

EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

# La participation citoyenne en débat sur l'ÉcoQuartier de la Brasserie

Anaïs Ghia, cheffe de projet à la société d'aménagement et d'équipement de la région de Strasbourg (SERS), Camille Tarrieu, urbaniste à l'Eurométropole, ainsi que Pierre Zimmermann, chargé de mission ville en transition, reviennent sur les expériences de participation citoyenne dans les ÉcoQuartiers. En partant de l'opération Brasserie, l'évolution de leur regard et de leur pratique de la concertation révèle un champ en pleine mutation.



**Diagonal :** Avec 7 opérations labellisées, le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg est très engagé dans la politique nationale des ÉcoQuartiers. Sur l'opération de la Brasserie, achevée en 2018, comment a été organisée la participation des habitants ?

**Anaïs Ghia :** Elle s'est limitée, au départ du projet, à des réunions publiques de présentation. L'opération Brasserie, située sur la friche des anciennes caneteries de l'entreprise Kronenbourg, est un projet ancien. Le permis d'aménager (1) a été déposé en 2009 et ses grandes lignes n'ont pas été remises en cause. Ce n'est que l'an dernier, suite à l'enquête habitants lancée par la métropole, que nous avons entamé une vraie démarche de concertation.

**Camille Tarrieu :** Nous menons depuis 3 ans une enquête sur la qualité du logement et du cadre de vie de projets urbains récemment livrés. La démarche ÉcoQuartier nous a poussé à poser la question : "après la livraison, qu'est ce

qui se passe ?". La première enquête a porté sur l'ÉcoQuartier des Rives du Bohrie, quartier en extension, labellisé étape 2 en 2016, à Ostwald. La troisième enquête a été menée sur le secteur Malraux et la Tour Elithis située dans l'ÉcoQuartier Danube. Chaque fois, nous ciblons des formes et des contextes urbains différents. L'objectif est double : apporter, dans la mesure du possible, des améliorations sur le quartier livré, et capitaliser pour éviter de reproduire nos éventuelles erreurs sur de prochains programmes. Le taux de réponse a été supérieur à 34 % pour nos 2 dernières enquêtes.

■ ■ Sur le quartier Brasserie, qu'a montré l'enquête habitants et quelles suites lui seront données ?

**C.T. :** Une série de sujets est abordée à travers environ 70 questions posées aux habitants. Qualité du logement, espaces extérieurs, voisinage : la palette est large. Un exemple : l'enquête

**Des enquêtes sont menées auprès des habitants pour mieux connaître leur avis sur les logements et les nouveaux quartiers.**

a pointé le déficit d'espaces de rangement dans les logements. Certains ménages le compensent par leur box de stationnement, induisant le report de la voiture sur l'espace public.

Par ailleurs, des usagers bloquent parfois les sorties des parkings souterrains avec leur véhicule. Autre sujet, les nuisances sonores liées au squat de l'aire de jeu par des jeunes le soir. Des mécontentements sur la propreté du quartier ont également été exprimés. Suite à l'enquête, nous avons organisé une "visite inversée" du quartier en février 2019. Durant un samedi matin, c'est un groupe d'habitants qui nous a fait visiter le quartier en pointant ce qui marche et ce qui ne marche pas.

■ ■ L'aménageur a-t-il organisé seul cette visite inversée ? Qui a pu y participer ?

**A.G. :** Nous avons recruté un facilitateur pour constituer le groupe



d'habitants. Il a pu s'appuyer sur l'association syndicale libre (ASL) qui représente l'ensemble des propriétaires et locataires du quartier Brasserie et entretient les espaces extérieurs communs. Une vingtaine d'habitants a conduit la visite à laquelle ont participé la SERS, les bailleurs sociaux, l'ASL, l'Eurométropole de Strasbourg et l'urbaniste de l'opération Urbanetic. Une vraie dynamique était née. Ensuite, un samedi suivant, nous avons animé des ateliers participatifs ciblés sur les problématiques identifiées durant la visite. Depuis, un groupe de travail réunit les institutionnels et planche sur les aménagements inspirés des propositions d'améliorations co-élaborées en atelier. Un nouvel interlocuteur a émergé avec la création en avril de l'association de quartier "Brassage".

■ ■ **Comment seront mises en œuvre les propositions élaborées avec les habitants du quartier ?**

**A.G.** : La SERS dispose d'un budget de 20 000 € sur ses fonds propres. Il s'agit donc d'actions correctives portant sur du mobilier urbain ou l'animation. Par exemple, on prévoit de ré-aménager une placette en lui donnant des contours arrondis et végétalisés pour limiter le stationnement sauvage. De son côté, l'association Brassage envisage l'installation de panneaux pédagogiques pour expliciter l'identité de l'ÉcoQuartier. Elle va également organiser une fête des voisins et développer la sensibilisation au sein du quartier. La réussite de notre démarche dépend de l'implication des gens. Nous regrettons la faible représentation des locataires du parc social dans le processus, malgré le relai des bailleurs. Ils représentent 30 % des 440 logements présents. Nous comptons sur la dynamique associative du quartier pour les impliquer davantage.

**Pierre Zimmermann** : Il faut saluer le positionnement de l'aménageur sur cette opération. La SERS va bientôt rétrocéder l'ensemble des espaces publics à la collectivité et quitter le site. Pourtant, elle maintient une capacité d'intervention sur le quartier avec le désir d'améliorer son fonctionnement. C'est très novateur et cela préfigure un changement structurel de son rôle dans la fabrique de la ville. Elle revient au premier plan pour porter les questions

de l'évaluation et de la vie du quartier dans la durée.

**C.T.** : Pour accompagner la greffe d'une opération sur un quartier existant, la ville de Strasbourg mobilise ses directions de territoire. Chacune d'elle dispose d'une équipe locale qui gère les problèmes de proximité de plusieurs secteurs. Sur Brasserie, nous impliquons la direction concernée dans le travail avec les habitants pour améliorer la vie du quartier. Sa connaissance du tissu associatif et des acteurs locaux permet d'aller bien au-delà du seul "service après-vente".



■ ■ **L'implication tardive des habitants ne rend-elle pas difficile l'intervention sur le quartier ?**

**A.G.** : La réunion qui a suivi les premiers ateliers a été houleuse. Nous devons annoncer ce qui allait se faire et comment. Les gens s'attendaient à ce que les travaux soient réalisés dans les 2 mois. En particulier sur le réaménagement de la placette, à la charge de l'aménageur. Il y a beaucoup d'étapes juridiques à franchir avant de démarrer les travaux. Pour pouvoir intervenir sur le site, il faut attendre que les espaces soient rétrocédés à l'Eurométropole. Puis le concepteur doit dessiner le projet et le traduire en document d'urbanisme. Ensuite, la logique d'appel d'offres s'impose avec un délai de réponse des entreprises...

**P.Z.** : Nous avons un vrai travail collectif de communication à mener auprès des habitants. Il faut leur faire prendre conscience, le plus tôt possible dans l'agenda d'un projet, que l'urbanisme est complexe et s'inscrit dans la durée. Sa temporalité est liée à la longue chaîne d'acteurs qui interviennent. Il faut l'expliquer pour sortir de la pensée magique.

Certains résidents méconnaissent les contraintes liées à la vie dans un ÉcoQuartier.

■ ■ **Les nouveaux arrivants bénéficient-ils d'un accueil personnalisé pour leur présenter l'ÉcoQuartier ?**

**A.G.** : Il n'est pas systématique. Il dépend du promoteur qui livre l'opération, ses commerciaux ne sont pas tous formés à passer les bons messages. Pour les propriétaires investisseurs, aucun mécanisme ne garantit que les locataires seront informés. Dans le parc social, la sensibilité écologique n'est pas un critère d'attribution du logement. Les fêtes de quartier que nous avons organisées ont révélé que bien des habitants n'étaient pas conscients de vivre dans un ÉcoQuartier !

**P.Z.** : L'encadrement du stationnement et les raisons de ce choix sont souvent méconnus. La spatialisation des résultats de l'enquête habitants montre que deux opérations du quartier Brasserie, caractérisées par un taux d'investisseurs de 90 %, concentrent les plaintes à ce sujet. Tout laisse penser que le message de mobilité durable n'a pas été passé auprès des locataires. Nombre d'entre eux s'installent dans le quartier avec deux voitures, faute d'information et d'accompagnement vers des alternatives (2).

**C.T.** : C'est tout l'intérêt de notre démarche d'enquête. Elle permet de mesurer l'écart entre les intentions politiques et techniques projetées et l'appropriation concrète de l'espace par les usagers. Sur la mobilité, la métropole est très ambitieuse, mais si les habitudes ne changent pas, le problème se déplace sur la voirie.

■ ■ **Strasbourg est une ville pilote sur l'habitat participatif. L'opération d'auto-promotion (3) du quartier Brasserie favorise-t-elle l'émergence d'une dynamique citoyenne ?**

**A.G.** : Tout à fait, elle a un rôle moteur en réunion de quartier. On lui doit la création de l'association Brassage. Cette opération de 24 logements a été l'une des premières livrées sur l'ÉcoQuartier, en 2015. Nous avons missionné une assistance à maîtrise d'ouvrage pour monter le groupe d'habitants et le suivre jusqu'à la fin des travaux. Nous veillons à laisser une place à l'habitat participatif dans toutes nos opérations d'ÉcoQuartier.

**P.Z.** : L'engagement de la ville de Strasbourg sur l'habitat participatif remonte à l'opération de l'Éco-Logis Neudorf, un autre quartier. Livrée avec

## Une petite ville aux manettes

### ■ ■ Diagonal : Comment est venue l'idée de faire un ÉcoQuartier à Reichstett ?

**Georges Schuler, maire de Reichstett :** La raffinerie de Reichstett a longtemps gelé la moitié du ban communal, soit 400 ha. Sa fermeture en 2011 était une opportunité de sortir de l'image des torchères et raffineurs de Reichstett. En 2012, l'Eurométropole a proposé d'appliquer sur le site son référentiel de l'aménagement durable, inspiré du référentiel du label ÉcoQuartier.

### ■ ■ Quels changements cet ÉcoQuartier permet-il d'espérer ?

L'ÉcoQuartier doit être un détonateur. Avec 1 000 habitants attendus pour une population de 4 300 habitants aujourd'hui, ses effets doivent se propager sur l'ensemble du village. Notre population est majoritairement composée d'ouvriers des années 70 et 38 % des habitants ont plus de 70 ans. L'éco-village doit faire évoluer l'ensemble des mentalités et modes de vie. Le compostage, l'autopartage, la construction bois, la mutualisation des espaces sont ainsi prévus dans ce nouveau quartier.

### ■ ■ Quelle place le projet laisse-t-il à la participation citoyenne ?

La première réunion publique a attiré plus de 150 personnes. Des éléments du projet, comme l'aire de jeux, seront conçus avec les riverains. Les cœurs d'îlot seront aménagés avec les premiers habitants en s'appuyant sur un accompagnateur spécialisé. Un sentier pédagogique va permettre à tous de s'approprier le quartier. Nous avons maintenu les anciens vergers après des négociations serrées avec les propriétaires de quelques 90 parcelles ! Les associations sont prêtes à travailler avec les futurs résidents. L'important dans les projets de ce type-là reste l'accompagnement. Rien n'est pire que la rumeur ! Une plaquette présentant les éléments clés du projet a été diffusée aux habitants. Elle fonctionne très bien. Il faut continuer de communiquer alors que le chantier doit commencer en septembre. ■ ■ Propos recueillis par Florent CHAPPEL

ses 11 logements en 2010, elle a été portée par un collectif d'habitants, via l'association Éco Quartier Strasbourg, née en 2001. Ce petit groupe de précurseurs a donc permis d'initier une vraie politique publique ! Aujourd'hui, la plupart des opérations de l'Eurométropole de Strasbourg comporte une part de logements réservée à l'autopromotion. Sur l'ÉcoQuartier Danube, étape 2 depuis 2015, elle représente 10 % des 850 logements prévus. Aujourd'hui, les projets d'habitat participatif sont également disséminés dans le tissu urbain avec des tailles et des modalités variables. Ils sont parfois portés par des habitants, des aménageurs, par l'Eurométropole, par des bailleurs (voir Diagonal n°200), parfois même par des promoteurs. Nous souhaitons développer cette diversité de modèles.

### ■ ■ Pensez-vous pouvoir intégrer en amont la participation citoyenne dans vos prochaines opérations ?

**A.G. :** Pour moi qui ne suis pas spécialiste, il reste difficile de concevoir le projet initial avec les habitants futurs. Le cadre réglementaire est contraignant et fige une grande partie du projet avant l'arrivée des premiers habitants.

**P.Z. :** Sur le territoire de l'Eurométropole, on commence à trouver des pistes. Les groupes d'autopromotion sont identifiés très tôt. Les riverains et les habitants des quartiers alentours sont des sources vives pour concevoir le projet. Les locataires du parc social peuvent être associés en amont. L'ÉcoQuartier de la zone d'aménagement concerté (Zac) des vergers de Saint-Michel, sur la commune rurale de

Reichstett, est à l'avant-garde de cette concertation préalable à la définition du projet. Labellisé étape 1 en 2018, il fait l'objet d'un accompagnement pour développer une approche innovante dans cette commune de seconde couronne de la métropole.

### ■ ■ Pouvez-vous la préciser ?

**P.Z. :** Nous expérimentons le design thinking (4). L'idée est de cerner les représentations et les attentes des différents publics sur le projet. Un animateur a été mandaté pour mener une enquête auprès des opérateurs, des banquiers, des investisseurs, des riverains, des associations du village ou encore auprès des habitants d'autres ÉcoQuartiers. Le matériau recueilli permet de préciser le contenu du projet, d'adapter la communication et de définir l'accompagnement à mettre en place.

**C.T. :** Les innovations menées sur les ÉcoQuartiers donnent de nouveaux réflexes de travail aux opérateurs. À Reichstett, architecte, promoteur, assistant à maîtrise d'usages et paysagiste ont travaillé de concert avant de déposer une proposition. Sur un îlot, ils ont demandé de pouvoir déposer un permis modificatif en cours de route pour ménager des marges d'évolution sur les espaces extérieurs ou partagés, afin d'intégrer les demandes des futurs habitants.

### ■ ■ Pouvez-vous définir ce nouveau métier d'assistant à maîtrise d'usage ?

**P.Z. :** C'est un accompagnateur spécialisé sur la question des usages. Son rôle est de co-construire le projet avec les habitants. Il interroge les usages prévus,

les ressources à partager. Il invite les futurs habitants à se projeter et il doit composer avec l'humain, les représentations divergentes et les conflits inévitables. Il aide à faire émerger un projet partagé dans une dynamique de groupe.

### ■ ■ Dans les Zac, la puissance publique dispose des moyens pour consolider le processus d'implication citoyenne. Comment intervenir sur l'ensemble des opérations d'aménagement du territoire ?

**C.T. :** Dans l'Eurométropole de Strasbourg, le portage politique est fort. Alain Jund, adjoint au maire, signe tous les permis de construire de la ville de Strasbourg. La nature en ville est par exemple un sujet qu'il porte et qu'on retrouve de plus en plus dans les projets privés. Syamak Agha Babaei, vice-président en charge du logement à l'Eurométropole, est très exigeant sur la qualité des logements et la notion d'habitabilité. Les promoteurs font évoluer leurs pratiques en conséquence.

**P.Z. :** Nous disposons d'un nouveau levier avec le Pacte. Signé le 11 juillet par près de 75 partenaires, ce "pacte pour un aménagement et des constructions en transition écologique" est la déclinaison du Plan Climat métropolitain sur le volet urbanisme. Opérateurs, collectivités, collectifs d'habitants, bureaux d'études, énergéticiens, associations, universités et bien d'autres acteurs de la fabrique urbaine ont été invités à co-construire un cadre partagé et des engagements pour faire la ville durable. Près de 35 ateliers participatifs thématiques ont été organisés pour réinterroger et dépasser l'approche réglementaire de l'urbanisme, stimuler la créativité et favoriser l'expérimentation. Le cercle des signataires du Pacte est invité à poursuivre ce travail collaboratif sous forme d'un "Réseau", outil d'animation partenarial de la démarche. Les pistes concrètes explorées sur les opérations du territoire profiteront à tous. ■

Propos recueillis par  
Florent CHAPPEL

(1) Le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné (Source : service-public.fr).

(2) Un phénomène circonscrit, puisque le taux de motorisation sur l'ensemble du quartier Brasserie est de 1,1 véhicule / ménage.

(3) L'autopromotion est un regroupement de familles qui mutualisent leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer leur logement au sein d'un bâtiment collectif, sans passer par un promoteur immobilier.

(4) Le design thinking en urbanisme consiste à mobiliser des méthodes de génération d'idées nouvelles issues du design : brainstorming, design collaboratif, scénarios d'usage, etc.