

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

VOLUME ANNEXE

RECHERCHE R2

ANALYSE PROSPECTIVE RELATIVE À LA LOCALISATION DE NOUVEAUX QUARTIERS, QUI
CONSTITUENT UNE RÉPONSE AU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE

Annexe 5.9 - Fiches synthétiques d'analyse des nouveaux quartiers wallons et européens



Nouveaux quartiers en Wallonie

- 4 ////////////// Courbevoie – Louvain-la-Neuve – Belgique
- 5-6 ////////////// Val Benoît – Liège – Belgique
- 7 ////////////// Henricot II – Court-Saint-Etienne – Belgique
- 8-9 ////////////// ZACC Matelots – Ath – Belgique
- 10-11 /// Le périmètre de Remembrement Urbain dit «les Guillemins» – Liège – Belgique
- 12-13 /// ZACC du petit Baulers – Nivelles – Belgique
- 14 ////////////// ZACC Patience et Beaujonc – Liège – Belgique

Nouveaux quartiers en Flandre

- 15-16 /// Clementwijk – Sint Niklaas – Belgique
- 17-18 /// De Vloei – Ypres – Belgique

Nouveaux quartiers dans le Nord-Est français

- 19-20 /// L'Union – Roubaix-Tourcoing-Wattrelos – France
- 21-22 /// Les Rives de la Haute Deûle (phase 1) – Lille – France

Nouveaux quartiers européens

- 23-24 /// BO01 (Western Harbour) – Malmö – Suède
- 25-26 /// Quartier Vauban – Fribourg-en-Brigau – Allemagne
- 27-28 /// Plaines du Loup (Métamorphose) – Lausanne – Suisse
- 29-30 /// Quartier Rieselfeld – Fribourg-en-Brigau – Allemagne

Fiches d'analyses

La présente annexe vise à illustrer les enseignements issus du benchmarking de cas d'étude wallons et européens. L'annexe 9 se concrétise en 15 fiches synthétiques reprenant différentes thématiques (cf. cahier des charges de la recherche) permettant d'aborder différentes facettes 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.

Afin de mettre en application ces thématiques, les quartiers visités font donc l'objet de fiches d'analyse des nouveaux quartiers 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 de la recherche :

- **Présentation du projet**
- **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 réglementaires, 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 ? + autres données techniques pertinentes (notamment sur la question de la gestion du stationnement automobile).
- **Processus d'intégration sociale**
 - Participation citoyenne : De quel niveau ? Information ? Consultation ? Négociation ? Concertation ? Co-construction ?
 - Mixité sociale : Quelles stratégies pour assurer une mixité sociale équilibrée ? Quel type de mixité ?
 - Cohésion sociale : Quelles stratégies pour permettre/encourager la cohésion sociale, la rencontre des voisins du quartier et des quartiers alentours ?
- **Mixité fonctionnelle** : Quel type de mixité fonctionnelle ? Quelles fonctions ? Quelles stratégies pour assurer une mixité fonctionnelle de proximité/ extra-locale ?

Les différents points ne sont pas toujours tous abordés suite à un effort de synthèse et de mise en évidence des points les plus pertinents.

Seuls les quartiers visités et/ou ayant fait l'objet d'une rencontre avec un acteur font l'objet d'une fiche.

Courbevoie – Louvain-la-Neuve – Belgique

Présentation du projet

Courbevoie correspond comme de nombreux développements à Louvain-la-Neuve à un projet d'urbanisme sur dalle. Il est concomitant à celui du RER bruxellois, porté par la Région et qui viendra irriguer l'ensemble du Brabant Wallon.

Sous la dalle, se trouve un vaste parking-relais en sous-sol. Associé au service de transport RER, ce parking relais concourra à créer un pôle intermodal de rayonnement provincial et ainsi à apaiser la pression du trafic automobile vers Bruxelles.

Site Greenfield en frange urbaine

Superficie 3,6 hectares

Programme résidentiel 500 log. et P+R SNCB de 2.300 places, quelques commerces (100m² max) et quelques bureaux

Déclencheur Initiative privée et régionale (lié au projet RER), UCL et la SNCB

Situation de droit ZH

Procédure 7 permis différents

Etat projet à l'étude

2015 : Actuellement 5 permis en recours au conseil d'état

Maîtrise d'ouvrage et partenaires

UCL

SNCB

Région Wallonne

Besix Red & Thomas et Piron

Ville d'Ottignies LLN

Stratégie d'acquisition foncière

L'UCL est propriétaire des terrains, elle pratique généralement par concession d'aménagement puis bail emphytéotique.

Montage juridique

- Permis accès parking
- Permis d'aménagement pour la rue de la flèche
- Permis d'ouverture de voirie
- Permis de prolongement des voies de chemin de fer jusqu'au parking
- Permis d'aménagement du parc
- Permis de lotir
- Permis d'aménagement des voiries sur dalle

L'opérateur regrette qu'il n'existe pas de procédure de permis global pour des projets d'envergure, ce qui aurait permis de limiter les aller-retours et le fait d'avoir affaire à plusieurs autorités différentes dans l'attribution des permis.

Montage financier

Opération immobilière : 120 millions d'euros

Construction parking SNCB : 4 millions d'euros

La construction des parkings sur dalle, la liaison à l'E411 ont constitué un surcoût important pour l'opération.



Présentation du projet

Le Val Benoit est un ancien site universitaire qui s'est construit durant la période d'après guerre jusqu'aux années 70. Après cette période, l'université a décidé d'aller implanter ses activités au Sart Tilman. Dès lors, le site du Val Benoit s'est peu à peu vidé de ses activités jusqu'en 2005. A cette époque, une partie des propriétés est vendue à des structures publiques (Forem, Communauté Française) puis sur base d'une étude du SEGEFA, on y étudie un programme mixte intégrant un développement économique.

Site Brownfield

Superficie 9,28 hectares

Programme mixte 330 log., activités économiques, commerces de proximité, équipements communautaires (Forem, enseignement), espaces verts et de loisir

Déclencheur Volonté des instances publiques de réhabiliter les lieux

Procédure SAR/ reconnaissance de zone/ permis d'ouverture de voirie / Master plan / Permis unique

Etat en cours de réalisation

- 1924 - Acquisition puis occupation du site par l'université de Liège
- 2005 - Le site est inoccupé
- 2014 - Début des travaux pour le bâtiment de Génie Civil
- 2016 - Début des travaux prévu pour le bâtiment Moury BPI

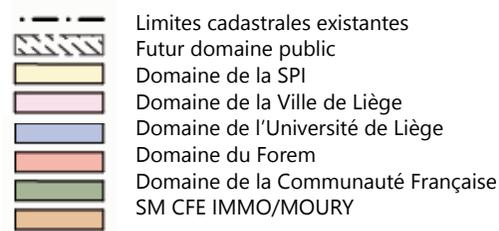
Maîtrise d'ouvrage et partenaires

Spi
Ville de Liège
Région Wallonne
Ulg

Le Forem
Moury BPI
ESACT



Infographie du projet (source : valbenoit.be)



Stratégie d'acquisition foncière

Le site appartenant au départ à l'Ulg, est aujourd'hui détenu par un ensemble d'acteurs différents : la Spi, le Forem, l'Ulg, la Ville de Liège, ESACT, CFE Moury (voir illustration page précédente).

Montage juridique

- 2008 : Etude de Faisabilité
- 2010 : reconnaissance SAR et réalisation du RIE
- 2011 : Obtention de subsides régionaux
 - Appel à projets
 - Mise en place d'un comité de réflexion
- 2012 : Sélection des auteurs de projet (Baumans-Deffet/Dirix/BEL/MSA)
- 2013 : Présentation du Master Plan du Val Benoit
 - Octroi d'un permis unique pour la réhabilitation du bât. de Génie Civil
- 2015 : Permis d'ouverture de voirie

Montage financier

Travaux bât. Génie Civil et Chimie, abords, voiries, parkings (Spi)

Coût total : 64.800.000 €

11.000.000 € pour les travaux d'équipement liés à la construction de ZAE

10.000.000€ dans le cadre d'une procédure SAR (plan marshall 2. vert)

6.500.000 € droit de tirage SOGEPA

La Spi a également obtenu d'autres subsides pour l'acquisition et la viabilisation des terrains, ainsi que la mise en place de panneaux photovoltaïques.

Soulignons que ces subsides ne pourront bénéficier aux autres fonctions du site (logement notamment) : dans le calcul des subsides liés à l'ouverture de voirie par exemple, la somme est attribuée au prorata du nombre de surface plancher. Dès lors, les frais non couverts doivent soit être couverts par d'autres subsides publics, soit être intégrés dans des charges d'urbanisme au frais des investisseurs. La mixité fonctionnelle induit donc plus de complexité au niveau du montage de projet et davantage d'insécurité au niveau financier.

Précisons encore que les investissements sont actuellement principalement issus de fonds publics. En effet, hormis les investissements de Moury BPI, l'ensemble des autres réalisations sur le site sont liées à des acteurs publics.

Montage technique

Le phasage de l'opération n'est pas figé, dans la mesure où la réalisation du projet est liée à de nombreuses incertitudes (obtention de subsides, collaboration des propriétaires, arrivée d'investissements privés...).

Il est donc réajusté en fonction des opportunités qui se présentent.

Mixité sociale/fonctionnelle

Le quartier présente une mixité fonctionnelle importante. La mise en œuvre de la fonction résidentielle reste toutefois tributaire d'un opérateur externe et à l'heure actuelle, il n'y a pas encore d'investisseur pour cette fonction.

Programmation du projet (source : lameuse.be)

- Fonction résidentielle (330 000 m²)
- Activités économiques (300 000 m²)
- Forem (formation, accueil et extension)
- Enseignement
- Bureaux
- Formation et activité culturelle



7 Henricot II – Court-Saint-Etienne – Belgique

Présentation du projet

Le projet Henricot II est situé sur une friche industrielle, non loin du centre de Court-Saint-Etienne. Il s'inscrit en continuité du projet Henricot I et dans une logique de requalification globale du centre-ville de Court-Saint-Etienne.

Site Brownfield en frange urbaine

Superficie 10 ha

Programme mixte 300 à 400 log. et 2.500 m² de commerces, crèche

Déclencheur Initiative de la commune à travers le lancement d'un appel à projet

Situation de droit ZAEi et ZH

Procédure PCAR (en cours) / Permis d'urbanisme

Etat en cours de réalisation

1990 : Reconnaissance SAED

2000 : Acquisition des terrains par la commune

2005 : Démolition et dépollution du site (Spaque)

2011 : Appel à projet

2015 : Démarrage travaux phase 1

Maîtrise d'ouvrage et partenaires

Equilis

Ville de Court Saint Etienne

Montage juridique

1990 : Reconnaissance du site en SAED

2014 : Obtention du permis d'urbanisme pour la phase 1

A la demande de la région, une procédure de PCAR est en cours en parallèle, de manière à asseoir juridiquement le projet. Un permis d'urbanisme pour la phase 2 devrait suivre en fonction du planning et du succès des ventes.

Stratégie d'acquisition foncière

Après la fermeture des usines Henricot, la commune a fait l'acquisition des terrains. Les terrains relatifs à la phase 1 ont été rachetés par les développeurs.

Montage technique

Phase 1 : 134 logements et 7.800 m² de logement

Phase 2 : ND

Phase 3 : ND

La phase n°3 est sise sur un terrain encore utilisé par une activité économique. Elle constitue donc une démarche anticipative qui vise à prévoir dès maintenant un projet de reconversion pour ce site à long terme.

Mixité sociale/fonctionnelle

Dans le cadre de ce projet, la mixité fonctionnelle est intégrée en première phase et prévoit des activités de commerce (corp business du développeur) et des logements.

A termes, l'implantation d'une crèche est prévue au sein du site, il s'agit d'une charge d'urbanisme imposée par la commune.

La mixité sociale dans le cadre de projet est abordée par une modulation des types de logements (1, 2 ou 3 chambres) ce qui permettra de varier le profil des acquéreurs.



Plan masse (www.altiplan.eu)

Présentation du projet

Le projet de la ZACC des Matelots constitue un quartier de grande ampleur développé aux lisières nord du cœur de ville d'Ath. A l'origine seul un petit projet d'immeuble à appartements devait se développer là. C'est l'autorité communale qui, compte tenu de la proximité du bâtiment à une zone de ZACC au plan de secteur a souhaité une réflexion d'ensemble sur la zone. Cette procédure a induit un développement plus important porté par un groupe anversois.

Site Greenfield en extension urbaine

Superficie –

Programme résidentiel 307 log.

Déclencheur Initiative privée

Situation de droit ZACC

Procédure RUE/ Permis d'urbanisation

Etat en cours de réalisation

Acquisition des terrains

Commercialisation appartements en zone d'habitat

Commercialisation complexe « soleil »

Commercialisation complexe « lune » et « libellule »

Commercialisation complexe « nénuphar »

Maîtrise d'ouvrage et partenaires

DCB

M Fourmentin

Ville d'Ath

SITUATION PROJETÉE

LOGEMENTS INDIVIDUELS :

REZ ET REZ +1

LOGEMENTS COLLECTIFS :

REZ +2

REZ +3

REZ +4

TRAITEMENT SOLS :

VOIRIE

VOIRIE PIÉTONNE

PLACE

PARKING

ESPLANADE

ETANG

ZONE INONDABLE

JARDIN PUBLIC

JARDIN COLLECTIF

JARDIN PRIVÉ

HAIÉ

TERRASSE

Extrait du RUE



Montage juridique

- 2007 et 2009 : Les permis d'urbanisme liés à l'édification des logements en zone d'habitat sont approuvés.
- 2010 : Adoption du Rapport Urbanistique et Environnemental pour la mise en œuvre de la ZACC des Matelots
- 2011 : Permis d'urbanisation délivré pour la première phase du projet Prés du Roy, complexe « soleil »
- 2012 : Permis d'urbanisme délivré pour la deuxième phase du projet Prés du Roy, complexe « lune » et « libellule »
- 2014 : Permis d'urbanisme délivré pour la troisième phase du projet Prés du Roy, complexe « nénuphar »

Montage technique

Projet Michel Fourmentin :

Phase 1a : Premier complexe d'appartements

Phase 2a : Deuxième complexe d'appartements

Projet DCB :

Phase 1b : Complexe « soleil » (39 log)

Phase 2b : Complexe « lune » (31 log) et « libellule » (36 log)

Phase 3b : Complexe « nénuphar » (19 log)

Autres phases à venir ? (logements projetés)

Mixité sociale/fonctionnelle

Le quartier est essentiellement résidentiel, et seule une fonction de parc vient l'animer. Le choix de la seule fonction résidentielle est sans doute judicieux au regard de la proximité du cœur de ville.

Aucune réflexion liée à la mixité sociale ne semble être induite dans le concept de projet. Selon la commune, les acheteurs constitueraient surtout des anciens athois qui investissent dans un appartement pour revenir dans la commune durant leur vieux jours.



Résidence Prés du Roy (www.dcbelgium.be)

Le périmètre de Remembrement Urbain dit «les Guillemins» - Liège – Belgique

Présentation du projet

Le PRU des Guillemins consiste en une vaste opération de renouvellement urbain qui trouve son origine dans la volonté d'édifier une nouvelle gare ferroviaire. Le projet d'urbanisme réalisé par l'équipe lauréate a suscité un vaste projet de démolition-reconstruction au niveau de cette gare et des îlots bâtis à proximité.

Site Brownfield – situation centrale

Superficie 22 hectares

Programme mixte 400 à 500 log., commerce, horeca, activité économique, équipement communautaire

Déclencheur Projet de renouvellement urbain impulsé par un appel à projet d'urbanisme sur la gare et son quartier

Situation de droit ZB et ZH

Procédure PRU / PCA / SAR / Rénovation urbaine / Permis par lots

Etat en cours de réalisation

- 2000-2009 – Démolition/reconstruction de la gare des Guillemins
- 2003-2009 – Expropriations et démolitions
- 2012-2015 – Construction de la tour des finances, aménagement des quais
- 2014 – Aménagement de la place des Guillemins
- 2014 – Début du chantier relatif à la passerelle piétonne

Maîtrise d'ouvrage et partenaires

SNCB
SDLG
Fedimmo
Région Wallonne

Ville de Liège
SRWT
Intercommunale ECETIA



Le périmètre de Remembrement Urbain dit «les Guillemins» - Liège – Belgique

Montage juridique

Le projet a été établi sur base d'un montage juridique complexe utilisant plusieurs outils d'aménagement. La division par lots implique par ailleurs la présence de nombreux opérateurs.

1989 : Les deux périmètres de SAR sont approuvés par la région

2002 : Approbation du PCA et du périmètre d'expropriation

2003 : Etude de faisabilité d'une place devant la gare (Atelier du Sart Tilman)

Reconnaissance du périmètre de rénovation urbaine

2005 : Etude de faisabilité urbanistique, juridique et financière

2007 : Approbation du périmètre de remembrement urbain

2009 : Sélection de Fedimmo pour la construction de la tour des finances

Création de la Société de Développement de Liège Guillemins (SDLG)

Permis d'urbanisme pour l'aménagement de la place de la gare

2012 : Permis pour le réaménagement des quais

Dans ce cas ci, le PRU a été utilisé pour outrepasser les prescriptions du PCA, dont les délais de révision auraient pénalisé le projet.

Montage financier

Construction gare des Guillemins (SNCB)

Coût total : 437.000.000 €

Construction tour des finances (Fedimmo)

Coût total : 95.000.000 €

Réaménagement de la place, des quais et construction de la passerelle

Coût total : 39.950.000 €

16.750.000 € FEDER

23.200.000 € Autres pouvoirs publics

Infographie du projet (liege.be)



ZACC du petit Baulers – Nivelles – Belgique

Présentation du projet

Le projet de la ZACC du petit Baulers, correspond à une intention commune du développeur et de l'autorité communale. La commune y voyait l'opportunité de créer un espace d'articulation entre deux espaces urbanisés, le développeur lui souhaitait valoriser les terrains dont il s'était rendu propriétaire.

Site Greenfield en extension urbaine

Superficie 56 ha (périmètre PCA) dont 28 ha en permis de lotir

Programme mixte 700 logements (périmètre PCA) dont 490 en permis de lotir, zone verte, activités de commerce, bureaux, services et éventuellement équipement communautaire

Déclencheur Volonté de joindre et d'articuler la ZAE et le centre-ville de Nivelles.

Situation de droit ZACC

Procédure PCZAD/Schéma Directeur/PCA/RUE/Permis de lotir et EIE

Etat en cours de réalisation

Maîtrise d'ouvrage et partenaires

campagne du petit Baulers SA (Matexi et BW promo)
Ville de Nivelles (+CCATM)



Campagne du petit Baulers (www.matexi.be, Bd DGO4)

ZACC du petit Baulers – Nivelles – Belgique

Stratégie d'acquisition foncière

Les développeurs se sont rendus propriétaires à l'initiation du projet

Montage juridique

1990's – Elaboration d'un schéma directeur et d'un PCZAD

2004 – Adoption d'un PCA sur la zone

2006 – Adoption du Rapport Urbanistique et Environnemental pour la mise en œuvre de la ZACC du Petit Baulers

2006 – Etude d'incidences sur l'environnement et permis de lotir

Les changements de législations relatives aux ZAD puis aux ZACC ont induit plusieurs montures d'outils pour asseoir la sécurité juridique du projet. La réalisation de charrettes urbanistiques et une concertation en amont avec les habitants a limité l'apparition du phénomène NIMBY.

A l'heure actuelle, les porteurs de projets envisagent de réviser le PCA afin d'adapter le contenu aux besoins actuels (morphologie bâtie du projet, taille des parcelles.)

Montage technique

Opération relative au permis de lotir (Matexi et BW promo) : 490 logs (329 maisons et 161 appartements), espace vert et lots destinés à du commerce, bureau ou service.

Remarque : d'autres logements seront à venir sur base du PCA adopté en 2004.

Mixité sociale/fonctionnelle

La mixité fonctionnelle a été intégrée dans le projet.

Aucune réflexion n'a en revanche été initiée en ce qui concerne l'intégration de logements sociaux dans le projet, les charges d'urbanismes ayant principalement été injectées dans la construction d'équipements de service (à priori une crèche serait envisagée). Ce sont en premiers temps des nivellois qui ont fait l'acquisition de logements dans la campagne du petit Baulers, mais désormais il semble que cela touche également des acquéreurs en provenance de la banlieue sud de Bruxelles.

Précisons toutefois que le développeur pointe une difficulté croissante des ménages à accéder à la propriété dans le Brabant Wallon. Il propose donc la vente des logements clos-couverts afin de diminuer le prix d'acquisition. L'acheteur prend alors en charge les travaux de finition, dans un second temps.



Campagne du petit Baulers (www.inred.be)

ZACC Patience et Beaujonc – Liège – Belgique

Présentation du projet

La ZACC Patience et Beaujonc correspond au site choisi par le CHC pour implanter une structure hospitalière. L'affectation du site en zone de ZACC au plan de secteur a induit une réflexion plus globale intégrant un programme mixte.

Site Brownfield en frange urbaine

Superficie 24 hectares

Programme 650 à 800 logements, un hôpital et des activités économiques

Déclencheur CHC

Situation de droit ZACC

Procédure RUE/

Etat en cours de réalisation

2013 – Début de la construction de l'hôpital

Maîtrise d'ouvrage et partenaires

CHC

Fédéral

Région Wallonne

Ville de Liège

Stratégie d'acquisition foncière

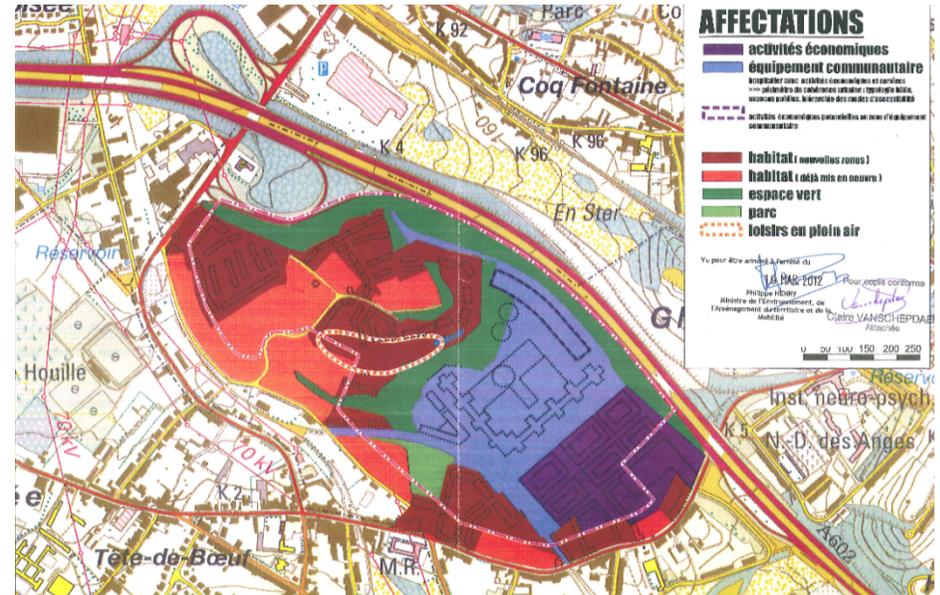
Le CHC est propriétaire

Montage juridique

2010 – Initiation du RUE

2012 – Approbation du RUE

2013 – Dépôt permis unique pour la construction du CHC



Montage financier

Construction de l'hôpital

Coût total : 260.000.000 €

Financements fédéraux : 187.000.000 €

Région Wallonne : 14.500.000 €

CHC : 68.500.000 € (emprunt bancaire)

Montage technique

Les options du Rapport Urbanistique et Environnemental envisageaient la construction en première phase de l'équipement et des activités économiques puis en seconde phase des logements.

Mixité sociale/fonctionnelle

Le projet prévoit une mixité fonctionnelle sur le site. Toutefois, et si la première phase du projet est en cours, aucun investisseur ne s'est encore manifesté pour la construction de la seconde phase du projet, intégrant la fonction résidentielle.

Clementwijk – Sint Niklaas – Belgique

Temporalité moyen terme

Présentation du projet

Projet de quartier durable inspiré de l'ecopolis de Tjallingii et des exemples d'EVA-Lanxmeer (Culemborg) et de Vauban (Fribourg-en-Brigau) de 700 logements (400 en phase 1 et 300 en phase 2), organisés autour d'un parc et des cours d'eau structurants (anciens petits canaux agricoles conservés).

Site Greenfield agricole en extension urbaine

Superficie 28 hectares

Programme 700 logements, un parc naturel de 4ha, une école, une garderie et des commerces de proximité

Déclencheur Une étude de la ville sur les besoins en logements et en espaces verts

Procédure Masterplan, convention de partenariat, permis d'urbanisme

Etat en chantier (2015 – chantier des premiers logements)

De l'initiation à la concrétisation finale, il faudra 20 ans.

- Situation de base : 2000 – étude sur les besoins de la ville
- Initiation : 2004 – consultation populaire et concours d'idées
- Recherche : 2005-2007 – Masterplan et convention de partenaires
- Planification: 2008-2013 – avant-projet et déposé de permis d'urbanisation
- Exécution : à pd 2014 – infrastructures et premiers logements

Maîtrise d'ouvrage et partenaires

La ville de Sint-Niklaas (31 parcelles)

- La société de logement social Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting (130 logements sociaux en locatif), Waasse Landmaatschappij (42 logements sociaux en acquisitif), Interwaas (28 parcelles)
- Matexi, partenaire privé (169 logements)
- Cohousing Waasland (une vingtaine de logements co-construits)
- Fris in het Landschap vof i.s.m. Grontmij Belgium en charge du projet
- evr-Architecten en charge du suivi de la qualité et de la durabilité
- Aclagro, entrepreneur



Stratégie d'acquisition foncière

Lorsqu'il est décidé de mettre en œuvre la zone, un promoteur privé a déjà acheté 50% du terrain. La ville a dû trouver des fonds (propres et via subsides) et des partenaires publics (les sociétés de logement social de Saint-Nicolas et l'Intercommunale van het Land van Waas pour acheter les terrains restants).

Les terrains acquis par la ville sont stratégiques (les accès et les terrains les plus proches du centre-ville, premiers à être mis en œuvre) ce qui a donné à la ville des arguments de compromis pour monter le partenariat avec le promoteur privé.

Montage juridique

Partenariat : PPP entre 5 partenaires (1 privé et 4 publics) autour d'une convention de partenariat à partir du masterplan (2007). Cette dernière définit entre autres le plan de division des propriétés (mixité), la main pour la ville et la part du promoteur privé (10% de part alors que 50% propriétaire) Chaque décision et étapes du projet sont signées par tous les partenaires.

Planification : le site était en "woonuitbreidingsgebied" (zone d'extension résidentielle, équivalent de la ZACC). En 2002, un amendement à la législation flamande propose aux villes de définir les sites qui seront développés à court terme sur base d'une étude des besoins en logement. Cette procédure permet de mettre en œuvre le site sans passer par un RUP (ruimtelijke uitvoeringsplan, équivalent PCA) et un MER (milieueffectrapport, équivalent RIE) ce qui représente un gain de temps.

Montage financier

Budget pour la mission de projet : 6 289 000 €

Budget pour l'exécution : 6 311 000 €

Subsides venant de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (1,25 millions€), Agentschap voor Binnenlands Bestuur - Team Stedenbeleid (1,8 millions € qui permettent de couvrir les études, l'aménagement du parc et l'aménagement des infrastructures), Agentschap voor Natuur en Bos (150 000 €) en Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (912 000 €).

Le parc est entièrement subsidié (achat et mise en œuvre), les infrastructures sont payées par la ville (10%), le promoteur privé (20%), l'intercommunale (10%) et la VSMW (70%)



Processus d'intégration sociale

Participation : Communication classique sur le masterplan. Présentations (100 personnes), balade sur le site (600 personnes), site web, annonces dans le journal communal, etc.

Mixité sociale : Les lots des différents partenaires ont été mélangés au sein du projet afin d'assurer un mélange des types de logements au sein du quartier (subventionné/classique, locatif/acquisitif).

Cohésion sociale : les relations vers les quartiers alentour sont travaillées tant en termes de mobilité (liaison piétonne, cyclistes) que d'activité (ferme locale, nouvelle école implantée provisoirement à la charnière de l'ancien et du nouveau Clementwijk. Des potagers et des composts collectifs sont installés au centre du quartier à côté d'un terrain de sport collectif.

Montage technique

Différents groupes de suivi ont été montés : un premier stuurgroep a réuni les différents partenaires mais est vite devenu trop important pour prendre des décisions (composé de suppléants sans mandat décisionnel). Evolution vers un beleidsgroep avec les personnes qui ont le pouvoir de décision au sein des partenaires.

Des groupes de réflexion ont été montés autour des questions de la qualité urbaine (en vue d'un belldkwaliteitsplan) et de la durabilité (imposition du pouvoir subsidiant, Clementwijk comme projet test pour évaluer la durabilité à l'échelle d'un quartier).

Le marché de l'immobilier à Sint Niklaas tourne autour des 60 logements vendus par an. Pour vendre les 400 logements de la première phase du projet, la ville compte sur 10 ans.

Présentation du projet

Projet exemplaire (test) de quartier vert combinant la gestion de l'eau, la verdure urbaine et les systèmes énergétiques durables. Un corridor bleu-vert forme la colonne vertébrale du quartier et connecte ce dernier avec les quartiers adjacents et les voies principales.

Site Greenfield agricole – frange urbaine

Superficie 10 hectares

Programme 260 logements

Déclencheur Projet européen Future Cities

Procédure RUP (Ruimtelijk Uitvoeringsplan – occupation du sol) et plan de lotissement

Etat en chantier (2015 – aménagement des infrastructures)

De l'initiation à la concrétisation finale, il faudra 20 ans.

- Situation de base : terrain agricole, ancien champ de bataille de la 1^{er} guerre mondiale
- Initiation : 2000 – le gemeentelijke ruimtelijke structuurplan (GRS) définit la zone comme "zone de développement d'un quartier résidentiel à moyen terme"
- Recherche : 2006-2008 – Masterplan et convention de partenaires sur base d'une « note d'ambitions »
- Planification: 2012-2013 – RUP et plan de lotissement
- Exécution : juin 2014- octobre 2015 : travaux d'infrastructure et premiers immeubles de la partie 1 / octobre 2015-2016 : lancement de la partie 2 /

Maîtrise d'ouvrage et partenaires

Ville de Ypres

- Société de logement social Ons Onderdak
- West-Vlaanderen Intercomunale wvi
- Imfiro (partenaire privé)



Stratégie d'acquisition foncière

Le site de De Vloei est un ancien champ de mines de la première guerre mondiale utilisé comme terrain agricole jusqu'à l'initiation du projet. Les 10 hectares du site sont propriétés de la ville (59% du site), de la Société de logement social Ons Onderdak (14%), de la wvi (13%) et de Imfiro (14%). Le plan de division du site propose un mélange des partenaires du projet au niveau des îlots.

Montage juridique

Terrain en "woonuitbreidingsgebied" (extension de l'habitat) au Gewestplan, modification du Gewestplan (1-2 ans)

RUP sous forme de plan de lotissement imposant des gabarits, des toitures plates et une colorimétrie des façades.

Les candidats bâtisseurs doivent proposer leur projet à une Toetsteam (projectregisseur) qui le validera ou en proposera des améliorations avant la demande de permis.

Montage financier

Le projet a coûté 3,5 millions€ et s'est principalement monté sur base de subsides.

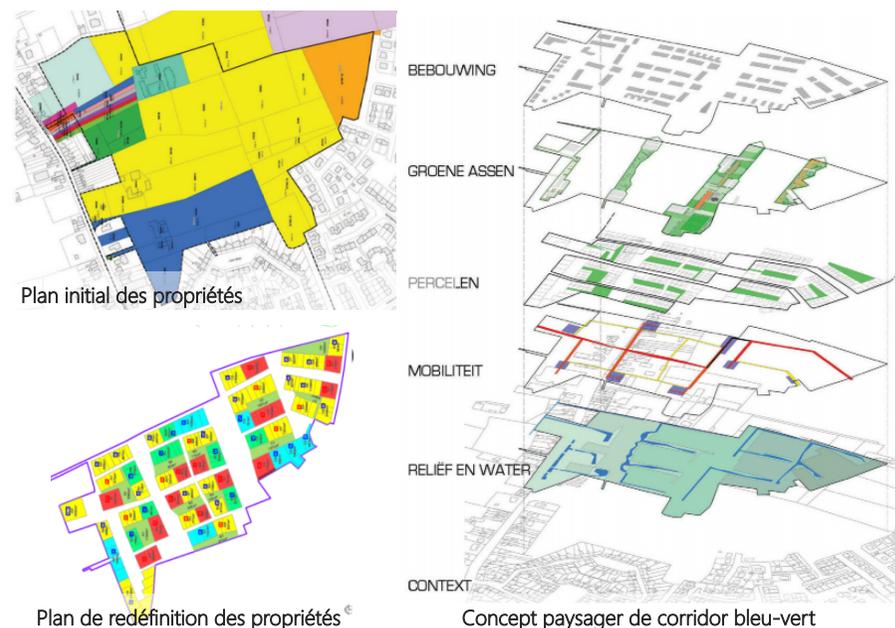
Le projet européen Future Cities a apporté 1million€ qui ont couvert la réalisation du masterplan, les recherches et études pour l'intégration de l'eau et la gestion des énergies dans le projet et pour la communication.

Ce budget (2008-2013) aurait dû servir pour les infrastructures mais n'a pas pu être utilisé pour cause de retard dans le projet. Ce poste a finalement été subsidié par la VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) qui subsidie également la construction des logements sociaux.

D'autres subsides proviennent du Departement Leefmilieu, Natuur en Energie de la région flamande et de la Province de Flandre Orientale (communication).

La ville de Ypres se chargera quant à elle des frais d'entretien et de gestion du quartier.

Des études ont également été produites par les étudiants de la haute école VIVES.



Processus d'intégration sociale

La mixité des types de logement (maison/appartement, taille, subventionné/classique, locatif/acquisitif) est assurée sur tout le site, au sein des îlots et des blocs de maisons.

Un commerce de proximité/horeca fait le lien avec la chaussée sur laquelle le quartier débouche (arrêt de bus à côté). Une maison de quartier et un terrain de foot font le lien avec le quartier adjacent et la piste cyclable qui mène au centre-ville.

Des compromis win-win ont été adoptés avec les riverains directs du projet.

Mixité fonctionnelle

Quartier résidentiel avec une crèche, quelques petits commerces de proximité, un terrain de foot, des professions libérales.

Présentation du projet

Le nouveau quartier de l'Union est un des cinq pôles d'excellence que développe Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU). Ce nouveau quartier en chantier sur un site faisant le lien entre trois communes accueille le CETI (Centre Européen des Textiles Innovants) et Plaine Images (technologies de l'image).

Site Brownfield industriel en frange urbaine (à l'intersection de trois villes)

Superficie 80 hectares

Programme 1300 logements, 200 000m² à vocation économique, 6000 emplois.

Déclencheur pôles d'excellence de la communauté urbaine lilloise dans son schéma directeur de 2002

Procédure ZAC avec PLU spécial de zonage + programme français EcoQuartier

Etat En chantier (2015 – aménagement des espaces publics et premières constructions)

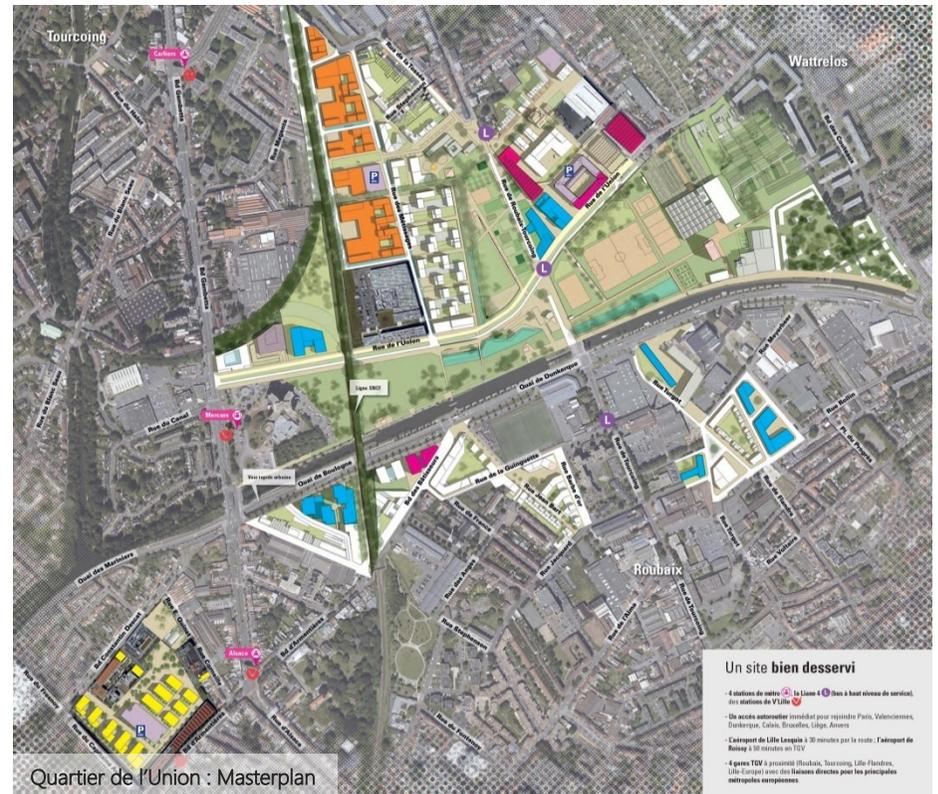
De l'initiation à la concrétisation, il faudra 25 ans.

- Situation de base : années 70, la crise provoque la fermeture progressive des usines. Années 90, acquisition anticipative des terrains
- Initiation : 2002 – Le site est désigné « pôle d'excellence métropolitain » par LMCU
- Recherche : 2006 – concours d'urbanisme : grands principes d'aménagement du quartier (Reichen et Robert & Associés)
- Planification: 2007-2008 – nomination de la SEM Ville Renouvelée et des urbanistes en chef (Reichen et Robert & Associés)
- Exécution : à pd 2008 – première pierre du CETI, ouverture du canal à la navigation de plaisance

Maîtrise d'ouvrage et partenaires

Les communes de Roubaix, Tourcoing, Wattrelos et la LMCU

- SEM Ville Renouvelée associée à la SAEM Euralille
- Reichen et Robert & Associés, urbanistes en chef
- Pierre Gangnet pour les espaces publics de la Plaine Images,
- Le cabinet Empreinte qui dessine les futurs espaces verts



Stratégie d'acquisition foncière

L'acquisition foncière s'est engagée très tôt (dans les années nonante) de manière anticipative en amont par l'Établissement Public Foncier du Nord Pas-de-Calais en vue d'un potentiel aménagement du site. La SEM Ville Renouvelée suit l'acquisition à l'amiable à raison de 40 millions €. La SEM fonctionne sous un contrat de concession d'aménagement qui court de 2007 à 2022.

Depuis 2013, le projet est reconnu « d'utilité publique » par la préfecture, sur base d'un diagnostic. Ceci permet dès lors les expropriations.

Montage juridique

L'Union a un PLU (Plan Local d'Urbanisme) spécial de zonage, document plus allégé par rapport au PLU de la métropole lilloise.

Montage financier

Investissement de base : La SEM présente un budget de 210 millions€ pour la viabilisation du site :

- 40 millions€ pour l'acquisition foncière, les démolitions et dépollutions
- 53 millions€ pour l'aménagement des espaces publics
- 43 millions€ pour la réalisation des ouvrages d'art (parkings silo, réhabilitations, etc.)
- 15 millions€ pour les études
- 55 millions€ en frais d'administration, de gestion, etc.

110 millions€ par la LMCU

13 millions€ par les trois villes

11,5 millions€ par des subventions (Etat, Europe, etc. tous azimuts)

Recettes : 75 millions€ provenant des recettes des charges foncières.

La commercialisation des premiers logements du quartier est problématique, en trois ans de commercialisation seuls trois contrats ont été convenus avec le promoteur Nacarat (hors logements sociaux, déjà commercialisés et construits). Ceci s'explique par un manque d'attractivité de la région pour des futurs habitants ou un prix des appartements trop élevés pour des primo-arrivants.

Le problème existe aussi pour la fonction tertiaire : il a en effet fallu attendre trois ans avant la première prospection pour implanter une entreprise textile en lien avec le CETI.



Projet des premiers logements (Nacarat)



Jardins collectifs

Montage technique

SEM Ville Renouvelée : 12 personnes travaillent sur l'Union (accompagnement jusqu'au dépôt de permis). La SEM se charge de viabiliser le site mais aussi de faire de la promotion quand les promoteurs viennent à manquer, d'accompagner l'implantation des activités économiques (stratégie par opportunité et non par phasage) et de gérer les contrats avec la LMCU.

Coordination : Une fois par mois, une réunion de coordination s'organise entre la SEM et les 3 collectivités pour préparer les décisions. En plus de cela, les coordinateurs du projet se voient deux fois par mois pour faire le point. Depuis que les maires ont changé, le suivi fait défaut, les nouveaux maires étant de couleur politique différente des précédents et assez jeunes et novices en politique.

Processus d'intégration sociale

Participation citoyenne : Démarche de création de la ville qui tient compte des avis de ses usagers. Elle repose sur des instances et des lieux de concertation tels que le club des partenaires, composé des forces vives et organisées du territoire, ou les assises de l'Union, le lieu dans lequel tous les citoyens peuvent débattre. La Maison de l'Union est un lieu dès lors affecté à une exposition permanente et un espace de débat et d'atelier.

Mixité fonctionnelle

La plupart des éco-quartiers sont à vocation d'habitat. L'Union propose au contraire d'associer les activités économiques, l'habitat et les espaces naturels. La création de deux filières économiques d'excellence à haute valeur ajoutée, autour des textiles techniques et des industries de l'image, constitue l'une des lignes de force du projet.

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

Etat 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-opérationnelles et concertation
- Planification: 2003-2005 – création de la ZAC, choix des aménageurs
- Exécution : à pd 2006 – réhabilitation de l'usine Le Blan-Lafont

Maîtrise d'ouvrage et partenaires

Lille Métropole / SEM SORELI

- AMO DD/HQE : Conseil environnemental : Isabelle Hurpy
- Equipe de maître d'oeuvre : Atelier Pranlas 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)



Localisation du quartier



Euratechnologies et le parc urbain



Rives de la Haute Deûle Volumétrie et densité bâtie de la phase 1

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 2012 (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	
TOTAL DEPENSES	77 188 000
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
TOTAL RECETTES	77 188 000



Mobilier urbain à identité industrielle



Densité et intimité pour les logements collectifs

Montage technique

Le premier bâtiment 100% tertiaire, Le Blan-Lafont (LBLE 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 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 (Société Nationale Immobilière) 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.

Présentation du projet

Nouveau quartier « *dense, intime et concentré* » construit comme projet de démonstration suite à l'Exposition Européenne sur l'Habitat en 2001. Le projet Bo01 s'inscrit et sert de levier dans un projet de régénération du Western Harbour (Västra Hamnen), ancien chantier naval (175ha) destiné à accueillir des nouveaux quartiers mixtes et un quartier universitaire (30 000 habitants sur 20 ans), symbole du renouveau de la ville passant d'une économie industrielle à une économie du savoir.

Site Anciennes friches industrielles (chantier naval) – frange urbaine

Superficie 9 hectares (BO01)

Programme Mixte : 800 logements, bureaux et commerces

Déclencheur Exposition européenne de l'habitat 2001 (BO01)

Procédure Masterplan et programme environnemental initié par la ville en collaboration avec les compagnies de construction

Etat achevé (2001)

De l'initiation à la concrétisation, il a fallu 10 ans.

- Situation de base : 1975-1990 – fermetures progressives des chantiers navals
- Initiation : 1991 – rachat des terrains par la ville de Malmö / 1996 – la ville obtient le droit d'organiser une exposition européenne
- Planification : 1995 – démarche de planification urbaine / 1998-2001 – mise en place d'un programme environnemental
- Exécution : 1998-2003 – exposition européenne de l'habitat (2001)

Maîtrise d'ouvrage et partenaires

La ville de Malmö : maître d'ouvrage

- Le conseil LIP (Plan d'Investissement Local)
- L'Agence suédoise de l'énergie
- Sydkraft : compagnie d'énergie
- Bo01AB : organisateur de l'exposition
- L'Université de Lund : développeur de concepts de maisons passives
- Les compagnies de construction



Localisation au nord de Malmö



Vue aérienne du site en 2001



- 1 Hållbar utveckling i Malmö och omvärlden
- 2 Lärande för hållbar utveckling
- 3 Västra Hamnens historia
- 4 Ekonomisk hållbarhet
- 5 Social hållbarhet
- 6 Stadsparken och den ekologiska lekplatsen
- 7 Det goda samtalet
- 8 Havet
- 9 Cyklingen
- 10 HSB Turning Torso
- 11 Kollektivtrafiken
- 12 Marksaneringen
- 13 Parkerna
- 14 Skanskas trähus
- 15 Arkitekturen
- 16 Energisälarna
- 17 100% lokal förnybar energi
- 18 Konsten
- 19 Det gröna
- 20 Öppet dagvattnetsystem
- 21 Rättvist, ekologiskt och nära
- 22 Sol, vind och vatten
- 23 Kretslopp
- 24 Kodum Fritid

An English map can be found on the last page of this guide

Quartier Bo01 et projet de régénération du Western Harbour

Stratégie d'acquisition foncière

Le site du Western Harbour est un ancien chantier naval. La ville de Malmö a racheté deux-tiers des terrains en 1991 après l'arrêt de l'activité industrielle.

Montage juridique

Planification : le masterplan a divisé la première phase de 25ha en une série d'îlots développés par 18 développeurs et 23 architectes différents.

Montage financier

Investissement de base : la ville de Malmö a acheté les terrains. Elle a également financé la dépollution des terrains, les infrastructures publiques et les espaces verts et bleus (31,5 millions€).

Subsides : le gouvernement suédois (LIP) a financé l'urbanisme, dépollution du sol, énergie, mobilité, espaces verts et eau, bâtiments et logements, information, dissémination des connaissances et activités liées à l'exposition.

Des subsides européens ont financé les systèmes énergétiques (1,5 millions€).

Sydkraft a financé l'exposition et le système énergétique, avec l'agence nationale suédoise de l'énergie (2,2 million€).

Montage technique

Attractivité : le projet BO01 à l'extrémité ouest et la nouvelle université à l'extrémité est du Western Harbour (proche du centre-ville et de la gare) sont les deux premiers leviers de régénération de tout le site. BO01 propose ainsi une nouvelle façade de Malmö, un waterfront avec le landmark de la Turning Torso en arrière-plan, à l'image du renouveau et de l'ambition de la ville. De plus, l'évènement a servi de publicité pour attirer les futurs habitants à BO01 mais également des futurs investisseurs pour les autres phases de développement du site. « *Il s'agissait de faire une démonstration grandeur nature de ce que pouvait être la cité écologique du futur. [...] L'enjeu pour la ville était d'être un exemple international de pointe d'adaptation environnementale dans un contexte urbain dense.* »

Malgré la faillite de l'Expo et grâce au portage politique du maire de la ville, 559 unités ont pu être réalisées en 2003.

Stationnements : le projet de base prévoyait 0,7 place de parking par logement (parking sous-terrain et mini-silo « maison à voiture »). Aujourd'hui, la pression des nouveaux habitants exigeant plus de places de parking pousse la municipalité à revoir l'offre du quartier.



Processus d'intégration sociale

Mixité sociale : la mixité des types de logements (coopératives de propriétaires et locatifs) au sein des îlots devait assurer une mixité sociale. Néanmoins, à BO01, l'attractivité du quartier est telle que malgré la mixité des types de logements construits, le prix très élevé des maisons a rendu l'accès au logement assez difficile et donc la population du quartier très homogène.

Cohésion sociale : les espaces publics et notamment les parcs jouent un rôle primordial dans la cohésion sociale et la création d'une vie de quartier. Le parc Stapelbädd accueille un skate parc, des cafés, des jeux de boules, et un mur d'escalade. De ce fait, ce parc « actif » devient un point de rencontre pour la *street culture*. Le parc Varv, en plein centre du Western Harbour propose quant à lui une grande plaine de jeux en matériaux recyclés pour accueillir les enfants. À BO01, les rues piétonnes offrent un espace généreux à la rencontre du voisinage tandis que les centralités (places et cafés) aux extrémités du quartier présentent un espace public plus large propice aux évènements et activités à l'échelle du quartier BO01 (sans pour autant être démesuré).

Présentation du projet

Quartier mixte durable fondé sur d'anciennes casernes militaires selon le modèle urbain de la cité-jardin dans un contexte de politique urbaine très active dans la planification urbaine orientée sur les économies d'énergie.

Site Brownfield militaire en frange urbaine

Superficie 38 hectares

Programme 2800 logements individuels et collectifs dont 200 alternatifs et 600 pour étudiants, une maison de quartier, un centre socio-culturel, des commerces de proximité, une zone d'activité de 6ha (600 emplois) et un centre de services.

Déclencheur Dans les années 80, besoin de répondre à la forte demande en logements.

Procédure

1. Masterplan avec définition de la proportion vert/habitat
2. Concours international : plan d'occupation du sol avec une charte de principes écologiques pour les parcelles
3. Participation citoyenne
4. Accord du lauréat du concours sur les modifications
5. Modifications du masterplan (évolutifs)

Etat achevé (2006)

- Situation de base : 1992 – fermeture des casernes militaires
- Initiation : 1993 – concours international d'aménagement du site
- Recherche : 1994-1997 – concertations publiques et coopératives
- Planification: 1993-1997 – modifications du masteplan
- Exécution : 1997-2006 – constructions en 2 phases (1997-98 : tranches 0 et 1 et 1999-2006 tranches 2 et 3) (assainissement du site en 1994)

Maîtrise d'ouvrage et partenaires

La ville de Fribourg

- La société de développement communal (KE) (maitrise d'ouvrage déléguée et gestion du budget)
- Forum Vauban (association de citoyens)
- La coopérative de construction Genova
- la SUSI (initiative de logement autogérée et indépendante)



Vue aérienne du site en 2012 (www.freiburg.de)



Développement spatial et chronologique du quartier (www.vauban.de)

Stratégie d'acquisition foncière

La ville a racheté la totalité des terrains de l'ancienne caserne Vauban à la République Fédérale d'Allemagne, après sa restitution par l'armée française (20 millions euros, soit 54€/m² grâce à la *Wohnungsbauerleichterungsgesetz*, une réglementation datant de 1990 qui permet aux communes d'exproprier au prix de l'usage antérieur pour des opérations d'aménagement). Retour sur investissement par revente directe aux opérateurs privés par la ville ou par l'intermédiaire de son administrateur fiduciaire « la société de développement communal (KE) » (Le prix de vente des logements atteint 2200 à 3500 €/m². Le coût du foncier est de 435 €/m², soit le prix moyen de la ville.).

Montage juridique

La **maitrise d'ouvrage** est déléguée à la société de développement communal KE de forme commerciale par actions, créée par le Land du Bade-Wurtemberg. Ses actionnaires sont publics : Land, associations de villes, associations de Kreis, etc. La société KE s'est occupée du projet dès le début, lors de la dépollution des sols et s'est chargée de la construction de tous les équipements publics.

Planification : les consignes du concours d'urbanisme avaient donné lieu à l'élaboration d'un cahier des charges repris dans le plan d'urbanisme (alignement, la hauteur maximale des bâtiments, etc.) via le projet urbanistique. Des modifications ont pu être réalisées pendant la planification, permettant d'intégrer l'effet d'apprentissage et la participation citoyenne.

Montage financier

Coût global du quartier : 500 millions €.

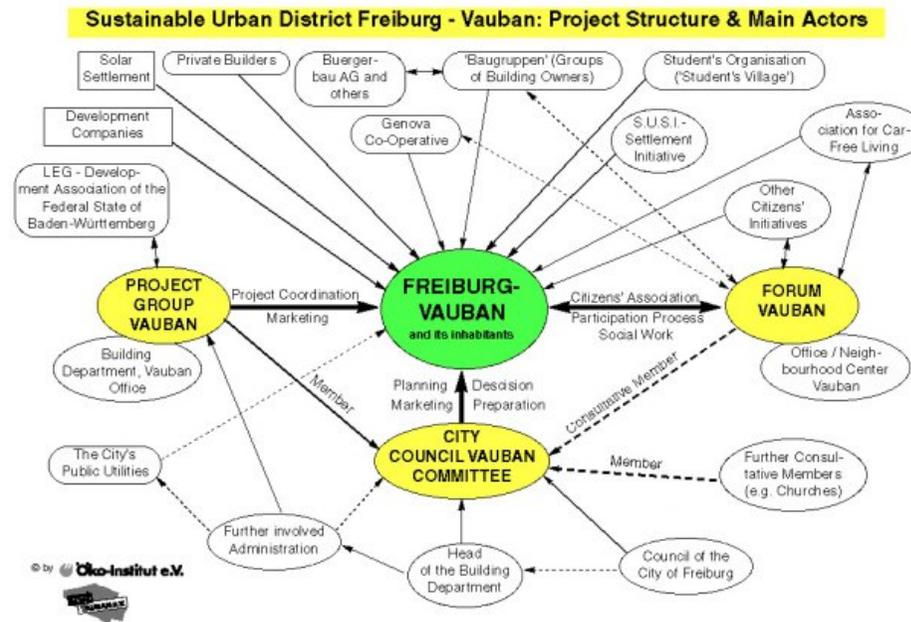
Financement total du projet : 93 millions €.

51 millions du land du Bade Wurtemberg et de la ville de Fribourg (prêts contractés par son administrateur fiduciaire) et 42 millions € du programme européen life et du soutien de la fondation allemande pour l'environnement.

Montage technique

Portage de projet en triptyque entre la ville, la société de développement communal et le Forum Vauban jouant l'interface avec les associations. Les rôles de ces trois acteurs principaux sont clairement définis. Le principe des **coopératives de construction** est très populaire et attirent les investisseurs (faute de prêts bancaires). Ces projets jouent l'économie d'échelle et la mutualisation de locaux à usages exceptionnels.

Groupe de projet « Vauban » = 5 ETP payés par la ville pendant 15 ans regroupant différentes administrations : "vente de terrains", "urbanisme" et "voiries/infrastructures".



Structure du projet et principaux acteurs (www.vauban.de)

Processus d'intégration sociale

Participation citoyenne : la ville de Fribourg a privilégié le dialogue (même si parfois il s'est avéré houleux : près de 10 à 15% des décisions sont restées conflictuelles et ont dû être tranchées par la mairie). Cette dernière a été budgétisée à 20 000€/an sur 4 ans engagés par la commune. Le Forum Vauban est composé de 10 personnes temps plein payés par des fonds européens.

Mixité sociale : La mixité sociale souhaitée n'est pas atteinte malgré des entretiens à la mairie des nouveaux habitants : La grande majorité des familles appartient à la classe aisée et comportent des enfants. Près de 75% des habitants sont des cadres supérieurs ou des professions libérales. Les populations modestes sont faiblement représentées et ghettoisées (logements SUSI). La population est principalement d'origine de Fribourg.

Cohésion sociale : les logements étudiants et logements alternatifs existants sur le site avant le nouveau quartier ont été intégrés au projet comme étant les premiers habitants du quartier.

Présentation du projet

Eco-quartier fondé sur les principes de la société à 2000Watts et développé sur des anciens terrains de sports obsolètes (friches sportives appartenant à la ville) dans le cadre du programme "Métamorphose" qui dotera la ville d'équipements sportifs modernes, de deux quartiers écologiques et de transports publics de qualité.

Site Brownfield sportif en frange urbaine entre deux quartiers résidentiels denses

Superficie 38,5 hectares

Programme 3500 logements, commerces, bureaux, activités, espaces verts, installations sportives de proximité (tennis, patinoire, terrains multisports), écoles, unités d'accueil pour enfants, maison de quartier

Déclencheur programme de développement de la ville "Métamorphose" sur le constat d'un besoin accru de logements en locatif

Procédure Concours d'urbanisme, PDL (plan directeur localisé), participation citoyenne et PPA (plan particulier d'affectation)

Etat en cours d'adoption (2015)

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

- Situation de base : Site avec installations olympiques vieillissantes
- Initiation : 2006 – Projet de ville Métamorphose
- Recherche : 2008 – Consultation (ateliers thématiques) / 2010 – concours d'urbanisme pour définir le PDL / 2015 – enquête publique
- Planification: 2014 – Adoption du plan directeur localisé (PDL) / 2015 – PPA's
- Exécution : à pd 2016 – cession des lots et premiers projets / 2017 – premiers chantiers / 2019 – premiers habitants.

Maîtrise d'ouvrage et partenaires

La ville de Lausanne, concession d'aménagement à des développeurs

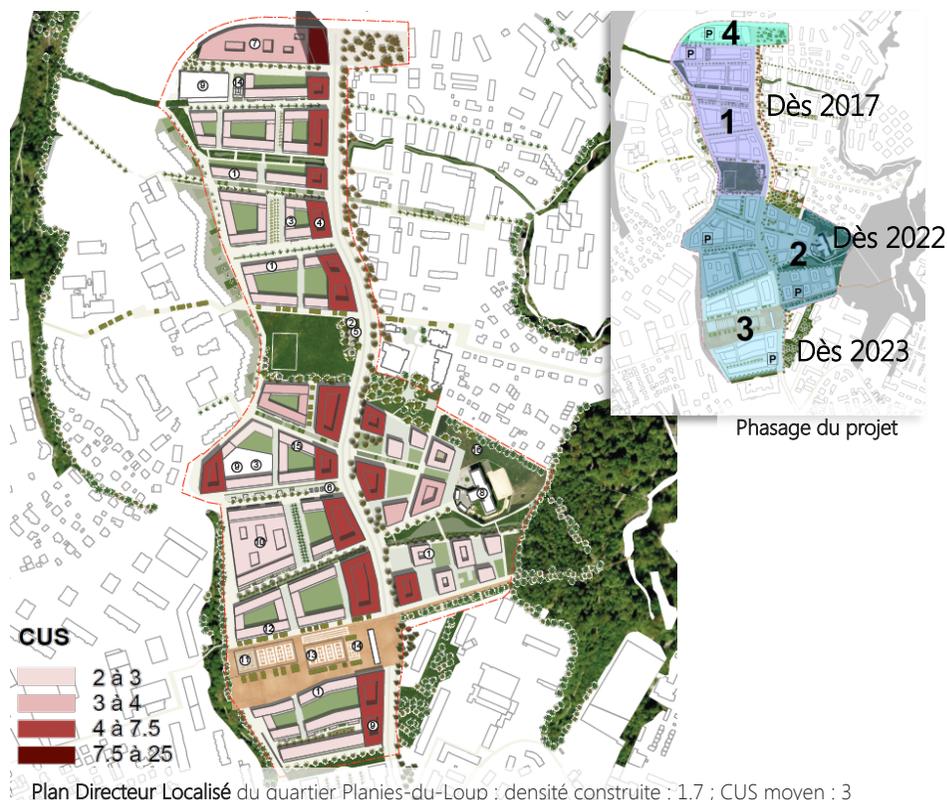
- Cellule métamorphose, pilote, travail sectoriel avec les services de la municipalité.
- Municipalité, suivi du projet
- Canton, suivi (mais assez passif)



Situation actuelle (Bing Maps 2015)



Situation projetée (2030)



Stratégie d'acquisition foncière

95% des terrains appartiennent à la ville, qui les met à disposition des promoteurs et développeurs via le droit de superficie (droit distinct permanent DDP sur 90 ans). Les 5% restant appartiennent au Canton de Vaud.

Montage juridique

Le **plan directeur localisé (PDL)** (directif, non réglementaire) définit des objectifs concrets et des mesures afin d'être un guide pour l'ensemble du projet. Le PDL est un outil évolutif qui insiste sur la qualité des espaces publics, des constructions et des aménagements extérieurs et comporte un volet important relatif à la participation citoyenne. Le PDL est divisé en 4 phases concrétisées chacune par un **plan particulier d'affectation (PPA)** « flexible » qui affecte le sol, définit les gabarits, les toitures, les fronts d'alignement, les accès, et définit les usages. Ces derniers se composent d'un plan, d'un règlement et d'un rapport explicatif. L'élaboration des PPA se nourrit de la participation en ateliers.

Montage financier

Coût total : 2,5 milliards de francs tout compris.

Investissement de base : Le projet représente 692 millions de francs (567,5 millions€ en avril 2013) d'investissements publics (équipements) jusqu'en 2026 :

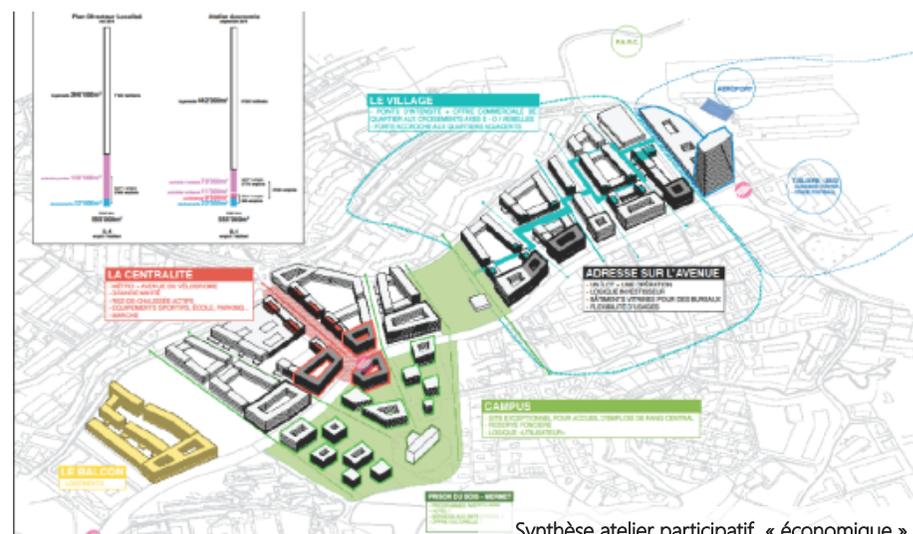
- 90 millions CHF (74 millions€) seront pris en charge par une société à constituer pour construire et exploiter la piscine;
- 310 millions CHF (254 millions€) seront financés par la ville sur 13 ans.

Subventions : le canton de Vaud (équipements sportifs d'importance cantonale: stade de football) via le fond du sport, financé par les gains de la loterie. Subventions également pour les écoles.

Recettes : les impôts des nouveaux habitants, les rentes annuelles des terrains en compensation des droits de superficie cédés (rente sur 90 ans), la taxe de raccordement (retour sur investissement du service industriel de la ville qui paie une partie de l'infrastructure) et la contribution d'équipement proportionnelle à la somme des mètres carrés d'espace constructible (sorte de charge d'urbanisme) du projet du promoteur.

Investissement pour l'opérationnalisation : quatre types d'investisseurs seront associés pour la réalisation de chaque pièce urbaine (îlot):

- 25% pré-attribués pour la société d'investissement de la ville
- 25% pour des sociétés d'utilité publique (sans but lucratif) par AO
- 25% pour les coopératives d'habitants par AO
- 25% pour les investisseurs classiques ou institutionnels par AO



Synthèse atelier participatif « économique »

Montage technique

Coordination du projet par la cellule indépendante Métamorphose (3,6 ETP) rattachée à l'administration avec appui des autres services municipaux.

Processus d'intégration sociale

Participation citoyenne : elle s'organise dès lors tout au long du projet suivant les cinq degrés d'implication, de l'information à la co-construction, chaque degré d'implication étant lié aux étapes de projet. Quatre groupes cible y participent : les habitants (dont les enfants), les associations et groupes d'intérêt, les autorités et les spécialistes.

Mixité sociale : mixité dans les types de bailleurs/propriétaires au sein de l'îlot:

- 30% subventionnés,
- 40% loyers régulés par la ville à travers le contrat de DPP
- 30% en marché libre et PPE.

Cohésion sociale : Le parti de base est que la cohésion sociale se fera à partir d'un espace public de qualité.

Mixité fonctionnelle

La stratégie de mixité fonctionnelle part du principe d'équilibre : pour un actif sur le nouveau quartier, il faut un emploi. La mixité fonctionnelle est également verticale (rez-de-chaussée actifs).

Quartier Rieselfeld – Fribourg-en-Brigau – Allemagne

Temporalité court terme

Présentation du projet

Quartier mixte durable fondé sur un champ d'épandage selon le modèle urbain de la cité-jardin dans un contexte de politique urbaine très active dans la planification urbaine orientée sur les économies d'énergie.

Site Greenfield (champ d'épandage) en extension urbaine

Superficie 70 hectares

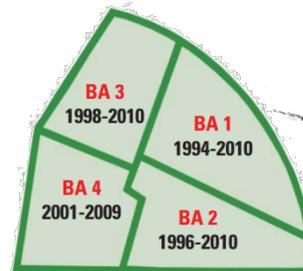
Programme 4200 logements, 1000 emplois, une réserve naturelle, un centre de loisirs, école secondaire avec gymnase, école primaire, jardin d'enfants, trois crèches, terrains de sport pour tout petits, deux Jardins Robinson, club de sport privé, centre de quartier pour les jeunes, médiathèque pour enfants et adolescents, église et caserne de pompiers.

Déclencheur dans les années 80, besoin de répondre à la forte demande en logements. Initiative privée à l'origine du projet.

Procédure Le plan d'occupation des sols a été conçu en quatre étapes entrecoupées de deux années d'intervalle (planification souple).

Etat achevé (2010)

- Initiation : 1992 – concours d'urbanisme,
- Planification : 1993 – campagne de commercialisation,
- Exécution : 1994 – mise en œuvre par phases :
 - 1994-2010 – phase 1
 - 1996-2010 – phase 2
 - 1997 – liaison tramway avec le centre-ville
 - 1998-2010 – phase 3
 - 2001-2009 – phase 4



Maîtrise d'ouvrage et partenaires

Ville de Fribourg-en-Brigau

- La société de développement communal (KE) (maitrise d'ouvrage déléguée et gestion du budget)



Situation, vue aérienne et plan du quartier Rieselfeld (source : brochure de présentation)

Stratégie d'acquisition foncière

La ville était propriétaire du site.

Montage juridique

Le noyau central du projet est constitué par le **groupe de projet « Rieselfeld »** (7 ETP payés par la ville pendant 15 ans opérant hors de la hiérarchie administrative habituelle et regroupant différentes administrations: vente de terrains, biens fonciers, urbanisme, logements et voiries/infrastructures), qui assure le management commun du projet avec l'administration municipale et la KE (société de développement communal LBBW ImmobilienKommunalentwicklung GmbH) au sein de la direction de la mairie. Le groupe de projet est chargé du suivi du développement du projet et de sa mise en œuvre, il constitue également l'unité de pilotage centrale de l'ensemble du projet.

Le **plan d'urbanisme évolutif**, basé sur un concours d'urbanisme et un processus de participation active (co-élaboration), définit l'espace public, l'implantation et le gabarit des immeubles résidentiels mais ne donne pas de règles pour les matériaux. Ce document souple permet d'introduire des modifications en fonction des évolutions actuelles (le plan d'occupation des sols a été conçu en quatre étapes entrecoupées de deux années d'intervalle – principe de la planification adaptative).

Montage financier

Opération financière neutre : 150 millions€ (dépenses et entrées, dont la majorité pour les infrastructures). Le nouveau quartier est entièrement autofinancé à partir du produit des ventes de terrains communaux. La mise en œuvre est assurée dans le cadre d'un financement fiduciaire en marge du budget communal ainsi que via diverses subventions, par exemple pour la construction des écoles et de la caserne des pompiers, et à partir d'un programme de promotion de l'habitat soutenu par le land de Bade-Wurtemberg. Le projet est également largement tributaire du succès de la commercialisation : une grande part de l'opération a été laissée à l'autopromotion sous forme de **groupes de construction (coopératives)**. La stratégie d'attractivité par la construction en premier lieu des équipements et espaces publics a permis de minimiser les risques des investisseurs.



Montage technique

La proximité directe d'une grande réserve naturelle (200ha) ajoute de l'attractivité au quartier.

L'accent est mis sur une mobilité à vélo avec une norme de minimum 2 parkings vélo par appartements.

Processus d'intégration sociale

Participation citoyenne : Le plan d'urbanisme du quartier a évolué en suivant un processus de participation d'un an autour de 8 groupes de travail thématiques (co-élaboration). L'association de quartier K.I.O.S.K. assure une gestion citoyenne en prenant en charge depuis 2003 la gestion de la maison de quartier (Glashaus) et de la médiathèque.

Mixité sociale : 20% des logements sont sociaux. Les îlots ont été subdivisés en lots vendus à différents types de développeurs/investisseurs afin d'assurer une mixité typologique et sociale au sein de l'îlot.

Cohésion sociale : la qualité de l'espace public est très importante pour la cohésion sociale, les habitants aiment s'y retrouver.

Mixité fonctionnelle

L'axe principal du quartier est traité avec du commerce et de l'activité au rez-de-chaussée, des étages résidentiels plus denses que dans les îlots alentours et des transports publics. Ceci concourt à l'animation et à l'intensité urbaine de l'axe central.