIVIDUELLE

L'attachement à la voiture individuelle n'est pas moindre en Allemagne qu'en France... pourtant la quasi absence des véhicules privés dans le quartier Vauban n'est pas sans impact sur la perception que l'on peut en avoir : ici la notion d'espace public renvoie indéniablement à un cadre de vie partagé, plutôt qu'à un espace urbain monopolisé par la voirie. La gestion des transports, et plus particulièrement de la voiture individuelle, ont bien évidemment été des points sensibles de la concertation autour du quartier Vauban. Repousser la voiture aux limites extérieures du cadre de vie des habitants supposait d'emporter l'adhésion de tous les futurs habitants. Des compromis, au regard du projet antérieur d'un quartier "zéro voiture", ont dû être effectués, tandis que des mesures incitatives étaient prises en faveur des ménages s'engageant à ne pas avoir de véhicules individuels. Le quartier Vauban fait ainsi la synthèse entre deux approches européennes :

- consistant d'une part à éloigner la fonction "stationnement" de la fonction "habitation" de l'espace urbain, incitant ainsi à diminuer l'usage de la voiture pour les micro-trajets,
- consistant d'autre part à réduire drastiquement (entre 0,1 et 0,2 places par logement) l'espace urbain attribué au stationnement, solution beaucoup plus économe mais peut être aussi beaucoup plus rebutante pour les futurs habitants.

À l'échelle du quartier "sans auto" (le règlement d'urbanisme interdit la création de parkings sur les parcelles privées), le concept de stationnement mis en œuvre vise à :

- permettre l'approche des logements en voiture tout en faisant de la circulation automobile un "événement rare" sur l'espace public du quartier

- laisser le choix aux ménages de posséder ou non une voiture, mais pratiquer la vérité des coûts en faisant supporter aux ménages motorisés des coûts proportionnés aux coûts d'infrastructure que leur choix génère pour la collectivité
- permettre des adaptations ultérieures en fonction de l'évolution des pratiques

• *40% du quartier dédié à des logements sans voitures*

• *Coût journalier des parkings visiteurs : 5€ (soit plus cher qu'un billet jour dans les transports publics)*

Cette mesure volontariste comporte bien d'autres avantages que ceux d'une qualité de vie préservée et de la sécurité des voies. Pour la collectivité, elle génère d'importantes économies de



conflictuelles et ont demandé un arbitrage final par le Conseil Municipal), mais aura permis de préciser le cahier des charges du quartier. Ce processus a ainsi offert la possibilité, d'une part, aux habitants, de faire valoir leurs convictions et idées, et d'autre part, à la municipalité, d'expliquer son concept de quartier écologique.

foncier – mais aussi de voirie. Espaces publics et semi-publics sont ainsi devenus autant de lieux de rencontre et de vie sociale que d'espaces de jeu pour les enfants du quartier.

Citons pour exemple le coût de la place de parking en voirie dans des zones urbaines françaises relativement denses comme celle de Freiburg : cela représente pour les acquéreurs de nouveaux logements une participation maximale (selon le plafond fixé par l'article 34 de la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU), réévalué tous les ans) d'environ 13 000€ (participation pour non réalisation de stationnement).

Ce choix collectif est particulièrement exceptionnel si l'on considère les difficultés à diminuer la place accordée à la voiture dans les villes françaises : preuve en est que l'expertise citoyenne et collective, si le temps et les moyens nécessaires lui sont donnés pour s'exprimer, constitue le principal levier d'appropriation et de décision en faveur d'un renouvellement urbain durable et de la ville compacte.

➤ Règlement d'urbanisme et cahier des charges des parcelles : complémentarité des deux outils

Grâce à une **maîtrise totale du foncier** (la ville est propriétaire des anciens terrains militaires rachetés au Land), la municipalité a eu l'opportunité d'intervenir à deux échelles :

- à celle du quartier, au travers des choix d'aménagement définis dans le plan d'aménagement urbain,
- à celle des parcelles, par le biais de prescriptions techniques définies dans le cahier des charges du contrat de vente de celles-ci. La municipalité a dirigé les opérations de parcellisation et les ventes de parcelles, et ce, en collaboration étroite avec la société publique d'aménagement et ses fiduciaires. Le **contrat de vente** a ainsi constitué un autre outil clef de la méthode de planification Freiburgoise.

Via le contrat de vente, la municipalité a prescrit un ensemble de règles de construction et d'aménagement applicable à toutes les parcelles : obligation de se raccorder au réseau de chaleur, de construire des maisons en bandes ou des maisons doubles, de délimiter les espaces privés par des haies ou des murets de 60 cm de hauteur maximum (**en vue de favoriser l'ouverture de l'espace privé sur l'espace public et ainsi de limiter les ruptures**), etc. Le cahier des charges techniques remis lors de la commercialisation des parcelles, voulu ambition par la municipalité, a fait l'objet d'une large acceptation dans la mesure où les règles de constructibilité ont été définies à





l'avance dans le plan d'aménagement du quartier. Sur le terrain, force est de constater que les limites entre espaces publics et espaces privés sont estompées, car, le plus souvent marquées par des éléments naturels. Les garages à vélo et autres locaux poubelles – dont la conception appelle à la créativité de chacun - prolongent en devant du bâtiment l'espace privé vers l'espace public.

En outre, pour encourager la concurrence sur le terrain de la durabilité, la collectivité a établi un système points, selon le principe du mieux-disant écologique. "À Vauban, en cas de plusieurs offres pour une même parcelle, la Ville de Freiburg accordait la priorité aux projets incluant des immeubles passifs, des logements groupés, utilisant des matériaux écologiques et/ou émanant d'un groupe de constructeurs ("Baugruppe)" selon le bimestriel La Revue Durable dans son dossier "L'écoquartier, brique d'une société durable" (n°28, février – mars-avril 2008).


↳ Équivalents réglementaires français : des outils encore à maîtriser

Dans cette même perspective, la législation française offre la possibilité aux collectivités locales, à travers de leurs Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), de "déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans leur milieu environnant" (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme). Ces règles auxquelles sont soumises les constructions peuvent concerner leur forme (toiture, ouvertures, ouvrages en saillie), les couleurs, les clôtures (dont la hauteur, la consistance et la couleur peuvent être réglementées par le PLU).

Certaines intercommunalités (Lille Métropole Communauté Urbaine, Nantes Métropole, Communauté urbaine du Grand Lyon...), par le biais de leurs Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), promeuvent la qualité environnementale dans la réhabilitation et la construction de logements.

En région Nord-Pas de Calais, des projets de ZAC ont aussi vu se développer des outils spécifiques en vue d'appliquer des prescriptions techniques

aux constructions ainsi qu'à l'aménagement de leurs abords. Citons notamment la charte environnementale pour les constructions de la ZAC Eurasanté sur la métropole lilloise : élaborée tel un cahier des charges, elle précise à la fois des exigences et recommandations en matière de qualité environnementale à l'attention des futurs investisseurs : valorisation des continuités écologiques, gestion alternatives des eaux pluviales, promotion des modes de déplacements doux, ou encore réduction des consommations énergétiques. Par exemple, 20% de la surface des parcelles privées devra être affectée aux espaces verts...



En savoir plus sur les chartes environnementales des ZAC en Nord-Pas de Calais :
www.lille-metropole-2015.org/ADU/travaux/hqe/promotion_HQE2.pdf

Comment une collectivité peut-elle inscrire la démarche HQE au sein des documents d'urbanisme dans une optique de développement durable (PLU, SCoT, carte communale) ?

Il y a deux volets. Le volet aménagement avec les voiries, les espaces publics, l'éclairage public, les réseaux ; et puis le volet de construction des bâtiments. Sur le premier point le travail est en cours. Pour le second point, le règlement peut d'ores et déjà favoriser la HQE en jouant sur quelques paramètres : les orientations, les hauteurs, les espaces privatifs (retraits..) et puis, l'utilisation de circulation douce, la collecte sélective des déchets.

Source : lagazettedescommunes.com, chat HQE du 7 mars 2007 avec Dominique Bidou, Président de l'association Haute Qualité Environnementale (HQE)

DES IMPACTS SUR L'ÉCONOMIE LOCALE : L'EFFET DOMINO DU PROJET VAUBAN

L'expérimentation du quartier Vauban s'est inscrite dans un processus d'innovations techniques, organisationnelles et sociales. En particulier, les techniques relatives à l'éco-construction ont été largement développées, voire généralisées, à l'échelle du quartier (et au-delà : en témoigne les rénovations de logements sociaux sur la ville de Freiburg et le petit frère du quartier Vauban, Rieselfeld) : bâtiments à énergie passive, à énergie positive, généralisation du solaire. Indéniablement, le projet Vauban a eu des impacts directs sur l'économie locale. La municipalité a d'ailleurs soutenu la création de nouvelles filières économiques en lien avec l'environnement, et en particulier a organisé une filière solaire photovoltaïque, en constituant un réseau d'acteurs réunissant l'université, les centres de formation et d'apprentissage des métiers du bâtiment, entreprises locales et habitants. La Solar Fabrik, l'une des principales unités de production de panneaux photovoltaïques d'Europe, est d'ailleurs implantée sur l'agglomération de Freiburg. Selon l'Agence *Freiburg Futur*, ce sont près de 10 000 emplois directs qui sont liés à l'environnement. Des emplois de natures diverses : par exemple, des organismes de conseils et d'études se sont spécialisés dans l'accompagnement de groupes de constructions. La ville de Freiburg a désor-



mais une nouvelle corde à son arc : le "tourisme d'affaires écologiques". L'Agence *Freiburg Futur* assure la promotion et le diffusion d'informations sur le thème de l'énergie solaire et de l'environnement. Parmi ces prestations, l'Agence propose des séminaires, des visites guidées et des excursions, notamment au sein des quartiers Vauban et Rieselfeld.

Le Forum Vauban a constitué l'instance officielle, reconnue par la municipalité, pour conduire une concertation élargie autour du projet. En soi, le Forum a été le lieu privilégié d'échanges et de débats entre la municipalité et les habitants sur les ambitions et les objectifs, tant stratégiques, qu'opérationnels, du projet. La démarche participative engagée visait à impliquer les habitants et les citoyens dans le processus de prise de décision pour *in fine* trouver un équilibre entre les règles-cadre d'urbanisme définies par la municipalité et les attentes et besoins des habitants. La municipalité a ainsi mis en discussion ses exigences architecturales et urbaines pour le futur quartier.

Le Forum Vauban

La brique associative du quartier durable

➤ Trois fonctions majeures : débattre, informer-qualifier, coopérer

La définition collective des exigences en matière de performances énergétiques des bâtiments illustre bien le dialogue constructif mis en œuvre au travers du Forum Vauban. En amont, **la municipalité avait fixé pour les constructions neuves du quartier une performance énergétique des bâtiments au minimum de 65 kW/H/m²/an** (soit l'équivalent du standard Bâtiment Basse Consommation - BBC - label de l'association Effinergie - voir sur www.effinergie.org). Cependant, quelques habitants, aux velléités écologiques affirmées (en l'occurrence des membres des *groupes de construction* - voir en

page 12), ont cherché à pousser les innovations techniques. Ces groupes de construction ont promu des bâtiments collectifs à énergie passive. La municipalité a ainsi finalement accepté que les groupes de construction dérogent à la règle du raccordement obligatoire au réseau de chaleur du quartier.

Les exigences et ambitions écologiques du projet, en particulier dans les domaines de l'éco-construction, des systèmes de chauffage innovants ou encore de l'assainissement alternatif, ont été finalement tout autant promues par la municipalité que par des habitants particulièrement convaincus. En soi, la démarche participative a favorisé la compréhension des enjeux et des attentes des différents acteurs du

Gouvernance


La gouvernance du projet Vauban s'est articulée autour de trois structures principales avec chacune un rôle bien défini :

- **Le Groupe-Projet Vauban : l'instance technique en charge de la coordination générale du projet** qui réunissait des responsables administratifs et techniques de la ville et leurs partenaires principaux (société locale d'aménagement, ses fiduciaires) ; soit une équipe restreinte de 5 à 7 personnes rattachées à l'administration municipale.
- **La Commission Vauban : l'instance de coordination politique du projet** dont la mission principale fut la préparation des décisions publiques, prises *in fine* par le Conseil Municipal ; elle comprend des élus, des représentants de

l'administration municipale et des membres consultatifs issus du Forum Vauban.

- **Le Forum Vauban : l'instance de concertation élargie, lieu d'échange et de débat** dont le but était de construire collectivement le projet Vauban ; de statut associatif, le Forum réunissait des citoyens.

Le Forum Vauban a toujours été **en lien direct** avec les élus locaux. Tous les six mois, des rencontres entre les élus et les habitants du Forum Vauban étaient organisées. Par ailleurs, des membres du Forum Vauban siégeaient à titre consultatif dans la Commission Vauban en charge du pilotage politique du projet. Sur le plan du pilotage technique, des échanges réguliers étaient programmés entre le Forum Vauban et le Groupe-Projet Vauban.



projet, le partage des objectifs, et finalement, la construction d'une vision commune entre la municipalité, les prestataires/réalisateurs, habitants et usagers futurs du quartier. Les débats n'ont pas toujours aboutis à des consensus. Peu de décisions sont restées conflictuelles, parmi lesquelles, on peut citer le choix relatif à l'orientation de certains îlots d'immeubles qui ne permettait pas de les concevoir à énergie passive, et ce au grand dam des groupes de construction.

➤ Croiser et renforcer des expertises : la production du livre blanc

Si la démarche participative mise en œuvre par la ville se caractérise par le **processus de qualification, à la fois du projet, mais également de l'ensemble des acteurs impliqués dans sa réalisation**, le Forum Vauban a été le lieu privilégié pour croiser les regards et les expertises, le lieu où élus, habitants et concepteurs ont accepté de se mettre en situation de qualification commune, entre différents acteurs de la co-production de l'espace urbain.

Le Forum Vauban a servi de vecteur permanent de sensibilisation des habitants : écologie urbaine, architecture écologique, promotion de groupes de construction, mobilité alternative, etc. Surtout, c'est lui qui a accéléré le transfert de connaissances et d'expertises entre les différents acteurs impliqués dans la démarche : décideurs, chercheurs, experts techniques/consultants spécialistes, professionnels, habitants et usagers.

En 1997, dans le cadre du programme européen LIFE, le projet de recherche-développement "Vauban quartier modèle du développement durable" est soutenu par l'Union Européenne, et ce, en lien avec la ville. C'est en particulier par ce biais que le Forum Vauban a pu bénéficier durant près de trois années de **l'accompagnement d'experts pluridisciplinaires**. Une grande diversité de professionnels et d'experts est ainsi venue alimenter les réflexions du Forum : architectes, urbanistes, éco-conseillers, pédagogues, experts de la médiation et de l'animation de débat public, spécialistes financiers et de l'économie de la construction... Parmi les fruits de ce projet de recherche-développement, citons le livre blanc, destiné au grand public. Sorte de guide pratique pour passer du concept à la mise en œuvre opérationnelle d'un quartier durable, sa rédaction résulte de la capitalisation de l'expertise réunie par le Forum Vauban. Outil pédagogique, il a assuré une fonction de partage et de diffusion des savoirs et savoir-faire auprès de tous les partenaires du projet, et des habitants en particulier. **Le processus de qualification mis en œuvre au travers du Forum Vauban a permis à chacun de prendre part à la définition d'un référentiel spécifique de quartier durable.** Eu égard un contexte et une histoire locale, ce modèle de quartier durable est le produit d'une ambition partagée et d'une démarche collective. Le Forum a par ailleurs assuré un rôle important dans la communication et la diffusion d'une image de quartier écologique "modèle" à l'échelle locale comme à l'échelle européenne.

ble



➤ Développement et renforcement des interactions sociales

Ouvert et très éclectique, le Forum a donc joué un rôle d'interface entre acteurs, notamment entre chercheurs & acteurs de terrain, entreprises locales spécialisées & clients potentiels. Il a ainsi constitué un lieu **de développement et de renforcement des interactions sociales**.

Le Forum a servi de ferment pour la constitution progressive d'associations citoyennes et de formes novatrices de coopération entre habitants. En particulier, sur la question de la mobilité, un projet d'auto-partage a vu le jour sur le quartier (système à la suite mis en place à l'échelle de la ville). Pour porter ce projet, une association a été créée (réunissant en 2007 près de 1 500 adhérents) et a réuni les fonds nécessaires à l'acquisition du parc de véhicules (et notamment des fonds de particuliers).

Autre exemple du rôle actif des habitants dans la construction de solutions collectives, souligné par une publication du Réseau Sol(id)aire des énergies (www.resosol.org), c'est le **fonds solaire, fonds de placement à la fois éthique et écologique**, qui a séduit les Freiburgeois avec son rendement de 6%. De nombreux résidents du quartier font partie d'une association locale d'habitants faisant la promotion de l'investissement collectif dans des projets de production d'énergie d'origine photovoltaïque.

Au-delà de la réflexion collective sur les aspects techniques, architecturaux et urbanistiques, la démarche participative a permis de mener une réflexion sur les modes de vie durables, sur le développement de pratiques individuelles et collectives permettant de réduire ses propres impacts sur l'environnement, sur les liens sociaux et les solidarités locales. La démarche a conduit

à un art de vivre marqué par le respect d'autrui et le respect de l'environnement, qui semble décidément bien ancré dans les mentalités et les comportements des habitants du quartier.

➤ Comment exporter un tel processus d'intelligence collective outre-Rhin ?

Le Forum Vauban fut l'outil au service du dialogue, de l'échange d'informations et du transferts de connaissances... En mixant les genres et les compétences, chacun a pu apprendre de l'autre : experts, élus, techniciens, habitants. Le processus a permis simultanément **une montée en puissance de la maîtrise d'ouvrage** (ceux qui commandent et décident), **de la maîtrise d'œuvre** (ceux qui réalisent et mettent en œuvre) et de la maîtrise d'usage (ceux qui bénéficient d'un service ou ont l'usage de). En résulte une appropriation collective du développement durable et la construction d'un modèle propre de quartier durable.

Il reste difficile d'évaluer les impacts pluriels directs et indirects d'un tel processus participatif. **Le bien-être et la qualité de vie restent difficiles à apprécier. Pour autant l'efficacité et l'efficience du projet relèvent certainement des coopérations qui se sont créées.** La volonté d'ouverture, la mobilisation élargie et le développement des interactions entre acteurs constituent vraisemblablement des éléments clefs du processus d'intelligence collective qui s'est opéré dans le cadre du Forum Vauban. Cependant, un dispositif local, de type Forum Vauban, est-il possible outre-Rhin ? Cela repose vraisemblablement sur la rencontre entre une volonté politique forte et un désir collectif de faire ensemble.

Cette rencontre ne se décrète pas. Dans les projets urbains structurants de nos villes et territoires, quelle est la part du budget global consacrée à la concertation et la co-production ? Vise-t-on 1%, 2% voire 3%, comme ici dans le projet Vauban ? Pour conduire une démarche de concertation aussi aboutie, plusieurs points d'attention, qui constituent en soi des clefs de succès, appellent un traitement particulier : communication et information, qualification et renforcement des capacités de réflexion et d'action des acteurs impliqués dans le projet, système de management d'opération participatif et une **animation globale intégrant tous les acteurs qui constituent la "chaîne de production" du projet d'urbanisme.**



LES CANAUX DE LA PARTICIPATION : LA STRUCTURATION ASSOCIATIVE

Le Forum Vauban fut au cœur de la démarche de concertation impulsée par la municipalité. Le petit noyau d'étudiants et de militants d'associations environnementalistes des débuts de la mobilisation, qui avait constitué l'association de citoyens "Forum Vauban" (équivalent à une association de type loi 1901), s'est vite élargi pour compter jusqu'à 250 membres actifs. Le Forum Vauban a acquis la responsabilité officielle du développement d'une participation citoyenne et de la représentation des besoins et souhaits des habitants auprès de la cellule administrative chargée du Projet Vauban et du Comité Vauban détaché du Conseil Municipal.

Professionalisation...

C'est grâce aux donations de ses adhérents et grâce au soutien de la fondation allemande pour l'environnement Umwelt (Deutsche Bundestiftung Umwelt) que l'association s'est progressivement étoffée, avant de bénéficier de fonds de financements européens, dans le cadre du programme Life, pour mener la concertation. Ces fonds ont été le déclencheur d'une professionnalisation de l'association, avec l'embauche de salariés interdisciplinaires : un juriste, un biologiste, un urbaniste, un technicien de l'environnement, un physicien, un géographe, un économiste et un expert bancaire. Les salariés sont missionnés pour l'accompagnement des divers cercles de travail, mais aussi pour l'étude des questions techniques et le conseil aux futurs habitants (propriétaires et locataires), ainsi que le conseil du Groupe-Projet Vauban, le groupe de travail communal chargé de suivre le développement du quartier. **Avec ces missions d'expertise, d'appui et de conseil, le Forum Vauban s'est vu devenir le pivot de la participation et du partage d'expertises** entre habitants, élus, techniciens et spécialistes de différentes disciplines.

En lien direct avec les élus et services (notamment le service des affaires sociales et le service en charge de l'aménagement et de la construction du quartier), le Forum Vauban a été tout à

la fois le lieu de débat entre la municipalité et les habitants, un vecteur privilégié d'informations et de qualification pour tous, et le ferment pour créer des formes novatrices de coopération et de partenariat. Les productions du Forum Vauban ont été denses : plus de 50 ateliers de travail ont été organisés, ainsi que des excursions et autres visites de terrain, des festivals et des événementiels, de même qu'une conférence internationale et, surtout, la publication du Livre blanc de l'habitat et du quartier durable. La publication d'un magazine trimestriel a permis d'assurer une information régulière sur l'avancée des opérations dans le quartier. Par ailleurs, un site Internet a été mis en ligne.

L'efficacité des dispositifs de participation repose très largement sur l'importance des moyens matériels qu'on leur consacre.

Source : Conférence de consensus "Les habitants au cœur de la décision", actes des Assises Nationales du Développement Durable, Cerdd, 2004

... Et moyens financiers

En sus des fonds européens, chaque année la municipalité a alloué un budget de 20 000 euros à l'association Forum Vauban. Nous avons pu estimer que le Forum Vauban a bénéficié, pour mener l'ensemble de ses activités (de 1995 à 2006) d'environ 3% du budget global du projet. Pour la municipalité, cette expérience a démontré que les financements alloués au Forum Vauban ont constitué un investissement, dont le retour s'est effectué dans le temps. A titre d'exemple, une évaluation du développement durable du quartier a été réalisée par l'Institut d'écologie appliquée (Okö Institut). Cette évaluation a été menée à bien avec le soutien du Forum Vauban. L'Institut a pu effectivement facilement recueillir tout un ensemble d'informations et de données sur le projet grâce au travail de capitalisation en continu réalisé par le Forum Vauban.

Si le forum Vauban est avant tout un espace de partage et de construction collective d'une expertise, il est également l'anti-chambre de projets citoyens de constructions immobilières sous des formes apparentées à des traditions québécoises, françaises, ou d'Europe du Nord, pour certaines oubliées. Les groupes, ou coopératives de construction (Baugruppe en allemand), s'ils sont particulièrement répandus dans les villes universitaires allemandes, n'en sont pas une spécificité. Dans la phase succédant à l'étape de conception, la participation a été moins formelle, pour se structurer davantage autour d'initiatives de groupes de particuliers : les groupes de construction, ou, pour reprendre la terminologie francophone, les coopératives de construction. Le SUSI, premier groupe de construction du quartier Vauban, est un exemple particulièrement remarquable des forces engagées dans le processus de participation autour de la régénération urbaine à Freiburg.

Des habitants acteurs de l'environnement urbain

Une participation active : l'exemple du SUSI

➤ Un modèle issu d'une revendication collective

Le projet SUSI renvoie à "Selbstorganisierte Unabhängige SiedlungInitiative" pour société autogérée et indépendante d'habitat. Le projet doit s'avérer déterminant pour le développement du quartier Vauban. L'annonce du départ de l'armée française, au cours du processus de démilitarisation de la RUHR au début des années 1990, coïncide avec une forte crise de pénurie de logement qui touche, comme dans la majorité des cas, les catégories sociales les moins favorisées : familles monoparentales, jeunes et étudiants. Depuis plusieurs années la demande en matière de logements était très forte, et portait en particulier sur 3 500 logements qui soient accessibles à des catégories socio-professionnelles en difficulté vis-à-vis du prix de l'immobilier particulièrement élevé à Freiburg. L'intention de la municipalité était alors de raser les bâtiments jusqu'alors occupés par l'armée française, des corps de ferme transformés en casernes, au nombre de douze. L'ensemble est

cependant revendiqué par 200 sympathisants, en particulier des étudiants, réunis autour d'un jeune architecte, Bobby Glatz. Les étudiants voient l'opportunité de rénover les casernes pour en faire des immeubles locatifs, avec l'appui financier du Land, couplé avec des financements privés et bancaires "alternatifs". La ville finit par céder au SUSI en 1992 quatre bâtiments sur les douze revendiqués. Ces logements sont habités par une partie du groupe ayant occupé illégalement les casernes dès leur libération et qui sont à présent régularisés. Six autres casernes accueilleront 600 logements pour étudiants. Une ancienne caserne enfin, nommée Stadtteilzentrum Haus 037, est transformée en maison de quartier et en centre socio-culturel accueillant les associations locales.

LE SUSI EN CHIFFRES

- 800 habitants dans le cadre du SUSI (pour 4 700 habitants à Vauban)
- Le quartier le plus jeune d'Allemagne (31% de moins de 18 ans)

Définitions



Coopérative de construction (approche juridique française)

Société ayant pour objet la construction d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété, et, accessoirement, la gestion et l'entretien de ces immeubles, jusqu'à la mise en place d'une organisation différente. Les associés ou

porteurs de parts souscrivent des parts proportionnellement à la valeur des fractions de l'immeuble et n'ont qu'un droit de jouissance sur les lots tant que ceux-ci n'ont pas été attribués.

Coopérative d'habitation (approche associative canadienne)

Association légale formée dans le but de fournir

des logements permanents à ses membres. Une coopérative est différente des autres associations de logements dans sa forme de propriété et son engagement à l'endroit du principe coopératif.

LE PREMIER CHANTIER DU QUARTIER VAUBAN DÉCLINE SA CRÉATIVITÉ AVEC L'AUTO-CONSTRUCTION

Les travaux de réhabilitation font appel pour une large part à l'auto-construction : les statuts de l'association prévoient que les futurs habitants, membres du SUSI, s'engagent par l'intermédiaire de leur bail à fournir un minima de 105 heures de travail bénévole sur une période de 3 années. Une force de travail qui est dispatchée dans un premier temps sur des travaux de réhabilitation, d'aménagement des parties communes puis des espaces verts. Pour l'essentiel, les travaux de remise en état sont bouclés en cinq ans, des terrasses ayant été ajoutées aux appartements. Avec une dynamique qui ne s'essouffle pas à la fin des travaux : en 2007, de nouveaux projets voient le jour sur de petits bâtiments dédiés aux parties communes et des extensions neuves. D'extérieur, les logements sont agrémentés de plusieurs espaces semi-privatifs, dont des aires de jeu pour lesquelles l'aménagement a laissé une large place à l'imagination : cabanes, bateau de bois, le tout fabriqué avec des matériaux de récupération. Aujourd'hui la majeure partie de ces 105 heures est consacrée à des travaux d'entretien, tandis que le cadre n'offre plus toujours suffisamment de tâches pour occuper cette force de travail bénévole.

Les aménagements cohabitent avec une végétation luxuriante : de nombreuses espèces arborées préexistent au nouveau quartier et lui donnent son allure très verte (obligation est faite de conserver le patrimoine arboré sur l'ensemble du quartier).



➤ Art de vivre, art de ville selon le SUSI

Fait exceptionnel à Vauban (en dehors de la coopérative de construction Genova, voir en page 18), la mixité sociale fait partie intégrante du projet du SUSI : les appartements, des F5 pour la plupart, sont de vastes appartements communautaires, occupés pour la moitié d'entre eux au minimum par des étudiants. Le SUSI a ouvert la voie de l'expérimentation sociale dans

le domaine du logement alternatif avec une offre de services à dominante communautaire (café et petite restauration, coopérative de produits alimentaires - bio ; ateliers manuels ; bibliothèque, salle de réunion, d'exposition, halte garderie, magazine, et bien évidemment conciergerie)... Cette dimension, nous pouvons également la retrouver dans les coopératives de construction canadiennes (voir l'encart sur les expériences francophones en pages 20-21).

Interview

“UNE PARTIE DES ENJEUX SOCIAUX QUE NOUS RENCONTRONS SUR LES PROJETS D'URBANISME POURRAIENT ÊTRE TRAITÉ PAR L'AUTO-CONSTRUCTION”

CHRISTIAN LAIDEBEUR,

ancien directeur de projet du Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU) de Boulogne-sur-Mer

Le plus remarquable dans le quartier Vauban est que sa conception et sa réalisation se définissent toute deux au regard de la question de “comment on habite un territoire”. Parmi les facteurs de la réussite de cette démarche remarquable, il s'avère que tous les allemands partagent une culture de l'auto-construction, qui est liée à leur vécu de la seconde guerre mondiale et de l'après-guerre. Une partie des enjeux sociaux que nous rencontrons sur les projets d'urbanisme pourraient vraisemblablement être traitée par l'auto-construction, en tant que contribution

partielle à l'appropriation de son logement, à la juste compréhension des usages de l'habitat. Le pendant en est l'information des habitants sur la question du logement, de son fonctionnement, de son coût et de ses incidences sur son environnement. Le complément pourrait en être la création d'une dynamique à partir de quelques-uns, d'une poignée d'ambassadeurs, qui affichent des comportements de pionniers, fassent la promotion de la cohérence entre l'aménagement et les usages du bâti... et ainsi permettre de dépasser l'intérêt particulier pour atteindre l'intérêt collectif.

Dans l'histoire du quartier Vauban et de la régénération urbaine à Freiburg, **le projet SUSI a servi de catalyseur**. Les membres de l'association ont montré la voie avec une nouvelle méthode de gestion des priorités, en hiérarchisant les priorités en fonction de critères d'utilité, de l'agréable et de la dimension des loisirs. Le SUSI a ainsi développé un **concept environnemental centré sur les usages du logement qui se décline autour de 21 critères**. Si tous n'ont pas pu être véritablement appliqués dans le cadre des projets du SUSI, ils ont fortement inspiré les ingénieurs du Reichstag : réutilisation de matériaux, briques, premier co-générateur fonctionnant à l'huile de colza...



D'autres facteurs ont contribué à l'essor des groupes de construction, exceptionnel à Vauban de par le nombre d'initiatives portées par les habitants. Une cinquantaine de groupes de construction était dénombrée en 2003, sachant qu'un groupe de construction comporte au minima 12 membres.

La ville de Freiburg, encouragée par l'expérience du SUSI puis du Forum Vauban, a pour sa part très nettement encouragé le développement de groupes de construction par sa gestion de la parcellisation pour le quartier Vauban et son soutien au Forum Vauban.

Au cœur de la gestion urbaine de proximité

L'essor des groupes de construction

Propriétaire des surfaces depuis leur rachat auprès du Land, la ville de Freiburg a proposé une commercialisation qui favorisait tout particulièrement les projets de particuliers (aux détriments des projets de promoteurs) tout en affirmant l'enjeu de la qualité écologique et énergétique du quartier :

- Octroi des parcelles en priorité aux groupes de construction.
- Les parcelles sont volontairement petites, de manière à favoriser la diversité bâtie et à retrouver les rythmes de la ville ancienne, avec des hauteurs moyennes de trois étages.

- Les parcelles sont assorties d'un cahier des charges qui oblige à construire des maisons et immeubles à faible consommation d'énergie ainsi qu'à construire une surface habitable de 120 m² pour une parcelle de 100 m² (selon un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de 1,2).

Au-delà du levier de la parcellisation, la ville a développé une communication forte sur les premiers projets et sur le cahier des charges des parcelles mises en vente. Par ailleurs, si elle ne fait aucune publicité directe pour les coopératives de



construction, elle tire profit de leur image positive sur son territoire. Le journal de la ville, le Stadt Nachrichten, informe régulièrement les citoyens de l'avancement des travaux ; des brochures sur les groupes de construction sont distribuées aux particuliers intéressés par l'achat d'une parcelle. La ville facilite par ailleurs l'accompagnement des acheteurs par ses services en nommant systématiquement un interlocuteur unique pour

chaque acheteur ou groupement d'acheteur. Notons enfin que le Forum Vauban s'est doté de compétences lui permettant de proposer à la fois une expertise technique et un accompagnement aux sociétés portées par les groupes de construction, en vue d'optimiser les projets des Baugruppe.

GROUPES DE CONSTRUCTION : DES MODES DE VIE QUI PUISENT LEUR RICHESSE DANS LE COLLECTIF

En pratique, les personnes intéressées par ces démarches collectives doivent constituer une société qui va servir de cadre juridique pour la réalisation du projet. Le groupe de construction agit collectivement pour l'acquisition du terrain de construction, pour la négociation avec la ville de la parcelle, et enfin pour la conception de l'immeuble et de ses parties communes. La conception des logements, par contre, relève de la seule volonté des ménages. Le groupe fait, en amont de la construction, **des choix qui vont considérablement influencer les usages et l'appropriation de l'habitat collectif** : mise en commun de l'électroménager pour une laverie collective, choix de l'approvisionnement en énergie (le plus souvent chaudière à bois, chaudière à condensation et énergie solaire), définition d'un seuil d'exigences concernant la passivité du bâti...

Plus tard, une fois les logements occupés, d'autres décisions collectives pourront permettre une répartition des tâches quant-à l'entretien des communs, la garde partagée d'enfants... Ainsi, la concertation en amont de l'occupation du logement contribue à renforcer le tissu social qui va constituer l'âme du quartier qui **désamorce en amont les conflits d'usage** tels que rencontrés dans des quartiers classiques, et crée une communauté de services qui contribue à la qualité de vie des habitants du quartier Vauban. Il est remarquable à ce titre de constater le très faible taux de turn over des propriétés sur le quartier Vauban : les personnes participent à la planification pour leur propre compte, sauf "accidents de la vie".

On ne peut bien sûr qu'être emballés par les résultats de cette dynamique, d'autant plus si l'on considère les **avantages financiers d'une telle démarche pour les propriétaires** ; le coût moyen des opérations, de 1 900€ TTC au mètre carré, est le même que celui de l'immobilier neuf en Allemagne, alors que le prix du foncier à Freiburg est l'un des plus élevés du pays. Globalement, le **rapport qualité/prix s'exprime ainsi à prix comparable, mais à qualité supérieure**, les ménages ayant généralement choisi d'investir dans des matériaux et des équipements favorisant

les économies d'énergie. Ce chiffre est d'autant plus éloquent que la **totalité des logements en habitat passif ont été réalisés dans le cadre de Baugruppe...** La motivation écologique est ici assortie de moyens autorisés par la plus grande taille des projets, et par des économies considérables en matière de frais annexes et de gestion de projet grâce à la mutualisation : frais notariés, prestations de l'architecte, de juristes, ou d'experts financiers, abonnements collectifs auprès des fournisseurs de services (eau, gaz, électricité, chauffage urbain, ...).



À l'échelle du quartier, l'appropriation de son environnement par le riverain a été la clef pour une gestion et une animation particulièrement originales de l'aménagement et de l'entretien des espaces publics, des espaces verts. Ces deux responsabilités, transférées par la ville aux habitants a permis de promouvoir la responsabilité individuelle et collective vis-à-vis du cadre de vie, mais aussi d'offrir un nouveau support à l'expression de l'expertise de l'habitant. Cette expertise s'avère riche de créativité dans l'identification de solutions d'aménagement au regard des usages de l'espace, mais aussi de la disponibilité du foncier.

ESPACES VERTS ET AIRES DE JEU : LIEUX DE RENCONTRE DE LA RESPONSABILITÉ ET DE LA CRÉATIVITÉ DES HABITANTS

Les aires de jeu, bien qu'un exemple a priori peu significatif de l'expérience de régénération urbaine, se sont avérées être d'excellents supports pour l'apprentissage collectif du "faire autrement".

L'aménagement de ces surfaces a été délégué par la Ville aux habitants du quartier, **obligation étant faite de travailler avec un sociologue ou un pédagogue pour la conceptualisation du lieu**. Chaque îlot d'immeubles bénéficie ainsi d'une surface semi-publique dont l'aménagement est confié notamment aux groupes de construction, sur la base d'une dotation de 100 000€ donnée par la ville à un architecte paysagiste.

Responsabilité et créativité

La création et la gestion de ces espaces ont ainsi été confiées aux bons soins de l'expertise citoyenne qui s'est exprimée au travers d'ateliers de réflexion... avec trois conséquences principales. **Première conséquence**, une conception naturelle qui laisse la place à l'imagination et à l'emploi de matériaux naturels (bois, pierre, sable, eau) ou recyclés : les aires de jeu du quartier Vauban



sont incontestablement non conventionnelles dans leur aménagement. Buttes, rochers, ont été pensés comme des supports de jeu, buissons et arbres offrent des avant-goûts des jeux d'extérieur, le détournement de matériaux favorise le développement d'usages insoupçonnés. Finalement peu d'aménagements s'apparentent à ceux que nous connaissons, normés, homologués...

Au cours des ateliers de réflexion, le travail avec les pédagogues et sociologues, ainsi qu'avec des élèves, a permis d'identifier les exigences concrètes des enfants vis-à-vis des aires de jeu : des exigences de modelage, sollicitant argile, sable, boue... mais aussi des exigences de motricité physique qui interpellent le relief : butte, creux, vallée, cratère, plateau... Ainsi les îlots ont été conçus de manière à offrir des espaces d'actions, supposant de la flexibilité et une multiplicité des fonctions rendues possibles par l'emploi d'objets déplaçables (cordes, planches, poutres, pierres, pneus, tonneaux) qui permettent ainsi de moduler l'espace selon les envies, désirs d'imaginaires et univers recréés tour à tour par les enfants.



responsabilité

Responsabilité et respect

Seconde conséquence de cette délégation de responsabilité : **la ville est ainsi exempte des responsabilités liées aux usages desdites aires de jeu**, ce qui a permis à la créativité de s'exprimer pour l'aménagement. Avec, visiblement, une approche de la sécurité très différente de celle mise en œuvre dans l'aménagement des aires, squares français (par exemple, aucune barrière physique ne matérialise les limites des aires de jeux).

Ultime conséquence, l'aménagement ayant été décidé collectivement par les habitants de l'îlot, ceux-ci ont ainsi eu l'opportunité de s'approprier les lieux... avec des usages nombreux et diversifiés dans la mesure où ceux-ci ont prévalu dans la conception et l'aménagement des lieux. Un exemple en est particulièrement révélateur, celui du four à pain installé en extérieur sur l'un des îlots du quartier. La construction de ce four à pain, qui a été rendue possible par les économies réalisées grâce à l'emploi de matériaux naturels et au recyclage, a été décidée collectivement selon le souhait de disposer d'un lieu pouvant accueillir des temps festifs en plein air. Ainsi, l'utilisation du four à pain a été organisée de manière à favoriser le développement de tels loisirs, tout en fixant des limites à une utilisation qui potentiellement peut générer des nuisances sonores. Il a ainsi été décidé d'instaurer un cadre afin de limiter la fréquence des usages du four à pain, chaque habitant pouvant réserver périodiquement le four dans le respect de ce cadre.

C'est donc le **respect, entre riverains et vis-à-vis des aménagements, qui prévaut dans les usages du quartier...** ce qui contribue à forger au quartier Vauban son image de carte postale : aucune dégradation, ni détritus au sol, avec de nombreux indices de la présence des enfants (vélos, jouets...).

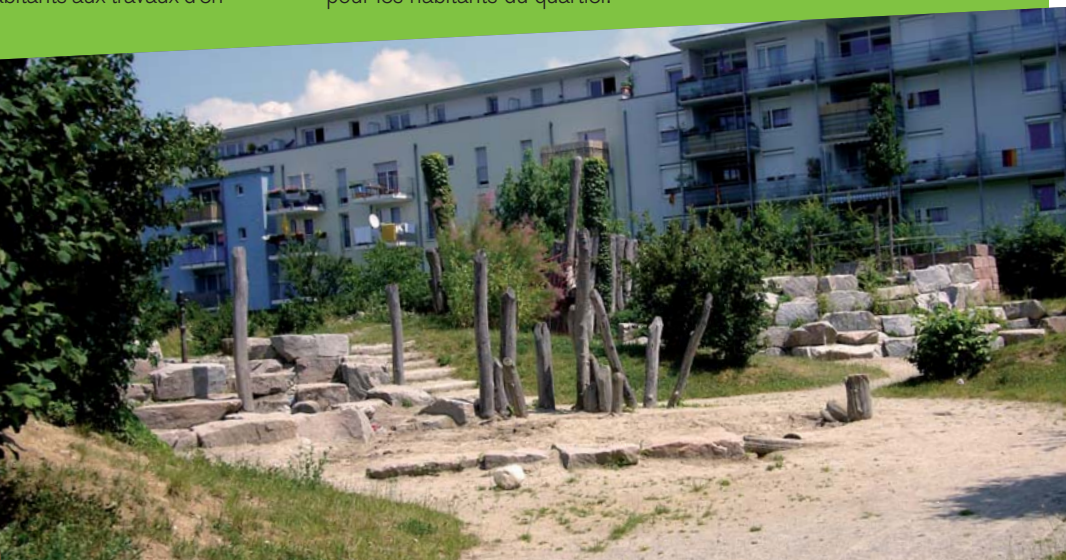
Le terrain d'aventure, à la lisière du quartier Vauban, est un exemple qui s'inscrit dans la lignée du SUSI et de la participation des habitants aux travaux d'en-



retien et à l'aménagement des espaces communs. À la demande des habitants, le coût du loyer mensuel est assumé par la ville, tandis que l'entretien et le fonctionnement est assuré par les parents. Ici également, l'appropriation de l'espace public passe par l'implication de chacun au travers de travaux ayant une utilité directe pour la population.

Responsabilité collective : le choix des espaces récréatifs avant tout

La promotion du collectif dans le projet de régénération urbaine à Vauban participe du bon développement de la ville compacte par la rationalisation du foncier. L'économie en matière d'espace foncier s'est exprimée en faveur d'une certaine forme de propriété collective de l'espace. Ainsi **l'espace public a été priorisé aux dépens des jardins individuels**, de manière à diminuer la pression foncière tout en favorisant la vie de plein air généralement laissée pour compte dans l'aménagement urbain. Les cahiers des charges assortis aux parcelles stipulaient de plus l'obligation de limiter l'emploi de barrières physiques (la hauteur mais aussi la matérialisation des clôtures sont réglementées) qui, dans une approche paysagère, auraient abouti à un morcellement de l'espace. C'est ainsi un enjeu de continuité entre l'espace privé et l'espace public, plus précisément les espaces verts, qui a été visé. En termes de valeurs, c'est la valeur récréative qui est la plus importante pour les habitants du quartier.



Le mode de commercialisation des parcelles a, dans une certaine mesure, au regard des prix de l'immobilier à Freiburg, favorisé l'accès à la propriété de catégories relativement modestes ; mais dans une certaine mesure seulement, car le prix du terrain n'est pas compatible avec le logement social. En raison notamment d'une baisse des financements fédéraux et régionaux, le logement social locatif est très faiblement représenté à Vauban (200 unités). Mais la bonne volonté de la municipalité s'illustre également dans d'autres projets en cours à Freiburg.

Écueils de la mixité sociale

Innovations sociales : des tentatives de démocratisation des avancées environnementales

Ainsi l'opération Vauban rencontre souvent des objections concernant sa composition sociale, finalement plutôt aisée. Néanmoins, ce serait lui faire injustice que de ne pas citer un groupe de construction en particulier qui s'est penché sur les questions sociales et qui a tenté, avec certes un succès mitigé, de rééquilibrer cette composition. La préoccupation de Genova (pour GENOssenschaft VAuban, c'est-à-dire coopérative Vauban) était d'offrir un cadre de vie favorisant la cohabitation de plusieurs générations différentes. Cette expérience fait appel à l'héritage social des coopératives de construction telles que rencontrées en France et au Canada (voir encart en pages suivantes).

↳ Genova : un groupe de construction aux accents canadiens

En 1996, le dispositif allemand d'aide à l'accès à la propriété est étendu aux ménages acquérant des parts de propriété dans des coopératives de logement. Incité par ce dispositif, un groupe de sympathisants du Forum Vauban, soit 90 coopérateurs, crée la coopérative Genova en 1997. Deux tranches de travaux permettront au total de construire 73 logements. Cependant, une soudaine restriction du dispositif en 1998 ne permet pas de réserver, sur la deuxième tranche comme sur la première tranche, une part des logements pour du logement social, obliga-

tion étant désormais faite d'habiter le logement pour pouvoir bénéficier de l'aide à l'accès : ainsi les coopérateurs constituent la majorité des résidents.

Cet état de fait interpelle la définition qui peut être donnée d'un quartier durable, qui, sans être stabilisée, suppose des réponses techniques dans la mise en œuvre des constructions, une approche intégrée de l'aménagement du territoire, la participation des habitants, mais pas seulement.

(Suite en page 21)

“ (...) Si les expériences méditerranéennes peinent à intégrer les dimensions écologiques dans la fabrication urbaine, les quartiers dits durables des pays “du nord” pèchent eux-aussi du côté social ; ces quartiers tendent parfois à constituer des vitrines écologiques high-tech à destinations des classes aisées (...)”

Source : Vues sur la ville, dossier Transformations urbaines et urbanisme durable, Observatoire Universitaire de la Ville et du Développement Durable de Lausanne, avril 2007





LES COOPÉRATIVES DE CONSTRUCTION : EXPÉRIENCES FRANCOPHONES

Les groupes de construction prennent des formes très variables suivant les expériences ; principalement, ces expériences se rencontrent au Canada, en France (expérience des Castors et de la Coop de Construction), en Scandinavie, ainsi que dans les villes universitaires allemandes. Les expériences francophones mettent l'accent sur des préoccupations sociales, avec le vœu de faciliter l'accès au logement des catégories socio-professionnelles les moins aisées, les familles mono-parentales, les jeunes, les personnes en situation d'exclusion.

Dans le cas des quelques 50 groupes de construction qui se sont structurés au sein du quartier Vauban, nous ne trouvons pas de motivation de cet ordre, cependant un souhait collectif d'optimiser les coûts de conception du logement et de réfléchir collectivement à l'aménagement du cadre de vie.

En France, des SCOP et SCIC du bâtiment à vocation sociale et solidaire

En France, depuis les **Castors**, première coopérative de construction constituée à l'issue de

la Seconde Guerre Mondiale dont les pratiques n'ont été ni capitalisées ni rediffusées, des coopératives d'architectes, se positionnent sur ce créneau de l'habitat écologique. **L'Atelier 15**, une **SCOP-SARL fondée en 2005 à Ivry-sur-Seine**, travaille avec le Conseil Général du Val de Marne à la création d'une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC). L'objectif est de monter une société d'insertion avec pour cœur de métier la construction de logements en bois destinés, pour partie, aux personnes en insertion travaillant sur les chantiers : un objectif très proche du projet **Chênelet à Landrethun-le-Nord dans le Pas de Calais** (voir la publication du Cerdd : *Chênelet, une fable autour de l'éco-construction solidaire* - 2006).

La Coop de construction à Rennes est essentiellement connue pour avoir porté le programme de la résidence Salvatierra en Ille et Vilaine, dans le cadre du programme européen CEPHEUS (Cost Efficiency Passive House as European Standards) – un projet immobilier réputé pour la réduction des consommations énergétiques, l'utilisation de matériaux sains et l'amélioration de la qualité de vie des usagers. Mais la Coop de construction, comme son nom l'indique, s'ancre également dans le développement durable par



C'est là le plus principal écueil dans la mise en œuvre du projet Vauban : un déficit de prise en compte des besoins de la population en matière d'accès social à la propriété. Près de 75% des habitants sont des cadres supérieurs ou des professions libérales.

Toute personne souhaitant vivre dans le quartier devait passer un entretien avec la mairie : sorte de test imposé par la municipalité qui visait à obtenir ainsi la mixité sociale promise et à s'assurer de la motivation écologique des futurs habitants du quartier. L'expérience démontre que seul le deuxième objectif a pu être atteint, aux dépens du premier.

◀ **Un complexe sportif qui s'intègre totalement dans le paysage et qui constitue une transition urbaine et paysagère vers des espaces naturels remarquables.**



sa démarche coopérative : les programmes d'accès à la propriété portés par la Coop avaient jusque récemment pour base la création d'une coopérative avec des sociétaires associés, ici dénommés "Acquéreurs Coopérateurs", qui achètent par l'intermédiaire de la coopérative une part du bien immobilier.

La structure coopérative était voulue comme un lieu d'information sur l'avancement du projet et son montage financier, un lieu qui a pour principal intérêt de favoriser les interactions sociales entre futurs voisins. Le système a été récemment remplacé par une **structure associative qui vise à diffuser une information citoyenne de manière à ce que les acquéreurs puissent maîtriser le logement et son environnement** : information sur les approches architecturales, visites de chantier, cours de droit avec le syndic de copropriété, réunion avant la livraison...

Au Canada, des communautés de projet locatif portées par les riverains et résidents

Au Canada, des associations dénommées Groupes de Ressources Techniques (GRT) épaulent les coopératives de construction sur les plans techniques et juridiques, participant ainsi à l'essor de cette offre alternative de logements sociaux qui croise à l'occasion des préoccupations écologiques et énergétiques. En 1975, un programme du gouvernement fédéral canadien d'aide aux coopératives d'habitation voit le jour. Des subven-

tions à la rénovation sont mises en place.

La même année, le gouvernement de la province du **Québec** décide de démolir un couvent et se retrouve confronté à un projet de sauvegarde porté par les riverains. L'alternance politique permettra de mettre un terme au conflit l'année suivante avec la rétrocession du couvent aux habitants, contre garantie de sa réhabilitation en logements. Sept coopératives d'habitation sont formées, dont trois à caractère familial, 2 réservées aux retraités, et 2 mixtes, regroupées en une corporation, pour 240 logements en 1984. Les locaux impropres au "recyclage" en logement sont utilisés pour abriter des services à la personne, des bureaux. L'effort est ensuite poursuivi à l'échelle supérieure du quartier, avec quatre nouvelles coopératives et 64 logements. **Au total, environ 700 personnes, avec une "clientèle" plutôt stable à revenus modestes et moyens, majoritairement féminine, souvent sans emploi, attirée par des loyers sensiblement inférieurs.**

L'une des coopératives a particulièrement fait parler d'elle et de son fonctionnement concerté : le règlement intérieur définit le mode de fonctionnement de comités de gestion (administration, finances, sélection des nouveaux arrivants, information) et les tâches incombant à chaque habitant, ce qui comprend un dossier à suivre, une tâche hebdomadaire et deux "corvées" annuelles.

Si le SUSI et Genova font figure d'exceptions notables, c'est également parce que ces deux initiatives sont portées par des particuliers aux préoccupations fortement citoyennes. Notons toutefois que ce constat ne peut être généralisé à l'ensemble de la ville de Freiburg. Un certain nombre de mesures montre l'effectivité de cette préoccupation pour la municipalité allemande.

En particulier, la ville s'est empressée, au vu des caractérisations sociales du quartier Vauban, d'amender son mode de commercialisation des parcelles pour un autre projet de quartier contemporain du projet Vauban : il s'agit du projet du quartier de Rieselfeld, dans lequel ont pu s'engouffrer les promoteurs immobiliers, à même de porter la réalisation de grands ensembles favorisant la prise en compte des besoins d'accès au logement de classes socio-professionnelles moins favorisées qu'à Vauban. Le mode de commercialisation des parcelles du quartier Vauban (voir en page 15) a été exporté pour le quartier Rieselfeld, mais tout en étant infléchi de manière à favoriser cette fois les réalisations de promoteurs immobiliers. Si Rieselfeld ne dispose pas du cachet très particulier de son cousin Vauban, la créativité et le souci d'un cadre de vie de qualité environnementale sont bien présents sur ce quartier.



Construit sur des terrains jusqu'alors affectés à l'épuration de l'eau, le projet Rieselfeld a été conçu selon une double préoccupation : préserver des espaces naturels de bonne qualité et améliorer l'offre de logements pour tous les Freiburgois.



Perspectives

L'EXPERTISE CITOYENNE : UN POTENTIEL À FORTE VALEUR AJOUTÉE POUR LES PROJETS D'URBANISME

Dans un passage du Livre Blanc produit par le Forum Vauban et l'Öko Institut, il est précisé : "Ce que nous pouvons appeler les "inputs" (c'est-à-dire ce qui vient caractériser et qualifier le projet en termes écologiques et énergétiques) viennent avant tout des habitants et non pas de la collectivité qui n'a pas eu ici à proprement parler à user de son rôle d'incitation, mais plutôt de son rôle de facilitateur en vue de la coordination d'une véritable expertise citoyenne. La demande vient bien, ici de l'habitant, encouragé par un climat de réflexion collective motivant les initiatives individuelles" (extrait du livre blanc, Forum Vauban, Öko Institut... cf. première partie).

Cette question des *inputs* interroge les pratiques qui ont cours, notamment en France, dans les domaines de la construction et de l'urbanisme durables. A titre d'exemple, en matière de Haute Qualité Environnementale (HQE), les résultats de certains opérations semblent quelquefois en deçà des objectifs fixés ; **car finalement les usages ne sont pas toujours adaptés à l'équipement.** Autrement dit, les aspects techniques voire technologiques d'un équipement ne peuvent être déconnectés des aspects d'usage de ce dernier. Par ailleurs, à BedZed, certains équipements répondant aux solutions écologiques les plus innovantes (panneaux solaires à disposition des habitants pour recharger gratuitement les batteries des véhicules électriques ou encore la centrale de co-génération) n'ont pu être rentabilisés en bonne partie du fait d'un manque d'appropriation par les habitants. Pour preuve,

les rares habitants de BedZed dont l'empreinte écologique se réduit à une planète - l'objectif initial du projet - ne sont autres que les concepteurs des logements et du quartier.

Du bâtiment durable au quartier durable, l'enjeu de l'apprentissage des comportements et des pratiques "responsables" est essentiel en vue d'assurer réellement une maîtrise des usages et des ressources. Tout l'enjeu de ces "quartiers vitrines" comme Vauban ou Rieselfeld est de promouvoir de nouveaux modes de vies urbains durables. Par ailleurs, comme c'est le cas à Freiburg, ils concourent à transformer la conception même de la ville et son fonctionnement.

A l'instar de l'exemple Freiburgois, reste à nos projets actuels de quartiers durables de créer les conditions et de définir les moyens d'un processus d'apprentissage collectif d'un urbanisme durable vecteur de modes de vie durables.

La vision de la communauté et de l'espace urbain d'Alberto Magnaghi :

- *l'idée que la réalisation d'un quartier durable soit le moment d'une réconciliation entre producteurs et habitants,*
- *l'idée que le quartier durable soit le lieu d'une forme d'autogouvernance des habitants devenus producteurs.*

Source : Alberto Magnaghi, universitaire italien, figure italienne de la question urbaine et de l'aménagement local, auteur de la charte de la nouvelle municipalité, dans son livre "Le projet local"

Pour aller plus loin...

➤ Webographie

Visite virtuelle du quartier Vauban :

<http://www.naturconcept-eco.de> puis "Service", "Vauban im Bild"

www.fhcc.coop : Fédération de l'Habitat Coopératif du Canada

www.cerdd.org : bibliographie sélective sur les opérations Vauban et Rieselfeld à Freiburg (Allemagne)

www.initiativesdd.org : découvrez la fiche initiative sur Les Demeures de la Lys

Quartiers durables - Guide d'expériences européennes, ARENE Ile-de-France - IMBE- Avril 2005, à télécharger sur le site www.arenedf.org

Les villes durables en Europe - Quelles politiques de développement durable pour quels enjeux de territoires ?

Compte-rendu du colloque organisé par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) le 27 avril 2007 : http://webzine.cstb.fr/webzine/preview.asp?id_une=506

Présentation du colloque (avec les interventions) : http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/agenda/presentations_villesEur_270407.pdf



"Urbanisme durable : Freiburg, les habitants au cœur de la décision"

Une collection du Centre Ressource du Développement Durable (Cerdd) - 2008
Direction de la publication : Emmanuel Bertin.
Rédaction et reportage photographique : Jean-Christophe Lipovac, Julie Nicolas, Cerdd

Site du 11/19 - rue de Bourgogne
62 750 Loos-en-Gohelle
Tél : 03 21 08 52 40
Fax : 03 21 78 72 69
Mél : contact@cerdd.org
Web : www.cerdd.org ; www.initiativesdd.org
Maquette : www.studiopoulain.fr

Imprimé sur papier recyclé



➤ Bibliographie

Eco-quartiers et urbanisme durable, Urbia, les cahiers du développement durable, n°4, juin 2007 – 216 p.

Fiches "Renouvellement urbain et développement durable" de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole (financement PUCA, programme Renouvellement Urbain et Environnement - RUE 2000)

La ville durable : perspectives françaises et européennes, Problèmes politiques et sociaux, n° 933, fév. 2007, Jean-Marc Offner, Carole Pourchez, La Documentation française

➤ Urbanisme durable

Autres récits disponibles dans la collection "Urbanisme et mode de vie urbains durables :

- Bedzed, une vitrine des possibles (2005)
- Chênelet, une fable autour de l'éco-construction solidaire (2006)

➤ A découvrir également

- récit d'opération "HOE" et logements sociaux", Cerdd, 2003
- à paraître : Actes de l'Atelier Débat sur la place de l'habitant dans les projets d'urbanisme durable