



## Le modèle de Tübingen Voyage d'étude avril 2013



## Les choix politiques

- Pour une ville des chemins courts
- Pour une ville attractive pour les familles
- Pour une ville écologique
- Pour la créativité et l'innovation architecturale
- Pour la mobilisation des citoyens en tant qu'acteurs de leur quartier et la ville

## Un nouveau concept d'aménagement

- Une maîtrise foncière publique
- La politique de la petite parcelle, adaptable aux projets
- Une mixité fonctionnelle systématique (activités au rdc, 6 000 habitants, 1 000 emplois)



## Un nouveau concept d'aménagement

- Favorise la créativité des projets citoyens en autopromotion



## Un nouveau concept d'aménagement

- Participation des habitants à la conception et à la gestion de l'espace public



## Un nouveau concept d'aménagement

- Reconversion systématique du bâti ancien



## Un nouveau concept d'aménagement

- Reconversion systématique du bâti ancien

## Un nouveau concept d'aménagement

- Un concept de déplacement original
  - Des parkings automatisé à la périphérie
  - Des rues sans stationnement en surface et souvent sans trottoirs
  - Des vélos partout, les voisins qui discutent, les enfants qui jouent dans rue (quand il ne pleut pas)



## Les phases

### 1 -Le projet d'aménagement

- Acquisition du foncier par une société publique
- Concours d'urbanisme ouvert et anonyme
- Plan parcellaire schématique et adaptable
- Calcul d'un prix moyen des terrains par m2 et pondération selon
  - Emplacement
  - Densité
  - Nuisances
  - Exposition soleil et lumière
- Rédaction d'un cahier des charges pour l'appel à projet

## Les phases

### 2 – L'appel à projets

- Ouvert à tous (promoteurs, groupes en autopromotion)
- Animation par les services de la ville d'ateliers de formation pour les groupes de citoyens intéressés
- Mise en lien entre personnes à la recherche d'un groupe et collectifs souhaitant recruter des participants
- Réception des candidatures
  - Projet social
  - Projet architectural (note d'intention, méthodologie, exigences...)
  - Composition du collectif ou présentation de l'opérateur
  - Montage juridique et économique
  - 3 choix de parcelles ou groupes de parcelle par ordre de préférence

## Les phases

### 3 - Sélection des candidatures

- Le service de la ville rencontre tous les porteurs de projets
- Évaluation de la pertinence des candidatures
  - Projet social (mixité, projet collectif...)
  - Ambitions écologiques
  - Projet architectural
  - Occupation des locaux d'activités au rdc
  - Cohérence du montage juridique et économique (fiabilité)
  - Plus-values de notation pour les projets en autopromotion et pour les projets portés par des résidents de la ville et de ses environs
  - Accompagnement professionnel (conduite de projet, obligatoire à partir de 6 logements)
- Commission mixte de sélection : élus, services, représentants des associations citoyennes
- Attribution d'options sur les parcelles pour les candidatures sélectionnées

## Les phases

### 3 – Études opérationnelles (env 9 mois)

- Études de conception ESQ – APS - APD
- Mise en œuvre montage juridique et économique
- Présentation aux services du dossier consolidé
- Vérification de la cohérence entre les candidatures initiales et les dossiers consolidés par les services
- Validation des dossiers et signature de compromis de vente

Pendant ces études, la société d'aménagement dépose un permis d'aménager avec la division parcellaire définitive, consulte les entreprises et engage les travaux de viabilisation.

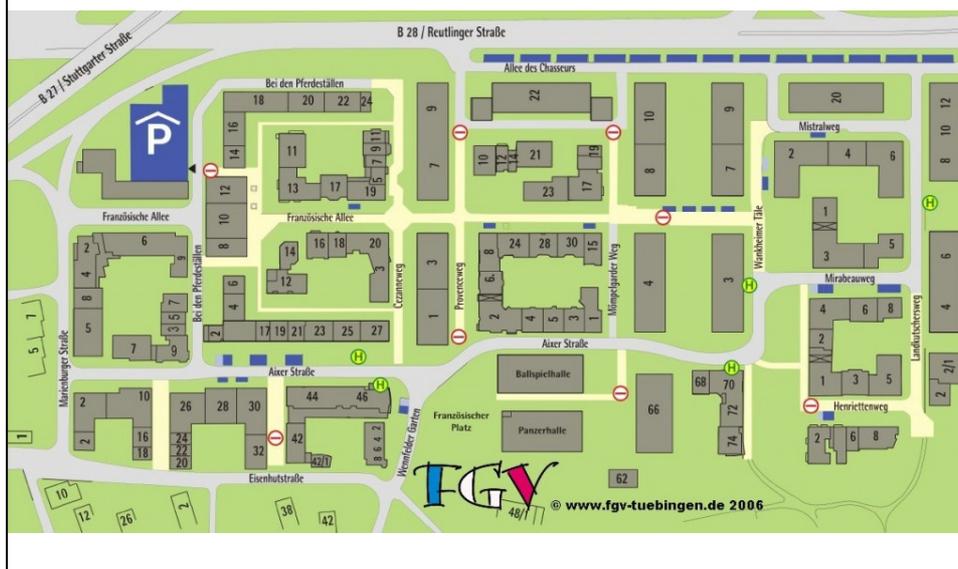
## Les phases

### 4 – Réalisation (env 24 mois)

- Instruction PC et période de recours
- Cession du Terrain
- Construction



## Plan du quartier



## Les conditions de réussite

- Un fort engagement politique pour le changement
- Des acteurs opérationnels publics convaincus
- Un accompagnement public des premières années de changement
- La transparence des processus et de la gouvernance
- L'implication des citoyens à chaque étape du projet d'aménagement
- Mobilisation des associations et d'autres acteurs de la société civile.

## Le résultat

- Des projets d'aménagement fluides et rapide : 4 ans entre l'acquisition du foncier et la livraison des logements
- Démocratisation de l'Habitat participatif (80 % des logements neufs)
- Très peu d'échecs (en 20 ans, 3 projets n'ont pas transformé une option sur un terrain et aucun projet a été abandonné en cours de chantier)

## Le résultat

- Une ville différente

