



agence d'urbanisme de
la région mulhousienne



Quartier Fonderie

Habiter autrement dans l'ancien





Le quartier vu du ciel depuis le Sud. Au Nord-Ouest, le village industriel de la Fonderie au bord de l'ILL; au Sud-Ouest, la ZAC au bord du canal; au Sud-Est, le secteur d'habitat ancien structuré par la rue du Manège; au centre, le pôle hospitalier Diaconat et face à la halle industrielle qui sera remplacée par un parking silo.



Acronymes

AMVAP
Aire de Mise en Valeur de l'Architecture
et du Patrimoine

CAUE
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et
de l'Environnement

DPU
Droit de Prémption Urbain

KMØ
Kilomètre 0

M2A
Mulhouse Alsace Agglomération

NPNRU
Nouveau Programme National de
Rénovation Urbaine

OPAH-RU
Opération Programmée d'Amélioration
de l'Habitat - Rénovation Urbaine

PC
Permis de Construire

PLU
Plan Local d'Urbanisme

SACM
Société Alsacienne de Constructions
Mécaniques

SPL
Société Publique Locale

ZAC
Zone d'Aménagement Concerté

Sources

AURM. *Cartes d'identité des Quartiers
de Mulhouse, supports des Conseils
Participatifs de la Ville*. Mars 2018. [PDF]

BRETT, S. et GUERTLER, D. *Microliving.
Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert*.
Rüschlikon: GDI Gottlieb Duttweiler
Institute. 2018. [PDF]

FNAU. *Evolutions des modes de vie,
des besoins en logement et adaptation
de l'habitat*. 6 novembre 2020. [Actes
Webinaire]

LEROY MERLIN SOURCE. *Habiter
demain, un exercice prospectif*. 10
décembre 2018. [Rapport PDF]

TRAITS URBAINS N°117. *Février 2021.
Dossier Habitat de demain*.

Villes vivantes. [Site Web]

Idées clés à retenir

- La publication recense des options de **programmation** « **atypique** » du secteur d'habitat ancien du quartier **Fonderie**.
- Ces options se basent sur un **atelier prospectif** avec les acteurs de terrain, et des **scénarios d'évolution** possibles des modes d'habiter.
- L'action sur le **bâti** ancien est primordiale. Il s'agit de proposer tout à la fois un **très haut confort d'usage** (espace, lumière, modularité, services, espaces extérieurs...), une **rénovation exigeante** (écologique, faibles émissions, encadrement...), à **coûts maîtrisés** pour attirer un **public urbain** à l'image du quartier Grand Centre.
- L'action sur le **quartier** est un complément à la rénovation. La qualité des **espaces publics** est centrale pour offrir des **alternatives** crédibles à la voiture. Elle permet aussi une **vie de quartier**, un cadre agréable ou des opportunités **d'animation commerciale**. **L'identité industrielle** distingue l'ambiance du quartier.
- **Méthodes** ascendantes, d'auto-rénovation, prototypes ou lieux démonstrateurs peuvent participer de **l'image innovante** du quartier et servir de modèle. La participation des **habitants et l'ingénierie** sont ici centrales.

Sommaire

Habiter dans un quartier ancien rénové	p.5
Agir sur le bâti	p.7
Habiter : 6 voies de transformation	p.11
Agir sur l'environnement	p.12
Imaginer de nouvelles méthodes	p.15



Un mail structure le quartier, entre Village Industriel au Nord, et quartier ancien, université et ZAC au Sud. Il rejoint le centre-ville et la plaine des sports par-dessus les rails.



Le quartier vu du ciel depuis le Sud. Au Nord-Ouest, le village industriel de la Fonderie au bord de l'III ; au Sud-Ouest, la ZAC au bord du canal ; au Sud-Est, le secteur d'habitat ancien structuré par la rue du Manège ; au centre, le pôle hospitalier Diaconat en face de la halle industrielle qui sera remplacée par un parking silo.

Chiffres-clés

13 Ha

1998-2030

démarrage de la ZAC Fonderie -
fin de la convention ANRU

400

actifs supplémentaires prévus
dans le Village Industriel

500

logements à réhabiliter (OPAH-
RU)

35

immeubles sous ORI (prévision)

Sources : Citivia, Ville de Mulhouse



Passerelle en construction au-dessus de l'III. Le quartier Fonderie bientôt mieux accessible en tram et modes actifs.

Le quartier Fonderie

Il correspond à **l'ancien site de la SACM et aux secteurs d'habitat anciens** alentours. Il est situé à 10 minutes à pied de la gare, en bordure du centre-ville de Mulhouse. Canal, voie ferrée et III forment des limites avec les quartiers avoisinants côtés ouest.

Le secteur fait partie du **quartier « Mulhouse Grand Centre »**. Il se démarque par sa population plus jeune, son moindre taux d'emploi et sa plus grande pauvreté. Alors que le quartier concentre les plus de 60 ans, les diplômés, un fort taux d'emploi, et moins de jeunes.

L'aménagement approche de sa fin, et plusieurs projets thématiques sont développés de front.

Au Nord-Ouest, le **Village Industriel** dédié à l'Industrie du futur se développe en prolongement de KMØ. Au bord de l'III, extension du KMØ, fablab XXL de la Technistub et centre de recherche CETIM sont sur les rails. Le projet Diagonales prévoit la remise en eau du canal usinier.

Au Sud-Ouest, les opérations de logements neufs se terminent dans la **ZAC**. Green Lofts ou coliving sont projetés. L'usine-école de l'UIMM, des bureaux ou des commerces mixeront la programmation du secteur.

Au Sud-Est, le secteur d'habitat ancien est couvert par une **OPAH-RU**. Les propriétaires sont aidés financièrement et techniquement pour la rénovation de leurs biens. Les fonds du NPNRU permettent d'intervenir sur les espaces publics qui doivent gagner en qualité et en praticité.

Un **parking silo** est prévu en coeur du quartier pour limiter la place de la voiture. Une **passerelle piétonne** reliera d'ici un an le Nord du quartier à l'autre rive de l'III et plus loin au Tram.

Un **plan guide** réalisé par l'Atelier Ruelle vient boucler le tout. Il prévoit d'améliorer l'accessibilité piétonne vers le centre-ville et la gare, et de végétaliser de manière ambitieuse les espaces publics. Un parc central est prévu en lieu et place du parking en surface existant le long du mail.

La **Ville de Mulhouse** coordonne la majeure partie de l'aménagement, et porte le projet Diagonales. **MZA** porte principalement le foncier du secteur industriel et subventionne certains projets. La SPL **Citivia** travaille sur la ZAC et réalise le projet sur le secteur d'habitat ancien.

Habiter dans un quartier ancien rénové

Campus de l'Industrie du futur, quartier prioritaire, au bord de l'Ille et du canal, à côté du Grand-Centre et de la gare... le quartier Fonderie termine sa mue. Comment rénover son habitat ancien pour participer de l'attractivité du quartier ?



Les immeubles de logement populaire typiques du secteur d'habitat ancien. Un rez-de-chaussée commercial, deux étages et des combles.

➔ Comment rendre plus agréables les logements pour les habitants présents et à venir ?

Le quartier Fonderie est le secteur phare de l'aménagement mulhousien des prochaines années. Citivia, dans le cadre d'une concession d'aménagement, met en œuvre notamment une **Opération de Restauration Immobilière (ORI)** dans 3 quartiers du centre-ville, dont le **secteur Fonderie** situé à proximité du canal.

L'ORI, outil coercitif, conduit à placer en obligation de travaux, les immeubles présentant des désordres techniques importants. Les propriétaires bénéficient des subventions de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) pour mener les travaux. En cas d'impossibilité ou d'absence de volonté de leur part, une négociation est engagée pour le rachat du bien qui peut conduire à l'expropriation en cas de blocage. Les **immeubles à rénover** sont remis sur le marché avec un permis de construire accordé.

Dans un souci de mixité sociale du quartier, Citivia souhaite profiter de l'ORI pour proposer des programmes de logements rénovés adaptés aux besoins présents et futurs des occupants. Des **programmations « atypiques » sont recherchées**. La dimension commerciale des rez-de-chaussée est intégrée à la réflexion, quelques immeubles disposent de locaux vacants.



➔ Des pistes de programmation basées sur les retours du terrain et l'expertise de l'Agence

Le travail partenarial a consisté à :

- Identifier les besoins futurs en matière d'organisation du logement ;
- Trouver des exemples sur d'autres territoires de réhabilitations « atypiques » ;
- Apporter des éléments de programmation des projets de rénovation de logements anciens.

Pour ce faire, Citivia a organisé un **atelier prospectif** avec des acteurs du terrain, dont l'Agence s'est chargée de l'animation.

La publication propose des **pistes de programmation** sur le bâti puis le quartier. Pour chaque thème, elle croise les retours de terrain issus de l'atelier, les connaissances sur l'évolution des modes de vie et des logements avec des exemples.

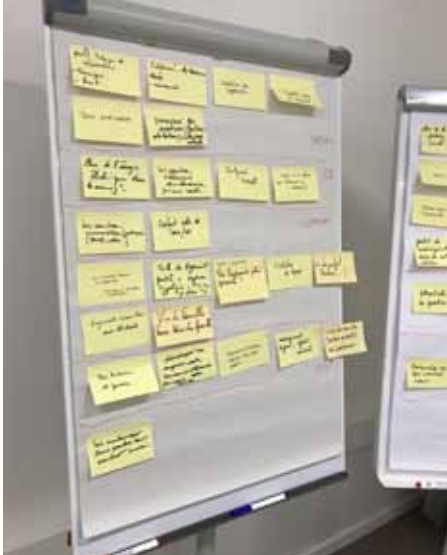
On distingue **deux blocs** de programmation : au niveau du bâti, et au niveau du quartier.



KMØ et Lofts, deux modèles de rénovation du patrimoine industriel, qui marquent l'image du quartier.



Entre NOMAD et KMØ, des espaces publics dédiés à la voiture.



Organisation des réponses de tous les participants en direct pour débat.



Présentation et animation par Citiva et l'Agence.



Un atelier d'une vingtaine d'acteurs de terrain réunis le 25 mars 2021 au KMØ.

L'atelier prospectif de programmation

L'**atelier prospectif** a permis de mobiliser les acteurs majeurs du quartier pour :

- Leur présenter l'état d'avancement du projet d'aménagement du quartier Fonderie ;
- Apprendre de leurs expériences de terrain pour adapter la programmation de la rénovation de logements anciens ;
- Enrichir le projet global ensemble ;
- Se connaître et tisser du lien.

Il a rassemblé une **vingtaine de personnes sur un format court** courant mars 2021. Etaient présents le service aménagement de la ville de Mulhouse, des acteurs du commerce, des équipements (Diaconat, Université) ou de la production de logement (investisseurs, promoteurs, architecte), ainsi qu'une association de quartier.

Citiva et l'Agence ont géré **l'animation**. Après une présentation des attendus et de l'état d'avancement de l'aménagement du quartier, les participants ont eu un temps de réponse à la question posée: « Comment rendre plus agréables les logements anciens pour les habitants présents et à venir? ». Leurs post-it ont été rassemblés et organisés pour faire ressortir les grands sujets et lancer les débats.

Ces remontées de terrain sont la **base du contenu de la présente publication**. Auxquelles s'ajoutent les échanges téléphoniques effectués en amont et aval de l'atelier, notamment avec les quelques personnes absentes. Les réponses traitaient également du bâti (techniques de rénovation, confort, patrimoine...) et du quartier (mobilités, espaces publics...).

Agir sur le bâti

Le coeur des « programmations atypiques » a trait au bâti. 3 sujets se dégagent par ordre d'importance : confort d'usage, méthodes de rénovation, publics et typologies.



Combles aménagés pour offrir une pièce en plus (en haut). Doubles-hauteurs, couleurs claires, mobilier intégré ou parois transparentes augmentent l'impression d'espace. | Source : Agathe Tissier pour Bertina Minel Architecte



Balcons en ossature légère rapportée en façade pour étendre les logements vers l'extérieur. Source : Holztechnik Lätzsch GmbH

Tout confort

Le confort d'usage est un sujet relevé par les acteurs de terrain, mais surtout dans la documentation étudiée.

➔ De l'espace, toujours de l'espace

Malgré la diminution de la taille des ménages, le **besoin d'espace en quantité** (m²) **et qualité** (lumière, ampleur, praticité...) reste essentiel. Les participants de l'atelier ont donc relevé l'importance de logements de taille généreuse, et lumineux (ouvertures plus larges, éclairage naturel).

Considérant les contraintes de l'existant, plusieurs options existent. On peut **combiner** plusieurs bâtiments, ce qui peut aussi aider à des économies d'échelle. Les bâtiments peuvent être **étendus** vers l'extérieur. On peut jouer sur la **perception** de l'espace disponible en élargissant les ouvertures en façade ou en usant de dispositifs techniques (miroirs, parois translucides et transparentes, abatage de murs, couleurs...). L'objectif de **bi-orientation** semble atteignable.

➔ Des logements adaptables par tous les habitants

Les participants ont relevé l'importance de **salles de bain** et de **WC** confortables, l'accessibilité aux **PMR**, et la connexion à la **fibres**. Les logements doivent facilement pouvoir **s'adapter** à l'évolution des modes de vie.

La littérature appuie ce besoin de **modularité** des logements (mobilier intégré, cloisons coulissantes...). Aujourd'hui, les salles d'eau sont déjà utilisées de façon très multifonctionnelle (CAUE IDF, Plan Habité). Une entrée à creuser dans l'aménagement intérieur ? En suivant le fil, les logements offerts devraient être les moins « architecturés » possibles, pour laisser une large capacité d'appropriation et d'**aménagement personnalisé** (bricolé) aux habitants. Le dispositif « Travaux Modifications Acquéreur » pourrait être proposé de base aux acquéreurs. Connexions numériques et **confort thermique** complètent le tableau.

➔ Des extensions extérieures et plantées

L'aménagement d'espaces extérieurs est central pour l'attractivité des logements. Les participants ont souligné l'importance de **terrasses ou de balcons**, mais aussi de la difficulté à les concilier avec les contraintes du PLU de Mulhouse. Ces extensions sont surtout possibles **côté cour** des immeubles.

Pour espérer concurrencer la maison individuelle, les logements collectifs doivent offrir des balcons, terrasses en rez-de-chaussée ou en toiture, loggias, etc. pour être attractifs. Ceci en proportion généreuse. La **plantation** des cours, façades, voire des structures des balcons ou terrasses permet d'offrir ce supplément d'espace vert tant recherché, et d'assurer un certain confort thermique.

➔ Des communs extérieurs

La possibilité de **mutualiser** certaines pièces entre logements (buanderie, local vélo, chambre d'amis, atelier...) a été soulevée par les participants de l'atelier. La **gestion** de ces communs est considérée comme centrale pour leur bon fonctionnement. C'est une question sociale (qui s'en occupe ?), spatiale (à quelle échelle : de l'immeuble, de l'îlot ?) et économique (qui paye ?).



Des matériaux biosourcés du sol au plafond. Ici l'utilisation du bois, du chanvre et de la paille en structure et en isolation. | Sources : eco2scop.fr, musterhaus.net



Rassembler le foncier à plusieurs familles pour voir grand. Une maison bi-familiale en auto-promotion à Schiltigheim. | Source: Hervé Labadie pour Ballast Architectes

Cette solution permet d'offrir **plus d'espace, en mutualisant les coûts**. Elle semble plus acceptée par les habitants lorsqu'il s'agit d'**espaces extérieurs** : jardin potager, cour plantée... (Etude de la Fédération des promoteurs immobilier par le Cabinet Deloitte, décembre 2020). C'est un argument en faveur de solutions d'échelles d'îlot ou de rue.

➔ Viser l'excellence

Un participant soulignait l'importance de « **cocher toutes les cases du confort** » pour garantir l'attractivité des logements : patrimoine, matériaux, espaces extérieurs individuels et collectifs, évolutivité... et coût bien sûr. D'autres ont relevé la **plus grande importance des usages** sur la thermique ou les économies dans les choix des habitants.

Les logements offerts devraient donc se distinguer, viser l'excellence. Cela peut passer par un caractère **atypique voire expérimental** : circulaires (autonomes en énergie, sanitaires secs, etc.), domotique maximale, modes de gestion de syndic...

Rénovation efficace

Tous les acteurs du logement invités à l'atelier ont mis en avant le besoin de **qualité technique** de la rénovation.

➔ L'ambition écologique

Le sujet de la rénovation thermique est central. Les logements devraient être **économiques** et répondre aux exigences du développement durable. Certains s'interrogent du **niveau de normes** à atteindre dans un contexte d'objectifs ambitieux de rénovation thermique des bâtiments.

Les lectures montrent l'importance de dépasser l'entrée purement thermique (isolation, modes de chauffage/climatisation, énergie...) et le trop high-tech. Le réemploi, l'usage de matériaux bio-sourcés - issus de ressources renouvelables comme le bois, la terre, les végétaux - ou de filières courtes et locales permet d'élargir les **possibilités et d'innover**. Il s'agit aussi de se positionner vis-à-vis des réglementations récentes type RE2020 pour cibler un **niveau d'ambition clair** : BBC, passif ?

➔ Une question de méthode

Les acteurs de terrain ont aussi cité la bonne rénovation acoustique des logements, et l'échelonnement des travaux pour éviter de trop grandes **nuisances**. Il était aussi question des outils réglementaires à disposition (PLU, DPU, AMVAP, PC...) pour **pouvoir innover** (exemple du quartier Franklin).

L'étude de « l'évolution des standards de la construction privée » (AUDIAR Rennes, 2020) souligne l'impact des réglementations et cahiers de prescription. Les **normes** d'accessibilité ont augmenté la taille des couloirs et des sanitaires au détriment des chambres. Ce qui va à l'encontre des pratiques des habitants. Les **certifications** thermiques permettent de mieux atteindre les objectifs fixés, et les **cahiers de prescriptions** architecturales de mieux concevoir les logements : orientation, intimité, surfaces extérieures, espaces verts... Autant de pistes pour l'ancien qui nécessitent un portage local clair.



Le co-living poussé à son extrême: salon, cuisine et dortoir d'un bloc. | Sources: planetnomad

➔ A coûts maîtrisés

La gageure est de rénover tout en restant dans des **prix compatibles** avec le marché mulhousien. Au risque d'être rapidement en concurrence avec la périphérie. C'est la question du **modèle économique**, entre le niveau d'investissement des bailleurs et le loyer acceptable par les locataires choisissant ce quartier.

Il s'agit aussi de « moderniser les bâtiments sans perdre le cachet ancien ». A cela s'ajoute la contrainte temporelle. Comment garder un **rythme de construction** suffisant pour garder « l'envie d'investir » ? Comment innover en marchant en quelque sorte ? L'autopromotion a été proposée ici et là.



Le co-living combine convivialité et intimité. Sources: blueprint

➔ Pour les salariés et les familles ?

D'après les retours de l'atelier, le public cible devrait être principalement celui des **actifs du Village Industriel** de la Fonderie. Des **familles** sont espérées, en continuité du parcours résidentiel pour ainsi dire. Les avis sont contradictoires concernant la **place aux étudiants** : faut-il ou non les inciter à s'installer ? Certains opposent les objectifs d'attraction de « CSP+ » et le **logement social**. Tandis que d'autres soulignent l'importance d'améliorer l'existant pour la population déjà présente. La demande des actifs serait de logements type T3-T4 et de co-living.

Les données dénotent une diminution de la **taille des ménages**, mais pas de la surface nécessaire par habitant. Vu le profil socio-économique du secteur Fonderie, suivre les demandes de terrain équivaldrait à « **normaliser** » le **quartier** au sein de celui du « Grand Centre » : plus de diplômés, plus de petits ménages, moins de jeunes... **L'adaptation** des logements aux personnes âgées irait aussi dans ce sens.

L'habitat populaire du quartier Fonderie

Le **secteur OPAH-RU** forme une petite partie du projet Fonderie. Au Nord, la **rue du manège** relie la place Kléber au centre historique. Elle délimite le quartier ancien et concentre les commerces de proximité. Au sud, la **rue Kléber** relie la place éponyme à l'avenue d'Altkirch, via les équipements : gymnase, école, parc. L'habitat populaire se concentre entre et autour de ces deux rues.

Ces logements répondaient à des besoins d'**habitat bon marché**, à proximité piétonne des sites industriels. Le modèle majoritaire est celui de l'**immeuble de rapport** avec rez-de-chaussée surélevé - parfois à vocation commerciale - deux étages de logements et un étage de combles habités. Les façades forment des **alignements** continus et bariolés aux tons pastels, ponctués de balconnets et de détails aux encablures des baies.





Végétalisation des façades par structures rapportées. | Source: Institut Paris Région (Flickr)



Liberté d'aménagement intérieur pour tous les acquéreurs, le concept des «Wohnhalle» dans la coopérative Zollhaus à Zurich (CH) | Source: Coopérative Kalkbreite

Schéma prospectif de l'habitat de demain

Le schéma ci-contre synthétise des **orientations possibles des modes d'habiter**. Cette approche théorique permet d'étoffer les pistes de programmation atypique remontées du terrain. Les orientations sont reprises de la publication du GDI Gottlieb Duttweiler Institut (Suisse, 2018) dédiée aux « formes de vie urbaine du 21ème siècle ». Diverses publications ont enrichi le schéma.

Les auteurs développent **6 voies** de transformation possible (les cercles) des attentes actuelles pour le logement (au centre). Ces scénarios s'enrichissent mutuellement. Des mots-clés précisent des actions concrètes sur les logements.

L'habitat idéal aujourd'hui serait « plus évolutif, plus ouvert, moins carboné » (Traits Urbains, 2021), et le plus proche des atouts d'une maison individuelle. Yves Chalas le résume à « **garage, placard, terrasse, évolutivité, environnement** ». Dans le même temps, la taille des ménages se réduit, leur forme se complexifie et la population vieillit. On manque de logements adaptés aux petits ménages, et les usages évoluent très rapidement: télétravail, rythmes de vie, place des écrans... (Naegu, 2020).

« **Collective Diversity** » (diversité collective) reflète la toujours plus grande variété de modes de vie collective entre générations, étudiants, familles... La gestion des limites entre espaces privés et **communs** est centrale. Co-living, colocation, logements en « clusters » sont quelques formes nouvelles.

« **Peak Home** » (pic du logement) reflète les modes d'habiter toujours plus individuels. Le logement est réduit à sa plus **simple utilité**, et les fonctions sociales, communes sont « externalisées » dans les lieux publics. Tiny House, appartement capsule ou minimaliste sont quelques formes nouvelles.

« **Platform Living** » (vie en plateforme) reflète la plus grande porosité entre espaces d'habitat, travail, loisirs... Les logements sont les plus **adaptables** possibles pour laisser libre cours à tous les usages. Logements « en blanc », Wohnhalle, autoconstruction sont quelques formes nouvelles.

« **Augmented Convenience** » (confort augmenté) est la continuation de nos modes de vie numériques. L'expérience du logement est amplifiée par de **nouveaux services**. Domotique, conciergerie, adaptation personnalisée par habitant, prédominance de l'usage sur la propriété sont quelques formes de transformation.

« **Branded Living** » (la vie marketée) reflète les habitudes de consommation de plus en plus segmentées jusqu'à l'individualisation. Chaque habitant vit dans son **style** de logement personnel au lieu d'une adresse anonyme. Green Lofts, Almagego, Sheds sont des formes de marketing de l'habitat.

« **Somewhere Strikes Back** » (le lieu contre attaque) reflète l'attrait pour plus d'ancrage territorial dans un monde de plus en plus mondialisé et uniformisé. Les logements sont conçus selon les **ressources locales**. Matériaux biosourcés, réemploi, énergie renouvelables, potagers sont quelques formes d'ancrage de son habitat.



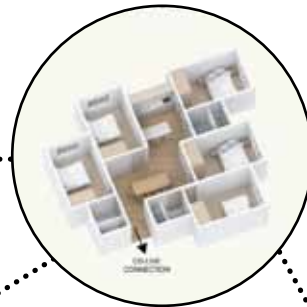
Habiter : 6 voies de transformation possibles

enracinement (style),
matériaux (locaux,
biosourcés, réemploi),
énergies locales et
renouvelables, convivialité
de quartier

**Somewhere strikes back
(le lieu contre attaque)**

communs, co-living,
multigénérationnel,
convivial...

**Collective Diversity
(diversité collective)**



L'habitat idéal d'aujourd'hui

modulable selon les modes de vie : cuisines
ouvertes, cloisons modulables...

des **espaces extérieurs**, des espaces verts
plantés, de l'intimité et de la convivialité :
balcons, terrasses, jardins, façades végétalisées

faible consommation énergétique :
photovoltaïque, isolation

**Branded living
(vie marketée)**



marketing, individualité par
produit

**Peak Home
(pic du logement)**



minimalisme individuel,
maximalisme collectif



**Augmented Convenience
(confort augmenté)**

services, prestations,
domotique, « clé en main »



**Plateform Living
(vie en plateforme)**

modularité totale,
DIY, matériel/logiciel,
« logements en blanc »

Une aspiration aux atouts de la maison individuelle et 6 voies interconnectées de transformation des modes d'habiter : communs contemporains, logement minimal, espaces collectifs adaptables, nouveaux services, marketing et enracinement... | Sources : GDI, 2018 ; Leroy Merlin Source, 2019 (schéma) ; Solico, ADEUPa, Paul Van Der Werf, Kalkbreite, Maxpixel.net

Agir sur l'environnement

L'action sur les qualités du quartier permet de palier les limites de la rénovation dans l'ancien. 4 sujets se dégagent par ordre d'importance : la mobilité et le stationnement, les espaces publics, les fonctions urbaines et l'ambiance du quartier.



Le parking silo aux plateaux réversibles pour s'adapter aux usages. Ici le parking St-Roch à Montpellier de Archikubik | Source : Marc Meynadier, Flickr

Stationner dans certaines limites

Les débats ont surtout tourné autour du stationnement automobile, de l'accessibilité du quartier et rapidement de la place des piétons et vélos.

➔ Payer pour fluidifier

Le **stationnement payant** est salué par plusieurs acteurs du terrain, du commerce en particulier. Il a permis de faire disparaître les voitures «ventouses», qui restaient garées aux mêmes places. Les participants soulèvent la problématique du **report** du stationnement hors des périmètres payants sur et autour du quartier (gare sur Fonderie, Fonderie sur avenue d'Altkirch...). Les acteurs estiment le stationnement comme **incontournable** à défaut de solutions alternatives, mais sont conscients de ses impacts sur **l'espace public**. La façon de **concentrer** le stationnement pose question entre tenants d'un parking silo central et ceux de «poches de stationnement» décentralisées. Les activités les plus génératrices de stationnement semblent être l'université et les commerces. Le Diaconat a rappelé la nécessité de maintenir un parking à proximité immédiate de son établissement compte-tenu de son **public**.

Le stationnement est encore une question centrale de **l'attractivité** d'un logement. La réduction de sa demande nécessite des **alternatives crédibles** : transports en communs performants sur le bassin de vie et modes de déplacements doux prioritaires. L'utilité pour les commerces et équipements (fluidité) est très abordée par le terrain, mais elle diffère de celle des **logements**.

➔ Sortir le quartier de son impasse

Les débats ont fait ressortir la mauvaise **accessibilité** du quartier vers la gare, le centre-ville et l'illberg (université). La problématique du pont en prolongement de la rue du Noyer est soulevée. Forts de ce constat, et dans le prolongement des débats sur le stationnement, les acteurs ont beaucoup débattu de l'opportunité d'une **navette bus** pour relier le quartier au centre-ville, voire au marché. Il pourrait simplement s'agir d'une extension de la ligne existante au centre-ville, de manière saisonnière.



Le vélo en libre service Vélocité, la solution la plus efficace et la plus éprouvée pour les courts trajets autour du « Grand Centre »



Des communs acceptés : cour commune végétalisée laissant la place à l'eau (quartier Vauban à Fribourg-en-Brigau), jardin partagé (rue des Thermopyles à Paris) et potagers partagés (Grands Voisins, Paris). | Sources : ADEUPa, Institut Paris Région (Flickr) et Wikimedia



Zones 30, à trafic limité (en haut à Grenoble), aménagement favorisant la marche (en bas à Pontevedra, ES) ou rues apaisées concourent à faciliter les déplacements actifs. | Source: Rue de l'Avenir Suisse, Flickr



Aménagements variés des espaces publics pour plus de convivialité et d'agrément : rues partagées et végétalisées (rue Kléber, Bordeaux), plantations d'habitants (Paris), jeux d'eaux (Nantes). | Sources : Rue de l'Avenir Suisse, Institut Paris Région et Pier-Mael Anezo

Les retours d'expériences de navettes tendent à mesurer l'opportunité. Il faut une excellente offre (cadencement, régularité, rapidité) et donc une priorité donnée face à la voiture, ainsi qu'une organisation du réseau adaptée.

Plusieurs projets doivent concourir à améliorer l'accessibilité piétonne du quartier. La **passerelle piétonne** au Nord du quartier permettra d'accéder plus rapidement à la station tram Daguerre. Le **réaménagement des espaces publics** doit rendre la marche plus agréable et améliorer les continuités piétonnes et cyclables vers le centre-ville et la gare.

→ Les modes doux impensés mais si centraux

Les modes doux ont été **peu développés**. La nécessité de pistes cyclables adaptées et de stations **vélo** est soulignée. L'accès simplifié à la plaine sportive, derrière le talus ferroviaire ressort au niveau **piéton**.

On peut regretter la place secondaire accordée à ces modes de déplacements, alors qu'il faudrait qu'ils soient prioritaires pour être des alternatives crédibles. Pour cela il s'agirait d'**inverser la hiérarchie des modes** sur les voies (piétons en premier, vélos, TC puis voitures en dernier). Les vélocités ont un succès non démenti, sur lequel le quartier pourrait s'appuyer. Compte-tenu de la proximité du quartier au centre-ville ou à la gare, la priorité aux modes doux semble être plus opérante que les navettes.

Des espaces tous publics

L'atelier a fait ressortir **3 thèmes** d'importance pour l'aménagement des espaces publics du quartier.

→ Qualité de tous les espaces publics

Les participants ont souligné l'importance d'espaces publics de grande qualité. Il s'agit de développer des lieux de **convivialité** (mobiliers), mais aussi de **tranquillité** (verdure) en extérieur. Canal, parc Jaquet, place Kléber, rue St-Fiacre ont été abordées. Le choix des matériaux, d'un mobilier adapté, le verdissement ou l'entretien ont été mis en avant.

L'implication de l'Atelier Ruelle pour l'aménagement des espaces publics va dans ce sens. La **vue d'ensemble** est essentielle pour assurer la qualité de cette « armature urbaine » autour de laquelle sont développés les projets. Il s'agit surtout de combiner réseau viaire marchable (cf. supra) et usages ludiques et conviviaux.

→ De la place pour tous les publics

Au niveau des usages, l'atelier a relevé le manque d'espaces pour les **enfants, adolescents et jeunes**. L'exemple de la disparition du terrain de jeu à côté de l'UHA a augmenté ce besoin. Au-delà d'un meilleur accès vers la plaine des sports, les participants insistent sur un besoin d'**hyper-proximité**.

Cela pose la question de l'**inclusion de tous** les publics à l'aménagement des espaces publics. L'**aménagement temporaire** dans le secteur rues du Manège, Kléber et St-Fiacre devrait y aider (mai 2021, Agence de la Participation Citoyenne). Au-delà de la vision d'ensemble produite par l'Atelier Ruelle, la question d'une **méthode « centrée sur l'humain »** est cruciale.

→ Une étroite coordination avec le développement urbain

L'atelier a rappelé le besoin d'une forte **coordination** entre projets dans le temps. Il s'agit de garder un **rythme**, de donner à voir un « engagement ferme » des opérateurs. Montrer que le projet avance.

Ces retours rejoignent l'expérience empirique. L'**aménagement** d'espaces et d'équipements publics - dont les parkings - est généralement un **préalable** pour amorcer la rénovation urbaine d'un quartier. Un cadre de vie amélioré pour supporter la transformation des espaces privés.



Moins de voiture, mais plus de chaland. Urbanisme transitoire pour révéler le potentiel d'usages (Lausanne en temps de COVID).
Source: Rue de l'Avenir Suisse (Flickr)

➔ Plus de commerces

La question de la mixité fonctionnelle du quartier a surtout été abordée via le **commerce** au sens large (restauration sous-entendue). Il en manque tant en quantité qu'en qualité (types). Il s'agit de rendre le quartier plus vivant et attractif pour un public d'actifs. La question de l'évolution du supermarché Leclerc a été posée.

Vu l'état d'avancement du projet global, il s'agit surtout de permettre l'implantation de ces activités de **rez-de-chaussée**, tant dans le neuf que dans l'ancien, spécialement dans le Village Industriel. Au niveau du secteur sud de l'OPAH, c'est plus un enjeu de qualité que de quantité. L'aménagement d'**espaces piétons** généreux (terrasses), contribuerait sûrement à la convivialité recherchée.



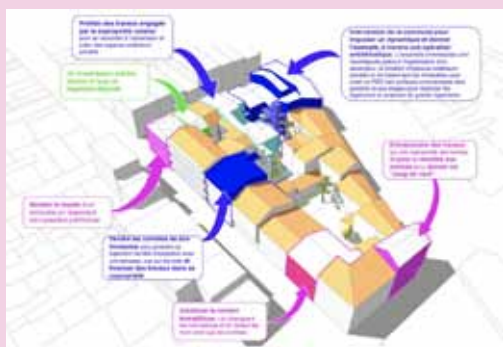
Ambiance post-industrielle pour flâner entre patrimoine réhabilité, animé par le commerce, et renaturation (quartier GWL, Amsterdam).
Source: Rue de l'Avenir Suisse (Flickr)

➔ Un « je ne sais quoi » d'industriel

Les participants ont précisé l'identité du quartier et parlé de son ambiance. Ils distinguent le quartier Gay-Lussac au Nord, de celui de Fonderie au Sud (autour de la rue du Manège). Ils soulignent le caractère **industriel** (SACM) et **populaire**, mais aussi des transformations brutales au début des années 2000. La préservation des vestiges industriels est un enjeu tant d'image du quartier, que de **fierté** des habitants, ou d'innovation constructive.

Le bâtiment du NOMAD est un exemple de rénovation résidentielle du patrimoine industriel. C'est une **ressource d'innovation** architecturale spécifique au territoire (DMC, Manurhin...) et **d'image** pour le secteur. Les concours ou autres processus de conception plus ouverts et communiqués pourraient amplifier ces effets.

Au niveau de l'ambiance du quartier, il a surtout été question de sentiment de **sécurité** (délinquance des jeunes) et de **convivialité** (possibilité d'échanges entre habitants). Ce qui ramène à la question des usages, mais aussi à celle du public (cf. supra) et de police.



La démarche BUNTI

« vise la massification de la rénovation et de la reconfiguration du parc d'habitat ancien grâce à la mise au point de modalités d'intervention inédites »

Cette méthode est développée par la start-up «Villes Vivantes». BUNTI veut dire « tisser » en hindi, et vient aussi de l'anglo-normand "bonté", « bonté ». L'entreprise est un spin-off du programme de recherche BIMBY (Build in My Backyard), devenu une méthode de densification du tissu pavillonnaire. BUNTI suit cette logique de **mobilisation foncière optimale**, mais s'applique au tissu dense, typique des OPAH.

Le procédé se base sur une **« puissante modélisation architecturale et immobilière »** et une **ingénierie fortement pluridisciplinaire** - de l'architecture aux finances en passant par la médiation, la communication ou la thermique - pour faire ressortir au mieux les potentiels fonciers et patrimoniaux.

Proche de nous, Villes Vivantes utilise BUNTI pour le SCoT des Vosges Centrales ou l'OPAH-RU d'Epinal.

Source: www.vivantes.fr

Imaginer de nouvelles méthodes

La rénovation du bâti est centrale, mais pour être coordonnée avec l'aménagement du quartier, se posent des questions de méthode, peu abordées en atelier.



➔ Promotion ascendante : « encadrer le bricolage »

L'**autopromotion** a été la seule méthode de rénovation abordée par les acteurs de terrain. Cette méthode ascendante permet d'inverser le schéma classique de promotion immobilière. En partant des habitants, le pool d'investisseurs, on peut adapter au plus juste le programme aux attentes, en limitant la prise de risque financière. Cela nécessite de riches **ressources humaines** (ingénierie) pour mobiliser, animer et concevoir le projet, mais c'est une forme **d'innovation** bénéfique en terme d'image. L'adéquation au plus juste entre offre rénovée et demande des acquéreurs permet aussi de gérer les **communs** puisque les habitants se connaissent et échangent avant la rénovation.

Une option ascendante est l'**auto-rénovation** des espaces intérieurs. On peut imaginer un suivi par l'opérateur pour garantir un cahier des charges technique, mais des **« logements en blanc »** pour la meilleure adaptation aux besoins des habitants.

Dans les deux cas, les habitants deviennent acteurs et aménageurs de leur environnement, pour une meilleure adéquation entre offre et demande.



➔ Expérimentation : « innover pour attirer »

La Fonderie est un quartier mixte, proche de tout et plateforme d'un « campus de l'Industrie du futur ». Les rénovations ont intérêt à innover pour participer de cette image. Les bâtiments anciens sont similaires donc comparables. Un ou plusieurs bâtiments pourraient servir de **prototype de rénovation d'excellence** : écologique low-tech, à domotique maximale, de conception ascendante, de gestion « à la carte »... Ce qui valoriserait les compétences des acteurs locaux, l'image du quartier, et de la ville.

La partie ancienne du quartier Fonderie est de très petite taille. La stratégie est de travailler sur les linéaires de rues, avec quelques points d'appui (place Kléber, îlot St Fiacre...). Le secteur d'intervention contient un seul coeur d'îlot et une voie en impasse, qui deviendrait un espace commun végétalisé. Le travail sur ces **« lieux démonstrateurs »** est mené par une équipe pluridisciplinaire. Elle s'appuie sur des ressources internes et externes désignées au cas par cas. La question la plus complexe est celle du cadre juridique et de la bonne gestion de ces lieux. Un enjeu à tous les biens communs (Ostrom, 1991).

Dans tous les cas, la **ressource humaine** est centrale, tant côté opérateurs pour encadrer, mobiliser, animer, communiquer, etc. que côté habitants pour collaborer, participer, construire, tester...



Démarches participatives de rénovation de logements par leurs habitants via une association à Pesmes (en haut) ou une résidence d'architecte à Boulogne-sur-Mer. | Sources: Association Avenir Radieux, Sophie Ricard pour Construire, Topophile



AURM

33 avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE
Tél.: 03 69 77 60 70 - Fax: 03 69 77 60 71

Etude éditée et imprimée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction : Pier-Mael Anezo, piermael.anezo@aurm.org, 03 69 77 60 83

Toute reproduction autorisée avec mentions précises de la source et la référence exacte.