



## Compte-rendu

### « Eco-quartiers, quartiers durables »

4 mars 2010

Cette conférence avait pour objectif d'illustrer les expériences d'éco-quartiers et de quartiers durables par des expériences de terrain, ainsi que par leurs bénéfices.

#### Modératrice :

- Caroline Grégoire, Consultante

#### Orateurs :

- Pierre Vanderstraeten, Urbaniste, Ceraa, St Luc, Habiter un éco-quartier, bénéfices et inconvénients (FR)
- Thierry Timmermans, Fonctionnaire dirigeant, Association Projet X, CPAS de Bruxelles, Présentation du Projet X (NL)
- Charlotte Bevernage, Vice-Présidente d'Abbeyfield Belgium, Maisons Abbeyfield, habitats groupés pour les plus de 55 ans (NL)
- Isabelle Prignot, Architecte, Représentante du Cluster Eco-construction Eco-quartier, Eco-hameau à Bruxelles et en Wallonie : exemples concrets et réflexions (FR)
- Peter Thoelen, Directeur, Vlaams Instituut voor Bio-Ecologisch bouwen en wonen, Présentation du projet « Ecopolis » (NL)
- Magali Viane, Gestionnaire Projet ELEA, Ville de Mouscron, Perspectives du projet ELEA – Cité Bioclimatique (FR)
- Benoît Broos, Directeur Développement immobilier, Ertzberg, Présentation de l'éco-quartier Tweewaters (Leuven) (NL)

- **Pierre Vanderstraeten, Urbaniste, Ceraa, St Luc, Habiter un éco-quartier, bénéfices et inconvénients**

### Présentation – presentatie

Pour M. Vanderstraeten, un mouvement de prise en considération des enjeux écologiques est en train d'émerger. Cette prise de conscience repose sur l'idée qu'il faut atteindre un niveau de performance en matière de biodiversité, d'énergie, d'éco-mobilité et de diversité sociale. Dans ces domaines comme dans bien d'autres, il est urgent de rechercher une plus grande autonomie, de « réenchanter les lieux ».

L'éco-quartier est une voie possible pour permettre ce « réenchancement ». La philosophie de l'éco-quartier est de transformer le métabolisme des agglomérations. Cela consiste notamment à passer d'une consommation trop linéaire à une consommation plus circulaire. Pour ce faire, trois sphères entrent en jeu : l'Etat ; le marché et la sphère de l'autonomie. Cette dernière sphère existe en dehors de lien marchand ou d'autorité. Elle peut concerner l'individu ou la communauté et met en exergue l'idée de coopération. L'orateur a ainsi cité plusieurs types de coopération possibles : il peut aussi bien s'agir de covoiturage, de Groupes d'Achats Communs ou encore de Systèmes d'Echange Local. Les Groupes d'Achats Communs (GAC) représentent une alternative à la grande distribution en créant un partenariat de proximité entre producteurs et consommateurs, pour produire et consommer autrement. Le GAC rassemble plusieurs ménages, à intervalle régulier, qui optent pour des produits de qualité auprès de producteurs et transformateurs locaux. Le Système d'Echange Local (SEL) est un système d'échange de produits ou de services construit à côté du système monétaire classique. Les SEL sont des associations déclarées ou de fait à but non lucratif, qui permettent à leurs membres de procéder à des échanges de biens, de services et de savoirs, sans avoir recours à la monnaie gouvernementale (ou supra-gouvernementale dans le cas de l'euro). Toutes ces initiatives ont pour idée commune de mutualiser les ressources de manière autonome en dehors du marché ou de l'Etat.

Au-delà des bienfaits écologiques, Pierre Vanderstraeten a souligné la dimension humaine de l'éco-quartier, la convivialité qui y règne, le plaisir de « faire en commun ». Ainsi, des études ont montré que les enfants qui avaient la possibilité de jouer dans la rue développaient des compétences sociales et devenaient des êtres plus autonomes et plus créatifs. Par ailleurs, la mixité d'âge, de population et de fonction représente une condition de durabilité. L'éco-quartier donne la possibilité aux habitants d'associer leurs forces (co-productivité), de créer du lien.

Dans le domaine de l'éco-mobilité, toute une série d'initiatives ont été prises, en milieu rural, telles que la réhabilitation du cheval comme mode de transport en commun. Il existe également de nouvelles formes de transports en commun comme les tram-trains, les tram-marchandises ou encore les bateaux-bus. En matière d'éco-mobilité, l'orateur a expliqué qu'il existait deux possibilités, à savoir transformer les moyens de mobilité ou diminuer les besoins en mobilité.

En ce qui concerne la diminution des besoins en mobilité, il s'agit par exemple de repenser les conditions pour la marche à pied. Communément, la distance de marche acceptable en Belgique est de 300 à 600 mètres (dans d'autres pays comme la Roumanie, c'est beaucoup plus). Il faut donc créer les conditions pour que les habitants ne dépendent plus de la voiture. L'objectif est que la clientèle vienne à pied pour bénéficier des services. Par exemple, il faut 2000 à 2500 habitants pour créer une école, une supérette. Le quartier Vauban à Freiburg-en-Brisgau (Allemagne) est un modèle en la matière. Cependant, tout ne se résout pas à l'échelle du quartier, il s'agit également de relier les quartiers entre eux et au centre. La viabilité des transports publics est assurée à partir d'une densité

de 100 habitants par hectare. Il ne faut pas perdre de vue qu'un quartier est un morceau de quelque chose, d'un ensemble. Il est donc nécessaire de penser l'échelle locale dans un cadre global et donc évaluer le niveau de performance globale. L'autonomie pure est une utopie : il faut penser le tout, l'éco-quartier est un levier pour les éco-territoires.

Caroline Grégoire a ensuite demandé à Pierre Vanderstraeten quels étaient les critères permettant de qualifier un quartier d'éco-quartier. Il a répondu que les critères étaient relatifs d'un endroit à l'autre. L'idée a été avancée de mettre en place un label « éco-quartier » à Bruxelles et en Wallonie. Le danger d'un tel label est toutefois d'exclure, de mettre à l'index les mauvais élèves. Enfin, M. Vanderstraeten a été interrogé sur les inconvénients éventuels des éco-quartiers. Pour lui, les éco-quartiers n'ont pas d'inconvénients propres mais génèrent parfois des effets contre-performants notamment au niveau social, en raison de la hausse du foncier qui peut remettre en cause un accès égalitaire à l'éco-quartier.

- **Thierry Timmermans, Fonctionnaire dirigeant, Association Projet X, CPAS de Bruxelles, Présentation du Projet X**

#### [Présentation - presentatie](#)

Le Projet X est calqué sur le modèle des agences immobilières sociales. Il existe d'ailleurs un partenariat avec l' AISB (Agence Immobilière Sociale de Bruxelles). Cependant à la différence de l' AISB, dans le cas de Projet X, c'est le CPAS qui gère et Projet X qui fait les travaux.

Thierry Timmermans a présenté « Projet X » qui est le fruit d'un partenariat entre la Ville de Bruxelles et le CPAS. L'objectif de cette initiative est de lutter l'insalubrité des logements privés et d'offrir un habitat qui réponde aux normes du Code du Logement à des prix accessibles aux revenus modestes et moyennant participation financière du propriétaire.

« Projet X » s'adresse aux locataires précarisés du marché privé et qui occupent des logements non conformes aux normes du Code Bruxellois du Logement. Le but est que les occupants puissent, une fois les travaux de rénovation effectués, réintégrer leur logement sans augmentation de loyer.

« Projet X » reçoit des subsides publics afin de prendre en charge la conception, la réalisation et la supervision des travaux. Si les logements sont occupés, les locataires sont relogés durant la phase chantier, avant qu'ils ne réintègrent le logement rénové.

Le propriétaire participe indirectement aux frais de rénovation (entre 35% et 50%) en percevant moins de loyer. En contrepartie, le propriétaire confie la gestion de son bien pendant neuf ans (ou plus) au CPAS de Bruxelles. Celui-ci se charge de trouver les locataires, de percevoir les garanties et loyers, de maintenir le bien en bon état, etc. Il s'agit donc d'une intervention publique sur des logements privés, moyennant la prise en gestion de ces logements par l'autorité publique pendant un délai suffisamment long, afin de récupérer une partie des frais encourus.

En outre, M. Timmermans a relevé la dimension socioprofessionnelle de ce projet puisque, dans la mesure du possible, les travaux.

- **Charlotte Bevernage, Vice-Présidente d'Abbeyfield Belgium et Danielle Hanssens, Maisons Abbeyfield, habitats groupés pour les plus de 55 ans**

### Présentation – presentatie

Le concept d'Abbeyfield s'inscrit dans un contexte européen de vieillissement de la population. Abbeyfield est à la fois un concept d'habitat groupé et un mouvement de volontaires qui aide des aînés, le plus souvent isolés mais autonomes, à partager un cadre de vie épanouissant. Parmi les maisons déjà existantes, on recense :

- ❖ "Entre voisins - Maison Abbeyfield Etterbeek" (Bruxelles)
- ❖ "Maison Jean-Remacle de la Tour - Maison Abbeyfield Lixhe" (Province de Liège)
- ❖ "Le tour de Table - Maison Abbeyfield de Namur"
- ❖ "Le Martin-Pêcheur - Maison Abbeyfield Watermael-Boitsfort"(Bruxelles)

En Flandre, l'offre de logement pour les plus de 50 ans consiste surtout en maisons, appartements, habitats groupés ou maison de soins. Cependant, peu de solutions alternatives, telles Abbeyfield, sont proposées.

Le concept Abbeyfield est né en 1956, à Londres. Il existe maintenant dans plus de 16 pays. En Belgique, il existe depuis 1995.

Abbeyfield se veut le prolongement de la « maison classique », selon un modèle « d'habitat en groupe ». Abbeyfield entend reconnaître le rôle joué par les plus âgés et insister sur leur droit à l'autonomie.

Abbeyfield entend également revaloriser la vieillesse et valoriser les initiatives innovantes.

Le concept met en avant le bien-être, l'ouverture au monde extérieur et l'autonomie.

Les trois piliers sur lesquels repose le concept sont :

- La maison : située dans un quartier habité (accessibilité aux transports en commun). Elle est divisée en appartements et en parties communes ;
- Les habitants (âgés de 50 ans et +), autonomes, participatifs et responsables collectivement ;
- Les bénévoles qui exercent diverses tâches selon leurs compétences.

Etant donné que les habitants choisissent ces habitats pour passer leurs « vieux jours », il est évident que l'habitation est adaptée : accès aux chaises roulante, accessibilité aux lits et aux douches, etc. sont bien entendus prévus.

Les habitants participent activement, et de manière autonome à la vie de la communauté (préparation des repas, entretien des jardins, etc.), mais également, bien souvent, à la vie du quartier.

- **Isabelle Prignot, architecte, Service Facilitateur Quartiers Durables, Représentante du Cluster Eco-construction . Eco-quartier, Eco-hameau à Bruxelles et en Wallonie : exemples concrets et réflexions**

#### Présentation - presentatie

Isabelle Prignot travaille pour le Service Facilitateur Quartiers Durables qui a été mis en place par la Région Bruxelles Capitale et repose sur une association ISACF La Cambre et Sint Lucas. Le service Facilitateur Quartiers Durables a conçu un mémento pour les quartiers durables : il s'agit d'un cadre de référence. Toutefois, Mme Prignot attire l'attention sur le fait que ce ne sont là que des valeurs-repères et qu'il ne s'agit surtout pas de labelliser un mode de vie. Madame Prignot a rappelé qu'il était primordial d'avoir une *vision* de ce que l'on veut faire et non *un modèle universel*. Le mémento contient neuf points de réflexion répartis selon trois axes : social, économique et écologique. Elle insiste sur le fait que les trois axes doivent être présents pour qu'un quartier puisse mériter l'appellation « durable ». Le mémento contient également des bons et des moins bons exemples afin d'illustrer son propos. Isabelle Prignot fait remarquer que le problème de l'éco-mobilité va se résoudre de lui-même puisque nous sommes de toute façon condamnés à court terme à limiter notre consommation de pétrole et donc l'usage de la voiture. Enfin, elle a cité les cinq quartiers durables primés par la Région Bruxelles Capitale : Durabl'XL (Flagey) ; Pinoy (Auderghem) ; Helmet (Schaerbeek) ; Forest Vert (Forest) ; Baobab 81 (St-Gilles). Ces quartiers sont le fruit d'initiatives d'habitants voire d'associations locales.

- **Peter Thoelen, Directeur, Vlaams Instituut voor Bio-Ecologisch bouwen en wonen, Présentation du projet « Ecopolis »**

#### Présentation – presentatie

Le projet « Ecopolis » est une initiative de l'asbl VIBE (Vlaams Instituut voor Bio-Ecologisch bouwen en wonen) et est subsidiée par la Région flamande.

Le projet dispose d'un site internet : [www.ecopolisvlaanderen.be](http://www.ecopolisvlaanderen.be) sur lequel toutes les informations sur le projet sont disponibles.

VIBE entend participer au développement durable urbain, notamment en touchant les dirigeants locaux, les architectes et les étudiants/doctorants.

VIBE s'inspire du projet « Ecopolis » développé en 1992 par le Néerlandais Tjallingii.

Plusieurs instruments sont utilisés pour ce projets, tels le « doe wijzer » à disposition des communes et concepteurs.

Pour chaque action, des conseils, liens, sources et conseils de gestions sont proposés.

Un manuel intitulé « Duurzame stedenbouw in woord en beeld » est également disponible sur le site. Il s'agit d'un guide qui propose des exemples pour mener un projet vers le modèle « Ecopolis ».

L'objectif consiste à proposer de bons exemples et à tendre vers une ville « responsable », « vivante » et « participative ». Il convient pour cela d'adopter une approche intégrée.

- **Magali Viane, Gestionnaire Projet ELEA, Ville de Mouscron, Perspectives du projet ELEA – Cité Bioclimatique**

### [Présentation - presentatie](#)

Magali Viane est la gestionnaire du projet ELEA de la ville de Mouscron. Ce projet consiste en la construction et la promotion d'une cité bioclimatique à caractère social et d'un pôle technologique wallon en bioclimatique. Le terme « social » ne signifie pas ici « logement social » mais « mixité sociale ». Au départ, ce projet bénéficiait de 350.000€ de subsides afin de permettre la réalisation d'une étude de faisabilité. L'appel d'offres européen a été remporté par le cabinet FHW architectes en 2003.

Parmi les trois quartiers mis à disposition de la ville, c'est le quartier situé rue du Blanc Pignon qui est finalement retenu. C'est un quartier de 20.000 m<sup>2</sup> à proximité du centre-ville et des services urbains. Mme Viane a souligné la volonté de réaliser un projet exemplaire mais aussi reproductible. L'enjeu est environnemental, écologique mais cela doit rester financièrement accessible. Les maisons sont conçues en ossature bois pour répondre à ces deux objectifs (reproductibilité, accessibilité). Par ailleurs, le facteur de mixité sociale est également à prendre en considération : il s'agit de construire des logements différents et accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le plan masse du terrain au Nouveau Monde comprend 60 logements (constitués de deux tiers de brique et d'un tiers de bois) ainsi que 14 parcelles vertes consacrées aux jardins intergénérationnels accessibles aux personnes à mobilité réduite et baptisés les « Jardins d'Estrella ». La moitié de la production issue de ces jardins est destinée à la consommation des habitants, l'autre moitié à une ASBL de quartier. Par ailleurs, une piste cyclable relie le quartier à la Grand Place de Mouscron en cinq minutes. Enfin, un pôle technologique dont tous les matériaux sont labellisés a été ouvert en 2007.

Les subsides proviennent à 50% du FEDER (Fonds Européen de Développement Régional) et à 50% de la Région wallonne.

Aujourd'hui, le projet est finalisé mais le marché n'est toujours pas attribué car les projets proposés ne correspondent pas à la vision imaginée en 2003, à savoir des logements écologiques ET accessibles (150.000 – 200.000 €).

L'ASBL ELEA a également conçu un cahier des performances qui comprend 37 fiches téléchargeables sur [www.lanaturemamaison.be](http://www.lanaturemamaison.be). Elle propose également des formations pour les professionnels ainsi que des workshops.

- **Benoît Broos, Directeur Développement immobilier, Ertzberg, Présentation de l'éco-quartier Tweewaters (Leuven)**

Les informations relatives au projet Tweewaters sont disponibles sur <http://www.tweewaters.be>.

Suite à son intervention, M. Broos a répondu à une question sur l'accessibilité financière. Il a expliqué que les prix pratiqués correspondaient à ceux du marché et que le quartier connaissait un véritable succès commercial.