

**CONTRIBUTION AU RAPPORT FINAL  
SUBVENTION 2014-2015  
Octobre 2015**

**VOLUME ANNEXE**

**RECHERCHE R2**

ANALYSE PROSPECTIVE RELATIVE A LA LOCALISATION DE NOUVEAUX  
QUARTIERS, QUI CONSTITUENT UNE REponse AU DEFI  
DEMOGRAPHIQUE

Annexe n°5.7- Rapport détaillé du benchmarking de nouveaux  
quartiers européens



**Pilotage général**

CREAT-UCL : Yves Hanin

**Responsable scientifique**

CREAT-UCL : Yves Hanin

IGEAT-ULB : Jean-Michel Decroly

Lepur-ULg : Jacques Teller

**Chercheur**

CREAT-UCL : Vincent Bottieau, Ludivine Fromont, Alexandre Leclercq, Barbara Le Fort

IGEAT-ULB : Christian Dessouroux

Lepur-ULg : Emeline Borlon, Hubert Maldague

## TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>3</b>
1. ANALYSE BENCHMARKING DE QUARTIERS NOUVEAUX EUROPEENS.....	5
1.1 <i>Méthodologie générale</i> .....	5
1.1.1 Une sélection de cas d'études en différentes étapes et pré-analyses.....	5
1.1.2 L'établissement d'une grille d'analyse.....	10
1.1.3 La visite des cas d'étude et la rencontre d'acteurs ayant participé au processus du projet ou étudiant l'évolution du quartier.....	12
1.2 <i>Un rapport d'analyse benchmark organisé en trois résultats</i> .....	16
1.2.1 Des fiches « quartiers nouveaux européens ».....	16
1.2.2 Un relevé photographique illustrant la qualité urbanistique des quartiers.....	18
1.2.3 Une réflexion transversale apportant des éléments de réponses aux enjeux wallons.....	18
1.3 <i>Sources et limites</i> .....	26
1.3.1 Pré-sélection de cas d'études.....	26
1.3.2 Contextes socio-économiques comparables à la Wallonie.....	26



# 1. ANALYSE BENCHMARKING DE QUARTIERS NOUVEAUX EUROPEENS

## 1.1 METHODOLOGIE GENERALE

L'analyse benchmarking de nouveaux quartiers européens s'est organisée comme suit :

- La sélection de cas d'études en différentes étapes et pré-analyses;
- L'établissement d'une grille d'analyse
- La visite des cas d'étude et la rencontre d'acteurs

### 1.1.1 Une sélection de cas d'études en différentes étapes et pré-analyses

#### 1.1.1.1 *Un état de l'art sur la question des villes nouvelles et nouveaux quartiers en Europe et ailleurs*

Cet état de l'art nous a permis de dégager les grandes tendances en matière de projet urbains d'envergure en fonction des époques et des contextes politiques et économiques<sup>1</sup>. Une première conclusion nous amène à **mettre le focus sur les écoquartiers européens**.

En effet on observe une vague d'urbanisation d'ensembles urbains d'envergure en Europe à partir des années nonante sous le concept d'éco-quartier (sustainable district). Ces derniers répondent au **défi démographique** des régions urbanisées et à la **lutte contre l'étalement urbain** par des ensembles de taille modeste en frange ou en extension d'une ville de taille importante dont la connectivité en transport en commun est assurée.

Mais au-delà de l'offre en logements que ces quartiers procurent, des **enjeux économiques et sociaux** s'y greffent. Ces derniers entendent répondre au défi du développement durable en proposant des **nouvelles formes urbaines** tournées vers l'usager piéton. Ils sont des terrains **d'expérimentations** pour le développement d'architectures durables (avec labels et agréments à la clef pour les développeurs) et la mise en place de processus participatifs innovants. Par ce marketing urbain (des quartiers à la pointe de la technologie, où il fait bon vivre, qui catalyse les regards vers la ville mère et les entreprises qui ont travaillé à leur construction), ces quartiers permettent dans une certaine mesure de relancer l'économie des villes.

Pragmatiques et réalistes, ces projets se montent sur des **partenariats complexes public-privés** répondant à la tendance générale de réduction des budgets publics. Ils sont généralement portés par des **équipes multidisciplinaires** composant un **noyau dur** associant différentes maîtrises d'ouvrage qui s'adapte en fonction des différentes phases du projet. (Souami, Allemand, & Arif, 2009)

#### 1.1.1.2 *Pré-sélection de 27 écoquartiers européens et analyse des densités et des temporalités*

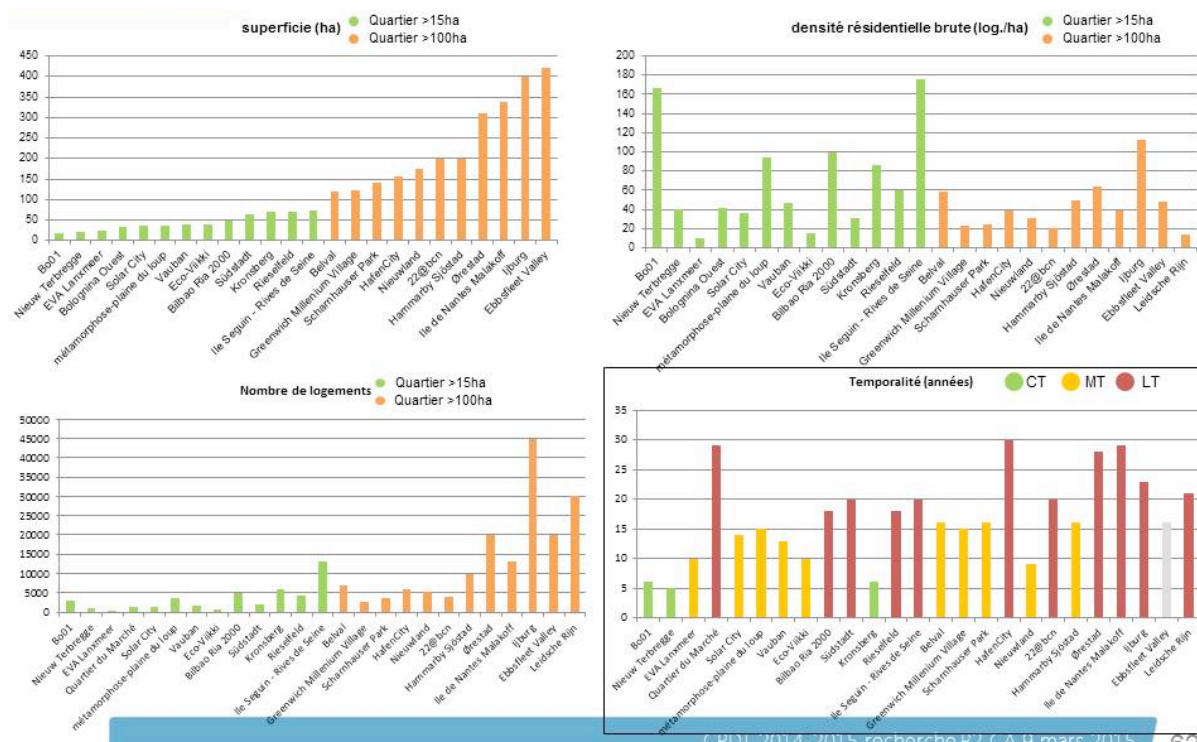
Sur base de 80 cas recensés, une pré-sélection de **27 écoquartiers européens** (tableau 1) sur base de la littérature et des sources internet présentant les cas les plus remarquables. Cette dernière est très orientée quartier durable des années nonante dans des contextes politiques et économiques parfois très éloignés du contexte wallon.

---

<sup>1</sup> Voir le rapport intermédiaire d'avril 2015. Chapitre V, point 2



Il n'y a pas vraiment de constante au niveau des densités produites, ni de lien a priori entre le type de projet et sa temporalité (figure 2). Ceci nous amène à poser l'hypothèse que **chaque projet est particulier et qu'il ne sera pas aisé de définir des catégories de types de projet.**



**Figure 1: comparaisons des projets en termes de superficie, densité résidentielle, nombre de logements et temporalité d'opérationnalisation.**

### 1.1.1.3 Affinage de la pré-sélection de cas d'étude

L'affinage de la pré-sélection d'écoquartiers européens et l'ajout de nouveaux quartiers plus récents et se développant dans des contextes plus proche du contexte wallon actuel sur base de critères morphologiques, socio-économiques et d'enjeux.

#### a) La morphologie du territoire

La prise en compte de territoires ayant des caractéristiques morphologiques similaires à la Wallonie, permettra de prendre en considération des projets dont l'ampleur peut être transposable.

La Wallonie se singularise en effet par un territoire fortement maillé, dont le développement s'est structuré par la dynamique économique de la Banane Bleue. Les réseaux de communication et notamment le réseau routier étant très denses, l'urbanisation est diffuse et les agglomérations tentaculaires.

Au niveau sous régional, le territoire se structure autour d'un réseau d'agglomérations (< à 250.000 habitants) le long de la dorsale wallonne, puis des villes moyennes qui jalonnent le territoire régional. A ceci s'ajoute de vastes espaces ruraux qui pour certains s'urbanisent fortement du fait notamment de la pression exercée par la métropole bruxelloise (1,2 millions d'habitants) et dans une mesure beaucoup moins importante par le Duché du Luxembourg et la métropole lilloise.

On retrouve dès lors en Wallonie de nombreuses morphologies locales, entre des espaces ruraux encore très naturels et peu denses, des territoires ruraux qui deviennent peu à peu périurbains, et des territoires urbains denses souvent marqués par leur passé industriel.

Les territoires éligibles dans le cadre du benchmarking devront donc respecter certains critères.

Il s'agira de territoires fortement maillés.

Les projets devront se trouver dans des agglomérations n'excédant pas les 250.000 habitants, mais pourront s'inscrire dans des campagnes périurbaines établissant des liens fonctionnels avec des métropoles comparables à celles qui exercent une influence sur le territoire Wallon.

Les cas sélectionnés devront permettre une représentativité des différentes morphologies locales observées en Wallonie : des territoires urbains marqués par un passé industriel et/ou ayant une valeur patrimoniale ; des territoires périurbains sous pression immobilière ; des territoires ruraux peu denses.

#### *b) Contexte socio-économique*

La région wallonne se caractérise par une situation économique particulière qui par le passé était fortement liée à l'activité industrielle. Le déclin de ce secteur qui s'est observé dans de nombreux pays en Europe, a impacté de manière importante la région, qui depuis lors poursuit peu à peu une reconversion de son économie vers de nouveaux secteurs.

Localement, cela a induit des situations socio-économiques parfois préoccupantes et des contrastes importants entre les différentes sous régions du territoire. Cela a bien sûr une implication directe sur le pouvoir d'achat de la population et la capacité des ménages à investir dans un bien immobilier.

Dès lors, pour analyser des cas qui puissent être transposables au contexte wallon, il apparaît important de pouvoir identifier des territoires présentant un niveau socio-économique semblable<sup>2</sup>.

#### *c) Objectifs des politiques régionales*

La Déclaration de la Politique Régionale wallonne 2014-2019 pose une série d'objectifs à rencontrer durant la présente législature et qui conditionne les priorités en matière d'aménagement et de développement du territoire.

Un rapide tour d'horizon des opérations menées à travers l'Europe et au-delà du continent montrent que les opérations d'envergure poursuivent chacune des objectifs spécifiques ou cumulés. Idéalement, il serait donc opportun de sélectionner des projets dont les objectifs initiaux puissent faire écho à celles fixées pour la région wallonne dans les années à venir.

De ces objectifs, on en retient trois principaux.

---

<sup>2</sup> Analyse du niveau PIB des régions NUTS2 et NUTS 3. Voir les détails au point 1.2.2



## 1. Répondre au défi démographique

Il s'agit ici de pouvoir faire face à des tendances démographiques (une croissance de population, une modification de la structure des pyramides d'âge et des typologies des ménages) qui, à termes, pourrait induire une série de besoins en matière de production de logements.

L'autre enjeu sous-jacent est bien sûr de rationaliser l'urbanisation du territoire de manière à éviter un développement anarchique.

## 2. Appuyer la rénovation urbaine et le redéploiement économique

Comme on l'a vu, la Wallonie se trouve dans une situation économique encore difficile et de précarité parfois importante dans certains territoires. L'enjeu ici est de s'appuyer sur de vastes opérations de renouvellement, comme d'effet levier, à la fois sur le plan urbanistique mais aussi économique.

## 3. Développer des projets exemplaires

De nombreux projets d'envergure réalisés à travers l'Europe deviennent des références dans le monde de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme ou encore de l'architecture. L'exemple de Bilbao est à ce titre édifiant puisqu'il a largement contribué à la fois à la visibilité de cette agglomération mais aussi à son redéploiement économique.

La réalisation d'opérations exemplaires en Wallonie pourrait elle aussi contribuer à une meilleure visibilité de certaines agglomérations wallonnes.

### 1.1.1.4 Sélection définitive des cas d'études

Ces critères ont donc été appliqués à une première sélection d'écoquartiers exemplaires présents en Europe. Nous proposons également d'ajouter à la liste des projets développés dans le nord de la France et plus particulièrement le **Nord-/Pas-de-Calais**, en **région flamande** et en **zone rurale sous pression métropolitaine ou transfrontalière**.

La région Nord/Pas-de-Calais présente de grosses similitudes avec la Wallonie. Au niveau économique et socio-économique, ce territoire est confronté aux mêmes problématiques régionales, liées à une reconversion après le déclin de son secteur industriel. Au niveau morphologique également, il s'agit d'un territoire densément maillé, devant composer avec une multitude de sous-territoires morphologiques : le bassin minier, les territoires périurbains sous influence lilloise, des territoires plus naturels et peu denses.

Le contexte français se distingue cependant par une politique territoriale fortement centralisée, ce qui diffère du cas wallon.

La sélection définitive présente donc 17 quartiers nouveaux (fig. 2).

A noter les cas d'étude de Lausanne et Paris, ne rentrant pas dans les conditions des critères énumérés ci-dessus mais présentant néanmoins un intérêt dans la mise en place de la participation citoyenne (Lausanne, dont la culture participative est très présente) et dans le questionnement de la forme urbaine, du rôle du paysage dans l'attractivité du nouveau quartier et la création de plus-value et la question des chartes d'urbanisme balisant le développement des projets des promoteurs en termes de qualité architecturale et de prix de revente abordable (Paris, dont les moyens permettent de faire pression sur les promoteurs).

	ville	pays
<b>ECO QUARTIER EUROPEEN</b>		
Belval	Esch-sur-Alzette	Grand-Duché du Luxembourg
Bo01	Malmö	Suède
Métamorphose-Plaines-du-Loup	Lausanne	Suisse
Rieselfeld	Freiburg	Allemagne
Scharnhäuser Park	Ostfildern	Allemagne
Südstadt	Tübingen	Allemagne
Vauban	Freiburg	Allemagne
<b>CONTEXTE RURAL-PERIURBAIN</b>		
La Marlière Courcelles les Lens	Courcelles-Les-Lens	France
Les Petites Grèves	Douzy (Sedan)	France
<b>NORD-EST Français</b>		
Les rives de la Haute Deûle (phase 1)	Lille	France
L'union	Roubaix, Tourcoing, Wattrelos (Agglomération lilloise)	France
<b>REGION FLAMANDE</b>		
Clementwijk	Saint-Nicolas	Belgique
De Vloei	Ypres	Belgique
Oudde Dokken	Gand	Belgique
<b>PARIS</b>		
Clichy-Batignolles	Paris	France
Dock de Saint-Ouen	Paris	France
Quartier Massena (Rive Gauche)	Paris	France

**Figure 2 : sélection définitive des cas d'étude à visiter.**

### 1.1.2 L'établissement d'une grille d'analyse

La collecte des données sur les quartiers européens (sources bibliographiques et rencontres) s'est organisée autour de **différentes thématiques** permettant d'aborder différentes facettes<sup>3</sup> du projet de quartier nouveau :

- Les mécanismes de montage de projet ;
- Les acteurs et les outils ;
- Les éventuels mécanismes de captation des plus-values ;
- Les processus d'intégration sociale et de création de la cohésion sociale ;
- La mixité des fonctions.

<sup>3</sup> Cf. Cahier des charges de la recherche

Afin de mettre en application ces thématiques, les quartiers visités font l'objet de **fiches « quartiers nouveaux »** (voir point 1.1.4.1) dont l'objectif est d'être un référentiel non exhaustif d'exemples présentant un intérêt remarquable dans la réflexion autour des nouveaux quartiers en Wallonie. Ces fiches sont organisées autour de différents points, actés comme pertinents au regard de l'état de l'art :

- Caractéristiques du quartier
  - Site : Est-on sur un greenfield ou un brownfield et de quel type. Où se situe-t-il ? central (en agglomération), en frange urbaine (sur la limite de l'agglomération) ou en extension urbaine (hors agglomération) ?
  - Superficie [ha]
  - Programme : Offre un premier aperçu de la mixité fonctionnelle et de la quantité de nouveaux logements créés.
- Procédure
  - Déclencheur : Y a-t-il un élément ou des conditions particulières qui ont permis ou lancé le projet de nouveau quartier ?
  - Procédure : Quels outils généraux ont été utilisés.
  - Etat & historique du projet : Est-ce que le nouveau quartier est au stade du projet, du chantier ou est-il achevé ? et quelles sont les temps importants à travers cinq étapes principales du projet : situation de base / initiation / phase de recherche / planification / exécution.
- Maitrise d'ouvrage et partenaires
- Stratégie d'acquisition foncière
- Montage juridique : Quel type de contrat entre partenaires, quels outils règlementaires, quels moyens pour arriver à pérenniser le processus de construction du nouveau quartier.
- Montage financier : Quels types de financements pour quelles parties du projet ? Quels subsides ? Quelles plus-values ?
- Montage technique : Quel type de supervision, d'encadrement du projet ?
- Processus d'intégration sociale
  - Participation citoyenne : De quel niveau ? Information ? Consultation ? Négociation ? Concertation ? Co-construction ?
  - Cohésion sociale : Quelles stratégies pour permettre/encourager la cohésion sociale, la rencontre des voisins du quartier et des quartiers alentours ?
  - Mixité sociale : Quelles stratégies pour assurer une mixité sociale équilibrée ? Quel type de mixité ?
- Mixité fonctionnelle : Quel type de mixité fonctionnelle ? Quelles fonctions ? Quelles stratégies pour assurer une mixité fonctionnelle de proximité/ extra-locale ?

### 1.1.3 La visite des cas d'étude et la rencontre d'acteurs ayant participé au processus du projet ou étudiant l'évolution du quartier.

Les 17 quartiers ont été visités entre mai et août 2015 dont 11 accompagné de personnes ayant participé au processus de projet (à diverses étapes) ou étudiants l'évolution du quartier.

	ville	pays	visite	acteurs rencontrés
<b>ECO QUARTIER EUROPEEN</b>				
Bo01	Malmö	Suède	31-août	/
Vauban	Freiburg	Allemagne		Astrid Mayer : Fribourg Future Lab
Métamorphose-Plaines-du-Loup	Lausanne	Suisse	27-juil	Patrick Minet : commune/urbanisme
Südstadt	Tübingen	Allemagne	14-août	/
Rieselfeld	Freiburg	Allemagne	13-août	Astrid Mayer : Fribourg Future Lab
Belval	Esch-sur-Alzette	Grand-Duché du Luxembourg	7-août	AGORA (GIE)
Scharnhäuser Park	Ostfildern	Allemagne	14-août	/
<b>CONTEXTE RURAL-PERIURBAIN</b>				
La Marlière Courcelles les Lens	Courcelles-Les-Lens	France	11-août	/
Les Petites Grèves	Douzy (Sedan)	France	14-août	/
<b>NORD-EST Français</b>				
L'union	Roubaix, Tourcoing, Wattrelos (Agglomération lilloise)	France	11-août	Damien Delvar : SEM ville renouvelée
Les rives de la Haute Deûle (phase 1)	Lille	France	11-août	Jean-Pierre Pranas-Descours : urbaniste en chef
<b>REGION FLAMANDE</b>				
Oudde Dokken	Gand	Belgique	15-juin	/
Clementwijk	Saint-Nicolas	Belgique	24-juin	Bart Van Lokeren : commune/urbanisme
De Vloei	Ypres	Belgique	6-juil	Hein Lapauw : commune/urbanisme
<b>PARIS</b>				
Clichy-Batignolles	Paris	France	29-mai	François Grether : urbaniste en chef Jacqueline Osty : paysagiste
Dock de Saint-Ouen	Paris	France	30-mai	Makan Rafadjou : urbaniste en chef Hélène Saudecerre : paysagiste Paul Planque : ancien adjoint au maire (urbanisme)
Quartier Massena (Rive Gauche)	Paris	France	30-mai	Fabrice Frigout : paysagiste

Voici plus en détail le déroulement des visites.

#### 1.1.3.1 Voyage d'étude à Paris « éco-quartiers et espaces publics »

Organisé par ARIB (Architects in Brussels) et la maison de l'urbanisme Liège-Huy-Waremme les vendredi 29 et samedi 30 mai 2015

Le voyage s'est organisé autour de la visite de 3 projets d'éco-quartier à Paris et de la rencontre de leurs auteurs de projet :

- **La ZAC de Clichy-Batignolle** (en chantier) avec l'architecte-urbaniste F. Grether (Grand Prix de l'Urbanisme 2012) et J. OSTY (paysagiste, auteur du projet du parc Martin Luther King) ;
- **Les Docks de St-Ouen** (en chantier) avec l'architecte-urbaniste Makan RAFADJOU, coauteur du projet (avec le Bureau de B. REICHEN et Ph. ROBERT), Hélène SAUDECERRE, paysagiste, ainsi que Paul PLANQUE, ancien adjoint au maire chargé de l'urbanisme de la commune de St-Ouen ;
- **Le quartier Massena** (C. de Portzamparc) du projet Rive Gauche (achevé) avec la participation de Fabrice FRIGOUT, paysagiste.

Les demi-journées se sont présentées comme suit : un exposé sur le projet par les auteurs et acteurs de projet et une visite commentée du projet laissant la part belle aux réflexions et aux questions-réponses.

Le groupe de participants était multidisciplinaire (architectes, urbanistes, chercheurs, élus communaux, etc.) permettant des échanges riches et variés.

Les trois projets sont des reconversions d'anciennes friches ferroviaires et industrielles. Les montages de projets sont globalement les mêmes et courent sur le long terme avec une phase d'étude, une phase de mise en concurrence (concours) de projets portés par des équipes multidisciplinaires (architecture, urbanisme, paysagisme) menées par un architecte coordonnateur, l'adoption d'un masterplan, la phase de projet des îlots et la phase de mise en œuvre. La participation (concertation) citoyenne y est plus ou moins intégrée.

Une fois le masterplan adopté, le plan est divisé en îlots que les promoteurs acquièrent et mettent en œuvre suivant un cahier des charges ou une charte plus ou moins structurante et dirigiste proposé/imposé par les porteurs du projet. Dans ces chartes sont notamment déterminés les proportions de logements sociaux (40-50%), logements à loyer modéré et logements (20-25%) en acquisitif libre (25-40%), voire un plafond de prix de revente des appartements – aux Docks de St-Ouen, les aménageurs ont obtenu des promoteurs de vendre leurs biens au seuil de 4150€/m<sup>2</sup> alors que la moyenne parisienne tourne autour de 13 - 14 000€/m<sup>2</sup> (les coûts de construction tournent autour de 1300€/m<sup>2</sup> et la charge foncière des promoteurs autour de 650€/m<sup>2</sup>)! Chaque îlot est alors divisé en lot laissé à la créativité d'un architecte. Afin de garantir une cohérence architecturale au sein des îlots et entre ces derniers, des workshops sont organisés entre les architectes des différents lots et l'architecte coordonnateur du projet de quartier (assortir les matériaux de façade, créer des correspondances de volume, jouer sur les ouvertures, etc.). Les trois nouveaux quartiers ont montré différentes manières de coordonner les projets mais restent néanmoins des variations sur le thème de l'îlot ouvert théorisé et développé par C. de Portzamparc dans le quartier Massena.

Les trois projets sont organisés autour de parcs dont la mise en œuvre a précédé la construction des bâtiments. Ces derniers ont eu un impact positif dans l'acceptation sociale et l'image des projets. La question de l'espace public s'est imposée dans le débat de manière récurrente entre la vision des promoteurs focalisés sur les bâtiments, reléguant l'espace public à un rôle de pourtour des immeubles et les porteurs de projets désirant un espace public structurant de qualité apportant une plus-value au projet.

Malgré le fait que le contexte parisien soit très particulier (rareté foncière, énorme demande en logement neuf, prix de l'immobilier extrêmement élevé, etc.) et à l'antipode du contexte wallon, ces trois exemples de quartiers montrent des procédés de montage de projet valorisant la mixité fonctionnelle et la cohérence architecturale et de l'espace public par un travail sur le paysage urbain et sur les parcs et par des interprétations du concept d'îlot ouvert permettant de la verticalité, de la densité mais également un espace public à échelle humaine par l'aménagement de rez-de-chaussée actifs. Il serait intéressant d'étudier comment adapter cette nouvelle typologie de tissu urbain au contexte urbanisé wallon.

Malgré des objectifs de qualité et de cohérence architecturale, il s'avère difficile de réfréner la créativité des architectes s'exprimant à travers des jeux de façades aussi variés que tape à l'œil – le travail des plans des appartements étant très (trop) cadrés par des normes, notamment pour l'accessibilité des PMR. On peut se demander comment cette nouvelle typologie de tissu urbain de ville intense aux architectures diverses et concurrentes vieillira.

### 1.1.3.2 *Trois quartiers dans l'agglomération métropolitaine de Lille*

**Adresses**

ZAC de la Marlière : Rue du Maréchal Leclerc, 62970 Courcelles-lès-Lens, France

Les Rives de la Haute Deûle, Euratechnologies : 165, avenue de Bretagne, 59000 Lille, France

L'Union : SEM Ville Renouvelée, 75 Rue de Tournai à Tourcoing

**Programme**

7h : départ de LLN

*LLN – Courcelles-lès-Lens (1h30)*

9h : visite de la Marlière (1h30) – visite autonome

*La Marlière – Euratechnologies (35 min)*

11h : visite de Euratechnologies (2h) avec Jean-Pierre Pranlas-Descours architecte-urbaniste coordonnateur

*Euratechnologie – l'Union (30 min)*

15h : visite de l'Union (2h) avec M. Damien Delvart, SEM Ville renouvelée

*17h : retour LLN à 18h30 (1h30)*

### 1.1.3.3 Deux journées pour les quartiers allemands

#### Adresses des rendez-vous

Belval : Belvalplaza 1, Esch-sur-Alzette (expo AGORA : 1er étage – à proximité de la jonction avec Belvalplaza II)

Fribourg : Quartier Rieselfeld - Willy-Brandt-Allee derrière le "Glashaus"

Südstadt 1: Franz. Allee ou Provenceweg, Tübingen

Südstadt 2 :Loretto platz, Tübingen

Scharnhauser Park : Gerhard Koche Strasse, Ostfildern

Petites Grèves : Chemin des Petites Grèves, Douzy

#### Contacts

- Belval : AGORA : infoagora.lu, Tél. : + 352 26 53 44
- Fribourg : Fribourg Future Lab : Astrid Mayer 0049 1577 198 3227

#### Programme - jour 1 : Belval, Rieselfeld et Vauban

7h00 : départ de La Hulpe (stop à LLN à 7h15)

*Trajet : 7 :00 La Hulpe – 9 :15 Belval (2h15)*

9h15-10h15: visite Belval

*Trajet : 10:15 Belval – 12:30 Strasbourg (2h15)*

pause lunch (12h30 – 13h15)

*Trajet : 13 :15 Strasbourg – 14 :30 Fribourg-en-Brigau (1h15)*

14h30-18h visite quartier Rieselfeld et Vauban avec Mme Astrid Mayer du Fribourg Future Lab

*Trajet : 18 :00 : Fribourg-en-Brigau – 20 :15 Tübingen (2h15)*

Nuit à Tübingen à l'hôtel Krone

Uhlandstr. 1, 72072 Tübingen, Allemagne

#### Programme - jour 2 : Südstad, Scharnauser Park et les Petites Grèves (Douzy)

8h – 9h20 visite du quartier Südstadt

*Trajet 9:20 Tübingen – 10:00 Ostfildern (40min)*

10h -11h visite quartier Scharnhauser Park

*Trajet : 11 :00 Ostfildern – 18 :30 Douzy (Sedan) (5h + 30' pauses : 5h30)*

*18h30 – 19h00 Visite Les Petites Grèves (Douzy)*

*Trajet : 19:00 Douzy – 21 :30 Bruxelles (2h20)*

## **1.2 UN RAPPORT D'ANALYSE BENCHMARK ORGANISE EN TROIS RESULTATS**

### **1.2.1 Des fiches « quartiers nouveaux européens »**

Outre une réflexion transversale<sup>4</sup> amenant des pistes de solutions aux facteurs bloquants émergents des entretiens avec des acteurs wallons, certains des quartiers visités font l'objet de **fiches « quartiers nouveaux »** (fig. 3) dont l'objectif est d'être un référentiel non exhaustif d'exemples présentant un intérêt remarquable dans la réflexion autour des nouveaux quartiers en Wallonie.

---

<sup>4</sup> Voir résultats synthétiques (annexe 4).



Les Rives de la Haute Deûle (phase 1) – Lille – France

Temporalité court terme

Présentation du projet

Quartier mixte développé autour du projet Euratechnologies (centre de recherche et de formations, pôle économique tourné vers les TIC) sur une friche composée de grandes emprises foncières industrielles (site de 100 ha situé sur les communes de Lille et de Lomme). Une première phase opérationnelle de 25 ha est en cours de construction et s'achèvera en 2025..

Site Brownfield (friche industrielle) – frange urbaine

Superficie 25 hectares

Programme 500 logements, activité tertiaire, recherche et formation, services publics (enseignement supérieur) et privés et commerces

Déclencheur Friche urbaine combinée à définition des cinq pôles d'excellence de la communauté urbaine lilloise

Procédure ZAC et programme EcoQuartier

Maîtrise d'ouvrage et partenaires

Lille Métropole / SEM SORELI

AMO DD/HQE : Conseil environnemental : Isabelle Hurry

Equipe de maître d'oeuvre : Atelier Pranas Descours architectes ; Atelier de paysages Bruel-Delmar

Promoteur / Constructeur : LMH, Vilogia, SA HLM du Hainaut ; (MO logements),NACARAT, ERVEFEL, PROJECTIM, DUBOIS, Promotion SIA, DUBAR (MO prog. mixte)

État en chantier (2015 – construction et commercialisation des lots)

De l'initiation à la concrétisation, il faudra 25 ans.

- Situation de base : 1983 – fermeture de l'usine Le Blan-Lafont
- Initiation : 1999-2000 – marché de définition d'un projet d'aménagement
- Recherche : 2001-2002 – études pré-opérationnelle et concertation
- Planification: 2003-2005 – création de la ZAC, choix des aménageurs
- Exécution : àp 2006 – réhabilitation de l'usine Leblan-Lafonts



Les Rives de la Haute Deûle (phase 1) – Lille – France

Temporalité court terme

Stratégie d'acquisition foncière

Initié en 2000, le projet portait sur des surfaces majoritairement détenues par des propriétaires privés. Cependant, une partie du foncier (notamment la friche Le Blan-Lafont ) avait fait l'objet d'acquisitions par Lille Métropole Communauté Urbaine selon une stratégie foncière d'anticipation. Le maître d'ouvrage (Lille Métropole) a dû lancer des politiques d'acquisitions foncières (achats à l'amiable ou par expropriation suivant les cas) qui aboutissaient en 2011 à la détention de 45% du foncier. En 2013, la collectivité détenait 90% du foncier. .

Montage juridique

La Soreli (SEM) est titulaire d'une convention publique d'aménagement depuis 2004.

Montage financier

L'aménagement de la ZAC (acquisition foncière, réalisation des travaux) coûte 60 millions d'euros.

Un quart des financements (15 millions €) provient des promoteurs qui achètent les terrains.

Les trois-quarts restants (soit 45 millions €) émanent des collectivités (LMCU, les villes et la région).

La réhabilitation de l'usine Le Blan-Lafont a coûté 40 millions d'euros. LMCU a obtenu des financements du Conseil Général du Nord.

Tableau des dépenses et recettes pour l2012 (source Soreli) :

DEPENSES	
FONCIER, TRAVAUX INFRASTRUCTURES, HONORAIRES, FRAIS DE GESTION ET COMMUNICATION, GESTION DE SITE, ALEAS ET IMPREVUS, FRAIS FINANCIERS et COMP. TVA, HONORAIRES DE MAITRISE D'OUVRAGE	
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>77 188 000</b>
RECETTES	
CESSIONS DE CHARGES FONCIERES	22 414 000
SUBVENTIONS EUROPE, ETAT, REGION	9 866 000
MEL (Métropole Européenne de Lille)	37 337 000
VILLE DE LILLE ET DE LOMME	5 455 000
PRODUITS DIVERS	2 116 000
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>77 188 000</b>

Montage technique

Le premier bâtiment 100% tertiaire, Le Blan-Lafont (LBLEF îlot 1) qui constitue de par sa taille la masse critique de l'opération est inauguré en 2009. Il constitue le dispositif d'amorçage du projet d'aménagement par un financement 100% public.

C'est une fois livré , que les autres îlots dédiés à la promotion privée trouveront acquéreur.

La commercialisation des îlots débute en 2009 pour le tertiaire et 2010 pour l'habitat.

Les raisons extérieures recensées qui expliquent l'étalement dans le temps du rythme de commercialisation sont essentiellement liées à la conjoncture immobilière :

On constate alors un l'allongement des délais de bouclage financier, tour de table, et de commercialisation, apparition de clause de commercialisation dans les compromis de vente.

De même les dispositifs ANRU qui disposent d'aides financières de l'état mettent du temps à se réaliser.

Pour y remédier l'Etat met en place durant cette période des dispositifs spécifiques pour tenter d'enrayer cette crise tel que :

- l'allongement d'une année des délais de validité des Permis de construire
- le rachat par la SNI d'opérations foncières auprès des promoteurs qui ne pouvaient plus sortir une opération .

La Soreli aménageur adosse le rôle de promoteur pour sortir des opérations faute de candidats.

Figure 3 : Exemple de fiche "quartiers nouveaux européens" compilées en annexe.

## 1.2.2 Un relevé photographique illustrant la qualité urbanistique des quartiers

Le rapport de visites (point 1.1.3) s'accompagne d'un **rapport photographique**<sup>5</sup> (fig. 4) illustrant différentes solutions et bonnes ou mauvaises pratiques en termes de **qualité urbanistique** des quartiers.

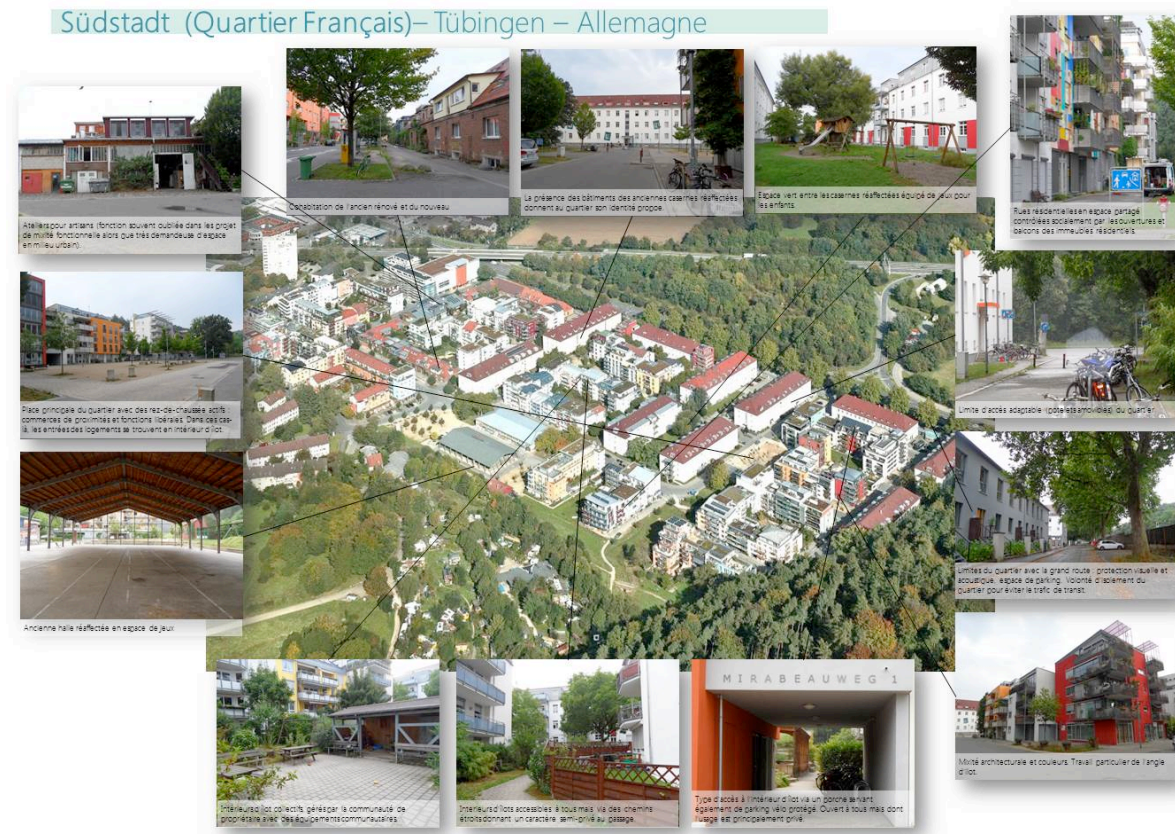


Figure 4 : rapport - relevé photographique illustrant des points sur la qualité urbaine des quartiers.

## 1.2.3 Une réflexion transversale apportant des éléments de réponses aux enjeux wallons

Sur base des apprentissages émanant des analyses et visites des cas d'études il a été possible d'alimenter les thématiques mises en avant dans la grille d'analyse (voir point 1.1.2) et d'apporter des éléments de réponse aux enjeux wallons identifiés à travers les entretiens d'acteurs wallons du développement territorial (voir annexe 6).

<sup>5</sup> Voir annexe 5.8.

### **1.2.3.1 Principaux enseignements du benchmarking : maîtrise du sol, coordination et concertation en amont**

Un tour d'horizon des montages de projet des cas d'études européens permet de faire émerger quelques constantes. **La maîtrise du sol, la coordination** du projet par un groupe transdisciplinaire et **la concertation** en amont du processus sont des points-clef. Ensuite, la constitution d'un cadre d'échange et de coopération permet le lien entre les composants de la maîtrise d'ouvrage. Ce cadre se définit d'une part par des documents réglementaires (plan et permis d'urbanisme) pour imposer des contraintes. Et d'autre part par des **solutions juridiques** non réglementaires pour former un cadre institutionnel. Ces solutions sont de trois types :

- Montages pour solidariser les composants de la maîtrise d'ouvrage : fiduciaires, syndicats copropriétaires, associations. En France on fait des SEM (Société d'économie mixte). En Hollande, des solutions plus souples basées sur le principe *win-win* sont développées. Par exemple, une entreprise de panneaux solaires est propriétaire des toits d'un écoquartier. Voir à ce propos le point 1.2.3.2.d « complexité des opérations »)
- Outils pour pérenniser les engagements environnementaux : concessions, conventions, contrats. Il s'agit de préciser les engagements, les prescriptions techniques correspondantes et surtout les modalités de contrôle de ces engagements.
- Organismes pour assurer une fonction temporaire : agence de communication, structure de commercialisation. Ces dernières permettent de remplir une mission déterminée sans engager des moyens lourds sur une durée trop longue. (Souami et al., 2009).

### **1.2.3.2 Pistes de solutions pour les six catégories de facteurs bloquants**

Un état de l'art en première partie de recherche a permis de mettre en évidence les facteurs de risques et de complexité liés à la concrétisation d'un projet de nouveau quartier, repris sous le terme de facteurs bloquants. Ces facteurs sont classés en six catégories relatives aux différentes étapes faisant partie du déroulement d'un projet.

Chacune des catégories est ici succinctement définie et mise en perspective avec les retours d'expérience des cas d'études wallons (benchmarking wallon, voir rapport synthétique, volet 4 point 2.1.2) et européens.

#### *a) Acquisition du sol-support*

##### **Définition et problématiques**

Lors de l'élaboration de l'Etat de l'art nous avons abordé les notions de prix du foncier, de disponibilité (et corollairement de rétention foncière), de fragmentation du parcellaire et de compte à rebours (liant le coût limite du foncier à l'ensemble des différentes étapes d'un projet).

Plusieurs problématiques ont été soulignées par les différents acteurs interrogés lors des entretiens relatifs aux facteurs bloquants. La fragmentation du parcellaire est en effet une thématique récurrente, comme c'est également souligné dans la partie sur le morcellement foncier.

Les types de propriétaires peuvent également influencer l'acquisition d'un bien immobilier. Les intérêts des propriétaires publics se distinguent de ceux du privé ; a priori, le public n'est pas enclin à céder son patrimoine tandis que le privé cherche une valorisation immédiate de ses terrains au niveau financier, sans nécessairement une vision globale et à long terme d'un point de vue urbanistique.

Les stratégies de portage foncier dépendent également des développeurs et des propriétaires. Cependant, actuellement, la plupart des propriétaires privés cherchent à obtenir un retour sur investissement relativement rapide, soit une rentabilité optimisée. Au vu des facteurs de complexité lors de montages de projets d'envergure, les développeurs n'acquièrent pratiquement plus de terrains avant l'obtention des autorisations administratives. Ils ont recours à des conditions suspensives lors de l'acquisition du foncier, comme les mécanismes d'options ou de renonciation au droit d'accession. La plupart n'ont plus la capacité d'avancer de telles sommes en amont de l'opération, d'autant plus au vu des risques liés à l'état du site.

La proportion du coût du foncier dans le coût total de l'opération a également été abordée. Cela dépend du projet, de sa localisation, de son affectation au plan de secteur, de son état et du niveau d'équipement du futur projet. En général, le coût du foncier se situe au maximum à 30% du coût total de l'opération, a priori plutôt entre 10 et 25%.

### **Retour des expériences wallonnes**

Dans le cadre des cas d'étude analysés, il est fait mention d'une forte difficulté dans les milieux urbains à acquérir le foncier, car à la fois, il est morcelé, mais en plus il se joue généralement là des dynamiques spéculatives qui rendent encore plus difficile le montage d'une opération financièrement viable.

A Herstal, un petit projet de logement a pu bénéficier d'un montage particulier. La commune a en effet pu acquérir les terrains grâce à des fonds européens (90% de la valeur foncière), et les mettre à disposition des promoteurs pour qu'ils y construisent leur opération. Sur les ventes réalisées, la commune n'a souhaité récupérer que les 10% investis par elle, de manière à réaliser une opération blanche.

Le faible coût du foncier a permis de limiter les niveaux de prix de vente de ses logements et ainsi facilité la commercialisation par l'opérateur privé.

Il s'agit malheureusement ici d'une solution que l'on peut difficilement systématiser. Néanmoins, elle ouvre la réflexion sur la manière dont l'autorité publique (commune, région foncière, etc.) peut à la fois lever les freins à l'acquisition foncière mais aussi faciliter la commercialisation des opérations.

### **Retour d'expériences européennes**

Beaucoup de cas européens étudiés ont vu le jour sur des terrains au foncier déjà propriété de la ville ou peu chers : terrains militaires propriété de l'Etat cédés à la ville à petit prix (Vauban, Südstadt) ce qui permet la commercialisation à prix abordable des nouveaux logements, brownfields portuaires (BO01) et industriels (Belval), parcelles agricoles cédées par un agriculteur (Les Petites Grèves). Les autres cas ont utilisé des subsides (fonds FEDER pour les Oude Dokken, subsides régionaux pour Clementwijk) ou ont bénéficié d'une politique d'anticipation d'acquisition foncière dès les années nonante (l'Union et les Rives de la Haute Deûle). Dans d'autre cas, lorsque le foncier est trop cher pour le promoteur, un accord de concession d'aménagement peut être trouvé avec le maître d'ouvrage, la commune généralement (ZAC de la Marlière).

En ce qui concerne la fragmentation du parcellaire, lorsque le foncier est fragmenté et difficile à acquérir en une fois, il est possible de l'acquérir progressivement en optimisant le phasage du projet. Le chantier du nouveau quartier des Rives de la Haute Deûle<sup>6</sup> a démarré alors que 45% seulement du foncier était maîtrisé. Le phasage d'acquisition a permis d'utiliser les plus-values des lots déjà commercialisés pour financer l'achat des terrains et de se laisser plus de temps pour les négociations et les démarches de définition du projet comme étant d' « utilité publique » (permettant l'expropriation si nécessaire).

#### *b) Obtention des autorisations administratives et charges d'urbanisme*

##### **Définition et problématiques**

L'obtention des autorisations administratives peut être un facteur de complexité, entraînant généralement des délais supplémentaires voire des surcoûts.

De manière globale, il ressort des entretiens auprès des promoteurs que le contexte réglementaire et juridique n'est pas réellement adapté à la réalisation de projets d'envergure, on compte toute une série d'autorisations à obtenir au-delà du permis d'urbanisme. Il existe quelques outils qui peuvent être mobilisés pour des projets d'envergure (comme la revitalisation urbaine, la rénovation urbaine ou les SAR), mais relativement peu.

La problématique des charges d'urbanisme est récurrente en termes de blocages, vis-à-vis du manque de prévisibilité et de proportionnalité. A priori, les charges d'urbanisme améliorent le projet d'un point de vue urbanistique.

La problématique vis-à-vis des plaintes des riverains est également récurrente pour tous les projets de grande envergure. Suite aux plaintes des riverains, les projets sont généralement modifiés vis-à-vis des aspects de densité et de mobilité, deux aspects majeurs du phénomène NIMBY. Des démarches participatives peuvent être mises en place en amont de l'opération afin de répondre et d'expliquer l'intérêt du projet ainsi que d'inclure les différents intervenants à l'élaboration du projet.

##### **Retour des expériences wallonnes**

Afin de légiférer les charges d'urbanisme, plusieurs pistes de solutions ont été émises par les acteurs interrogés : il est notamment question d'une sorte de « pot commun » dédié aux aménagements urbains, sous forme de taxe proportionnelle aux projets afin de ne pas pénaliser les projets en centre urbain par exemple.

Cette notion de « pot-commun », est appliquée à Tubize, qui prévoit pour chaque projet de logement une taxe forfaitaire de 7000€. Cette mesure serait toutefois à l'origine d'un blocage au niveau de l'opération réalisée sur les forges de Clabecq. Ces coûts n'ont en effet pas été comptabilisés dans le business plan de départ, ce qui met en péril la viabilité financière du projet.

En ce qui concerne les autorisations administratives, celles-ci peuvent avoir un impact important sur la réalisation du projet.

Sur le projet de Courbevoie par exemple, l'aménagement a nécessité l'obtention de 6 permis successifs pour l'ensemble des travaux, délivrés par des autorités différentes qui n'ont pas toujours la même vision des choses.

Sur le projet de la ZACC du Petit Baulers, c'est davantage les réformes successives des outils d'aménagement, qui ont multiplié les procédures et complexifié le projet.

---

<sup>6</sup> Roubaix-Tourcoing (FR) : voir fiches d'analyse en annexe 5.9.

Pour les développeurs, ces aspects peuvent avoir des impacts importants sur le business plan, que ce soit lié à une question de temporalité ou à des surcoûts à investir dans des études ou des procédures administratives.

Certains développeurs évoquent l'intérêt qu'il aurait d'avoir un outil d'aménagement spécifique aux grands projets et lié à une seule autorité compétente.

### **Retour d'expériences européennes**

La problématique dépend fortement du contexte politique local. Néanmoins on peut relever des procédés permettant d'éviter des retards. Notamment dans bon nombre de projets étudiés, le montage juridique se fait comme suit : fixation de l'urbanisme par un Masterplan à valeur plus ou moins réglementaire. Ensuite subdivision du projet en îlots, achetés par des promoteurs les commercialisant. Les projets passent alors sous la supervision du groupe de coordination du projet de nouveau quartier (dont fait partie un représentant de l'urbanisme à la commune) avant de passer à la commune (travail en workshop pluridisciplinaire sur base de charte d'urbanisme ou documents d'orientation, étape supplémentaire mais qui fait gagner du temps in fine pour l'obtention du permis).

Il s'agit ensuite d'intégrer les riverains en amont du projet par des stratégies win-win : en termes d'équipements manquants, ou en optimisant leur parcelle : création de voirie longeant leur fond de parcelle et leur permettant d'y installer un garage ou à terme d'y construire un logement (augmentation de la plus-value du terrain par la densification). Ensuite via la création d'un cadre de vie agréable par un espace public de qualité et un paysage urbain à forte identité. Dans les zones urbaines denses l'aménagement d'un parc en première phase de projet améliore l'acceptabilité du projet par les riverains (Clichy, Dock Saint-Ouen, RDH, Massena).

### *c) Obtention et coût du financement*

#### **Définition et problématiques**

Différents financements alternatifs sont présentés dans la note annexe, comparant d'une part des financiers (banques commerciales, fonds de pension, banque européenne d'investissement) et d'autre part un développeur ayant un financement qui lui est propre (soit une société immobilière réglementée). Ces financements sont comparés au regard des types de projets financés, des critères d'octroi, de la part de financement dans le coût total de l'opération, des caractéristiques des prêts octroyés, des suretés et du profil des emprunteurs.

De façon générale, les sources de financement alternatif manquent de « sourcing » en Belgique. On a tendance, dans la mesure du possible, à se tourner exclusivement vers les banques commerciales, or d'autres financiers sont intéressés à investir dans l'immobilier.

#### **Retour des expériences wallonnes**

La question du financement est un aspect important du projet. Parmi les communes interrogées, beaucoup se retrouvent démunies par rapport au montage de projets dans des contextes plus difficiles. Il semble en effet que les subsides régionaux ne permettent pas d'entreprendre de projets de requalification d'envergure, et nombre d'entre elles se tournent désormais vers des fonds européens pour réaliser leur opération.

### **Retour d'expériences européennes**

Les financements de certains projets ont été séquencés suivant les phases de projet. Le financement pour l'acquisition du terrain en est la première étape primordiale. Celui-ci est souvent géré par la ville via des prêts bancaires intéressants (BO01, Vauban), par l'octroi de subsides (Clementwijk, De Vloei), en montant une société d'investissement associant le privé et le public (Clementwijk, De Vloei, l'Union, les Rives de la Haute Deûle) ou encore via une anticipation par les régies foncières (investissement étalé dans le temps). Les étapes liées à la recherche et aux études et à la viabilisation du site peuvent être subventionnées (Clementwijk, De Vloei). Un retour sur investissement (avec plus-value) se fait lors de la commercialisation des parcelles (Vauban, Rieselfeld). A ce moment, le problème du financement glisse généralement vers les promoteurs suivant des stratégies basées sur la commercialisation de leurs parcelles.

#### *d) Complexité des opérations*

### **Définition et problématiques**

Au travers du rapport, on souligne notamment la complexification des opérations liée à la mixité programmatique ainsi qu'à la maîtrise d'ouvrage.

Le développement de mixité programmatique devient une obligation. Cela dépend de la taille du projet, mais généralement, dans les projets de moyenne envergure, le développement de commerces de proximité, d'un peu d'activité tertiaire ou libérale est indispensable à la bonne commercialisation des logements.

En termes de gestion de projet, c'est au cas par cas. Il n'existe pas d'outils spécifiques à l'amélioration de la collaboration entre les différents intervenants, tel qu'un agent dédié par projet qui ferait l'interface entre les différentes instances communales et les promoteurs.

### **Retour des expériences wallonnes**

Le projet du Val Benoit est à ce titre assez évocateur. L'opérateur a eu pour volonté de créer une mixité fonctionnelle au sein de ce projet. Les subsides mobilisables dans le cadre de l'aménagement de zone d'activité économique n'ont donc pu être mobilisés que partiellement, au prorata de la répartition logements/bureaux.

La finalisation du projet devient dès lors tributaire de l'obtention d'autres subsides spécifiques à la fonction résidentielle (rénovation/revitalisation) qui n'ont pas pu encore être obtenus. Dans ce cas, la mise en place d'une mixité fonctionnelle, constitue une difficulté supplémentaire à l'aboutissement du projet.

### **Retour d'expériences européennes**

Les cas étudiés présentent des stratégies de mixité fonctionnelle verticale (au sein d'un même bâtiment : complexité programmatique pour le promoteur/l'architecte) et horizontale (un bâtiment – une fonction : complexité programmatique pour le développeur/l'urbaniste). La complexité des projets est généralement coordonnée par des équipes pluridisciplinaires.

En France, on a d'un côté les SEM qui gèrent l'aspect financier du projet et les agences d'urbanisme qui gèrent le développement du projet. Ces équipes sont clairement définies dans le processus de projet d'envergure (les nouveaux écoquartiers) et généralement formées d'un architecte-urbaniste en chef, d'un paysagiste et parfois d'autres disciplines liées à la dimension économique (Clichy, Saint Ouen, Les Rives de la Haute-Deûle, l'Union). Ces dernières participent à la concertation citoyenne et organise des workshops avec les architectes pour assurer la cohérence architecturale et urbanistique du quartier.

A Lausanne, une antenne indépendante émanant du département d'urbanisme de la ville prend le rôle de coordinateur entre les entités communales concernées par le projet et les acteurs privés. Cette dernière organise également la communication et la participation citoyenne.

A Fribourg, pour le quartier Vauban, le portage de projet s'est organisé en triptyque entre la ville (via un groupe de projet formé de 5 personnes à temps plein pendant 15 ans), la société de développement communal KE (maîtrise d'ouvrage déléguée et gestion du budget) et le Forum Vauban (associations d'habitants) jouant l'interface avec les associations. Les rôles de ces trois acteurs principaux est clairement défini.

En Flandre, les équipes de coordination sont plus expérimentales et souvent orchestrées par le responsable du projet à l'urbanisme de la commune.

#### *e) Surcoûts de construction*

#### **Définition et problématiques**

Parmi les surcoûts de construction, on compte les coûts de préparation du terrain liés :

- à la pollution des sols : les normes relatives à la qualité des sols étant de plus en plus sévères ;
- à la mécanique des sols (portance, type de sol, présence de nappe phréatique...) ;
- aux impétrants ;
- aux aménagements (tels que les voiries ou les parkings).

D'autres surcoûts peuvent être causés au vu de l'évolution des normes environnementales et notamment des normes de Performance Energétique des Bâtiments qui sont de plus en plus contraignantes.

Nous nous sommes également interrogés sur les éventuels surcoûts liés à la filière de production, autrement dit la promotion immobilière de grande envergure. La différence avec l'autopromotion se fait dans la marge que la promotion immobilière prend.

On note cependant des économies d'échelle potentielles par une standardisation des produits qui sont mis en œuvre. Cependant, en Wallonie, lorsque l'on développe un projet de grande envergure, on procède par phasage, permettant de limiter le risque lié à la commercialisation afin de s'assurer au fur et à mesure de l'avancement des ventes, notamment à cause de la faible capacité d'absorption du marché. Cela induit un déroulement de projet équivalent à plusieurs projets de plus petite envergure.

#### **Retour d'expériences européennes**

Les surcoûts de construction sont généralement bien intégrés dans le budget de base des nouveaux quartiers européens. D'autres surcoûts sont par contre apparus, liés à des retards dans le calendrier des projets. La SEM du quartier de l'Union doit faire face à des surcoûts liés à l'entretiens des espaces publics en partie déjà réalisés et se dégradant, les communes ne voulant pas s'en charger tant que ces espaces ne seront pas réceptionnés. Les stratégies visant à commencer le projet par l'aménagement de l'espace public de qualité afin de créer un cadre de vie de qualité (image attractive) doivent faire face à des dégradations et des surcoûts de réparation de ces espaces lors des chantiers de construction des lots.

Les retards de calendrier posent également des problèmes lorsque le budget compte des financements émanant de subsides. Ces derniers respectant des calendriers très stricts ne peuvent pas toujours être reportés. Les subsides prévus pour des postes en retard doivent alors être reconvertis en d'autres postes sinon ils sont perdus. Le poste retardé devra trouver d'autres sources de financement (De Vloei).



## *f) Niveaux de commercialisation*

### **Définition et problématiques**

Au sujet de la structuration de la demande en logements en Wallonie, on considère que l'accessibilité au logement est de plus en plus difficile. Les conditions d'octroi de prêts sont de plus en plus contraignantes. Au vu d'un manque de moyen, les ménages se tournent vers des logements plus petits. Afin de diminuer les coûts, on a recours à la densification et à la rationalisation. Les promoteurs s'adaptent à la demande sur le marché et ont tendance à produire plus d'appartements ou de logements de plus petite taille sur des parcelles réduites, afin de diminuer l'impact du foncier.

Les modes d'acquisition évoluent. De plus en plus de particuliers sont intéressés d'investir dans l'immobilier. Différents modes d'acquisition d'un logement devraient être développés tels que des structures de gestion des locations pour les investisseurs particuliers. On compte 50% des acheteurs qui sont des investisseurs (et non des particuliers qui achètent un bien en vue d'y vivre) en ce qui concerne les appartements, par rapport à 20% pour les maisons unifamiliales.

### **Retour des expériences wallonnes**

Comme évoqué précédemment, l'intervention de l'autorité publique dans l'acquisition foncière et sa mise à disposition pour les opérateurs privés peut constituer une piste de solution à la diminution du coût de sortie des biens immobiliers, puisqu'elle limite un effet spéculatif sur les valeurs foncières. (voir 1.2.2.1.b)

Toujours à Herstal, au niveau du projet des Prés Madame, la SLSP locale s'est portée acheteuse des logements créés, ce qui pour le développeur était un moyen d'éviter les risques liés au niveau de commercialisation.

### **Retour d'expériences européennes**

Plusieurs cas de figures se sont présentés dans les cas étudiés. D'un côté des nouveaux quartiers jouent sur un concept novateur (BO01, Vauban), l'effet d'adresse ou la pénurie de logements neufs (Paris) pour attirer un public aisé prêt à payer le prix fort.

D'un autre côté, les nouveaux quartiers émergent dans des contextes de forte demande (commercialisation assurée) sur des sites dont le foncier est géré par l'autorité publique (prix du foncier maîtrisé et nivelé sur le marché local ce qui permet une vente des logements neufs à prix abordable) (Vauban, Rieselfeld).

Dans la plupart des cas, une grande part du quartier est dévolue au logement social ou subventionné. Ceci assure également au promoteur la commercialisation et la rentabilité de son projet (en fonction du pouvoir de financement des sociétés de logement social).

De manière générale l'attractivité du site pour les nouveaux acquéreurs est primordiale. Cette dernière, si elle fait défaut (site en reconversion, région non attractive, etc.), peut être améliorée via des stratégies de création d'effet de levier : amener du monde sur le site du nouveau quartier de manière permanente ou temporaire par un centre d'excellence technologique (Euratechnologies aux Rives de la Haute Deûle, l'Union) ou universitaire (Belval), par un grand équipement régional (rockhal et centre commercial de Belval), par une œuvre architecturale landmark (Turning Torso Bo01), par l'organisation d'évènements (festival à l'Union, expositions en plein air à l'Oude Dokken) ou par un concept urbain expérimental et remarquable (Vauban, Bo01). A plus petite échelle, la réaffectation d'immeubles à valeur patrimoniale forte, la création d'un cadre de vie agréable par un espace public de qualité et un paysage urbain à forte identité permet également d'améliorer l'image du site (l'Union, Clementwijk).

## 1.3 SOURCES ET LIMITES

### 1.3.1 Pré-sélection de cas d'études

CEPESS (2014). *Créer les villes nouvelles les plus humaines d'Europe*, Belgique

CHALINE, C. (1985). *Les villes nouvelles dans le monde* (PUF ed. Vol. 2231), Paris

HOWARD, Ebenezer (1902). *Garden Cities of Tomorrow*, ed. Swan Sonnenschein & Co., Londres

JAROUSSEAU, Émilie et MONTILLET Philippe (2013). Les cités-jardins franciliennes, d'hier à aujourd'hui, *Les cités-jardins, un idéal à poursuivre*, les Cahiers IAU-IDF n°165, Paris, pp. 22-28

NEW TOWNS ACT (1946) . in <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1946/68/contents/enacted>, consulté le 7/04/2015

PAQUOT, Thierry (2013). Naissance d'un idéal urbain : la « cité-jardin », *Les cités-jardins, un idéal à poursuivre*, les Cahiers IAU-IDF n°165, Paris, pp. 6-9

REMY, Jean (2007). *Louvain-la-Neuve, une manière de concevoir la ville : génèse et développement*, Presses Universitaires de Louvain, Louvain-la-Neuve

SOUAMI, T., ALLEMAND, S., & ARIF, J.-P. (2009). *Ecoquartiers : Secrets de fabrication* (Les Carnets de l'Info ed.), Paris

TERLINDEN Bertrand, GOSSE Marc, VANDENBURGH David, LA CAMBRE Architecture et UCL Architecture (2007). *LLN 1968-1973 : l'idée d'une ville (nouvelle)*, UCL Architecture, Louvain-la-Neuve

YEPEZ-SALMON Grace (2011). *Construction d'un outil d'évaluation environnementale des écoquartiers, vers une méthode systémique de mise en œuvre de la ville durable*, thèse de doctorat, Université de Bordeaux 1, France

### 1.3.2 Contextes socio-économiques comparables à la Wallonie

Différents éléments ressortent de cette première sélection. Tout d'abord, les contextes dans lesquels les projets ont émergés ne sont pas équivalents. L'application des critères définis au point 1.1.1.3 réduit drastiquement le nombre de cas à considérer. En effet, seulement sept des 25 cas présélectionnés s'implantent dans des agglomérations de moins de 250 000 habitants<sup>7</sup>. De plus en termes de niveau socio-économique seuls cinq des 25 cas présélectionnés présentaient dans les années nonante (initiation des projets) des PIB régionaux NUTS 2 comparables à la Wallonie<sup>8</sup> (voir figure 1 et tableau 1).

---

<sup>7</sup> Lausanne, Fribourg-en-Brigau, Tübingen, Linz, Esch-sur-Alzette (Luxembourg), Ostfildern et Amersfoort.

<sup>8</sup> Malmö, Culemborg, Bilbao, Nantes et la périphérie est de Londres.

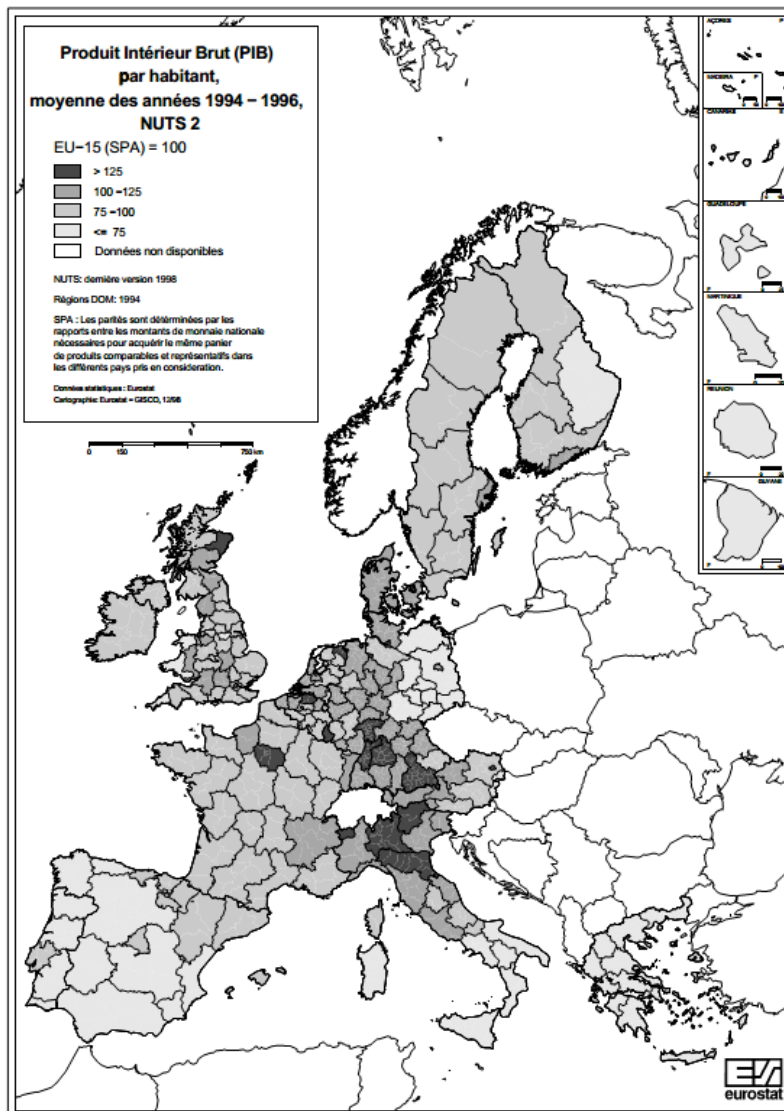


Figure 5 : PIB par habitants, moyenne des années 1994-1996, NUTS 2. Sources : Eurostat

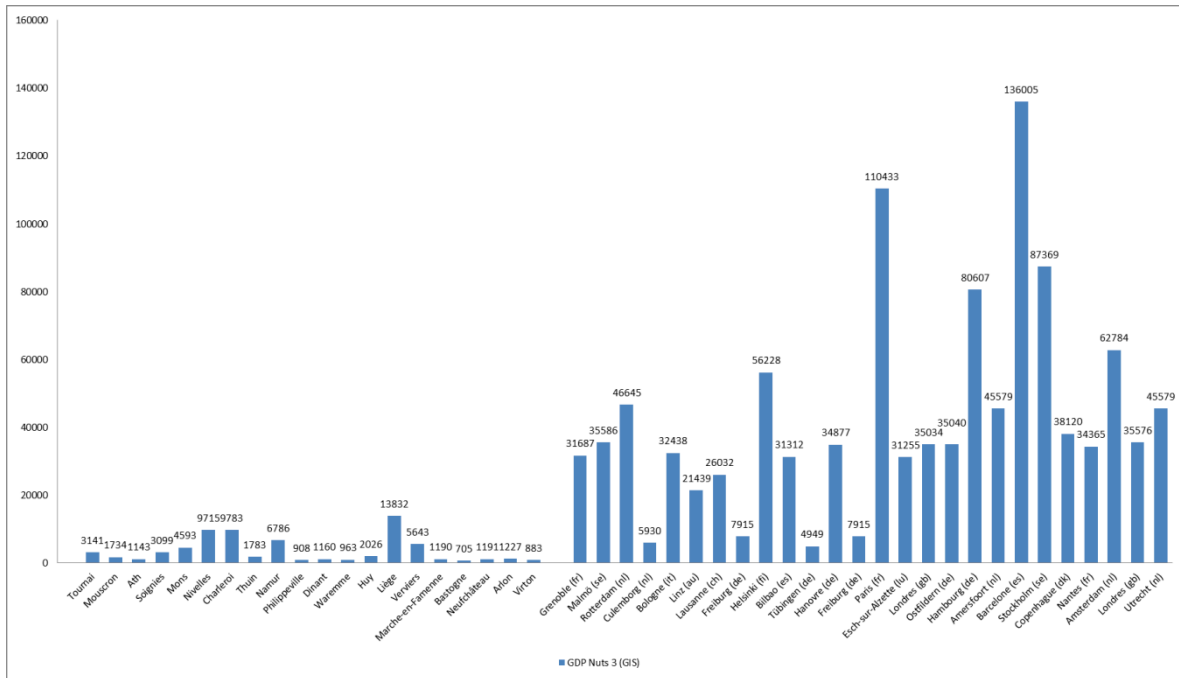
**Tableau 2 : comparaison des PIB des régions NUTS 2 en 1994-1996 pour la Wallonie et les régions hébergeant les projets présélectionnés. En gris clair les projets initiés après les années nonante. (Sources : Eurostat)**

		PIB Régional par rapport à la moyenne européenne (NUTS 2 - 1994-1996) EU-15 = 100			
		<75	75-100	100-<125	>=125
Wallonie	Brabant-Wallon		x		
	Hainaut		x		
	Namur		x		
	Liège		x		
	Luxembourg		x		
ZAC de Bonne	Grenoble (fr)			x	
Bo01	Malmö (se)		x		
Nieuw Terbregge	Rotterdam (nl)			x	
EVA Lanxmeer	Culemborg (nl)		x		
Bolognina Ouest	Bologne (it)				x
Solar City	Linz (au)			x	
métamorphose-plaine du loup	Lausanne (ch)				
Vauban	Freiburg (de)			x	
Eco-Viikki	Helsinki (fi)			x	
Bilbao Ria 2000	Bilbao (es)		x		
Südstadt	Tübingen (de)				x
Kronsberg	Hanovre (de)			x	
Rieselfeld	Freiburg (de)			x	
Ile Seguin - Rives de Seine	Paris (fr)				x
Belval	Esch-sur-Alzette (lu)				x
Greenwich Millenium Village	Londres (gb)				x
Scharnhauser Park	Ostfildern (de)				x
HafenCity	Hambourg (de)				x
Nieuwland	Amersfoort (nl)			x	
22@bcn	Barcelone (es)		x		
Hammarby Sjöstad	Stockholm (se)			x	
Ørestad	Copenhague (dk)			x	
Ile de Nantes Malakoff	Nantes (fr)		x		
Ijburg	Amsterdam (nl)			x	
Ebbsfleet Valley	Londres (gb)		x		
Leidsche Rijn	Utrecht (nl)			x	

Les PIB des régions et pays diffèrent beaucoup et sont généralement supérieurs au PIB de la Wallonie. Ensuite la grande majorité de ces projets a vu le jour dans les années nonante au contexte financier différent d'aujourd'hui. Si l'on prolonge l'analyse comparée des PIB régionaux, la plupart des régions hébergeant un des projets présélectionnés se retrouvent au-dessus de la moyenne européenne contrairement aux provinces wallonnes, à l'exception du Brabant Wallon (tableau 2). Le constat est encore plus flagrant si l'on observe les régions NUTS 3 (figure 2). **Les nouveaux quartiers se concrétisent donc dans des régions en forte croissance.**

**Tableau 3 : comparaison des PIB des régions NUTS 2 en 2011 pour la Wallonie et les régions hébergeant les projets présélectionnés. (Sources : Eurostat)**

		PIB Régional par rapport à la moyenne européenne (NUTS 2 - 2011)					
		EU-28 = 100					
		<75	75-<90	90-<100	100-<110	110-<125	>=125
Wallonie	Brabant-Wallon					x	
	Hainaut		x				
	Namur		x				
	Liège			x			
	Luxembourg		x				
	<b>Grenoble (fr)</b>					x	
	Malmö (se)				x		
	Rotterdam (nl)						x
	Culemborg (nl)				x		
	Bologne (it)						x
	Linz (au)						x
	<b>Lausanne (ch)</b>						x
	Freiburg (de)					x	
	Helsinki (fi)						x
	Bilbao (es)						x
	Tübingen (de)					x	
	Hanovre (de)					x	
	Freiburg (de)					x	
	Paris (fr)						x
	<b>Esch-sur-Alzette (lu)</b>						x
	Londres (gb)						x
	Ostfildern (de)					x	
	Hambourg (de)						x
	Amersfoort (nl)						x
	Barcelone (es)					x	
	Stockholm (se)						x
	Copenhague (dk)						x
	Nantes (fr)			x			
	Amsterdam (nl)						x
	Londres (gb)						x
	Utrecht (nl)						x



**Figure 6 : comparaison des PIB des régions NUTS 3 en 2011 pour la Wallonie (à gauche dans le graphique) et les régions hébergeant les projets présélectionnés (à droite dans le graphique). (Sources : Eurostat)**

Plus de la moitié des cas sélectionnés ont été construits suite à la libération d'un brownfield (friches portuaire, militaire, industrielle, commerciale, sportive). De plus la majorité des projets émergés sur greenfield se trouvent en extension urbaine (consommation de territoire et connectivité avec la ville-mère moins évidente que pour les projets centraux ou sur la frange d'agglomération) (tableau 4).