

27 FICHES THEMATIQUES

*Pour un appui à la création
de nouveaux quartiers
en Wallonie*

27 fiches thématiques pour un appui à la création de nouveaux quartiers en Wallonie

Conférence Permanente du Développement Territorial
2020

Responsable scientifique

Hanin Yves CPDT-CREAT-UCLouvain

Coordination

Grandjean Martin CPDT-CREAT-UCLouvain

Auteurs

Berger Coraline CPDT-CREAT-UCLouvain

Destain Delphine CPDT-CREAT-UCLouvain

Harou Raphaëlle CPDT-CREAT-UCLouvain

Meuris Coralie CPDT-CREAT-UCLouvain

Romain Joachim CPDT-CREAT-UCLouvain

Van Ngoc Hélène CPDT-CREAT-UCLouvain

Conception graphique et mise en page

Destain Delphine CPDT-CREAT-UCLouvain

Havenith Jimmy CPDT-CREAT-UCLouvain

Maessckal Samir CPDT-CREAT-UCLouvain

Crédits photos

Sauf mention expresse, toutes les photos ont été prises par la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT).

Ce recueil de fiches thématiques s'inscrit dans la continuité de la recherche 'Quartiers Nouveaux' (CPDT 2017-2019) menée consécutivement sur trois années :

En 2017 par Destain Delphine, Harou Raphaëlle, Meuris Coralie, Romain Joachim, Van Ngoc Hélène

En 2018 par Destain Delphine, Harou Raphaëlle

En 2019 par Berger Coraline, Harou Raphaëlle sous la direction d'Hanin Yves et financée par le Gouvernement wallon.

Les publications de la CPDT sont consultables et téléchargeables sur le site <https://cpdt.wallonie.be>.

TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos

Agriculture urbaine

- Fiche 1 | Un phénomène récent, vraiment ?
- Fiche 2 | Durable et multifonctionnelle
- Fiche 3 | Quelques initiatives d'agriculture urbaine
- Fiche 4 | Elements juridiques sur l'occupation du sol

Participation citoyenne

- Fiche 1 | Participation citoyenne : concepts, enjeux et recommandations
- Fiche 2 | Concevoir une offre participative tout au long du projet
- Fiche 3 | Participer à l'aménagement et à la gestion des espaces
- Fiche 4 | L'habitat groupé : un outil de dynamisation d'un quartier nouveau

Mobilité alternative

- Fiche 1 | Fiche introductive
- Fiche 2 | Mobilité douce
- Fiche 3 | Transports en commun
- Fiche 4 | L'automobile, entre nouveaux usages et nouvelles technologies
- Fiche 5 | Services mobilité
- Fiche 6 | Logistique urbaine

Activités socio-économiques

- Fiche 1 | Insérer des activités économiques dans les quartiers nouveaux
- Fiche 2 | La mise en place d'un espace de coworking
- Fiche 3 | Des synergies avec le secteur de l'économie sociale
- Fiche 4 | L'accueil d'activités temporaires

Mixité sociale

- Fiche 1 | Le concept de mixité sociale dans l'habitat et ses applications à l'échelle du quartier : regards croisés
- Fiche 2 | Vers une mixité socio-économique dans les quartiers : réserver une place au logement abordable
- Fiche 3 | Mixité intergénérationnelle à l'échelle du quartier : différentes formes de partenariats et modes d'habitat pour les aînés
- Fiche 4 | Mixité intergénérationnelle à l'échelle du bâtiment ou de l'ensemble résidentiel : focus sur les différentes formes d'habitat groupé intergénérationnel

Équipements de santé, éducatifs et pour la petite enfance

- Fiche 1 | Fiche introductive
- Fiche 2 | Développer les équipements de santé et les services médicaux de proximité dans les quartiers
- Fiche 3 | Des équipements de quartier qui incitent à bouger... dans une vision élargie et préventive de la santé
- Fiche 4 | Les milieux d'accueil de la petite enfance : mettre en place une infrastructure adaptée dans un nouveau quartier
- Fiche 5 | Accueillir un établissement scolaire au sein d'un nouveau quartier

AVANT-PROPOS

Ce recueil de fiches thématiques voit le jour à l'issue de trois années de recherches menées par la CPDT (2017 à 2019) sur la question de l'aménagement de nouveaux quartiers, en soutien à la politique des « Quartiers nouveaux » initiée par le Gouvernement wallon. L'objectif principal de la recherche était d'alimenter les réflexions des acteurs de projets concernés par cette politique, grâce à l'organisation de séminaires thématiques à visée opérationnelle. La CPDT a ainsi développé un réseau de savoirs et d'acteurs pour aider à la concrétisation des projets de quartiers et mettre à disposition des acteurs des ressources spécifiques.


Plus largement, la mission confiée à la CPDT sur le thème des quartiers nouveaux avait déjà débuté en 2014-2015. La CPDT procède alors à une démarche prospective de quantification et de spatialisation des besoins en logements et services pour aider à la localisation de nouveaux quartiers en Wallonie. Elle tire également des enseignements des expériences de création de quartiers innovants dans d'autres régions. Dans la foulée, le Gouvernement wallon définit un référentiel d'aide à la conception de Quartiers Nouveaux. Il lance un appel à projets à l'attention des communes souhaitant développer un projet de quartier d'ampleur et innovant en matière de durabilité. Dix projets sont sélectionnés en 2016 dans les communes d'Andenne, Arlon, Bastogne, Binche, Charleroi, Leuze, Liège, Marche-en-Famenne, Ottignies-Louvain-la-Neuve et Tubize. Ils sont rejoints en 2018 par les communes d'Hensies, Seraing et Mons. En 2017, la CPDT pose les jalons du réseau « Quartiers Nouveaux » en partenariat avec la DGO4 en commençant à organiser des séminaires thématiques et à fournir un apport documentaire sur les sujets traités par le biais de fiches pratiques. Les thèmes de la première année sont l'agriculture urbaine et la participation citoyenne. Cette mission se prolonge en 2018 et en 2019 afin de capitaliser et mettre à disposition des méthodes et savoirs opérationnels sur un nombre croissant de thèmes utiles aux acteurs de terrain... En 2018, la CPDT a abordé les thématiques des mobilités alternatives et de la mixité fonctionnelle dans les quartiers (à travers l'insertion de projets socio-économiques). Enfin, en 2019, la CPDT s'est consacrée à deux nouveaux sujets, : la mixité sociale (au sens de mixité socio-économique et intergénérationnelle) et l'offre d'équipements de santé et éducatifs.

Ce recueil vise à capitaliser une partie des savoirs acquis sur ces sujets, présentés sous forme de fiches pratiques.

Il se compose ainsi de 27 fiches abordant six thèmes appliqués à la mise en place de nouveaux quartiers : l'agriculture urbaine, la participation citoyenne, la mobilité alternative, les activités socio-économiques, la mixité socio-économique et intergénérationnelle, les équipements de santé, l'offre éducative et pour la petite enfance.

Au travers de ces fiches, les thématiques ont fait l'objet d'une analyse synthétique et de recommandations sur base de démarches associant :

- Analyse documentaire, état de la littérature ;
- Identification des personnes et institutions-ressources, notamment en Wallonie ;
- Identification d'expériences intéressantes, potentiellement transposables.



AGRICULTURE URBAINE

Fiche 1 | Un phénomène récent, vraiment ?

Fiche 2 | Durable et multifonctionnelle

Fiche 3 | Quelques initiatives d'agriculture urbaine

Fiche 4 | Elements juridiques sur l'occupation du sol



L'AGRICULTURE URBAINE

Un phénomène récent, vraiment ?

L'agriculture urbaine a le vent en poupe. Porté par des mouvements sociaux et environnementaux émergents et relayé par de nouveaux acteurs économiques sensibles aux vertus du circuit court, le concept semble propre à nos sociétés occidentales et à nos préoccupations post-modernes.

Un phénomène récent, vraiment ?



Photo : CREAT

Eh bien non. L'agriculture urbaine n'est ni récente ni propre à nos villes occidentales. D'abord elle est très présente dans les villes du sud. Selon le PNUD¹, l'agriculture urbaine et péri-urbaine fournissait en 2005 25 à 30 % des produits agricoles consommés dans le monde, et cette part ne cesse de croître.

Un petit voyage dans l'Histoire nous rappelle combien l'agriculture était présente autrefois dans nos villes. Au Moyen Age, l'intramuros offre de nombreux espaces non bâtis dévolus à la culture. L'agriculture prend souvent place dans les marécages qui sont aménagés et drainés. Saviez-vous que le terme « maraîchage » signifie « agriculture des marais » ? Bruxelles compte même au nombre de ses corporations urbaines une corporation des jardiniers (Billen, 2012).

La production maraîchère, assez conséquente à l'époque, est essentielle à la survie de la ville. Des innovations permettent d'atteindre une grande productivité sur de petites surfaces. Ainsi dès le XIIIe siècle, les boues urbaines sont utilisées pour engraisser le sol. L'innovation permet d'atteindre une grande productivité sur de petites surfaces. De nouvelles variétés, notamment fruitières, sont inventées. Les animaux de la ville sont utiles à divers niveaux : ils servent à la gestion des déchets, à la maintenance des espaces et fournissent des œufs, de la viande ou

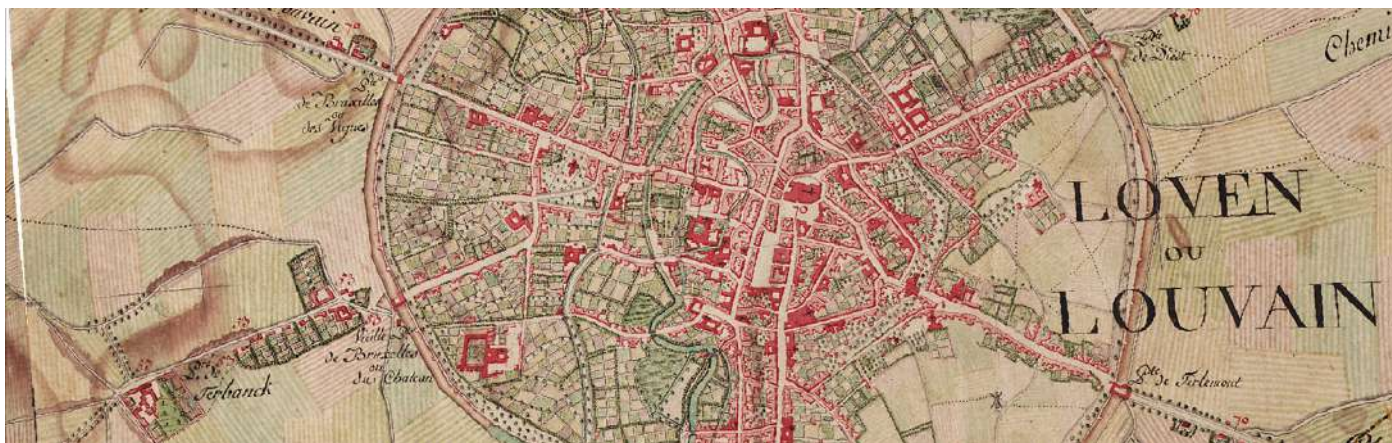
du lait aux habitants. La ville est alors un véritable écosystème capable de produire de manière conséquente et de recycler ses déchets.

Prenons par exemple le cas des chevaux qui servent aux déplacements et au transport des marchandises. Les maraîchers récupèrent leur crottin pour fertiliser ou créer des sols. Grâce à cette technique, ils pouvaient aussi produire pendant l'hiver (Daverne et Moreau, 1845).

Peu à peu, les espaces maraîchers entrent en concurrence avec d'autres fonctions, d'abord industrielles puis résidentielles. Dès le XIIIe s., l'industrie du textile se pose en rivale du maraîchage dont elle brigue les espaces. Au XIXe s., lors de l'avènement de la révolution industrielle, la concurrence entre les fonctions urbaines s'accroît et les surfaces de production diminuent. Mais la rareté provoque l'innovation : c'est l'invention du chicon et du chou de Bruxelles, deux nouvelles variétés de légumes qui se cultivent verticalement (Billen, 2012).



Bruxelles, carte Ferraris, IGN



Cultures maraîchères Intra muros à la fin du 18ème siècle Leuven, carte Ferraris, IGN

¹ Programme des Nations Unies pour le Développement

Deux facteurs portent un coup d'arrêt à l'agriculture en ville : le mouvement hygiéniste et l'évolution des modes de transport. Le tramway, le vélo puis, plus tard, la voiture remplacent progressivement les chevaux en ville tandis que le développement du chemin de fer offre le moyen d'acheminer rapidement les denrées alimentaires depuis l'extérieur de la ville. À Paris, le préfet Eugène René Poubelle impose l'utilisation du bac à ordures qui portera son nom ; la collecte des immondices s'organise. Dès lors, c'en est terminé du traitement des déchets ménagers par compost, petit élevage ou par toute une économie de revalorisation.

En parallèle à ces révolutions technologiques, une autre mutation culturelle voit le jour qui ne concède plus à la nature en ville qu'un rôle esthétique et de détente et non plus de production. À Paris par exemple, on va jusqu'à proscrire les tilleuls des boulevards afin d'empêcher que les feuilles des arbres ne soient cueillies pour réaliser des tisanes. Ce nouveau mode d'aménagement des jardins et des espaces verts perdure encore aujourd'hui.



Jardin ouvrier au début du 20e siècle. Source : Wikimedia

Ces transformations d'ordre technique et culturel, ajoutées à l'urbanisation croissante provoquée par l'afflux démographique vers la ville, achèveront de reléguer l'agriculture de maraichage à finalité lucrative en périurbain. Cette dernière est remplacée par une autre forme d'agriculture urbaine. L'exode rural voit l'arrivée de nombreux paysans qui deviennent ouvriers en usine. Favorisés par les patrons pour leur fonction de contrôle social, des potagers se développent à proximité des logements ouvriers avec pour objectif l'autonomie alimentaire de la famille. L'appellation de ces potagers évoluera d'ailleurs après-guerre de « jardins ouvriers » à « jardins familiaux ». Encore très nombreux au lendemain de la Seconde guerre mondiale, bon nombre finiront par disparaître ou se transformeront en activité de loisir.

SOURCES

Billen C. (2012). L'agriculture Urbaine à Bruxelles (intervention), atelier organisé par le Centre d'Ecologie Urbaine.

Daverne J.-J., Moreau J.-G. (1845). Manuel pratique de la culture maraîchère de Paris.



Photo : CREAT

L'AGRICULTURE URBAINE

Durable et multifonctionnelle

La ville est souvent perçue comme un lieu artificiel, déconnecté de la nature et dépendant de la campagne pour son alimentation. Pourtant, on peut concevoir une ville qui intègre l'agriculture urbaine dans le développement durable. Nous allons voir comment l'agriculture urbaine rend la ville plus durable en lui ouvrant de nouvelles perspectives de gestion des espaces verts et de production alimentaire.

L'agriculture urbaine, ce n'est pas seulement la production d'aliments en ville. Elle est multiforme, multifonctionnelle, et permet de répondre aux enjeux de l'urbanisme durable.

L'AGRICULTURE URBAINE, VÉRITABLE COUTEAU SUISSE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'agriculture urbaine permet d'intervenir sur l'espace urbain afin de répondre aux enjeux de l'environnement urbain (lutte aux îlots de chaleur, augmentation de la biodiversité, gestion des déchets organiques urbains, développement de milieu de vie agréable, gestion de l'eau), de la société (santé, autonomisation sociale et politique, éducation) et des produc-

tions alimentaires (économie sociale, sécurité alimentaire, justice alimentaire) (Duchemin E., 2013).

L'agriculture urbaine se décline selon différentes formes et localisations dans la ville (Fig. 2) (Morel-Chevillet G., 2016). Les initiatives peuvent s'inscrire aux marges du tissu urbain ou en son sein,

en pleine terre (ex : en périphérie, dans les interstices urbains, les jardins privés ou dans les espaces publics en rue ou dans les parcs) ou hors sol (ex : dans un bâtiment, une cave, sur les toits). On peut distinguer en agriculture urbaine deux catégories d'intention : la production à but lucratif ou la production à but non lucratif.

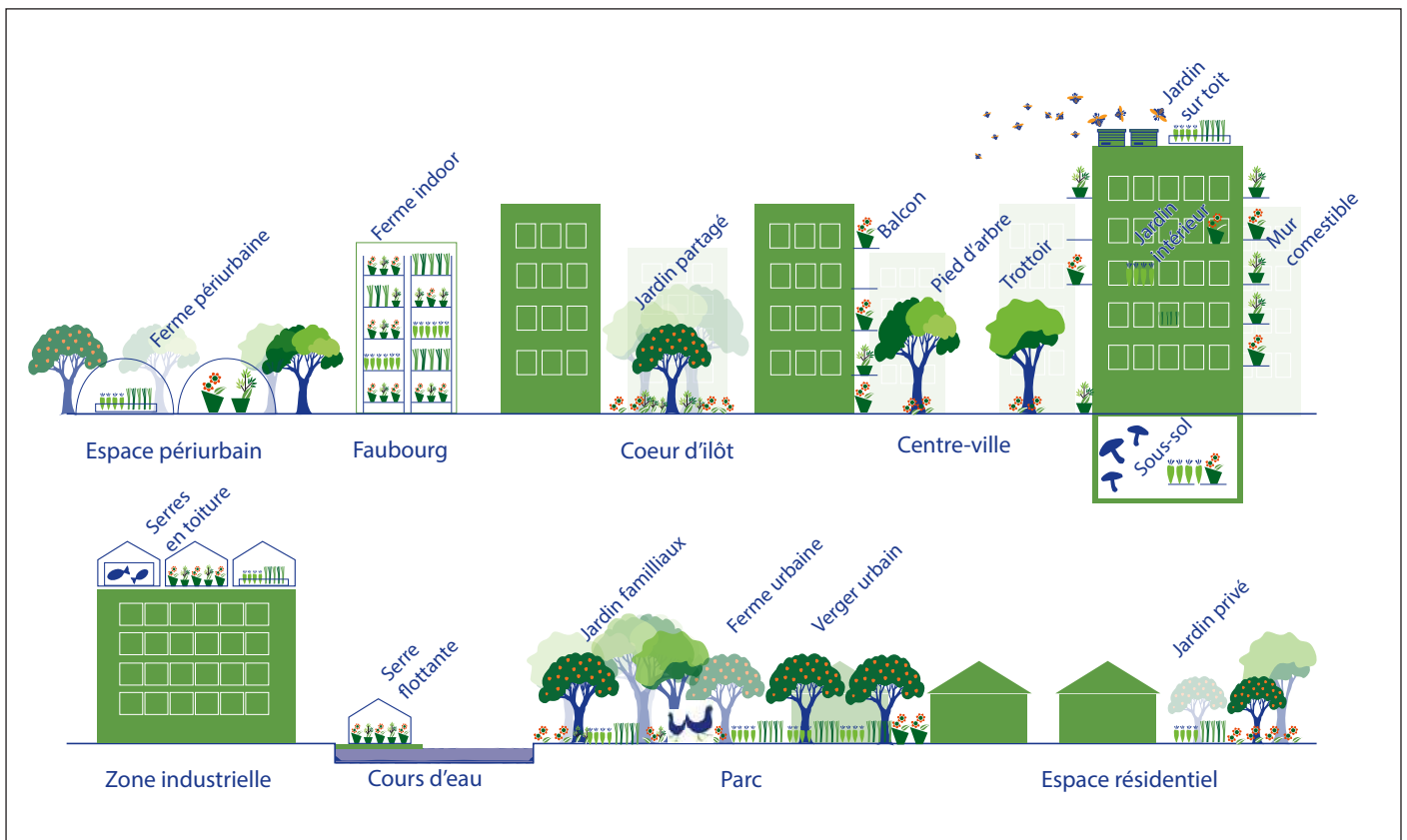


Figure 2 : Localisations et formes de l'agriculture urbaine. Source : Morel-Chevillet, ASTREDHOR

LA PRODUCTION À BUT LUCRATIF

Cette catégorie concerne plus généralement les fermes « indoor », sur toiture ou en pleine terre. Ces fermes nécessitent un investissement et une gestion professionnelle. Dès lors la production est destinée au commerce et la rentabilité doit être assurée.

FERME EN PLEINE TERRE

Une culture en pleine terre nécessitera moins d'investissement technique de départ (la terre ne devant pas être déplacée), mais devra souvent affronter la [concurrence foncière](#).

Comment y résister ?

Le problème s'est posé à Watermael-Boitsfort (Bruxelles). Du maraichage à l'élevage, en passant par la fromagerie, la production de jus de pomme, d'herbes médicinales ou encore des tulipes en autocueillette, la Ferme du Chant des Cailles accueille une grande diversité de production et d'activités. Elle participe aussi à l'animation du quartier : transhumance du troupeau de moutons à travers les rues, fêtes de quartiers, épicerie, etc. Cette inscription la rend précieuse aux yeux des habitants qui considèrent qu'elle permet une amélioration significative de leur cadre de vie.

À l'origine, le terrain, occupé gratuitement à titre précaire, devait être urbanisé. Aujourd'hui, l'urbanisation ne devrait plus concerner qu'une partie du terrain.



Élevage de Brebis, attraction à enfants. Photo : La Ferme du Chant des Cailles

Une production lucrative peut également s'installer dans des [interstices urbains](#). C'est le cas du projet [Vegetal Bellevue](#) qui est une reconversion, en plein tissu bâti, d'un ancien lit de la Petite Senne en espace agro-écologique à l'arrière des anciennes Brasseries Bellevue. L'asbl Atelier Groot Eiland, une association en faveur de l'emploi, de la formation et de l'expérience, y poursuit une activité de maraichage urbain sur 1300 m². La production est directement utilisée par l'asbl dans son restaurant social, Bel Mundo.



Surface maraîchère de la Ferme du Chant des Cailles Photo : La Ferme du Chant des Cailles

FERME HORS-SOL

Les fermes hors-sol peuvent être intérieures ou sur toiture. L'organisation du lit de culture (bac de terre, hydroculture, etc.) nécessitent plus d'investissement technique et financier, toutefois ils peuvent être menés en lien à d'autres fonctions (logements, bureaux, commerces, etc.). Cette co-habitation les rend moins sujettes à la concurrence foncière. Il n'en reste pas moins que leur production doit permettre de compenser les coûts d'installation et de fonctionnement.

Relativement compacte, ces cultures recourent à une certaine technologie (ex : Urban Crop Solutions situé près de Courtrai est une ferme intérieure utilisant des lampes led) et se focalisent principalement sur des produits à haute

valeur ajoutée (exemple : laitues, plantes médicinales, champignons, insectes). Outre l'acheminement de terre et d'engrais, des techniques fréquemment utilisées sont celles de l'hydroponie¹ ou de l'aquaponie².

Les partenariats avec l'Horeca local à la recherche d'une production fraîche sont courants, ce qui assure une valorisation au meilleur prix. Toutefois, outre la production fraîche de proximité, il reste important de s'assurer de la durabilité de ces projets en termes énergétiques notamment au niveau des besoins en matériel, en eau et/ou en terre.

Si ce type de ferme offre un potentiel moindre en termes d'animations de quartier, elles peuvent cependant

proposer aux écoles et associations des activités pédagogiques et de sensibilisation, ou encore favoriser l'emploi local et l'insertion sociale par l'engagement de personnes en réinsertion ou de personnes avec un handicap.

Par exemple, SmartMush à Walhain propose des activités éducatives sur la thématique des champignons (culture, valorisation, variété, etc.) pour les écoles et les entreprises.



La champignonnière SmartMush. Photo : Fabrice Dor

LA PRODUCTION À BUT NON-LUCRATIF

Cette catégorie concerne les potagers collectifs et autres initiatives visant à « végétaliser » l'espace de manière productive. Les jardins ou potagers collectifs peuvent prendre différentes appellations telles que jardins ouvriers, familiaux, communautaires, partagés, pédagogiques ou encore d'insertion. Cette diversité de vocabulaire traduit l'origine historique de ces expériences, leur mode de gestion ou leur finalité.

Les jardins familiaux font ainsi référence à des jardins potagers composés de parcelles individuelles mises à la disposition des familles. On les appelait autrefois jardins ouvriers. Ils existent en ville depuis la révolution industrielle et étaient très nombreux jusqu'au lendemain de la seconde guerre mondiale (Duchemin E. 2013). Ces potagers collectifs sont

actuellement en recrudescence. Ils naissent généralement de l'initiative d'un groupe motivé à cultiver cherchant un terrain ou bien suite à l'opportunité d'un terrain disponible, mis à disposition par un particulier ou une institution (commune, région, etc.), autour duquel un groupe se constitue. Des potagers gérés en commun peuvent aussi se

créer sur le lieu de travail, à l'initiative de l'entreprise ou des employés. C'est une activité qui favorise l'esprit d'équipe et... la culture d'entreprise.

¹ Technique de production par laquelle les plantes sont nourries par de l'eau chargé en nutriments.

² Association de la production de poisson (ou d'autres organismes aquatiques) et de plantes nourries par l'eau alimenté en nutriment grâce à l'engrais naturel des déjections des poissons.

Enfin, les potagers à vocation pédagogique et d'éveil peuvent être organisés au sein d'une école. Mis en place à l'aide d'une association ou directement par l'école, ils sont ensuite gérés par les élèves et les enseignants.

Aujourd'hui, les potagers collectifs qui se créent un peu partout affichent d'abord un objectif de création de liens sociaux ou

la sensibilisation à des pratiques de jardinage écologiques et à la biodiversité. Les parcelles peuvent être gérées individuellement, en groupe de quelques personnes ou être entièrement collectives ; toutes ces possibilités peuvent coexister au sein d'un même potager.



LES ESPACES PUBLICS PRODUCTIFS

Une dernière forme d'agriculture urbaine regroupe des initiatives qui ont pour objectif de rendre productifs des espaces publics ou de s'organiser pour récolter une production déjà existante. Ce type d'agriculture urbaine peut se faire dans des bacs posés dans la rue, sur des places publiques ou directement dans le sol, dans des parcs urbains et des espaces généralement ornementaux tels que les ronds-points, les bandes enherbées des trottoirs, etc.

Cette formule d'agriculture urbaine a été popularisée par le mouvement des Incroyables Comestibles, qui a vu le jour à Todmorden en Angleterre.

À Montréal, on retrouve le même concept sous le nom de Mange-trottoir. Le mouvement citoyen des Incroyables Comestibles est également présent en Belgique et notamment à Tournai où il est très dynamique.

Si les motivations sont généralement sociales et éducatives, la production peut être un objectif en soi, par exemple lorsqu'il s'agit de récolter les fruits de vergers urbains ou d'arbres isolés.

Ainsi à Tournai, à l'initiative du mouvement des Incroyables Comestibles et de l'association de Tournai en transition, 70 pommiers, 70 cassissiers et quelques

pruniers, cerisiers et poiriers ont été plantés sur quatre terrains inoccupés. La production sera destinée à des associations qui luttent contre la précarité à Tournai.

Par ailleurs la sensibilisation et l'accès à une alimentation de qualité peut permettre une modification plus large des habitudes alimentaires (Duchemin E., 2010).



Mange-trottoir à Montréal. Photo : Sylvie Trepanier photographe

À CÔTÉ DE L'AGRICULTURE URBAINE : L'AGRICULTURE PÉRIURBAINE

L'agriculture s'étend aux limites de la ville et tend à se maintenir malgré la pression de l'urbanisation. Elle est parfois protégée par les plans d'affectation des sols mais elle est souvent soumise au morcellement et à la réduction progressive des surfaces, de même qu'à un prix du foncier agricole nettement plus élevé que dans les campagnes.

Le maintien de cette agriculture permettrait d'assurer **diverses fonctions paysagères** à certaines activités (ex : axes d'atterrissage, sous les lignes

à haute tension, zonings industriels), de protéger des zones fragiles (ex : zones inondables). Elle permettrait également d'intégrer la biodiversité dans la trame verte et bleue préexistante participant à la mise en place d'un maillage vert de continuités écologiques à travers la ville.

Il s'agit aussi d'une manière de **revoir la distinction entre espace urbain et agricole** en assurant une certaine transition paysagère en maintenant des terres agricoles et en valorisant le patrimoine.

L'agriculture périurbaine peut prendre une forme plus touristique et de loisir (ex : ferme pédagogique) ou une forme plus agricole avec les agri-parcs dans le cas du projet de parc agro-urbain de Bernex et de Confignon près de Genève.



Crédit - VWA, Verzone Woods Architectes Sàrl

CONCLUSION

Un levier pour la ville durable...

Actuellement, l'agriculture urbaine est un phénomène tendance. Sa grande diversité en fait un phénomène très visible et très utilisé dans les discours et projets des futurs développements urbains.

Comme l'explique Éric Duchemin (2012), l'agriculture urbaine constitue une approche d'intervention sur l'espace urbain et de réappropriation de celui-ci. Cette réalité se doit d'être pleinement intégrée par les acteurs du développement urbain. L'intérêt est d'éviter qu'elle ne soit utilisée à une fin unique mais au contraire, à travers sa mise en place, qu'on puisse favoriser une diversité d'objectifs et d'actions sur le développement urbain.

Aujourd'hui, la politique de l'habiter prime sur la politique du logement ; le retour du végétal en ville, au-delà de l'aspect nourricier, prend de l'importance pour tous les professionnels car le concept rejoint l'ensemble des politiques centrées sur des enjeux de cohésion sociale (ASTREDHOR, 2016).

Enfin, il est important de noter qu'au-delà des aspects paysagers, l'agriculture urbaine permet une sensibilisation à une alimentation de qualité et de proximité en retrouvant le rythme des saisons.

BIBLIOGRAPHIE

ASTREDHOR - Institut technique de l'horticulture (2016) *Horticulteurs, pépiniéristes, paysagistes : Des spécialistes au cœur de l'agriculture urbaine*. Journées d'ASTREDHOR, 20 et 21 janvier 2016. Synthèse des débats.

Morel-Chevillet G. (2015) *Agriculture urbaine : Quelles perspectives pour les producteurs horticoles, pépiniéristes et paysagistes ?* Innovations Agronomiques 45, 101-117.

Duchemin E. (2012). *Agriculture urbaine : quelle définition ? Une actualisation nécessaire ?* AgriUrbain, consulté le 27 avril 2017.

Duchemin E. (2013). *Chapitre 1 : Agriculture d'hier à aujourd'hui : une typologie*, in *Agriculture urbain : aménager et nourrir la ville*. Ouvrage Collectif. Edition Vertigo.



L'AGRICULTURE URBAINE

Quelques initiatives d'agriculture urbaine

Cette fiche présente quelques projets d'agriculture urbaine à Bruxelles et en Wallonie

Les initiatives d'agriculture urbaine sont répertoriées selon deux grandes catégories :

- Les projets avec une finalité lucrative où la vente de la production (avec ou sans transformation) et la rentabilité constitue un objectif essentiel. Cette distinction n'exclut pas la multiplicité des objectifs (valeurs sociales et environnementales).
- Les projets sans finalité lucrative qui concernent d'avantage des objectifs de cohésion sociale, de sensibilisation à une alimentation saine ou encore à des pratiques de jardinages écologiques.



Photo : Atelier Groot Eiland

Outre ces deux grandes finalités, les projets peuvent avoir différentes localisation (urbain ou périurbain) et formes (hors sol ou en pleine terre). L'inventaire présente également quelques acteurs ressources (experts et accompagnateurs de projets) ainsi que des formations en agriculture urbaine. De nombreux exemples sont bruxellois car les projets sont actuellement plus nombreux et plus « urbains » qu'en Wallonie.

LA PRODUCTION À BUT LUCRATIF

FERMES (INTRA)URBAINES

Nous recensons quelques projets intégrés dans le tissu bâti bruxellois. Il n'existe pas, à notre connaissance, de projets lucratifs situés dans le bâti dense en Wallonie.

ZinTo (vegetal bellevue)

(Molenbeek-St-jean)

Vegetal Bellevue est un projet de reconversion au centre de Molenbeek dans l'ancien lit de la Petite Senne en espace agro-écologique à l'arrière des anciennes Brasserie Bellevue. L'asbl Atelier Groot Eiland y poursuit une activité de maraîchage urbain sur 1300 m². La production est directement utilisée par l'asbl dans son restaurant social, Bel Mundo. Dans le futur, une promenade piétonne dans le site ainsi que des aménagements écologiques (prairie fleurie, plantes et arbustes indigènes divers, hôtel à insectes), éducatifs (panneaux didactiques) et sociaux (bacs potagers pour un projet communautaire et un espace convivial) viendront compléter l'initiative.

<http://www.goodfood.brussels/fr/contributions/vegetal-bellevue>

CYCLE FARM

(Uccle et Linkebeek)

Cycle Farm souhaite adapter le modèle du spin farming (Small Plot Intensive Farming) à la région de Bruxelles. La technique consiste à utiliser et valoriser des petites surfaces par un maraîchage local intensif. Les investissements sont limités car Cycle Farm cultive des terrains ne lui appartenant pas et elle utilise un outillage léger. Les productions sont distribuées en circuit court et direct, localement (restaurants, marché, ...). Cycle Farm produit des légumes à récoltes rapides (radis, feuilles mescluns, ...) ou saisonnières (tomates, courgettes, kale, ...). Cycle farm vise à démontrer qu'il est possible de cultiver sur des petites surfaces, de manière écologique, de vendre ultra-localement, tout en étant rentable.

<http://cyclefarm.be/>

FERME URBAINE LE DÉBUT DES HARICOTS

(Neder Over Hembeek)

La ferme Urbaine est un projet d'économie sociale pour la production maraîchère en agriculture paysanne. Le projet initie et forme des jeunes peu ou pas qualifiés au métier de maraîcher et à l'entretien de jardins et d'espaces verts écologiques, pendant une période de six mois à deux ans. La production est écoulee via trois GASAP voisins (Groupes d'Achats Solidaires de l'Agriculture Paysanne).

<http://www.haricots.org/projets-actuels/ferme-urbaine/>

FERME NOS PILIFS

(Neder Over Hembeek)

La ferme Nos Pilifs est une entreprise à vocation sociale et écologique qui occupe environ 150 personnes dont 120 porteuses d'un handicap. Elle occupe un terrain de 5 ha à Neder-Over-Heembeek au Nord de Bruxelles et compte un parc animalier, une jardinerie, des plantations diverses, une épicerie, une brasserie et un service de manutention. La ferme propose également des services aux particuliers et des stages pour enfants.

<http://www.fermenospilifs.be/>



ZinTo – parc agro-écologique de la Petite Senne - Photo : Commune de Molenbeek-Saint-Jean



La Ferme du Chant des Cailles. Photo : Ferme du Chant des Cailles

LA FERME DU CHANT DES CAILLES Coopérative d'agriculture urbaine, participative et écologique à Watermael-Boitsfort

La ferme du Chant des Cailles se situe au sein du Logis Floréal de Watermael-Boitsfort. Divers projets s'étendent sur une superficie de 2,7 ha occupée à titre précaire car une partie du terrain pourrait être construit prochainement. La Ferme du Chant des Cailles est facteur d'animation dans le quartier. Tous les dimanches, de soixante à septante personnes sont présentes sur le site, et bien plus encore lors des grandes fêtes.

La ferme comprend 3 pôles de production :

- Les maraichers : l'activité principale des Maraîchers du Chant des Cailles est la production diversifiée de légumes et bientôt de fruits. Les consommateurs payent un abonnement à l'année et effectuent eux-mêmes leur récolte de légumes nécessaires à leur besoins. Il y a environ 300 personnes qui bénéficient de cet abonnement sur une surface cultivée d'environ un hectare. Le démarrage du processus a nécessité 6 bénévoles. Aujourd'hui le système se professionnalise et emploie 3 maraichers indépendants.
- Le Bercaïl : le site dispose d'un petit élevage de brebis laitières. Le lait des brebis est utilisé pour faire du fromage et du yaourt et de la glace. La commercialisation s'effectue en vente direct principalement aux habitants du quartier. La laine est également valorisée sous forme de fil à tricoter ou de nappe en feutre. Les brebis vont paître à l'ombre d'un vieux verger dans le parc du couvent Sainte Anne situé à 400 m du Chant des Cailles. La taille de la bergerie est volontairement réduite pour permettre la traite à la main et ne pas être contraint par des normes de l'AFSCA.
- Herbae : une partie du site s'est spécialisé en herboristerie et en plantes médicinales. La production comprend également un éventail de fleurs comestibles. Des ateliers participatifs permettent de s'initier à différentes préparations et les formes d'utilisation des plantes.

À côté des pôles professionnels, le Chant des Cailles comporte 2 pôles citoyens :

- Le pôle du jardin collectif qui accueille une septantaine de jardiniers.
- Le pôle du « Quartier Durable » du Logis Floréal regroupe des habitants qui animent le quartier par des activités dans les espaces collectifs du quartier.

Plusieurs éléments peuvent être mis en exergue par rapport au montage de ce projet :

1. Le bénévolat est indispensable à la viabilité des projets de production pour garantir un revenu acceptable pour les maraichers et les éleveurs.
2. Vu la taille modeste des exploitations, il convient de ne pas dépasser des seuils de norme réglementaires qui imposeraient un équipement et le respect de conditions de productions.
3. La multiplicité des activités est importante pour toucher les intérêts d'un plus grand nombre et pour répondre aux besoins de différents types de consommateurs.

<http://www.chantdescailles.be/>

Contact : info@chantdescailles.be



La Ferme du Chant des Cailles. Photo : La Ferme du Chant des Cailles

FERMES PÉRIURBAINES

Les fermes périurbaines situées à la frange du bâti sont généralement incluses dans le concept d'agriculture urbaine.

En Wallonie, il existe de nombreuses exploitations périurbaines situées plus ou moins intégrées dans le tissu bâti. Il existe diverses initiatives de recensement qui ne sont toutefois pas exhaustives ni centrées spécifiquement sur l'agriculture périurbaine.

L'APAQ-W (Agence Wallonne pour une alimentation de qualité) a mis en place plusieurs sites web, tels que « [C'est produit près de chez vous !](#) » pour les particuliers ou « [Leclilocal](#) » pour les collectivités, qui permettent d'identifier les producteurs locaux en fonction des produits qu'ils proposent.

L'ASBL « [Accueil Champêtre en Wallonie](#) » aide les agriculteurs et ruraux qui proposent des activités de diversification d'accueil et de tourisme à la ferme.

D'autres initiatives telles que la [Ceinture aliment-terre liégeoise](#) vont quant à elles vers une démarche de promotion d'un système alimentaire durable. Leur objectif est d'augmenter la production d'aliments de qualité et accessibles, produits et consommés localement autour de Liège.

Cette dynamique a été lancée également à Charleroi en 2017 avec la [Ceinture alimentaire de Charleroi Métropole](#) dont le premier objectif est de favoriser la collaboration et d'optimiser la logistique.



Ferme de Froidmont Rixensart. Photo : CREAT

En périphérie de Bruxelles, plusieurs projets sont répertoriés par le portail Bruxellois de l'alimentation durable GoodFood.brussels dont un des objectifs est d'encourager et de « fédérer les nombreuses initiatives de terrain, existantes et à venir, de la fourche à la fourchette » (GoodFood.brussels). Quelques exemples sont décrits ci-dessous.

VERT D'IRIS INTERNATIONAL

(Anderlecht)

Vert d'Iris Internationale est une coopérative à responsabilité limitée et à finalité sociale située à dans la commune Bruxelloise d'Anderlecht à la limite avec la Région Flamande. Cette exploitation pratique une agriculture éco-intensive sur un total de 127 ares.

La production est écoulee en vente directe ou via la vente à des restaurants. La coopérative développe un projet pilote en aquaponie (association d'élevage de poissons et culture de plantes) et dispense une formation en horticulture. Elle propose également des bacs de culture et participe ainsi à des projets de végétalisation à Bruxelles.

 <http://www.vertdiris.net/>

LE PROJET BORENBRUXSELPAYSANS

(Anderlecht)

Ce projet vise à l'approvisionnement des Bruxellois en circuit court de produits fermiers de qualité et respectueux l'environnement. Une des initiatives du projet est la mise en place à Neerpede (Anderlecht) d'un espace test agricole pour l'accompagnement de jeunes maraichers désireux de se lancer. Bien qu'il s'agisse principalement de promouvoir l'alimentation durable, saine et de proximité,

Le projet invite les habitants du quartier et tous les Bruxellois à fréquenter le lieu et à participer aux activités. Le projet est soutenu pour le programme FEDER 2014-2020 (Fonds Européen de Développement Régional), le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ainsi que Innoviris (Institut Bruxellois pour la Recherche et l'Innovation).

 <http://www.goodfood.brussels/fr/contributions/boerenbruxsel Paysans>

FERME DE FROIDMONT INSERTION ASBL Un centre d'insertion socioprofessionnelle à Rixensart

La ferme est un centre d'insertion socioprofessionnelle agréé qui offre une formation en maraichage et en Horeca. Elle fonctionne grâce à 55 % de contributions propres et 45 % de subsides provenant du Forem pour son rôle d'insertion socioprofessionnelle.

Cette part d'autofinancement (un des plus importants de Wallonie pour un centre d'insertion socioprofessionnelle) est atteinte grâce à un modèle économique visant la transformation des produits et leur valorisation notamment à travers un restaurant à la ferme. Ces activités permettent une formation et l'emploi de stagiaire.

<http://www.froidmontinsertion.be/>

Contact : Thierry de Stexhe, info@froidmontinsertion.be



Ferme de Froidmont Rixensart. Photo : CREAT

PRODUCTION HORS-SOL

PERMAFUNGI

(Bruxelles)

PermaFungi produit des pleurotes sur le marc de café collecté à Bruxelles. Depuis 2014, l'entreprise est située dans les caves de Tour et Taxi. En 2017, elle revalorise le « champost » pour cultiver des chicons. Il s'agit d'un modèle circulaire de valorisation de déchets par de la production.

SMARTMUSH

(Walhain)

SmartMush est une champignonnière éco-pédagogique installée à Walhain. En plus de leur production de champignons (pleurotes gris, shiitakes, et sur commande pleurotes jaunes et roses, nameko), l'entreprise propose des kits de culture pour faire pousser ces champignons à domicile. SmartMush des activités éducatives (ex : ateliers de fabrications de Kits, introduction au monde des champignons) pour les écoles et les entreprises.

FUNGI-UP

(Modave)

Tout comme PermaFungi, Fungi-up est un projet d'agriculture urbaine dans la région de Liège qui consiste à récupérer le marc de café de l'Horeca et du secteur tertiaire pour cultiver des pleurotes. L'entreprise commercialise un kit permettant aux particuliers de cultiver ses propres champignons. L'entreprise à le projet de recycler un container transportable qui permettra de produire les champignons et de les livrer.



SmartMush Photo : Fabrice Dor

LES CHAMPIGNONS DE BRUXELLES (Anderlecht)

La coopérative des champignons de Bruxelles produit des champignons exotiques (shieteke, maiteke et nametje) à partir des drêches de bière. Cette méthode de production permet de valoriser le résidu de brassage de l'orge issue de la fabrication de la bière. C'est résidu sont disponibles en grande quantité dans les différentes brasseries de la capitale. Aujourd'hui, les champignons sont cultivés dans une champignonnière de 750 m² dans les caves de Cureghem à Anderlecht. Le projet allie une dimension pédagogique en proposant la visite de la ferme souterraine.

FERME URBAINE SUR TOIT FERME ABATTOIR (Bruxelles)

Une ferme urbaine est en développement sur le toit du marché couvert d'Anderlecht. BIG (Building Integrated Greenhouse) scrl, est l'entreprise qui développe et gèrera la ferme. Une culture sur substrat s'opère depuis 2016 sur 1800 m². En 2017 il est prévu d'installer, sur une surface équivalente, des serres en aquaponie. Ces dernières permettront l'élevage de poissons et la culture de légumes durant toute l'année. L'entreprise entretient des liens avec un restaurant social local.

PRODUCTION D'INSECTES LITTLE FOOD (Bruxelles)

Little Food est une entreprise d'élevage et de transformation de grillons. Elle s'est lancée en 2013 et la commercialisation a débuté en 2016. Il est possible de visiter la ferme urbaine ainsi que de réaliser une dégustation et un cours de cuisine.

FOCUS

« LA POUSSE QUI POUSSE » Pépinière durable St. Gilloise

La pépinière « la Pousse qui Pousse » est née au sein du projet « Potagers de balcons », impulsé par l'association « Le Début des Haricots » dans le cadre du contrat de quartier durable « Bosnie » à Saint-Gilles. Le projet « Potagers de balcons » veut apporter au périmètre une amélioration du cadre de vie en peuplant de végétaux des espaces disponibles, entre autre, les balcons, les terrasses et les toitures.

La pépinière a été créée avec l'appui du dispositif régional des contrats de quartiers durables. La subvention a permis l'engagement de 1,5 ETP. Trois ans après, la pépinière est financièrement autonome fonctionnant sans subsides publics.

La pépinière a été construite sur un espace appartenant à la régie d'une société de logements sociaux, un terrain laissé à l'abandon. Sa création a permis une dynamique nouvelle au sein du quartier. La fréquentation de la pépinière a par exemple induit une plus grande mixité sociale dans le quartier.

La commercialisation s'inscrit dans une logique de circuit court et de prix les plus justes et les plus accessibles. En 2016, 18.000 plantes ont été produites pour 2.200 clients.

Par ailleurs, les habitants du quartier sont impliqués dans son fonctionnement. Le site web est visité par 10.000 visiteurs chaque mois.

En plus de son activité, l'espace de la pépinière accueille des animations de l'ASBL Gratte afin de favoriser la rencontre entre jeunes valides et jeunes handicapés mentaux à travers le jardinage.

Pourquoi ce succès ?

Grâce à la présence d'une grande diversité de plantes au cœur de la ville, ce qui permet aux habitants de se fournir localement mais grâce aussi à son côté humain et dynamique qui inclut la formation de bénévoles.

<http://www.lapoussequipousse.be>

Contact : Lionel Boyer, lionel@haricots.org



Photo : La Pousse qui pousse

PROJETS SANS FINALITÉ LUCRATIVE

PROJETS EN PLEINE TERRE

FERME URBAINE LA PRAIRIE

(Dottignies dans la commune de Mouscron)

La Ferme Urbaine d'Animation est reconnue comme École de Devoirs, Centre de Vacances et Centre extrascolaire. Elle a été fondée en 1984 par la volonté des habitants du quartier. La ferme propose durant toute l'année, des animations pour les enfants des quartiers et des villages environnants.

<http://ferme-urbaine.be/>

POULES URBAINES

(Etterbeek)

La Commune d'Etterbeek permet à ses habitants d'adopter des poules pour valoriser leurs déchets alimentaires et les sensibiliser au gaspillage alimentaire tout en permettant de bénéficier des œufs.

<http://www.etterbeek.be/nos-services/developpement-durable>

VERGER URBAIN ET PÉDAGOGIQUE

(Ixelles)

Un verger urbain productif et démonstratif a été réalisé Avenue d'Italie à Ixelles par des citoyens, le restaurant Refresh en collaboration avec la commune d'Ixelles.

<http://www.goodfood.brussels/fr/contributions>

PROJETS HORS-SOL

LE MONT DES HERBES

(Bruxelles)

Né en 2012, son le nom de « Potage toi », le projet débute par un premier jardin expérimental sur la terrasse de la Bibliothèque Royale de Belgique. Aujourd'hui le projet s'est spécialisé dans la culture d'herbes aromatiques avec plus de 150 plants différents.

D'autres dynamiques sont initiées ailleurs dans Bruxelles ayant pour but la valorisation des espaces plats et inutilisés (toits, terrasses, balcons ou autre) par la création de potagers écologiques hors-sol.

<http://www.potage-toit.be/>

URBAN ARTFARM

(Bruxelles)

L'Urban ArtFarm est une station expérimentale d'agriculture urbaine cherchant à analyser les atouts et faiblesses de la culture sur les toits. Sont investigués notamment les points relatifs à l'énergie, la gestion de l'eau, du sol et l'investissement financier nécessaire.

<http://urbanfarmcompany.be/>

BeeOdiversity

(Belgique)

BeeOdiversity développe des projets et apporte une expertise concernant la biodiversité à travers la préservation des pollinisateurs. L'entreprise offre différents services allant de la conception d'un projet environnemental afin de favoriser la biodiversité à l'installation de ruches dans une commune (écoles, administration, etc.) ou sur le site d'une société (par exemple sur les toitures plates). Les pots de miel récoltés peuvent être munis du logo de la société ou de la commune dans un objectif de communications de leur action et impact en faveurs de l'environnement.

<http://www.beeodiversity.com/fr/>



Incrovables Comestibles de Louvain-la-Neuve. Photo : CREAT

INCROYABLES COMESTIBLES Végétaliser l'espace public de manière productive. Exemple de la dynamique mise en place à Tournai

« Les Incroyables Comestibles », est un mouvement mondial de végétalisation productive de l'espace public par des citoyens qui a débuté en 2008 en Angleterre. Depuis 2013, le collectif en place à Tournai est passé de trois bacs à plus de vingt-cinq, ainsi qu'à la mise en place de potagers collectifs et de vergers. Le mouvement compte un noyau dur d'une trentaine de personnes, une centaine de bénévoles ponctuels et de très nombreux observateurs réguliers. En quatre ans, il a permis de faire exploser les échanges de conseils, d'outils, de semences...mais aussi de faire revivre des lieux privés ou publics.

Initiateur de cette dynamique, Tony Roupin, récemment promu coordinateur adjoint du mouvement des Incroyables Comestibles au niveau national, est comme il se qualifie lui-même un « Impulseur jardinier bénévole ».

Son objectif est de susciter des dynamiques d'agriculture urbaine à Tournai et environs là où surgit une opportunité allant à la rencontre des acteurs institutionnels locaux et autres pour mettre en place des conventions de partenariat et chartes pour baliser les actions.

L'idée est de permettre une appropriation de l'espace du quartier et un apprentissage de la gestion autonome d'un coin de terre, que ce soit au moyen d'un bac à partager où chacun peut venir se servir, ou dans un potager collectif à l'usage des personnes qui les cultivent...

Les projets font boule de neige et s'étendent ailleurs que à Tournai (Mouscron, Enghien...). Des collaborations viennent enrichir les projets : artistes intervenants dans l'espace public, associations de jeunes et autres, donnerie, écoles.

Face à la difficulté d'avoir accès à l'espace public, des lieux clos privés ou semi-privés sont recherchés pour intervenir : jardin d'une maison de repos, d'un immeuble, terrain privé à l'abandon...

Par ailleurs, observant la difficulté d'entretenir dans la durée les bacs à partager, le mouvement est passé aux vergers : septante pommiers et poiriers accessibles à la cueillette ont été plantés dans les villages, aux abords d'une brasserie, dans un zoning...

La dynamique est désormais soutenue par le Conseil de développement de la Wallonie picarde chargé de la question de l'environnement avec notamment le projet « 350.000 arbres en Wapi ». Les initiatives sont cartographiées sur le site web « [un arbre pour la wapi](#) ».

En plus des subsides publics d'autres modes de financement sont recherchés, allant du crowdfunding à la vente de biscuits...

Quels sont les publics ou plutôt les acteurs de ces initiatives ?

Les trois quarts habitent des maisons sans jardin et sont heureux d'avoir quelque chose à cultiver. Le dernier quart vise avant tout la convivialité, le lien social... cette dimension représente 50 % du succès !

<https://incredibleediblebelgium.wordpress.com>

Contact : Tony Roupin, tonyroupin@hotmail.com



Photo : Augustin Rommelaere

ACCOMPAGNEMENT DE PROJETS

GREEN SURF

(Gembloux)

La spin off Green Surf a été créée à partir d'un pôle de recherche de Gembloux Agro-Bio Tech. Son objectif est de professionnaliser et viabiliser à long terme le mouvement pour l'agriculture urbaine. Elle propose de conseiller et d'accompagner des projets d'agriculture urbaine pour un public varié (promoteurs immobiliers, construction, service public, Horeca, etc.) en recherchant les solutions techniques les plus adaptées en fonction des objectifs, du contexte et du porteur de projet.

<http://www.green-surf.com/construction.html>

INCREDIBLE COMPANY

(Louvain-la-Neuve)

IncrEdible Company propose aux entreprises de mettre en place des potagers, un vergers, des ruches voire même du petit élevage ou de l'éco-pâturage. L'entreprise propose un accompagnement tout au long du projet.

<http://www.incrediblecompany.bio/>

LE DÉBUT DES HARICOTS

(Bruxelles)

L'association fait de l'accompagnement de projets en agriculture urbaine, en visant l'autonomie de ceux-ci notamment à travers une dimension de démocratie participative (prise de responsabilité, répartition des tâches, etc.).

<http://www.haricots.org/>

FOCUS

« AROMATISEZ-VOUS » ASBL Valorisation productive d'espace à Bruxelles ou en Wallonie

À travers ses projets, Aromatisez-Vous ASBL tente de (re)valoriser les espaces verts ou artificialisés, qu'ils soient publics ou privés, par des aménagements paysagers « gourmands » à haute valeur écologique.

Ce projet est parti de l'idée des Incroyables comestibles et d'une volonté de réappropriation d'espaces délaissés au profit d'une émergence végétale quelle qu'elle soit.

L'objectif est la production d'aliments mais aussi la recherche d'un couvert végétal mellifère et propice à la biodiversité. L'association propose aux communes de leur soumettre des espaces où se posent des difficultés de gestion. Ils viennent ensuite sur le terrain pour enclencher une dynamique via l'organisation d'ateliers qui permettent de rassembler un groupe dans un premier temps, et ensuite via la recherche et la mise en place de personnes référentes.

<http://www.aromatisezvous.com>

Une expérience pilote de permis de végétaliser a été menée avec la commune de Forest, mais a montré certaines limites. L'enclenchement freine les habitants dans leur spontanéité et la responsabilité de l'espace concerné les effrayent.

Les initiatives impulsées et soutenues par l'ASBL sont par exemple un potager sur les toits, des bacs de culture dans l'espace public, dans des espaces où ils seront pris en charge comme une école, un jardin de comestibles dans un espace de coworking, l'aménagement provisoire d'un espace en attente d'affectation.

Contact : Guillaume Culot, aromatisez.vous@gmail.com



Photo : Aromatisez-vous

GROUPEONE

Groupe One ASBL est spécialisée dans la sensibilisation, la formation et l'accompagnement à la création d'entreprise en respect au développement durable. L'ASBL porte de nombreux projets innovants en matière d'agriculture urbaine.

Selon Jérôme Vériter, Responsable de Groupe One Wallonie le phénomène étant récent, il n'y a pas suffisamment de recul sur les différents types d'agriculture et leurs modèles économiques. Néanmoins, pour assurer la pérennité des projets de ce mouvement, il faut des gens formés au maraîchage et tenir compte du coût de mise en œuvre mais aussi d'entretien et de maintenance.

Les entrepreneurs qui souhaitent se lancer éprouvent des difficultés à trouver une infrastructure adaptée à leurs besoins.

 <http://www.groupeone.be>

Contact : Jérôme Vériter, jerome.veriter@groupeone.be

FORMATION

- **Formation continue en agriculture urbaine à Gembloux Agro-Bio Tech (Université de Liège)**

La formation s'étale sur quatorze semaines entre février et juin. Les cours se donnent en soirée (trois heures/soirée deux jours/semaine) et le samedi (trois heures/samedi). La formation est agréée dans le cadre d'obligation de formation permanente des architectes.

- **Formation longue à l'agriculture urbaine par TETRA ASBL**

La formation est soutenue par l'IBGE et fait partie de la stratégie régionale GoodFood. Elle s'étale sur douze jours durant les week-ends entre avril et septembre.

Par exemple, dans le cas d'un développement d'agriculture sur toiture, il est nécessaire de prévoir l'accès en toiture, à l'eau, à l'entreposage de l'outillage, à la transformation, à l'acheminement de la production, etc.

Afin de garantir la pérennité des initiatives, il faut d'abord pouvoir identifier des porteurs de projets qui puissent s'investir dès le départ du processus.

- **L'école d'été de l'agriculture urbaine et alimentation durable**

Initiée par le Laboratoire d'écologie du paysage et systèmes de production végétale de l'Université Libre de Bruxelles, l'École d'été de l'agriculture urbaine et de l'alimentation durable à Bruxelles est portée par un consortium de citoyens et d'associations. La seconde édition s'est tenue du 13 juillet au samedi 15 juillet, sur le campus de La Plaine, à l'ULB.



L'AGRICULTURE URBAINE

Éléments juridiques sur l'occupation du sol

La question abordée dans cette fiche est celle de la pérennité juridique de l'agriculture en milieu urbain.

Comment protéger et réglementer l'occupation agricole d'une parcelle urbaine? Comment capter le foncier ?

Autant de questions régulièrement posées tant par les associations de terrain que par les développeurs.

Les initiatives ne manquent pas. Les différents outils abordés ci-après ne constituent pas une liste exhaustive et ne se substituent pas à des conseils juridiques avisés.

PLACE
DES
VOISINS SYMPAS
COMMUNE DE
SUPERCOOL-CÉBRANKIL

ADOPTER
UNE PLACE
VERT

Photo : CREAT

CONCESSION ET AUTORISATIONS DOMANIALES

La concession ou les autorisations domaniales permettent d'encadrer l'usage de l'espace public. Dans le cas d'une concession, il y a un accord bilatéral encadré par un contrat. Dans le cas d'une autorisation, il s'agit d'un accord unilatéral qui n'est pas nécessairement défini par un contrat.

Dans les deux cas, il s'agit d'un « acte administratif qui concède un droit d'usage du domaine public à un usager déterminé et exclusif (...) et de manière durable mais de façon précaire et révocable, à faire usage spécial du domaine public, c'est-à-dire soit à occuper à titre exclusif une parcelle délimitée du domaine public, soit à utiliser le domaine public à des fins auxquelles il n'est pas immédiatement destiné » (Ponchaut, 2010).

Autrement dit, le droit d'usage de l'espace public ne peut être concédé sans une autorisation préalable de l'autorité publique qui vise une personne déterminée.

L'autorisation par rapport à la concession se caractérise par son aspect plus précaire étant donné que le pouvoir public peut y mettre fin sans indemnité et sans préavis. Le caractère contractuel de la concession, permet par ailleurs de bénéficier d'un réel droit de nature civile à l'égard du concédant (Ponchaut, 2010). La conclusion d'une concession domaniale appartient à chaque gestionnaire, chacun en ce qui concerne son domaine public respectif. Pour le domaine public communal, cette compétence revient au conseil communal.

Concernant les autorisations domaniales, il en existe deux types qui sont fonction de l'emprise de l'occupation sur le domaine public :

- Le permis de stationnement, autorise une « occupation privative superficielle du domaine, sans emprise dans le sol ou n'y pénétrant pas profondément, ou peu durable » (Lagasse, 2002).

Il n'y a « par conséquent aucune atteinte à la conservation même du domaine public. (...) Il s'en suit que l'autorité compétente en la matière est le bourgmestre et ce quelle que soit l'autorité gestionnaire du domaine public concerné. Concrètement, le bourgmestre appréciera dans quelle mesure l'autorisation sollicitée est de nature à gêner la circulation sur la voie publique et pourra éventuellement assortir son autorisation de certaines conditions relatives à l'ordre public. Ces conditions, comme l'ensemble de l'acte, devront être correctement et formellement motivées » (Ponchaut, 2010)

- La permission de voirie autorise quant à elle « une emprise partielle sur le domaine ou son occupation permanente et donc une modification importante de son assiette, une certaine atteinte à sa substance » (Lagasse, 2002). « L'objet de la permission de voirie, à l'inverse de celui du permis de stationnement, est susceptible de porter atteinte à la conservation du domaine public. Par conséquent, son octroi ou son refus incombera à l'autorité gestionnaire du domaine en question, chacune pour son domaine respectif (...). Pour le domaine public géré par les municipalités, l'organe compétent en la matière est le collège communal » (Ponchaut, 2010).



Photo : CREAT

Utilité pour l'agriculture urbaine

Un exemple d'autorisation domaniale utile en agriculture urbaine est le [permis de végétaliser](#). La notion de permis de végétaliser est relativement récente et d'initiative communale. Ce type de permis intervient lorsqu'une autorité publique veut mettre à disposition de particuliers certaines de ses parcelles ou espaces publics dans le but d'y développer et d'y entretenir la végétalisation.

En règle générale, le permis de végétaliser est assorti de contraintes et d'obligations en matières d'entretien et de gestion. Il semble que l'origine de cette idée provient de la ville de Paris qui délivre ce type de permis depuis 2015. Depuis, de nombreuses communes en France et en Belgique ont emboité le pas (ex: Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège) ou sont en passe de le faire (ex :Charleroi, Tournai).

AVANTAGES : • Encadre l'occupation de l'espace public
INCONVÉNIENTS : • Occupation précaire qui peut être révoquée sans préavis ni indemnités

Exemple

- À Ottignies-Louvain-la-Neuve, le permis de végétaliser prend la forme de «l'adoption d'un espace vert». Photo : CREAT
- La Ferme de Froidmont Insertion a recours à une [concession domaniale](#) avec la ville de Rixensart dans le cadre de certaines de ses surfaces maraîchères. Ce type d'outils encadrant l'usage du domaine public peuvent être tant utile à des projets lucratifs ou à un projet non lucratif tel que la «végétalisation» productive de l'espace public ou à des potagers collectifs.

LE COMMODAT

Le commodat est également appelé « prêt d'usage ». Le propriétaire d'un immeuble ou d'un terrain peut mettre gratuitement son bien à disposition d'un exploitant et donc lui en conférer l'usage pour un temps déterminé. Dans la mesure où ce prêt est gratuit et constitue un service rendu, on parlera d'un contrat de prêt à usage ou commodat, spécialement organisé par les articles 1875 à 1891 de notre Code Civil (Notaire.be, 2017).

Le commodat diffère du bail par l'absence de loyer. Ce critère de gratuité est donc essentiel. À défaut, le juge peut requalifier un contrat de commodat en bail et de ce fait le soumettre à législation relative qui est plus favorable au locataire. Il diffère également de l'usufruit car la mise à disposition est personnelle et que le titulaire du droit ne peut le transférer. Le contrat de commodat peut être oral ou écrit.

Toutefois, il est préférable de privilégier l'écrit pour baliser la durée et l'état du bien en cas de litige. Soit le commodat prévoit un délai. En ce cas, à la fin de ce délai, aucune démarche particulière n'est à faire pour en marquer la fin.

Soit, le commodat ne donne aucune indication sur une date de fin de contrat. Sans démarche contraire d'une des parties, le contrat est reconduit de manière tacite. Un préavis de six mois est généralement admis pour clôturer le commodat. L'ASBL Terre en vue propose un exemple de contrat de commodat sur [son site internet](#).

Utilité pour l'agriculture urbaine

Tout comme la concession domaniale, ce type de contrat peut être tant utile à des projets lucratifs ou à un projet non lucratif tel que la « végétalisation » productive de l'espace public ou à des potagers collectifs. Par ailleurs il permet de limiter la liberté de culture et d'y [imposer par exemple des clauses environnementales](#).

Exemple

La Ferme de Froidmont Insertion a recours au commodat dans le cadre de certaines de ses surfaces maraîchères, par exemple avec l'Eglise Protestante de Rixensart.



Surface maraîchère dans le jardin de L'Eglise protestante de Rixensart. Photo : Anne Molinghen

OCCUPATION À TITRE PRÉCAIRE

« Une convention d'occupation précaire permet de déroger aux règles établies dans le cadre du contrat de bail. Toutefois, le recours à ce type de convention doit se faire pour un motif bien particulier qui justifie la nécessité pour le pouvoir public de disposer du terrain à tout moment. » (Ponchaut, 2012).

Un contrat d'occupation à titre précaire doit donc se justifier par différents éléments :

- La volonté réelle de devoir disposer du bien à tout moment
- La modicité de la somme demandée

Si ces éléments ne sont pas respectés, le juge peut requalifier la convention à titre précaire en bail et y appliquer les règles relatives. Les conventions d'occupation précaire ne sont soumises à aucune formalité particulière.

Il s'agit donc d'une convention consensuelle basée sur le simple accord de volonté des parties.

Utilité pour l'agriculture urbaine

Ce type de convention peut être utile à projet lucratif ou à un projet non lucratif tel que la « végétalisation » productive de l'espace public ou des potagers collectifs. Par ailleurs il permet de limiter la liberté de culture et d'y imposer par exemple des clauses environnementales.

Exemple

La Ferme du Chant des Cailles à Watermael-Boitsfort dispose d'un terrain de 2,7 hectares occupé par du maraîchage, une chèvrerie et la plantation d'herbes médicinales. Les initiateurs bénéficient d'une occupation à titre précaire pour permettre au Logis Floréal, propriétaire du terrain, de pouvoir disposer à tout moment des lieux pour y développer du logement.



La Ferme du Chant des Cailles. Photo : La Ferme du Chant des Cailles

AVANTAGES : • Facilité de reconversion du site
INCONVÉNIENTS : • Durée limitée de l'occupation • Aucune protection juridique

LE BAIL À FERME

Le bail à ferme intervient dès qu'il y a mise à disposition d'une terre agricole par un propriétaire à un agriculteur contre paiement de loyers. Le bail peut être oral mais il est fortement conseillé de procéder à une authentification par acte notarié. Il est régi par la loi sur les baux à ferme (4 NOVEMBRE 1969. - CODE CIVIL. - LIVRE III_TITRE VIII_CHAPITRE II, Section 3 : Des règles particulières aux baux à ferme).

Le bail est défini comme « un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer » (C. civil, art. 1709). La législation a été modifiée à plusieurs reprises pour renforcer la protection du preneur de bail (l'agriculteur).

Dans le cas d'une passation de bail à ferme entre un organisme public et un agriculteur, cette législation impose notamment aux communes et aux établissements publics de procéder à l'adjudication de la location de leurs biens ruraux par voie de soumission, c'est-à-dire de procéder à un marché public.

L'agriculteur bien qu'ayant un devoir de gestion en « bon père » de famille est entièrement libre de la culture choisie. Le bail à ferme ne permet pas en théorie d'imposer de clauses environnementales.

Toutefois, la coopérative Terre-en-vue avec le Notaire Pierre-Yves Erneux tentent d'innover en appliquant dans les baux à fermes une servitude environnementale. Ce mécanisme existe déjà en France, au Canada et en Suisse. La servitude constitue un droit établi sur le bien d'un propriétaire au profit d'autre bien.

Dans l'exemple d'un terrain agricole, le « service » est rendu au(x) bénéficiaire(s) des terrains avoisinants. Les clauses dans la servitude peuvent par exemple inclure l'interdiction de pesticides ou encore le maintien d'un certain taux d'humus (Bailly). Ce type de mécanisme peut particulièrement être intéressant dans un cadre urbain ou périurbain à proximité des habitations.

La durée minimale du bail est de neuf ans reconduit automatiquement pour une durée de neuf ans, soit une durée totale de dix-huit ans minimum.

Cette loi étant impérative, les cocontractants ne peuvent y déroger même s'il y a un accord entre les deux. Dans le cas d'une résiliation du contrat, il faut appliquer un préavis de trois ans. D'autres part, l'agriculteur bénéficie du droit de préemption.

Suite à la VI^e réforme de l'Etat, les compétences liées au bail à ferme ont été régionalisées en 2013. Depuis lors une réflexion est en cours afin de réformer le bail. En effet, la loi est actuellement considérée trop contraignante pour les propriétaires et ne facilite pas non plus l'installation de jeunes agriculteurs et des propriétaires.

AVANTAGES : • Protection de l'activité agricole

INCONVÉNIENTS : • Durée minimale de neuf ans reconductible immédiatement, soit dix-huit ans • Préavis de trois ans

• Respect de la législation sur les marchés publics dans le cadre d'une passation entre un service public et un agriculteur

• Droit de préemption pour l'agriculteur • Pas de contrôle possible sur la nature des biens produits et la qualité des pratiques agricoles

EMPHYTÉOSE

Le bail emphytéotique ou emphytéose est un bail immobilier de **longue durée**. En Belgique, l'emphytéose est régie par la loi du 10 janvier 1824. Elle ne peut être choisie pour un terme excédant 99 ans ni inférieur à 27 ans.

L'emphytéose confère au preneur un droit réel sur la chose donnée à bail, à charge pour lui d'aménager le terrain et de payer un loyer modique appelé « canon ». Son montant peut être inférieur au revenu réel du bien, voire dérisoire. Il peut aussi être fixé en fonction du revenu annuel (Dekeyser, 2011).

Toutes les améliorations réalisées sur le bien bénéficient au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser le locataire (appelé emphytéote).

Utilité pour l'agriculture urbaine

L'emphytéose doit se justifier et ne pas être un moyen d'éviter le bail sinon un juge peut requalifier le contrat en bail. Cela pourrait par exemple être le cas si **l'exploitation est plus accessoire** sur le terrain.

Le bail emphytéotique implique pour l'emphytéote **de ne pas diminuer la valeur du bien**. Concernant le cas d'une exploitation agricole cela permet de s'assurer une certaine protection de la terre.

Par ailleurs, tout comme l'exemple du bail à ferme, il est possible d'assortir le terrain d'une servitude environnementale.

AVANTAGES : • Baux de longue durée

INCONVÉNIENTS : • Pas prévu pour la location de terres

• Les améliorations réalisées sur le terrain reviendront aux propriétaires

• Insécurité juridique

BIBLIOGRAPHIE

Bailly O. (2015). *Terre-en-vue. Pour que la terre nourrisse.* Focales, revue publiée en supplément d'Alter Echos, novembre 2015.

Charles W. (2015) *B.A.-BA du bail à ferme.* Intervention dans le cadre de la journée d'information sur l'accès à la terre organisé par Natagora. 7 mars 2015. Consulté à <https://agriculture-natpro.be/2015/03/24/b-a-ba-du-bail-a-ferme/>

Code Civil (1969) LIVRE III - TITRE VIII - CHAPITRE II, Section 3 : *Des règles particulières aux baux à ferme.*

Dekeyser M. (2011). *Les atouts du droit d'emphytéose.* La Libre.be. Consulté à <http://www.lalibre.be/economie/libre-entreprise/les-atouts-du-droit-d-emphyteose-51b8d308e4b0de6db9c13a80>

Lagasse D. (2002). *Droit administratif spécial - Les domaines public et privé - La voirie,* P.U.B., 2002-03, p.117

Notaire.be (2017). *Le prêt d'un immeuble ou commodat.* Consulté à <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/vente-achat-generalites/pre-t-d-un-immeuble-ou-commodat>

Ponchaut A. (2012). *Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux,* UVCW, décembre 2012. Consulté à <http://www.uvcw.be/impressions/toPdf.cfm?urlToPdf=/articles/0,0,0,0,4510.htm>

Ponchaut A. (2010). *Le point sur les occupations privatives du domaine public,* UVCW, mai 2010. Consulté à <http://www.uvcw.be/articles/33,101,37,37,3341.htm>

PARTICIPATION CITOYENNE

Fiche 1 | Participation citoyenne : concepts, enjeux et recommandations

Fiche 2 | Concevoir une offre participative tout au long du projet

Fiche 3 | Participer à l'aménagement et à la gestion des espaces

Fiche 4 | L'habitat groupé : un outil de dynamisation d'un quartier nouveau





PARTICIPATION CITOYENNE : ENJEUX, CONCEPTS ET RECOMMANDATIONS

Une définition de la participation parmi d'autres

La participation des citoyens à la vie communale est l'action de prendre part, collaborer, contribuer à la construction de réponses aux besoins de la collectivité et/ou des divers groupes qui la composent.

POURQUOI PRÔNER LA PARTICIPATION CITOYENNE DANS L'ÉLABORATION DES « QUARTIERS NOUVEAUX » ?

LES ENJEUX DE LA PARTICIPATION

Les enjeux de la participation citoyenne dans les projets de quartiers nouveaux relèvent de quatre sphères principales : la société, le quartier, les citoyens, et le projet en lui-même :

- **Une vision de société démocratique et inclusive :**

La participation locale contribue à améliorer la démocratie représentative par une meilleure communication qui peut mener à l'instauration de débats sur des projets concrets. Elle contribue également à promouvoir le lien social et la création d'acteurs collectifs appelés à jouer un rôle dans la société. Enfin, à l'ère du développement durable, la participation est recherchée pour concrétiser la dimension sociale et citoyenne du concept, à côté de ses dimensions environnementale et économique.

- **Une vision du quartier comme lieu de vie approprié et pris en charge collectivement par ses habitants :**

Le sentiment d'appartenance communautaire créé ou renforcé par l'utilisation de méthodologies de participation collective est de nature à élargir et développer plus encore la participation et à faciliter l'émergence de groupes porteurs de projets susceptibles d'apporter des réponses aux besoins du quartier.

- **Une visée de promotion de la citoyenneté :**

Grâce à son potentiel pédagogique, la participation permet de sensibiliser à des comportements et modes d'habiter plus durables, et contribue à accroître l'autonomie et l'engagement de citoyens mieux formés pour agir.

- **Une approche centrée sur les projets, dans une visée d'amélioration, d'intégration et de valorisation de ceux-ci :**

- Amélioration par l'apport de connaissances et points de vue relevant de l'expertise des habitants et des forces vives locales. Cela peut conduire à améliorer l'efficacité de la démarche et à démultiplier le potentiel de réflexion et d'action, notamment par la mobilisation de compétences externes à l'équipe chargée de réaliser la mission ;

- Meilleure intégration du projet facilitée par une meilleure communication, l'ouverture à l'expression des riverains, l'instauration d'un dialogue entre les acteurs ;

- Valorisation du projet également : nos quartiers nouveaux se veulent exemplatifs, jusque dans leur processus de conception et de gestion, optimisé en recourant à la participation citoyenne.



Crédits : CREAT

Quatre objectifs principaux justifient le recours à la participation citoyenne sur le terrain des quartiers nouveaux aujourd'hui, en écho aux préoccupations concrètes des acteurs :

- Répondre aux besoins des futurs habitants

Afin que le quartier soit réellement approprié, on cherche à ce qu'il réponde au mieux aux besoins des futurs habitants. Une difficulté souvent mentionnée est l'absence initiale de ces futurs habitants. D'où l'établissement par les acteurs de stratégies pour pallier cette absence : recourir aux listes d'attente de candidats à une location ou acquisition dans le logement public, chercher des personnes intéressées par voie de presse, joindre les personnes ayant manifesté leur intérêt au départ d'annonces immobilières, lancer un appel à candidatures pour un premier habitat groupé en autopromotion susceptible de dynamiser le quartier...

- Favoriser l'intégration des projets et l'adhésion des riverains

Les « grands projets » commencent souvent par susciter les inquiétudes du milieu local. Il faut veiller à ce que les quartiers nouveaux ne deviennent pas des adjonctions artificielles ou des enclaves fermées sur elles-mêmes, mais rentrent en synergie avec l'espace environnant et le reste de la ville ou du village. Viser une insertion optimale du projet dans le tissu existant nécessite de dialoguer avec les riverains, comités locaux et associations. La concrétisation des programmes se fera d'autant plus facilement que les acteurs locaux s'en sentiront co-responsables et partageront les objectifs poursuivis. Il faut néanmoins éviter une « instrumentalisation » de la participation des citoyens, qui serait réduite à un moyen de mise en œuvre des finalités publiques ou de réalisation des projets des promoteurs.

- Sensibiliser à des modes d'habiter innovants et plus durables

Les quartiers nouveaux sont vus aujourd'hui par les pouvoirs publics comme porteurs de modes d'habiter différents, économes en énergie, privilégiant la mobilité douce, accueillants pour la nature et la biodiversité... Une série de caractéristiques de ces quartiers sont destinées à accueillir ou permettre ces nouveaux modes de vie. Cependant, leur implémentation ne va pas nécessairement de soi et les usages ou les appropriations des lieux ne se font pas toujours dans le sens espéré. D'où la volonté de sensibiliser aux comportements à adopter pour un bon usage du quartier qui aille dans le sens de pratiques plus durables. Grâce à certaines démarches participatives, il est possible de sensibiliser les citoyens à « habiter » autrement.

- Favoriser les initiatives citoyennes

L'idée est de donner une large place dans les futurs quartiers aux initiatives collectives citoyennes et à leur prise en charge dans la durée par des collectifs autogérés, en dialogue le cas échéant avec les pouvoirs publics.



Crédits : CREAT

TPOLOGIE DE LA PARTICIPATION INSTITUTIONNELLE

Trois formes principales de participation institutionnelle (ou organisée comme cadre d'échange par les pouvoirs publics et/ou les concepteurs de projet) peuvent être distinguées : la mise en débat des politiques et des projets par le biais de la consultation et de la concertation, la coproduction ainsi que l'appui aux projets des habitants.

LES DIFFÉRENTS NIVEAUX DE LA PARTICIPATION¹

Préalablement à la mise en place d'outils et méthodes, il importe de clarifier le niveau de participation visé :

0. L'INFORMATION COMME ÉTAPE PRÉALABLE À LA PARTICIPATION INSTITUTIONNELLE

Avant d'envisager toute forme de participation, l'information sur les projets concernés et les modalités du processus de prise de décision doit être considérée comme un préalable indispensable, le plus en amont possible. Une attitude d'information continue, y compris sur ce qui est fait des avis et propositions émanant des citoyens, devra idéalement être présente tout au long des étapes du projet.

1. LA CONSULTATION

Il s'agit d'un processus de communication bilatéral visant à recueillir l'avis de la population sur un projet, ce qui suppose à la fois une information sur le projet et un recueil de réactions à son sujet. Les autorités locales gardent le pouvoir de décision et se donnent la liberté de prendre en compte les éléments qu'elles jugent pertinents.

La consultation peut prendre plusieurs formes :

- **Consultation directe, ouverte à tous** (par exemple sous forme d'enquête publique, de consultation populaire communale, de réunion publique de consultation,...). Ces formes de consultation ouvertes à tous donnent cependant lieu à un filtrage de fait des participants dû à l'absence de certaines catégories de population, réduisant la représentativité du groupe consulté. Il importe donc de pouvoir caractériser les participants et évaluer la représentativité du groupe consulté.
- **Consultation d'un échantillon le plus représentatif possible** de la population (à l'instar d'un panel de citoyens ou de certaines enquêtes,...). L'accent est mis cette fois sur la représentativité de l'échantillon des personnes consultées, ce qui peut se faire parfois au détriment de la participation des forces vives et des acteurs organisés du territoire, ainsi que de l'ouverture à tous.
- **Consultation de représentants de la population** (à travers des conseils ou commissions consultatives communaux, ou des associations émanant de la population). Cette approche permet d'impliquer des forces vives et les membres d'associations diverses, mais laisse de côté les citoyens moins engagés. La potentielle surreprésentation de personnes très impliquées localement et le manque de représentativité et de lien avec la base des instances consultées peuvent également constituer une menace.

Un exemple de consultation : le panel de citoyens

Un panel de citoyens vise à confronter un échantillon de non-spécialistes à une question de société complexe en vue d'éclairer les pouvoirs publics et la population sur les enjeux liés aux décisions à prendre et de produire des recommandations en la matière. Après le recrutement d'un panel de volontaires (sélection le plus souvent suite à un appel dans la presse ou par un institut de sondages) une phase d'information et de formation des participants est organisée. Ils sont ensuite impliqués dans le choix des interlocuteurs qui seront conviés lors du travail en panel et dans la réflexion sur les questions à leur poser. Après une phase d'interaction avec ces interlocuteurs, le panel délibère et fait part de ses conclusions et recommandations.

Conditions de réussite

Pour que la consultation se passe dans les meilleures conditions, on insistera sur l'importance de favoriser l'information préalable, le débat, la délibération afin d'aider les participants à réagir sur base d'une réflexion élargie et d'éviter les travers d'une réaction non informée.

On se souciera aussi d'obtenir une diversité suffisante des interlocuteurs pour recueillir l'avis des différentes catégories de la population, et obtenir une représentativité acceptable des résultats.

Il importe de consulter le plus en amont possible du processus de décision afin de permettre l'intervention de la population à un stade où le projet peut encore être réorienté, tout en réitérant la démarche aux étapes suivantes, pour éviter que les habitants ne soient « *désappropriés* » du visage final du projet.

Il importe également d'informer d'emblée du statut qui sera donné à l'expression citoyenne, notamment le fait que la démarche ne lie pas les décideurs, afin d'éviter toute méprise des personnes sollicitées à propos des retombées de la participation sur la prise de décision.

Pour préserver à la consultation sa crédibilité, les pouvoirs publics gagneront cependant à s'en inspirer au maximum et à justifier pourquoi le cas échéant ils s'écartent de certains résultats et avis.

2. LA CONCERTATION

La concertation quant à elle suppose un rapport plus égalitaire entre les parties en cause que la consultation. Les représentants de la population deviennent en quelque sorte des partenaires de la décision. Les réunions de concertation ont donc un objectif plus ambitieux que de simples réunions de consultation : celui d'un échange de points de vue dans le cadre d'une situation réellement ou potentiellement conflictuelle, permettant dans le meilleur des cas d'arriver à un consensus.

Ouvrant le processus décisionnel aux principaux acteurs concernés, le processus de concertation est délicat à gérer et n'est pas exempt d'un risque d'échec ou d'absence de consensus. Son bon déroulement est facilité par la présence d'un médiateur.

Une concertation réussie permet :

- le débat et l'échange d'arguments ;
- l'affinement de la compréhension des problèmes et des positions de chacun ;
- la gestion des conflits, l'évolution vers un consensus et en conséquence la qualité de l'adhésion des partenaires et une mise en œuvre facilitée de la décision ;
- l'amélioration du projet suite à cette démarche et donc une meilleure qualité de la décision.

La tenue de réunions de concertation peut amorcer, si la confiance est présente, la création d'un comité d'accompagnement de projet qui prolongera la démarche de dialogue dans le long terme.

- **La nécessité de trouver une solution**, ainsi que l'existence d'une volonté des parties d'entrer en négociation plutôt que de s'imposer par la force sont des facteurs favorables à la réussite de la démarche.
- **Une gestion professionnelle et transparente** du processus de concertation semble indispensable. Il importe de clarifier les règles du jeu, ce qui est négociable, qui décide.
- **Un bon processus de représentation** : encouragera la nomination par chaque partie de ses représentants, en évitant les « doubles casquettes », et l'établissement d'une réelle relation entre les représentants en négociation et leurs mandants.
- **La création d'un climat de confiance** doit survenir assez tôt dans le processus : un vécu négatif prolongé et exacerbé peut se révéler difficilement surmontable. Un vrai processus de concertation nécessite aussi une certaine durée ; prévoir un travail préparatoire à une séance de concertation officielle permet de limiter celle-ci à une réunion plus courte et moins conflictuelle.



Crédits : CREAT

3. LA COPRODUCTION

La coproduction s'inscrit dans un modèle de conception négocié. Une conception collective du projet s'établit dès le départ entre divers acteurs publics et privés du territoire, qui peuvent en être considérés comme les forces vives, sans que l'un des partenaires présente et soumette à la discussion un projet préexistant. Les pouvoirs publics ne viennent pas avec une vision précise du projet, mais acceptent d'entrer dans une dynamique de réflexion et de choix d'orientations partagée avec d'autres acteurs.

Une telle participation suppose la structuration du processus en différents lieux de dialogue où les acteurs interagissent : réunions avec les représentants des différents acteurs, groupes de travail travaillant en relais avec eux, forums ou assemblées générales ouverts à tous pour permettre un élargissement du processus et soumettre à la population dans son ensemble les projets en évolution...

On peut recourir à la coproduction pour l'élaboration de projets localisés tels que l'aménagement d'un espace public, d'un service à la population,... On pense ainsi aux ateliers publics d'urbanisme ou ateliers de travail urbain qui réunissent élus, professionnels et habitants autour de la conception en commun d'espaces publics.

Le processus d'apprentissage issu du travail en commun aboutit à un renforcement de la capacité des acteurs, et à la création de réseau. La démarche peut également permettre de pérenniser de nouvelles modalités de collaboration entre les habitants et les autorités communales.

Conditions de réussite

Pour qu'une maturation des projets et une évolution vers plus de globalité et de cohérence se produisent sous l'effet des confrontations d'intérêts et de savoirs différents, il faudra non seulement favoriser la diversité des participants mais aussi faciliter leur expression et leur confrontation.

Un enjeu important est de donner un poids suffisant à la parole des habitants par rapport aux autres acteurs, par exemple en les intégrant à la définition des « règles du jeu », en les poussant à se structurer, en veillant à une animation neutre et professionnelle des réunions.

On observe bien souvent que le groupe actif n'est pas réellement représentatif de la population. Afin que le travail en partenariat au sein d'un groupe actif ne se limite pas à une réflexion à huis-clos, il est utile d'associer d'une autre manière (réunions plénières, questionnaires, ...) le reste de la population au processus. Cela permettra de tester si le soutien des projets est suffisant et s'ils répondent effectivement aux besoins.

Le processus de coproduction en lui-même nécessite une structuration et l'attribution d'une fonction de coordination. L'instauration de groupes de travail est une démarche intéressante ; on cherchera à couvrir les divers sujets pertinents, tout en évitant une trop grande sectorialisation : les groupes doivent interagir entre eux et travailler en dialogue avec une structure plus générale afin de préserver une approche globale et transversale.



Crédits : CREAT

4. L'APPUI AUX PROJETS DES HABITANTS

Le but visé ici est d'apporter un appui à des projets conçus par les citoyens, ceux-ci n'étant pas considérés comme demandeurs face à des actions menées par la commune, mais comme acteurs et initiateurs de projets. Dans certains quartiers un travail préalable d'aide à l'émergence et d'accompagnement des projets est nécessaire. Il s'agit alors d'aider les groupes à définir leurs besoins tout en prenant des décisions et en se dotant de mécanismes destinés à les satisfaire.

De nombreuses initiatives naissent au sein de la population et sont à encourager car elles répondent aux besoins de tout ou partie de la collectivité ; leur soutien peut s'organiser par la diffusion d'un appel à projets suivi d'une sélection et du financement et/ou de l'accompagnement (technique, organisationnel,...) des projets sélectionnés. Il est intéressant de constater que certains groupes se lancent dans des projets principalement à cause de l'opportunité de soutien qui leur est fournie ; on obtient donc un effet de dynamisation des réalisations sur le terrain.

L'organisation d'appels à projets en direction des habitants peut également s'effectuer dans le cadre du budget communal ou à l'initiative d'organismes d'utilité publique.

La concrétisation rapide de réalisations permise par ce système peut aussi être un instrument de maintien de la mobilisation dans une phase d'essoufflement d'un processus participatif.

Conditions de réussite

Pour éviter les privilèges et la confiscation du système par certains groupes d'habitants, il importe de diffuser largement les appels à projet et de prévoir des critères de sélection objectifs.

Faciliter la prise en charge de ses besoins par la société civile organisée est une attitude positive du moment qu'elle ne consacre pas la démission des pouvoirs publics. Ceux-ci gardent un rôle de coordination, de mise en cohérence des projets et ils sélectionneront et financeront les projets qui cadrent avec leurs objectifs. Par ailleurs, une série de projets restent bien sûr de leur ressort.



La pépinière durable, la «Pousse qui Pousse» apporte un soutien pratique et matériel aux projets de verdurisation du quartier. Crédits : CREAT

Au-delà des méthodes et techniques employées pour mettre en oeuvre la participation des habitants, un certain nombre d'attitudes transversales gagnent à être utilisées pour que le processus se déroule au mieux et porte ses fruits :

Viser la transparence et soigner la relation avec les citoyens

La participation se déroule sur un fonds relationnel dont l'incidence est non négligeable... La volonté politique est indispensable. Une attitude ouverte et franche de la part de l'autorité communale impose le respect même si par ailleurs elle prend des options fermes quant à la défense de certains principes ou options. Par contre, des expériences participatives peu crédibles menées dans le seul but de faire bonne figure auprès de la population auront un impact défavorable sur les tentatives ultérieures de nouer le dialogue.

Il importe d'annoncer clairement les règles du jeu et la suite qui sera donnée à la parole des citoyens. Les contraintes auxquelles le pouvoir communal est soumis devront être exposées d'emblée afin de ne pas éveiller d'attentes irréalistes.

Susciter la participation suffisamment en amont du processus décisionnel

Des démarches participatives intervenant ponctuellement en phase finale de projet sont peu propices à une évolution des mentalités, d'autant que l'information tardive est susceptible d'éveiller d'emblée la méfiance et de radicaliser les comportements. Ouvrir le dialogue en amont du processus décisionnel permet déjà d'éviter une série d'embûches. Les différents points de vue sont susceptibles de s'intégrer peu à peu dans le cadre d'un processus d'une certaine durée.

Recourir à une animation professionnelle

Le recours à des médiateurs professionnels est souvent un atout pour gérer ce type de démarche qui ne s'improvise pas, à la fois pour des raisons de professionnalisme et pour des raisons de neutralité favorisée par l'intervention d'un tiers entre les porteurs du projet et la population.

Dépasser les réactions de type « Nimby »

Une simple consultation sans préparation par une phase de débat et de délibération peut mener à des dérapages dans la mesure où risque de primer avant tout l'expression d'intérêts particuliers. Quelques attitudes s'imposent pour éviter ou gérer ces attitudes de rejet : informer et organiser une concertation avec les citoyens le plus tôt possible, exposer d'emblée les principes d'action ou options éthiques sur lesquels les pouvoirs publics souhaitent baser leur action, œuvrer à la gestion des conflits et à la recherche du consensus.

Encourager la motivation des habitants à participer

Les pouvoirs publics se plaignent fréquemment du manque de participation des habitants lorsqu'on les sollicite... La motivation des habitants à participer s'appuie sur les bénéfices escomptés de la démarche et le maintien de la participation à travers le temps suppose que des bénéfices en soient réellement issus. La démarche est encourageante si les citoyens expérimentent qu'ils disposent d'une capacité à influencer sur le cours des choses à travers l'apparition de résultats visibles de la participation sur le milieu local. Par ailleurs, des éléments liés au processus participatif en lui-même tels que la convivialité, le caractère festif des rencontres, le plaisir de se retrouver motivent bon nombre de candidats à la participation. Les apprentissages sont également un motif de satisfaction.

Ancrer l'offre de participation dans le quotidien et la culture des habitants

Les réunions peuvent aussi s'organiser en dehors des lieux institutionnels, dans des lieux privés ou associatifs proches, bien appropriés par la population. L'information préalable peut être diffusée dans les lieux que les habitants fréquentent, à travers leurs réseaux (newsletters, réseaux sociaux,...), par des invitations personnalisées, des toutes-boîtes... Les modalités d'organisation peuvent viser un maximum de compatibilité avec leur vie quotidienne : assurer la garde d'enfants pendant une réunion, garantir le respect d'une durée raisonnable permettant à chacun de retourner à ses occupations, ne pas prévoir de réunion le soir d'un match de football ou d'un événement local... sont des détails qui comptent.



Crédits : CREAT

Pallier les temps morts liés aux procédures administratives

Les procédures administratives différant la réalisation des projets, alors que la participation a éveillé l'espoir d'une concrétisation des attentes, sont un facteur de découragement des habitants. Dans ces situations il importe de travailler sur plusieurs projets simultanément afin que les participants puissent continuer à se mobiliser quand les premiers projets sont en attente.

Gérer les conflits

Des conflits surviennent inévitablement au cours d'un processus participatif mettant en présence des représentants d'intérêts différents. Il est important de pouvoir les gérer grâce à un savoir-faire suffisamment professionnel et de disposer de critères d'arbitrage qui permettront de trancher si nécessaire.

Articuler au mieux expertise et participation

Les décisions publiques résultent d'un double processus : appel à l'expertise de professionnels et à la participation des habitants. Ces deux dimensions sont complémentaires et gagnent à être intégrées : on tentera donc de nourrir le travail de l'expert grâce à une meilleure compréhension des opinions et pratiques des habitants et d'éclairer la réflexion des habitants par des apports d'expertise et relatifs aux contraintes techniques et juridiques à respecter dès que le besoin s'en fait sentir.



Crédits : CREAT

Prendre en compte toutes les catégories de la population et accorder une attention particulière à celles qui sont habituellement peu présentes.

Même adressées à tous, les démarches consultatives ne donnent lieu qu'à un nombre limité de réponses ; la concertation et la coproduction, de par leur nature, ne s'adressent qu'à un nombre restreint de participants. De façon générale, pour donner l'audience la plus large possible aux projets en élaboration, et ne pas perpétuer les processus d'exclusion liés à l'absence de parole de certaines catégories sociales plus fragiles, il est intéressant de multiplier les lieux et occasions de dialogue, de travailler en relais avec les associations et groupements locaux, d'utiliser les réseaux relationnels existant au sein de la population. Il est aussi important de prévoir des moments de formation pour donner les outils (techniques, juridiques,...) ainsi que dans certains cas la maîtrise du vocabulaire nécessaire à une bonne communication aux participants et ainsi pallier au mieux les différences de niveaux de compréhension.

Tenir compte des résultats de la démarche participative dans la prise de décision

Les citoyens ont besoin de sentir que leur parole est prise au sérieux. Que les positions exprimées par les habitants soient suivies ou non par les pouvoirs publics, il importe de rendre compte des suites données à la démarche participative et d'explicitier les choix des élus et professionnels. Si l'expression citoyenne est niée, l'image des pouvoirs publics en pâtira inévitablement et cela se répercutera sur les tentatives ultérieures d'associer les citoyens.

Mettre en place des structures participatives durables

Au-delà des expériences ponctuelles, il est intéressant que des structures dotées d'une mission à cet effet contribuent à perpétuer la participation des citoyens. Permanence de quartier, service en charge de la communication avec les citoyens ou de la promotion de l'action collective, conseils consultatifs, ateliers de travail urbain, conventions de collaboration avec des comités de quartier sont autant de manières d'encadrer et d'accompagner de manière durable des processus de participation des citoyens à la vie communale.

SOURCES :

¹ - **CPDT** *La participation des citoyens à la vie communale : enjeux et pratiques* (plaquette n°3), disponible sur : <https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/plaquette3.pdf>

PRÉSENTATIONS DU COLLOQUE :

Raphaëlle Harou : «*Quartiers Nouveaux et participation citoyenne*» - Présentation du 12 octobre 2017 lors du séminaire sur la participation citoyenne dans le cadre de la recherche Quartiers Nouveaux (organisé par la CPDT)
[http://spw.wallonie.be/dgo4/site_colloques/ParticipationCitoyenne/assets/documents/support%20introduction%20Rapha%C3%ABlle%20Harou%20\[Mode%20de%20compatibilit%C3%A9\].pdf](http://spw.wallonie.be/dgo4/site_colloques/ParticipationCitoyenne/assets/documents/support%20introduction%20Rapha%C3%ABlle%20Harou%20[Mode%20de%20compatibilit%C3%A9].pdf)



CONCEVOIR UNE OFFRE PARTICIPATIVE TOUT AU LONG DU PROJET

Le texte qui suit est largement inspiré des apports du séminaire sur la participation citoyenne organisé par la CPDT et la DGO4 ce 12 octobre 2017 à Namur dans le cadre du cluster « Quartiers nouveaux ». L'importance d'adopter une attitude participative tout au long du développement du projet y a été largement soulignée.

MISE EN PLACE DU PROCESSUS

Comment construire un dispositif participatif adapté au contexte local ? Quelques principes d'action peuvent guider la démarche.

DÉFINIR LES VALEURS-CLÉ ET LES OBJECTIFS PRINCIPAUX QUI SOUS-TENDENT LA VOLONTÉ DE PARTICIPATION ; ÉNONCER LES RÈGLES DU JEU ET LE DEVENIR DES AVIS EXPRIMÉS

Le groupe projet constitué des autorités publiques (élus et services concernés) et autres partenaires privés (promoteurs, constructeurs...) et publics (SLSP...) gagnera à expliciter ses objectifs quant à la participation citoyenne, tant en interne que vis-à-vis du public. Ces objectifs orienteront le choix du dispositif à mettre en place.

Cette volonté participative est-elle par exemple avant tout adoptée dans une perspective d'amélioration de la démocratie ? Reflète-t-elle un souci de bonne intégration du nouveau quartier dans la commune ? un souci de faire aboutir le projet, de l'améliorer, de renforcer son attractivité pour les futurs habitants ? Est-ce l'approche pédagogique qui prédomine, dans le but que le quartier soit le lieu de modes d'habiter plus durables ? Ou encore vise-t-on à stimuler la prise en charge collective du quartier par les habitants ? Les motivations locales peuvent bien sûr relever de plusieurs de ces aspects.

Pour contribuer dans toute la mesure du possible à un climat de confiance mutuelle, il importe que le niveau de participation visé (consultation, concertation, coproduction,...)¹ et les règles du jeu (notamment ce qui est négociable ou non) soient clairement énoncés, de même que le devenir des avis exprimés par la population. Ceci dit, la question de ce qui est négociable ou non ne peut être entièrement clarifiée dès le départ et pourra se préciser au fil du processus : elle relève de contraintes émanant de l'administration communale et du pouvoir politique local, qui pour une part se positionneront en fonction de l'évolution du projet et des mobilisations des riverains, de négociations avec les promoteurs par exemple sur la densité du projet, tout comme de contraintes techniques que l'on découvrira avec les auteurs de projet.



EVALUER L'INTÉRÊT DE RECOURIR À DES ORGANES PARTICIPATIFS PRÉEXISTANTS / DE METTRE EN PLACE UN ORGANES PARTICIPATIF SPÉCIFIQUE AU PROJET DE QUARTIER NOUVEAU

La CCATM, la CLDR, un conseil consultatif du logement, des jeunes, des personnes âgées, un comité de quartier... autant d'intermédiaires préexistants auxquels il est possible de recourir pour faciliter la participation citoyenne dans le cadre d'une opération « Quartier nouveau ». Il conviendra d'évaluer l'intérêt ou non de créer un organe participatif ad hoc :

A Strasbourg, les habitants ont eu la possibilité d'intervenir dans l'élaboration du projet à titre individuel ou organisés en collectifs ou associations depuis les premières étapes de programmation et de conception urbaine d'ensemble. Des échanges répétés ont eu lieu entre les différentes instances tout au long de la démarche de projet : instances de décision, instances techniques, et instances participatives mises en place par les pouvoirs publics, via des ateliers thématiques, ateliers pléniels et un groupe restreint. Ce groupe restreint est essentiellement intervenu entre le moment de la désignation de l'aménageur et celui de la désignation du maître d'œuvre urbain.

Dans le cadre du projet de quartier durable Tivoli², Citydev (Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, institution pararégionale à l'origine du projet) avait la volonté d'aboutir à un « dispositif de quartier » (collectif d'habitants susceptible d'interagir avec les autorités publiques, et en capacité de poursuivre la dynamique initiée).

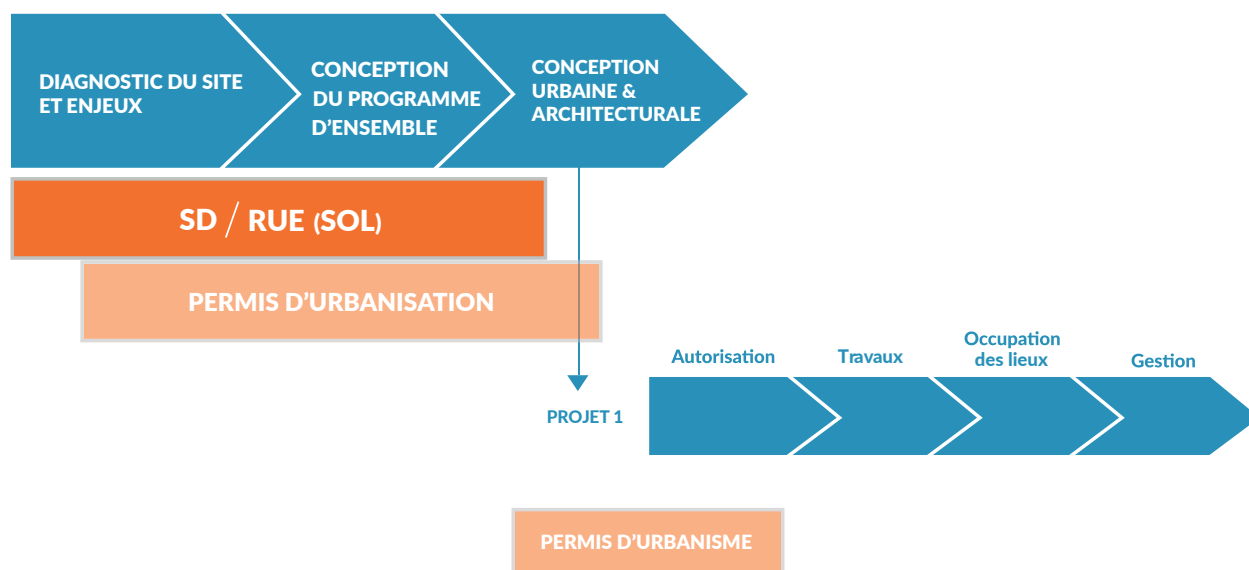
Dans le cas des Dames blanches à Woluwé-Saint-Pierre³ (construction de nouveaux ensembles de logements publics locatifs et acquisitifs menée par le Fonds du logement et la SRLB), un comité de pilotage incluant des acteurs du projet et des riverains tirés au sort parmi une liste de candidats a pour objectif de valider les étapes de participation citoyenne et de rendre un avis sur les « pré-Master Plan » proposés.

CONCEVOIR UNE STRATÉGIE DE PARTICIPATION ANCRÉE DANS LES ÉTAPES DU PROJET

Le développement d'un quartier nouveau nécessite des étapes dans lesquelles s'inséreront un ou des moments de participation citoyenne :

Les étapes du projet :

Le schéma ci-dessous figure de manière simplifiée ces étapes, en positionnant également par rapport à celles-ci les principales procédures auxquelles un projet de quartier nouveau peut être soumis en Wallonie.



Crédits : CREAT

L'évaluation de la participation des habitants dans les projets d'écoquartier en France montre que l'implication des habitants est encore rare sur l'ensemble du processus de programmation-conception et sur les différents projets d'aménagement. On se retrouve souvent face à une approche procédurale impliquant tardivement les habitants et se limitant simplement à une consultation finale sur un projet conçu par ailleurs. Certains projets innovants, comme celui du quartier du Danube à Strasbourg, ont cependant visé une participation en continu tout au long du processus.

L'implication citoyenne (forces vives locales, associations) a été particulièrement importante à toutes les phases de ce projet dans un morceau de ville peu urbanisé : démarche de programmation participative portée par la Communauté urbaine, ingénierie participative co-définie avec les associations dynamiques de l'agglomération et un collectif d'habitants intéressés par le futur projet, atelier de projet urbain, dialogue compétitif impliquant des représentants des habitants, partage de la gestion de certains lieux, programmation différée d'espaces publics en attendant les futurs habitants...

La formalisation du processus participatif peut être soutenue par l'élaboration d'une ligne du temps intégrant les moments de participation citoyenne.

Le bilan de la participation passée

L'idéal est effectivement de démarrer la participation citoyenne le plus en amont possible du processus, mais les projets wallons soutenus dans le cadre de l'appel à projets « quartiers nouveaux » ont déjà une histoire plus ou moins longue. Il peut être utile d'en faire le bilan pour imaginer la suite la plus pertinente à donner : quels moments participatifs ont déjà été mis en place ?

Comment la population perçoit-elle le projet ? Quels sont les résultats de cette première participation ? A-t-elle conduit à changer le projet ? A-t-elle influé sur le climat de dialogue entre la commune/ le promoteur/... et la population ?

Et pour la suite, quelles sont les contraintes de temps auxquelles le processus de réalisation du quartier est soumis, les dates-butoir à respecter ? La question devient alors : quelle participation optimale offrir au stade où en est le projet ?

Qui associer ?

Parmi les citoyens, divers acteurs peuvent être associés à la réflexion et impliqués d'une manière ou d'une autre dans le projet.

- **Les riverains du site du nouveau quartier** : premiers concernés par un projet de modification majeure de leur environnement, ils sont parfois enclins à se centrer d'abord prioritairement sur les risques de nuisances liés au projet. Sans éluder cette question, une manière de les solliciter plus positivement peut être de les interroger sur les besoins non rencontrés actuellement dans leur quartier, qui pourraient trouver réponse dans le nouveau quartier ou à l'articulation entre celui-ci et les zones de plus ancienne urbanisation.

Certains médiateurs² ont également abordé la question du logement des enfants des habitants actuels : ces jeunes peinent souvent à se loger dans un rayon de proximité suffisante avec leurs parents, avec qui pourraient se nouer, grâce à la proximité, des relations d'échange de services (garde d'enfants, aide aux parents vieillissants, etc.).

• **Les autres habitants de la commune et les associations et groupements locaux** : moins directement touchés, ils pourront apporter une vision adoptant plus de recul, en abordant notamment la question du rôle de ce nouveau quartier dans la commune. Il importe que ces habitants plus lointains puissent assimiler progressivement l'arrivée du nouveau quartier et leur association à la réflexion pourra y contribuer.

• **Les futurs habitants du quartier** : ceux-ci seront quant à eux plus naturellement centrés sur le bien-être dans le quartier en lui-même, la qualité des logements, de l'espace public et des équipements. Une difficulté souvent mentionnée est l'absence initiale des futurs habitants qu'on voudrait arriver à joindre. Différents moyens sont mis en œuvre pour pallier cette absence : recourir aux listes d'attente de candidats à une location ou acquisition dans le logement public, chercher des personnes intéressées par voie de presse, joindre les personnes ayant manifesté leur intérêt au départ d'annonces immobilières, lancer un appel à candidatures pour un premier habitat groupé en autopromotion susceptible de dynamiser le quartier, différer certains aménagements en attendant les habitants,...

LES POSSIBILITÉS DE PARTICIPATION CITOYENNE AUX DIFFÉRENTES ÉTAPES DU PROJET :

LE DIAGNOSTIC DU SITE ET LA CONCEPTION DU PROGRAMME :

Associer les citoyens dès les premières réflexions

Ces étapes préliminaires du projet sont l'occasion d'entamer une réflexion partagée entre les élus, les professionnels et la population : les propriétaires de terrains inclus dans le projet, les riverains qui connaissent bien la situation existante, les autres habitants de la commune intéressés et les associations et groupements locaux. Inclure ces habitants et forces vives dans la réflexion dès le début est l'occasion d'en faire des partenaires et de récolter d'emblée leurs connaissances de terrain mais aussi leurs idées et souhaits pour ce territoire. Dans l'exemple qui suit relatif au schéma-directeur du plateau d'Erpent, il a également été fait appel à un échantillon de personnes intéressées à venir habiter le territoire étudié.

Le schéma directeur du plateau d'Erpent : des panels d'habitants et candidats-habitants⁴ pour aider à faire émerger les enjeux

Dans une volonté d'encadrer l'urbanisation sur le plateau d'Erpent, la ville de Namur a établi un schéma directeur en amont des opérations d'urbanisation pressenties, avec la participation de riverains et de candidats acheteurs en recourant, avec l'aide d'un consultant⁴, à l'organisation de panels citoyens. Cette méthode vise à constituer un groupe représentatif de l'ensemble de la population concernée, de manière à pouvoir en extrapoler l'avis de l'ensemble de la population.

Une première réunion, ouverte à tous, a réuni environ 400 personnes; elle visait à présenter les objectifs généraux du schéma ainsi que l'agenda des réunions de participation. Un premier questionnaire a été remis aux participants, sur base duquel a été composé le panel d'habitants. Aspect original de la démarche, un autre panel, de candidats habitants, a été constitué sur base d'un appel à participation dans la presse.

La semaine suivante, une réunion « *par groupes* » a réuni les associations et les candidats-habitants ; elle a permis notamment de faire le tour des attentes des seconds, et de déceler des raisons de leur intérêt pour le plateau d'Erpent. Qualité de vie, mais aussi attaches locales (famille, proximité de l'école). L'écologie était aussi bien présente dans les préoccupations : maisons passives, respect de la nature... Les futurs habitants étaient demandeurs d'une vie sociale de quartier, et dans la foulée, d'équipements communaux

tels que jardins partagés, chauffage collectif, etc. Ensuite, une réunion avec les promoteurs et « *grands* » propriétaires (plus de 4ha) a mis l'accent sur l'importance de construire désormais avec une certaine densité, que ce soit en accolant les maisons ou par la construction d'appartements. Ceci notamment pour assurer la viabilité de services de proximité (petits commerces, arrêts de bus...).

Enfin, un panel d'habitants du plateau et de riverains a assisté, conjointement avec les représentants associatifs, à la présentation de trois scénarios établis par les urbanistes, scénarios tous relativement denses fondés sur une triple volonté : assurer la mobilité par les transports en commun, épargner l'espace ouvert et en particulier les terres agricoles, et enfin garantir un accès aisé, à pied, aux principaux équipements et services. Cette volonté claire de densifier a généré des réactions variées chez les habitants du plateau qui provenaient le plus souvent de lotissements aérés des années 70. Si certains étaient convaincus de la nécessité de construire autrement, d'autres craignaient l'impact, sur un quartier qu'ils apprécient, de constructions plus élevées ou d'une autre forme d'habitat, perçue comme étant de moindre standing, ou susceptible de troubler la quiétude actuelle notamment par le trafic induit. Raison pour laquelle un scénario de densification intermédiaire a finalement été choisi.

Une offre de participation multiforme

Dans d'autres cas, des **ateliers thématiques** sont organisés sur des sujets tels que la mobilité, le logement, les projets aux alentours, l'espace public, pour élaborer une analyse en commun et recueillir des propositions. Cela fut le cas par exemple dans le cadre du quartier durable Tivoli, et dans le projet d'écoquartier du Danube à Strasbourg⁵ où certains apports des habitants inédits pour les professionnels ont été retenus comme des espaces partagés intégrés dans les programmes de logement (terrasses, buanderies, jardins collectifs, salles communes,...) . Dans ce type d'intervention, on cherchera à couvrir un maximum de sujets pertinents et à éviter un découpage sectoriel trop étanche dans la démarche des différents groupes : ceux-ci doivent interagir pour préserver une approche globale.

Dans une approche pédagogique, certains thèmes, parfois plus sujets à controverse, peuvent faire l'objet de **visites** d'expériences ou d'**exposés** afin de nourrir la réflexion. Ce fut le cas dans le cadre du quartier des Dames Blanches à Woluwé St Pierre sur deux thématiques qui posaient problème : la densité urbanistique et la mobilité.

Un programme soumis à discussion

Un programme provisoire, même préétabli dans un premier temps sans recours réel à la participation des habitants, pourra leur être soumis et éventuellement être précisé et/ou réorienté suite aux remarques de la population. Plusieurs exemples en ce sens ont été rencontrés, notamment lors du séminaire : ainsi dans le quartier du Danube à Strasbourg, la réflexion programmatique a été réouverte et le plan-masse initial remis en question, dans le cadre de l'atelier de projet urbain, entre autres par une réflexion sur l'insertion urbaine du futur quartier et les modes d'habiter à favoriser. A Strasbourg, la programmation urbaine tente d'exprimer de manière continue les attentes de la collectivité considérée au sens large comme étant la destinataire du projet (c'est-à-dire incluant des acteurs politiques et économiques, des habitants, des utilisateurs, des usagers...).

Les équipements : un thème mobilisateur

Un sujet mobilisateur pour les habitants et riverains est celui des équipements. Dans l'expérience namuroise du plateau d'Erpent, la contribution des riverains a été sollicitée dans ce domaine via un questionnaire : satisfaction à propos des équipements existants, habitudes de fréquentation, souhaits quant à leur développement... Leur contribution a été consignée dans un cahier d'attentes et suggestions.

Des difficultés relatives à la demande d'équipements par la population s'expriment, notamment dans l'expérience du quartier Tivoli : certains équipements (salle de quartier, espaces pour les jeunes) n'ont pu se faire malgré une forte demande en raison de l'anticipation de problèmes de gestion future. De tels projets nécessitent des porteurs et occasionnent des frais de fonctionnement importants. Dans certains cas, la formalisation de l'implication des habitants dans le portage de projets peut apporter des solutions (voir point 3).

Expérimenter l'urbanisme collaboratif avec une application mobile : L'expérience de l'îlot Saint Louis à Evreux⁶

L'application « *Unlimited cities* » disponible sur tablettes tactiles permet aux utilisateurs de composer leur vision du futur quartier sur base de photographies représentant différents points de vue d'un même quartier. En faisant varier le curseur de 6 critères différents (la densité, la nature, la mobilité, la vie de quartier, la créativité et le numérique), il est possible d'ajouter ou d'enlever des éléments urbains, de faire pousser des arbres ou monter des bâtiments. La composition obtenue (appelée « *mix* ») peut être commentée, et comparée en temps réel avec celles des autres. Dans une optique de co-conception des espaces urbains, ceci permet aux auteurs de projet d'appréhender la diversité des attentes de la population. Des médiateurs peuvent être formés pour partir à la rencontre de leurs pairs et recueillir de nouveaux « *mix* ».

Ainsi à Evreux, 1465 mix ont été recueillis. L'ensemble des mix nous donne des informations quantitatives (les statistiques) et qualitatives (les commentaires) sur les préoccupations des participants pour le futur du site Saint-Louis.



Utilisation de l'application « *Unlimited Cities* », dans le cadre d'une médiation dans les quartiers de Saint Nazaire. Crédits : Unlimited Cities

Sur quels objets peut porter la participation au stade de conception des projets ?

Pour J. Zetlaoui⁷, responsable de la recherche précitée sur la participation citoyenne dans les écoquartiers en France, les espaces publics et plus précisément les espaces verts sont les plus petits dénominateurs communs aux expériences participatives les plus avancées (56 % des opérations). En revanche, les habitants ont été sollicités dans moins d'un quart des cas au sujet de la programmation ou de la conception des logements et seulement dans 6 cas sur 50 dans leur gestion. Ils participent également peu à la réflexion sur l'implantation des commerces. Ces objets ayant la particularité d'être les plus soumis aux logiques de production normalisée et de rentabilisation des promoteurs.

L'élaboration du plan-masse est également un aspect des projets sur lequel les habitants sont plus rarement invités à intervenir, celui-ci restant le plus souvent du ressort exclusif des maîtres d'œuvre urbains.

A cet égard, un outil québécois s'avère intéressant et pourrait inspirer nos pratiques : le PIIA ou Plan d'implantation et d'intégration architecturale. Il comporte des informations sur le projet uniquement vu de l'extérieur (élévations, façades,...) : un plan d'implantations, un plan image, des photos, perspectives couleur, ainsi que échantillons des couleurs et matériaux de revêtement extérieurs utilisés. Cet outil est utilisé préalablement à une demande de permis plus détaillée, dans les zones sensibles du territoire où il sert de base à un échange ouvert entre la municipalité, les citoyens et les promoteurs sur le futur visage des projets.

L'IMPLICATION CITOYENNE DANS LE « PORTAGE » ET LA GESTION DES PROJETS

Une orientation souhaitée pour les « Quartiers nouveaux » est de donner une large place aux initiatives collectives citoyennes et à leur prise en charge dans la durée par des collectifs autogérés, en dialogue le cas échéant avec les pouvoirs publics.

Les fiches consacrées à l'agriculture urbaine, aux espaces publics et à l'habitat participatif y font largement écho. Un autre domaine d'exercice de l'implication citoyenne est celui de la gestion de locaux collectifs tels que des maisons de quartier ou maisons de village par des associations locales.

Les comités de gestion de maisons de village⁸

Les maisons de village ou maisons de quartier, souvent communales, peuvent être gérées en direct par les citoyens. Voici le mode de gestion proposé par la Fondation Rurale de Wallonie, par ailleurs en charge d'accompagner la participation citoyenne dans l'organisation des opérations de développement rural qui subventionnent les communes pour mettre en place ce type d'équipement⁶ :

« Pour que la maison soit véritablement au service de ses bénéficiaires, il est fortement recommandé que, sous la forme d'une asbl ou autre, les habitants du village participent à sa gestion, s'en sentent responsables, en fassent leur affaire, assument certaines des fonctions suivantes, en lien avec le Conseil communal et son administration :

- La confection et la mise à jour de la charte constitutive de la maison de village (principes et objectifs à garder en tête, référence pour l'évaluation).

- La confection et la mise à jour des règles de réservation, d'attribution et d'utilisation des locaux (règlement d'ordre intérieur).
- Les devoirs incombant au propriétaire et ceux incombant au locataire (paiement des assurances, taxes et autres charges, entretiens, petites réparations...) : répartition à négocier avec la Commune.
- La gestion des réservations (information des usagers, suivi des demandes, calendrier...).
- La gestion des litiges
- La gestion financière.
- La gestion quotidienne (remise des clefs, commande et gestion des fournitures, états des lieux, surveillance, sécurité entretien et gestion du bâtiment).
- L'évaluation annuelle (collecte des données, analyse, recommandations) ».



L'ancienne gare de Brèves convertie en maison des associations. Crédits : CREAT

Un exemple : la maison de village des Avins

Le mode de gestion de cette maison, propriété communale, est un modèle du genre. La Commune en a concédé la gestion, à titre gratuit, pour neuf ans, à un comité local constitué en ASBL. Son conseil d'administration comprend au moins un membre de chaque association du village et des représentants du conseil communal. Les règles d'accès prévoient que la maison de village doit ouvrir ses portes à toutes personnes physiques ou morales domiciliées dans la commune, sans aucune discrimination. Le tarif de location est établi au préalable, variable selon le type de manifestation.

Chaque année, les comptes de gestion et l'inventaire des manifestations accueillies sont présentés au Collège.

Les coopératives citoyennes dans le domaine de l'énergie⁹

Un autre domaine potentiel pour l'implication citoyenne est celui des énergies locales. Les exemples ci-après, même s'ils ne sont pas nécessairement applicables comme tels à nos quartiers nouveaux wallons, montrent jusqu'où des démarches peuvent se structurer autour d'initiatives citoyennes. Les coopératives de citoyens, telles que nous en connaissons dans le domaine énergétique, supposent notamment leur participation financière et leur implication forte dans la prise de décision et la gestion du projet.

Les coopératives du réseau de chaleur de Malempré :

C'est en 2010, dans un contexte d'augmentation des prix de l'énergie sur fond de crise agricole, que germe au sein d'un groupe de citoyens l'idée d'une chaufferie à biomasse collective pouvant alimenter, via un réseau de chaleur, plusieurs maisons du village de Malempré. Progressivement, le portage de projet se structure sous la forme de deux coopératives :

- Une société coopérative à finalité sociale « Malempré, la chaleur d'y vivre », qui regroupe des habitants du village. Elle a pour mission le financement partiel du projet, la gestion du réseau et des chaudières, l'achat de combustibles, la facturation aux clients du réseau...
- Une coopérative agricole qui regroupe les agriculteurs du village ainsi que des indépendants travaillant dans le secteur forestier. Celle-ci a pour objet de participer au financement de projet et de produire du combustible pour le réseau. Elle permet aux agriculteurs de se diversifier et d'obtenir un revenu complémentaire et de valoriser des produits qui ne peuvent pas l'être par la filière forestière traditionnelle

Grâce à ce projet, tout un groupe d'habitants s'autonomise par rapport à l'énergie fossile, et les agriculteurs se diversifient tandis que la commune peut leur confier au travers d'une convention la taille de haies et le nettoyage de parcelles forestières.

Les projets d'éoliennes citoyennes

Les projets d'éoliennes citoyennes, de plus en plus nombreux en Wallonie, reposent sur des structures coopératives citoyennes. La coopérative agréée est une forme de société commerciale accessible aux citoyens et démocratique : chaque coopérateur a droit à une voix, quel que soit le nombre de ses parts et dispose d'un vrai pouvoir de décision. Les coopératives citoyennes respectent plusieurs principes : ancrage local – tout en étant ouvertes à tous –, copropriété de l'outil, redistribution équitable des bénéfices, gestion démocratique et transparente et circuits courts.



Les coopératives citoyennes impliquées dans le secteur éolien en Belgique.
Crédits : Bruno Claessens

SOURCES :

- ¹ - **CPDT** *La participation des citoyens à la vie communale : enjeux et pratiques* (plaquette n°3), disponible sur : <https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/plaquette3.pdf>
- ² - **Arnaud Bilande (asbl Périféria)** «*La participation citoyenne dans le cadre du quartier durable Tivoli*» Présentation du 12 octobre 2017 lors du séminaire sur la participation citoyenne dans le cadre de la recherche Quartiers Nouveaux (organisé par la CPDT), disponible sur : http://spw.wallonie.be/dgo4/site_colloques/ParticipationCitoyenne/assets/documents/171010_Pr%C3%A9sentation-TIVOLI_Periferai_Quartiersnouveaux.pdf
- ³ - **Pascale Thys (Habitat et participation)**. *Présentation du 12 octobre 2017 lors du séminaire sur la participation citoyenne dans le cadre de la recherche Quartiers Nouveaux* (organisé par la CPDT)
- ⁴ - **Sophie Marischal (Ville de Namur)** «*De la Participation à la Co-construction, l'exemple de la Ville de Namur et de son schéma directeur de quartier*», Présentation du 12 octobre 2017 lors du séminaire sur la participation citoyenne dans le cadre de la recherche Quartiers Nouveaux (organisé par la CPDT), disponible sur : http://spw.wallonie.be/dgo4/site_colloques/ParticipationCitoyenne/assets/documents/20171012%20Participation%20Namur.pdf
- ^{5,7} - **Jodelle Zetlaoui-Léger (Professeure à l'ENSA Paris-La-Villette)** «*La participation dans le cadre des écoquartiers en France, Le cas de l'écoquartier Danube à Strasbourg : une participation en continu*» Présentation du 12 octobre 2017 lors du séminaire sur la participation citoyenne dans le cadre de la recherche Quartiers Nouveaux (organisé par la CPDT), disponible sur : http://spw.wallonie.be/dgo4/site_colloques/ParticipationCitoyenne/assets/documents/PresJZLULouvainpartEcoQVF.pdf
- ⁶ - **Ville d'Evreux** «*Restitution de l'expérience «Villes Sans Limite» Saint-Louis Evreux*», disponible sur : <http://www.evreux.fr/sites/default/files/ckfinder/kvillamauxfiles/VSL%20Evreux%20restitution%20VLongue7Mo.pdf>
- ⁸ - **Fondation rurale de Wallonie** : «*La maison de Village*» (cahier n°5), disponible sur : <https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/ct5.pdf>
- ⁹ - **Bruno Claessens**, «*une énergie de proximité via les éoliennes citoyennes*» Présentation du 12 octobre 2017 lors du séminaire sur la participation citoyenne dans le cadre de la recherche Quartiers Nouveaux (organisé par la CPDT), disponible sur : http://spw.wallonie.be/dgo4/site_colloques/ParticipationCitoyenne/assets/documents/support%20Bruno%20Claessens.pdf
- ¹⁰ - **Réseau Wallon de développement durable**, «*Quand l'énergie se développe grâce aux personnes ressources du territoire*», disponible sur <http://www.reseau-pwdr.be/video/quand-l%C3%A9nergie-se-d%C3%A9veloppe-gr%C3%A2ce-aux-ressources-du-territoire>



PARTICIPER À L'AMÉNAGEMENT ET À LA GESTION DES ESPACES PUBLICS

Cette fiche illustre de manière non exhaustive, la diversité des mécanismes par lesquels la société civile (riverains, associations,...) peut participer à l'aménagement et à la gestion des espaces et équipements publics.



Les communes et les auteurs de projet peuvent ouvrir de différentes manières le processus de conception d'un espace public dont ils sont les initiateurs aux habitants qui en seront les futurs utilisateurs. Deux exemples parmi d'autres : le recours à une approche évolutive de l'espace public, permettant une adaptation progressive de certains espaces au fur et à mesure de l'arrivée des habitants et de leur expérimentation de l'espace existant, et le recours à une plate-forme numérique pour soumettre un projet d'aménagement à une vaste consultation citoyenne.

LES ESPACES PUBLICS ÉVOLUTIFS :

Les expériences d'occupation temporaire et de réappropriation de l'espace public à travers le monde ont contribué à l'émergence de nouvelles manières de penser la planification et l'aménagement des espaces urbains.

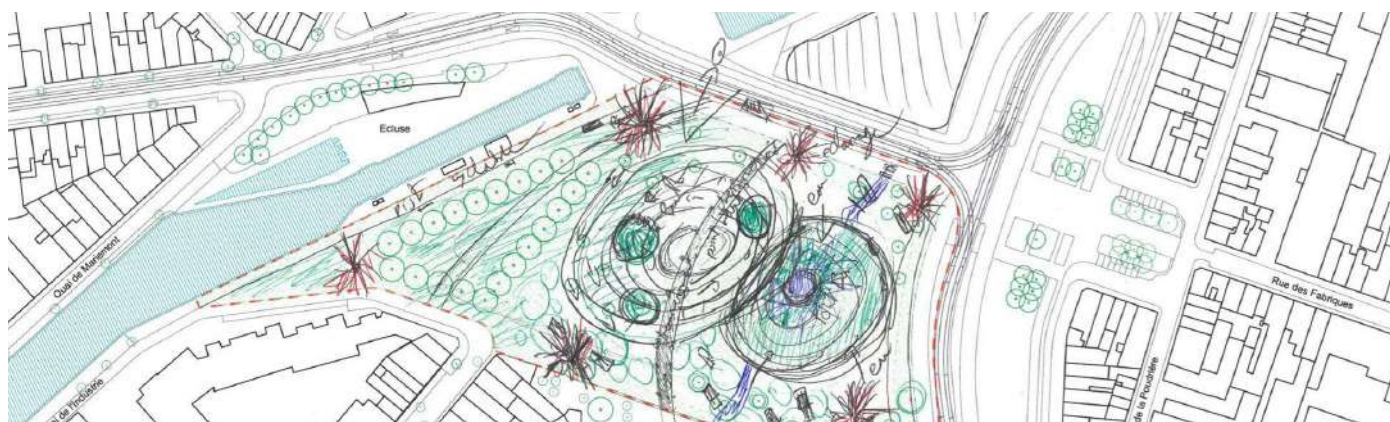
Dans cette voie, l'urbanisme tactique a été impulsé à San Francisco et théorisé par l'urbaniste américain Mike Lindon¹. Il s'agit de méthodes de fabrication collectives et progressives de l'espace public invitant à une meilleure prise en compte des besoins des usagers. La démarche repose sur 3 principes : intervenir à petite échelle, à court-terme et avec des moyens limités. Ces interventions peuvent solutionner un problème spatial dans un tissu existant ou accompagner un projet urbain et être à l'origine d'une future programmation urbaine. La démarche permet de calibrer et de programmer la mise en œuvre progressive d'aménagements sur l'espace public, en adéquation avec les usages qui s'y développent. De telles expériences peuvent constituer un événement ludique créateur de lien social et d'appartenance : création de mobilier urbain avec des matériaux de réemploi à déplacer à sa guise, occupation de places de parking par des aménagements verts et conviviaux, ... Des citoyens ayant participé à un projet d'urbanisme collaboratif sont ensuite susceptibles de s'auto-organiser (éventuellement avec un accompagnement) pour travailler ensemble à l'amélioration de micro-lieux du quartier.

LE PARC ÉVOLUTIF À LA PORTE DE NINOVE

A Bruxelles, des habitants ont été impliqués dans un projet de parc évolutif à la porte de Ninove suite à une mobilisation spontanée : à la suite de la présentation du projet de réaménagement du parc lors de l'enquête publique en 2011, un groupe d'habitant s'est formé pour manifester son opposition².

Il déplorait entre-autres le manque de qualité de l'espace vert et public (proximité du trafic automobile, abattage des arbres existants...)³. Ensemble, ils ont élaboré une vision et des recommandations pour le parc (espaces verts, mobilité, connexion avec les quartiers avoisinants...). Ils ont réclamé que le processus de conception et de programmation soit revu et que les habitants puissent en faire partie. Ils ont également souhaité que le parc puisse évoluer.

Les réclamations ont été entendues de sorte qu'en novembre 2016, des ateliers ont été organisés par les porteurs de projet avec les futurs usagers du parc : une soirée sur la structure de verdure du parc, une seconde consacrée aux sentiers et traversées vers les quartiers avoisinants, et une troisième sur les différents usages et le caractère évolutif du parc. Le processus participatif a été confié à l'association momentanée des bureaux Suede36 et Baseland⁴. Ce parc étant situé en bordure d'un nouveau quartier en projet, avant d'arrêter définitivement certains aménagements et cheminements, il est prévu d'attendre que les logements soient construits et habités et de se livrer à l'observation des pratiques habitantes... Par la suite, le but est d'étendre le volet participatif⁵ qui sera géré par Bruxelles-Environnement en impliquant les futurs usagers dans la réalisation et la gestion de ce parc.



Dessin réalisé par un participant dans le cadre du deuxième atelier organisé par Suede36, dans le cadre de l'élaboration de l'aménagement du parc de Ninove. Crédits : Suede36

LES ESPACES PUBLICS DIFFÉRÉS DE L'ÉCOQUARTIER DANUBE (STRASBOURG):

Les écoquartiers en France sont aussi un laboratoire en termes de participation citoyenne. Les processus mis en place dans le cadre de la réalisation de l'écoquartier Danube en sont des exemples intéressants. La dimension participative a été imaginée en amont et en aval de la construction du projet.

En amont du projet, « l'atelier urbain Danube ⁶ » a été organisé en plénière pour réfléchir sur la pré-programmation qualitative et quantitative. Par la suite, un groupe plus restreint d'habitants a participé à la production du projet sur base des résultats des ateliers précédents, tandis que le public élargi était consulté aux différentes étapes.

Lors de la réalisation du projet, 10 % de l'espace public a été différé dans le but de mieux prendre en compte les réels besoins et permettre une concertation avec les futurs habitants concernant son aménagement. Cette expérience était encore inédite pour la plus grande partie des opérateurs, et a suscité quelques interrogations notamment en termes de programmation dans le temps (voiries structurantes et équipements de base à prévoir dans un premier temps, choix des aménagements à différer, étalement du budget...)

UNE PLATE-FORME NUMÉRIQUE POUR L'AMÉNAGEMENT DU KAPERMOLENPARK À HASSELT

L'administration communale de Hasselt a interrogé ses citoyens sur le réaménagement du Kapermolenpark par le biais d'une plateforme participative numérique⁷. « Plus de 3.000 Hasseltois se sont ainsi exprimés à propos du réaménagement du parc sur le site kapermolen.hasselt.be » « Ils pouvaient voter pour ou contre les propositions formulées par la ville avec des experts : plus ou moins d'espaces d'eau, présence du Wi-Fi ou non dans le parc, des sentiers plus longs, etc. Plus de 400 citoyens en ont profité pour avancer leurs propres propositions. Celles-ci ont également été soumises au suffrage des Hasseltois. » Les suggestions les plus populaires ont été relayées vers le bureau d'études chargé de l'aménagement. La plupart des habitants ne voulaient pas en voir disparaître le caractère vert, ce qui a poussé la ville à vouloir le classer en zone naturelle. Et à la demande des étudiants, on placera des hotspots mobiles afin qu'ils puissent y surfer sur internet. La ville pense à prolonger et étendre l'expérience en plaçant tous ses parcs en permanence sur la plateforme, afin que les citoyens puissent proposer des suggestions et des idées toute l'année. Cela dit, la voie numérique sera toujours combinée à des enquêtes 'papier' et il n'est pas question d'abandonner les réunions d'information. « Nous constatons qu'avec la plateforme numérique, nous touchons surtout les jeunes habitants: il est donc nécessaire de continuer à employer des techniques classiques pour les personnes plus âgées », conclut Valerie Del Re, l'échevinne en charge du dossier.



Le kapermolenpark avant sa transformation. Crédits : Kris Van De Sande - Citizen Lab - (Ville de Hasselt)

LE RECOURS AUX TIC : DES POTENTIALITÉS NOUVELLES À UTILISER AVEC DISCERNEMENT

Les technologies actuelles de communication et de gestion de données favorisent l'émergence de nouvelles manières de faire de la participation. Des expériences pilotes fleurissent dans de nombreuses villes et de nouveaux acteurs spécialisés dans ce domaine proposent leurs services aux municipalités ou entreprises privées. Les domaines dans lesquels ces technologies sont utilisées en appui à la participation citoyenne peuvent aller de l'aménagement d'un espace particulier à des propositions à l'échelle d'une ville.

Les plateformes numériques, dont l'usage se développe aujourd'hui, sont un outil intéressant pour faire remonter auprès

des élus et administrations les attentes majeures des citoyens. Par ce biais, ceux-ci peuvent s'informer et exprimer leurs avis quand cela leur convient, alors que les soirées d'information et les visites ne touchent que les personnes qui se déplacent. À terme, on atteint donc un plus grand nombre de personnes, et d'une manière moins lourde pour l'administration communale. Cet outil doit néanmoins être utilisé avec précaution et pensé au sein d'une stratégie participative plus globale pour ne pas tomber dans les travers d'une politique du « like ». En effet, en dépit de l'existence de forums, ces applications utilisées seules restent en deçà de l'idéal de l'agora et de la démocratie participative dont le débat est la pierre angulaire.

METTRE EN PLACE DES APPELS À PROJETS CITOYENS

Dans une approche plus ascendante, un soutien financier à des petits aménagements de quartier émanant de la population, portant notamment sur l'espace public, peut s'organiser par la diffusion d'un appel à projets en direction d'associations ou de groupes d'habitants. Le processus comporte une phase de sélection qui peut également se faire via un jury citoyen ou un jury public ouvert à des représentants de la population. Il est intéressant de constater que certains groupes se lancent dans des projets principalement grâce à l'opportunité de soutien qui leur est fournie ; on obtient donc un effet de dynamisation des réalisations sur le terrain.

LE « BUDGET PARTICIPATIF » DE LA VILLE DE CHIMAY⁸

La ville de Chimay réalise un appel à projets ouvert aux ASBL et associations de fait⁸, appelé « *budget participatif* » pour financer le développement de projets issus des différents villages (4000 euros par projet et par village). Les habitants des villages choisissent eux-mêmes les projets proposés par les associations par vote lors d'une réunion publique. Ensuite, le conseil vote la subvention, dont 70 % est libérée après la sélection, et 30 % après réalisation du projet. Les projets retenus sont souvent relatifs à l'espace public : pose de mobilier urbain, création d'une aire de pique-nique, réalisation d'une boîte à livres, signalisation de sentiers, aménagement des abords d'une chapelle, d'un calvaire, du jardin d'un local de jeunes... Le budget alloué provient d'un fonds alimenté par la taxe éolienne. Les projets sont gérés d'un bout à l'autre par les groupes d'habitants qui les ont promus.

L'APPEL « INSPIRONS LE QUARTIER » DE BRUXELLES - ENVIRONNEMENT⁹

Bruxelles Environnement a également lancé un appel à projets citoyens nommé « *Inspirons le quartier* » qui soutient des initiatives durables émanant de groupes de citoyens (verdurisation de quartier, potagers, poulaillers, composts collectifs,...). Les projets sélectionnés dans le cadre de l'appel peuvent bénéficier d'un accompagnement par des professionnels, de formations, de mise en réseau, d'outils méthodologiques et d'un soutien financier jusqu'à 15.000 euros. D'autres appels à projet ont été mis en place par des communes et par des associations comme Inter-Environnement Bruxelles¹⁰.

L'APPEL « VIS MON VILLAGE » DE LA FONDATION ROI BAUDOUIIN¹¹

La Fondation Roi Baudouin soutient depuis longtemps des projets citoyens via l'appel « Quartier de vie » qui fut remplacé ensuite par l'appel « *Vis mon village* ». Un aspect original de l'appel « *Quartier de vie* » à l'époque, inspiré par des pratiques américaines : les projets reposaient sur une collaboration tripartite entre un groupe d'habitants, des pouvoirs publics locaux et une ou des entreprises apportant leur soutien (financier ou en nature) au projet. Le système proposé dans l'appel actuel est plus simple : les projets soutenus doivent être issus d'une participation citoyenne locale, et viser un bénéfice pour le quartier ou le village. De nombreux projets d'aménagement d'espaces publics, aires de jeux, potagers collectifs (...) ont été soutenus par ce biais et un prochain appel devrait être relancé en mars 2018¹¹.

LES FONDS DE PARTICIPATION DES HABITANTS¹²

Dans le cadre de la Politique de la Ville en France, des fonds de participation des habitants sont gérés par des comités de gestion de composition variable, tout en intégrant idéalement des représentants des habitants. Ils apportent un financement rapide et souple à des projets portés par les habitants. Ils effectuent également le repérage et l'accompagnement des porteurs de projet. Les projets dans ce cadre sont en majorité des projets à caractère convivial et festif; mais également des projets à caractère formatif et des projets d'amélioration du cadre de vie.



Verdurisation de la rue du Canada (Forest) - crédits : CREAT

IMPLIQUER LES CITOYENS DANS LA PRODUCTION D'ESPACES ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS TEMPORAIRES

De plus en plus de bâtiments et d'espaces sont prêtés pour des occupations temporaires, par des pouvoirs publics, par des privés pour des durées généralement déterminées (communes, promoteurs immobiliers...) à des citoyens, associations, artistes, entreprises, start-up... Ces projets s'inspirent des modes d'actions venant des milieux alternatifs ou des luttes urbaines¹² (squats, occupations d'espaces publics à des fins politiques...)

La dimension des espaces peut varier de la petite parcelle à des dimensions impressionnantes. C'est le cas à Paris où le projet «Les Grands Voisins»¹³ est localisé dans un ancien hôpital qui accueille 600 logements (logement pour petits revenus, d'urgence, pour personnes sans papiers,...) et où travaillent quotidiennement 2000 personnes (dans le domaine social, culturel...). D'autres projets comme des potagers collectifs prennent parfois place dans des espaces faisant à peine quelques dizaines de mètres carrés.

Cette collaboration entre société civile et institutions est prometteuse puisqu'elle peut mener à une transformation réelle de l'action publique et de la fabrique urbaine. Elle offre de nombreuses possibilités par les espaces ainsi mis à disposition. Cependant, elle pose aussi un certain nombre de questions liées d'une part à un danger d'instrumentalisation des associations impliquées, et d'autre part à un danger de désresponsabilisation des pouvoirs publics qui ne doivent pas se dessaisir de leurs missions.

Les motivations pour prêter des espaces en occupation temporaire sont multiples : améliorer la cohésion sociale d'un quartier, déterminer de futures affectations par l'expérimentation, éviter des activités indésirables, la dégradation d'un immeuble, ou une taxation comme logement vide, rendre le quartier plus attractif en vue d'une opération immobilière... Et évidemment, du côté de la société civile, l'occupation temporaire offre un éventail d'opportunités à un coût plancher, qui contribueront à animer la vie locale ou à répondre à de réels besoins (logement, espace de travail..).

Si l'aspect temporaire des occupations présente des avantages, il n'est cependant pas exempt d'inconvénients : lorsque l'espace est rétrocedé, il s'agit de retrouver un nouvel endroit où continuer les activités. Et pour le quartier, c'est aussi une dynamique positive qui peut disparaître et la motivation des personnes impliquées peut s'en ressentir : l'occupation des lieux fait souvent naître un espoir de pouvoir rester sur le site et d'influencer les futurs projets. Pour ces raisons, il est important, pour les propriétaires du site, ainsi que pour les personnes en charge de la coordination de l'occupation temporaire, d'être transparents et de communiquer dès le début sur les conditions et les limites du projet. Les occupations temporaires mettent parfois en lumière un besoin réel en termes d'espaces verts, d'espaces de socialisation... qui pourra trouver réponse soit par une pérennisation de l'aménagement créé, soit à travers un autre projet. Les autorités publiques devraient pouvoir anticiper la fin d'une occupation et aider à trouver des alternatives de localisation pour des projets qui relèvent très souvent de l'utilité publique.



Occupation temporaire « Zomer op de Koer », Anderlecht. Crédits : CREAT

LES PERMIS DE VÉGÉTALISER

Les Incroyables Comestibles, les actions comme les Guerilla Gardening, les potagers urbains communautaires ont permis de mettre en lumière, le potentiel des citoyens à verdir la ville.

Dans de nombreuses grandes villes européennes (Paris¹⁴, Marseille¹⁵, Liège¹⁶...), les autorités publiques ces dernières années mis en place un système de « permis de végétaliser ».

Ainsi, toute personne peut demander l'autorisation d'utiliser une parcelle pour planter un arbre, des fleurs, ou installer un potager à condition de ne pas entraver la voirie et de respecter les mesures de sécurité. Cette personne devient responsable de l'entretien de la parcelle, de l'arrosage des plantes, du ramassage des déchets verts.

L'ASSOCIATION TOESTAND ET LE PROJET DE L'ALLÉE DU KAAI À BRUXELLES

Certains acteurs de la société civile se sont spécialisés dans l'organisation et la coordination de projets d'occupation temporaire. Certains se sont regroupés de sous la forme d'asbl et perçoivent des financements tandis que d'autres travaillent de manière plus informelle et au travers d'un engagement entièrement bénévole. Ces groupements peuvent avoir des visions qui diffèrent entre une perspective plus militante, plus sociale ou plus créative.

L'association Toestand est une des associations phares dans la capitale belge. Elle est spécialisée dans « l'organisation de centres socio-culturels temporaires et autonomes¹⁷ ». Le projet « l'allée du Kaai », initié par Bruxelles Environnement est un de ses premiers projets. Localisé sur les quais du canal, il s'agit d'une zone destinée à être aménagée en parc public. L'asbl Toestand a été mandatée pour coordonner l'occupation temporaire pendant les 3 années précédant la nouvelle occupation. Différentes associations et des groupes de citoyens ont pu y organiser des activités, et de nombreux projets et partenariats, de durées diverses ont vu le jour à l'Allée du Kaai. Chaque jour, de nombreuses activités, pour la plus grande majorité gratuite ou à prix démocratiques s'y organisent : un potager collectif, une table d'hôte, des ateliers skate-board, de la boxe, des ateliers d'écriture, des concerts, des débats,...Il s'agit de la première expérience où un service public bruxellois donne un espace en occupation temporaire. Le processus a été positif, si bien qu'aujourd'hui, les communes de Saint-Gilles et d'Anderlecht ont aussi mandaté Toestand pour développer d'autres espaces (Marie Moskou, Biestebroek).

L'OFFRE D'OCCUPATION TEMPORAIRE DE SITES DESTINÉS À L'URBANISATION

Le succès des occupations temporaires participe également à l'émergence de nouvelles pratiques chez les promoteurs immobiliers et chez les sociétés de logements publics. En effet, ces deux types d'acteurs se retrouvent souvent propriétaires de sites ou de bâtiments qui peuvent être vacants pour des périodes plus ou moins longues.

La société Matexi promeut des initiatives temporaires dans des sites et des immeubles encore inoccupés durant la phase préparatoire : « Construire un nouveau quartier est un travail de longue haleine. C'est normal : il faut élaborer un plan directeur, obtenir les permis nécessaires, trouver les bons partenaires... Tout cela prend du temps »¹⁸. Cette pratique permet d'éviter la dégradation des bâtiments et rend de l'espace disponible pour le développement d'activités sociales, créatives, sportives... Grâce à cette démarche, différents projets ont pu voir le jour. Par exemple, à Ottignies, un skate park a ouvert sur le site Bétons Lemaire qui attend d'être urbanisé. A Vilvoorde, Matexi a prêté des anciens bâtiments industriels qui accueillent pour le moment un centre socio-culturel où se déroulent des concerts, expositions, workshops,...

A Bruxelles, la société régionale CityDev a pour mission de construire du logement conventionné et d'aider les entreprises à s'installer à Bruxelles par la mise à disposition d'espaces adaptés. Elle est également un acteur important de l'occupation temporaire et met des espaces et bâtiments vides à disposition d'associations, entreprises, mais aussi de personnes privées. Elle a ainsi créé la société Entrakt¹⁹ qui propose du logement, des espaces de commerces, des espaces de bureaux,...

LE PLAN BUI TS DE BARCELONE (DEPUIS 2011)¹⁹

La ville de Barcelone cède gratuitement des friches urbaines à des associations sans but lucratif et des collectifs qui les entretiennent en y développant des activités approuvées par elle, telles que des potagers collectifs, des lieux d'éducation environnementale... Les projets sont sélectionnés par un jury lors d'un concours. Les espaces (de 100 à 1000 m²) font l'objet d'une licence d'occupation temporaire qui permet un usage privatif et un aménagement sur fonds propres et réversible de ces espaces. Ce type d'engagement contribue à laisser de la place aux initiatives citoyennes mais dans une logique municipale avant tout gestionnaire, en laissant à la ville la maîtrise des opérations.



Un espace collectif intégré au projet Biestebroek Crédits : CREAT



Projet de skatepark sur le site « Bétons Lemaire », propriété de Matexi. Crédits : Matexi

SOURCES :

- ¹ - **Florence Sara G. Ferraris**, «*L'Urbanisme Tactique*», 2016, disponible sur : <http://www.vrm.ca/lurbanisme-tactique/>
- ² - **Christophe Mercier**, Présentation du 12 octobre 2017 lors du séminaire sur la participation citoyenne dans le cadre de la recherche Quartiers Nouveaux (organisé par la CPDT)
- ³ - **Comité Porte de Ninove**, «*Remarques sur la demande de permis d'urbanisme pour l'aménagement des espaces publics à la Porte de Ninove*», septembre 2011, disponible en ligne sur <http://www.porteninovepoort.be/docs/Remarques%20sur%20le%20projet%20de%20r%C3%A9am%C3%A9nagement%20de%20la%20porte%20de%20Ninove.pdf> (consulté en ligne le 8/12/2017)
- ^{4,5} - **Suede36 (site officiel)** «Un parc évolutif à la porte de Ninove», <http://www.suede36.be/fr/content/un-parc-%C3%A9volutif-%C3%A0-la-porte-de-ninove>
- ⁶ - **Jodelle Zetlaoui-Léger (Professeure à l'Ensa Paris la Villette)**, «*L'éco-quartier Danube - Strasbourg*», disponible sur <http://www.let.archi.fr/IMG/pdf/ecoquartier-danube.pdf>
- ⁷ - **Mathieu Levoir (Citizen Lab)**, Présentation du 12 octobre 2017 lors du séminaire sur la participation citoyenne dans le cadre de la recherche Quartiers Nouveaux (organisé par la CPDT), disponible sur http://spw.wallonie.be/dgo4/site_colloques/ParticipationCitoyenne/assets/documents/CitizenLab%20Presentation%20-%20FR_ML%20-%20Namur%20DD.pdf
- ⁸ - **Tanguy Dardenne et Bénédicte Sâtre (Ville de Chimay)**, «*Des projets collectifs citoyens soutenus par la Ville*», Présentation du 12 octobre 2017 lors du séminaire sur la participation citoyenne dans le cadre de la recherche Quartiers Nouveaux (organisé par la CPDT)
- ⁹ - **Bruxelles Environnement**, «*Inspirons le quartier, un appel à projet citoyens*», 2017, <http://www.environnement.brussels/thematiques/ville-durable/mon-quartier/inspirons-le-quartier-un-appel-projets-citoyens>
- ¹⁰ - **Inter-Environnement Bruxelles**, *Appel à projets « Quartiers durables » 2010-2011*. <http://www.ieb.be/Appel-a-projets-Quartiers-durables>
- ¹¹ - **Fondation Roi Baudouin** <https://www.kbs-frb.be/fr/Activities/Calls>
- ¹² - **Ministère de la cohésion des territoires (Politique de la Ville)** «*Fond de Participation des Habitants*», disponible sur : <http://www.ville.gouv.fr/?fonds-de-participation-des>
- ¹³ - **Les Grands Voisins (site officiel)** <https://lesgrandsvoisins.org/>
- ¹⁴ - **Ville de Paris** <https://www.paris.fr/permisdevegetaliser>
- ¹⁵ - **Ville de Marseille** <http://environnement.marseille.fr/nature-en-ville/vegetalisation-des-rues>
- ¹⁶ - **Anne Poncelet (Rtbf)** «*A Liège, il est désormais permis de végétaliser l'espace public*», 2017, disponible sur https://www.rtbef.be/info/regions/liege/detail_a-liege-il-est-desormais-permis-de-vegetaliser-l-espace-public?id=9637613
- ¹⁷ - **Association Toestand (site officiel)** <http://toestand.be/fr/>
- ¹⁸ - **Matexi** «*Des espaces vides deviennent des lieux de rencontre*» <https://www.matexi.be/fr/nouvelles-et-articles/des-espaces-vides-deviennent-des-lieux-de-rencontre>



L'HABITAT GROUPÉ : UN OUTIL DE DYNAMISATION D'UN QUARTIER NOUVEAU

La Wallonie a l'ambition de voir ses quartiers nouveaux proposer un modèle d'habiter actif et convivial, où les citoyens sont porteurs de projets collectifs pour leur quartier et se l'approprient au mieux, y trouvant réponse aux besoins essentiels de la vie quotidienne. De nombreux exemples, notamment dans le cadre d'écoquartiers français ou bruxellois, montrent que l'habitat groupé (appelé aussi cohabitat ou habitat participatif) représente un outil intéressant à cet égard, susceptible d'avoir des effets au-delà du projet-logement en lui-même, sur l'activation d'une dynamique collective dans le quartier, souvent par le biais de la création d'équipements ouverts à tous ses habitants, permettant la rencontre et la constitution de réseaux.

L'HABITAT GROUPÉ EN BELGIQUE

En Belgique, le concept d'habitat groupé n'est pas labellisé. Chaque groupement qui le souhaite peut s'en revendiquer. L'asbl Habitat et Participation, plate-forme de ressources qui est un des référents principaux dans le domaine de l'habitat groupé en Wallonie et à Bruxelles, le définit comme « un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs ainsi que des espaces collectifs. L'habitat groupé est caractérisé par l'autogestion (la prise en charge par les habitants), et par le volontarisme, c'est-à-dire la volonté de vivre de manière collective. Ce type d'habitat devrait permettre l'épanouissement de la vie sociale (au travers des espaces communs) sans altérer l'épanouissement de l'individu (au travers de sa sphère privée). »

Relevant le plus souvent en Wallonie d'initiatives spontanées, les projets d'habitat groupé souhaitent favoriser la convivialité, et se construisent fréquemment autour d'un projet commun : renforcement de la cohésion sociale, développement culturel, diminution de l'empreinte écologique, mixité, mutualisation des ressources, sauvegarde du patrimoine, activités d'économie sociale, etc. Cette forme d'habitat doit permettre la mise en commun d'un certain

nombre de ressources matérielles, financières mais également sociales voire culturelles, ou autres en fonction du projet commun. Certaines personnes veulent simplement vivre une autre forme de convivialité avec leurs voisins. D'autres souhaitent mettre sur pied des projets collectifs ou développer des mécanismes de solidarité spécifiques (personnes âgées, personnes fragilisées, personnes isolées, jeunes familles...).

L'habitat groupé comme outil de dynamisation d'un quartier ¹

Un outil de création d'équipements collectifs

La présence d'habitats groupés peut être un réel vecteur de dynamique « *bottom-up* » dans le cadre de la création de nouveaux quartiers. Ces formes d'habitat comprennent fréquemment des espaces collectifs et des équipements tournés vers le quartier. S'ils constituent une manière de « faire communauté » productrice de sens pour les groupes concernés, ils peuvent aussi faire office de réels leviers dans la création d'une dynamique de quartier plus globale.

Les équipements d'un habitat groupé sont souvent liés avec les objectifs et valeurs communes de ses habitants. Certains d'entre eux seront plutôt à destination des habitants eux-mêmes tandis que d'autres seront plus ouverts sur le quartier voire la ville. Par exemple, l'habitat groupé « *Alodgi* »², situé à Mousty, a été conçu pour être un lieu de vie pour les personnes en situation de souffrance mentale et souhaitant vivre de manière autonome. Cet habitat dispose, au rez-de-chaussée et directement en relation avec le quartier, d'une cafétéria / espace collectif ouverte au public. Cet équipement a radicalement fait évoluer l'image que les

habitants du quartier avaient sur ce type de fragilité.

A Limelette, l'habitat « *Bois del Terre* »³ est lui, plus guidé par une envie commune de vivre proche de la nature ... Les habitants partagent un potager bio et gèrent un élevage de petits animaux (poules...)

Certains équipements d'habitats groupés accueillent des activités de loisirs ou des activités économiques et sont parfois gérés par des personnes extérieures aux logements. L'habitat groupé « *Bénédi* »⁴, localisé à Louvranges, s'est doté d'une piscine, d'un dojo, ainsi que d'une salle de spectacle qui est géré par une asbl.

A Wépion, la ferme de Vevy Wéron comporte un magasin bio et des locaux collectifs où s'organisent des stages, séminaires, cours, activités en lien avec le développement personnel. Enfin, à Louvain-La-Neuve, les habitants des Verchons⁵ se partagent, en plus de leur logement privé, une maison collective où ils peuvent organiser des événements (familiaux, privés, publics...). Ils la louent également aux habitants du quartier qui en auraient besoin.



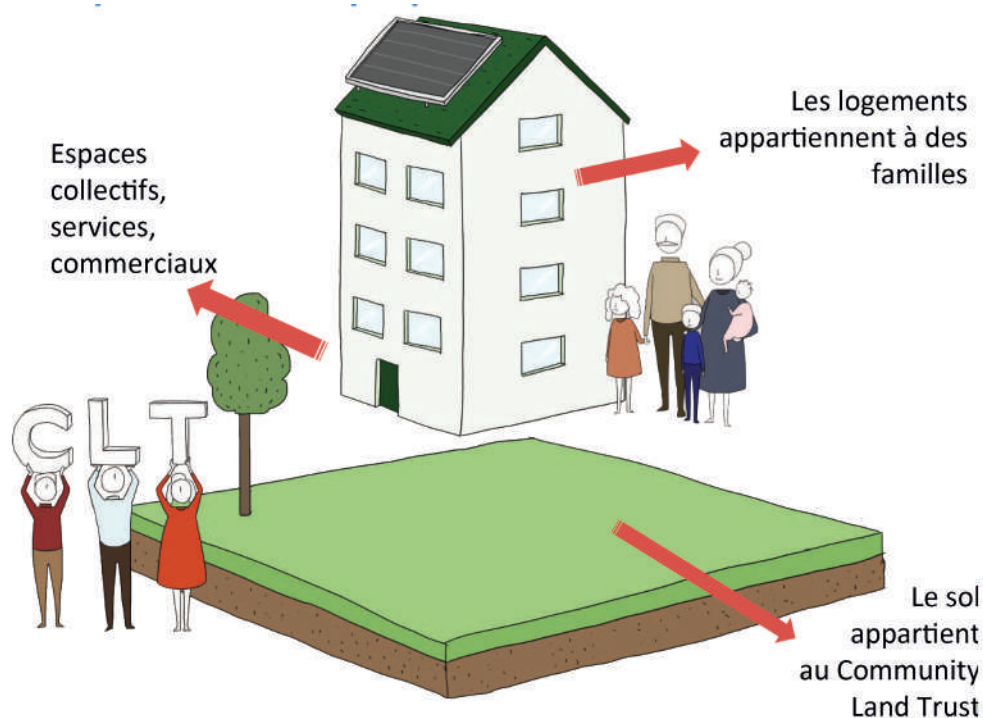
La ferme de Louvranges - Crédits : Habitat et participation

Le Community Land Trust, une structure ouverte sur le quartier

Le Community Land Trust (CLT) est un outil qui vise à faciliter l'accès au logement en dissociant la propriété de l'immeuble de celle du sol qui reste acquise au Trust. Cet outil importé des Etats-Unis⁶ a été conçu en s'inspirant de différents modèles de planification et de communautés du monde entier (du modèle des cités jardins en Angleterre aux villages du mouvement Bhoodan en Inde,...). Même si en Belgique ils restent de taille limitée (un bâtiment ou ensemble de bâtiments), ils peuvent dans certains pays participer à l'élaboration d'un morceau de quartier entier. Les CLT peuvent être initiés par différents acteurs : un groupe d'habitants qui s'auto-organise ou un pouvoir public. Ils sont gérés selon un

modèle démocratique : les personnes impliquées sont réparties au sein d'un organe décisionnel en trois parties : les habitants, les pouvoirs publics et les autres parties prenantes (voisins, investisseurs, société civile...). L'objectif est d'assurer l'accès à un logement abordable, une mixité fonctionnelle du bâti sur les terrains acquis par le trust, et une bonne intégration dans le quartier dans lequel il s'intègre.

Dès le début du processus de conception, les membres du CLT sont amenés à se questionner sur les besoins des futurs habitants et sur les besoins du quartier dans lequel ils s'intègrent pour établir leur programmation.



Principe de fonctionnement d'un Community Land Trust. Crédits : Plate-forme CLT Wallonie



Composition d'un Community Land Trust. Crédits : plate-forme CLT Wallonie

Les plateformes Community Land Trust de Wallonie et de Bruxelles accompagnent les personnes désireuses de se lancer dans ce type de projets en veillant à promouvoir le double rôle du CLT, à la fois vis-à-vis de ses habitants et vis-à-vis du quartier dont il fait partie. Différents ateliers et activités multi-acteurs sont organisés pour favoriser les rencontres et échanges de vue et récolter les besoins. Les habitants sont amenés à se projeter sur leur logement idéal, et réfléchissent déjà à l'avance sur la question du «vivre ensemble». Des ateliers et visites sont organisés afin qu'ils puissent se saisir des questions techniques, administratives, mais aussi relevant de la gestion commune. Tout au long de la construction, des présentations du projet aux quartiers voisins sont organisées.

Selon la plateforme wallonne des CLT, il s'agit bien plus que d'un outil permettant de produire du logement moins cher. Les CLT peuvent être considérés comme de réels outils de développement territorial où l'ensemble des acteurs participent.

Des associations qui promeuvent et accompagnent l'habitat groupé et les CLT

En Wallonie et à Bruxelles, l'asbl Habitat et Participation gère un site internet qui diffuse des offres et des demandes d'habitats groupés et propose également des outils méthodologiques sous différentes formes (un guide pratique très complet et opérationnel, des vidéos...). L'asbl propose également de nombreux événements comme des formations, des moments de rencontres...

La Wallonie et Bruxelles sont chacune dotées d'une association participant à la promotion et à l'accompagnement de projets de Community Land Trust.

D'autres associations participent de manière plus ou moins directe à la promotion et à l'émergence de modèles comme l'habitat groupé.

L'asbl Nature & Progrès organise par exemple des journées de chantiers participatifs et de visites de logements dans des habitats groupés.

Asbl Habitat & Participation : www.habitat-participation.be

Plateforme Habitat Groupé : www.habitat-groupe.be

Plateforme CLT Wallonie : www.cltw.be

Plateforme CLT Bruxelles : communitylandtrust.wordpress.com

Asbl Nature & Progrès : www.natpro.be



Visite d'un CLT à Bruxelles. Crédits : plate-forme CLT Wallonie - Catherine Antoine

Le rôle des pouvoirs publics à renforcer

Contrairement à la France et à d'autres pays où les pouvoirs publics ont développé un cadre légal dans lequel l'habitat groupé peut se développer, en Wallonie et à Bruxelles, ce type de projet reste pionnier. Les groupes de personnes désireuses de former un habitat groupé se heurtent souvent à l'inadaptation de la législation urbanistique. Cependant, le mouvement est en route ; les projets d'habitats groupés et de CLT se multiplient et certains acteurs sont en train de construire une expertise (associations, autorités publiques, maîtres d'ouvrage). Sur base des projets d'habitats groupés répertoriés par l'asbl Habitat & Participation⁷, on constate une répartition non homogène des projets de ce type sur le territoire wallon et bruxellois. Bruxelles et Louvain-La-Neuve concentrent la plus haute proportion d'habitats groupés tandis qu'ils se comptent sur les doigts de la main dans les autres villes. Certaines zones rurales sont aussi particulièrement riches en habitats groupés. Ces différences s'expliquent par plusieurs facteurs territoriaux : la pré-existence d'habitats groupés et de certains réseaux, les espaces et bâtiments disponibles, le prix du foncier...

Certaines communes ou pouvoirs régionaux (notamment la Région de Bruxelles-Capitale) encouragent les démarches d'habitat groupé, notamment dans le cadre de la création de nouveaux quartiers.

A Bruxelles, l'acteur public CityDev (Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale) porte le projet de construction d'un quartier durable appelé « Tivoli » en partenariat avec la société ImmoTivoli⁸. L'élaboration du quartier durable a été accompagnée par un processus participatif encadré par l'asbl Periferia depuis février 2012. A terme, le quartier devrait comporter 70% de logements conventionnés, et 30 % de logements sociaux. La Région a décidé de donner une place particulière aux nouveaux modes d'habiter : parmi les 450 logements qu'elle a décidé d'y construire, 40 logements devraient être des logements dits « alternatifs ». Ce quartier devrait aussi accueillir des activités économiques, des commerces, des crèches, une salle de quartier...

Dans le cadre de cette opération immobilière, un terrain a été loué au groupement « Habitat groupé Tivoli » pour 99 ans. Il rassemble 9 appartements dans une architecture pensée pour le vivre ensemble, qui comporte une salle polyvalente ouverte sur le quartier. Le groupe réfléchit à y organiser une école des devoirs, être un espace de distribution de paniers bios...

L'HABITAT PARTICIPATIF EN FRANCE

En France, la loi Alur promeut et encadre l'habitat participatif, qu'il s'organise dans le cadre d'une autopromotion ou à l'initiative d'une personne morale telle qu'un bailleur social. Elle le définit comme : «une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. (...) L'Habitat Participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants».

Ce nouveau cadre offre une reconnaissance légale aux opérations et projets d'habitat participatif, et crée deux nouveaux montages juridiques : les coopératives d'habitants (où chaque associé se voit attribuer la jouissance d'un logement par contrat coopératif) et les sociétés d'attribution et d'autopromotion. La loi Alur s'est inspirée de l'Allemagne, où les cas d'autopromotion d'habitat collectif sont très répandus. La seule ville de Fribourg, par exemple, compte plus de 150 projets de ce type, la ville de Tübingen a confié à des groupes d'autopromoteurs (Baugruppen) la réalisation de quartiers entiers.

On observe en France un renouveau de l'habitat participatif, notamment dans le cadre des écoquartiers labellisés : 11 % des opérations comprennent de telles initiatives, probablement en lien avec le fait que la loi ALUR a donné une reconnaissance légale à cette forme alternative de logement et lui a offert un cadre juridique sécurisé.



L'écoquartier de Fribourg est un exemple inspirant. Crédits : CREAT

La multiplication des initiatives des collectivités locales comme à Strasbourg, Lille, Montpellier, Paris (...) confirme la tendance : l'habitat participatif intéresse aussi les élus. Ils reconnaissent l'utilité publique de la démarche et souhaitent soutenir son développement. Les programmes sont souvent mixtes (locatifs, en accession) avec tous types de financement et de statut juridique. Certains projets émanent de groupes d'habitants déjà constitués qui sollicitent leur collectivité. Mais de nombreuses opérations peuvent voir le jour à l'initiative des villes au travers d'appels à

projet ou à manifestation d'intérêt auprès des habitants, notamment dans le cadre de la construction de nouveaux quartiers (écoquartiers, ZAC...) où certaines parcelles sont réservées à ce type de démarche. Les appels à projet sont parfois accompagnés d'un processus d'animation pour sensibiliser les habitants potentiels⁹.

Encourager les démarches d'habitats groupés, les exemples de Lille, Montpellier et Strasbourg

Lille et Strasbourg ont organisé plusieurs ateliers publics pour faire connaître l'appel à projet et informer les particuliers. À Strasbourg, c'est l'association « Ecoquartier Strasbourg »¹⁰ qui a animé les ateliers publics avec l'aide d'une salariée. Ensuite, le cahier des charges impose aux groupes sélectionnés de se faire accompagner par un AMO professionnel (aide à la maîtrise d'ouvrage).

À Montpellier¹¹, la Ville s'appuie sur les associations existantes qui se mobilisent depuis un moment déjà pour l'habitat groupé et n'organise pas d'animations particulières. La Ville de Montpellier et son aménageur, la SERM, ont insisté dès le départ sur la présence d'un AMO, et les collectifs qui déposent un dossier complet peuvent compter sur une

somme de 3000 EUR HT en tant que contribution aux frais. Dans l'organisation de l'appel à projets, Strasbourg, Lille et Montpellier procèdent d'une manière assez similaire. Les groupes sont invités à préparer un dossier de candidature sur 4 à 6 mois. Le dossier comprend la présentation du collectif et de son projet social, un pré-programme, un montage juridique et certains éléments financiers. Sur la base de ces documents qui doivent apporter la preuve de la cohérence de la démarche et de la faisabilité, une commission sélectionne une candidature par parcelle et lance avec eux la phase des études.

L'habitat groupé comme outil de dynamisation d'un quartier

En France, les opérations d'habitat participatif ont joué un rôle moteur dans la dynamique de réalisation d'écoquartiers. Lors du processus d'élaboration, ils constituent une force de proposition et créent du lien avec le quartier. Certaines formes d'habitats groupés facilitent aussi l'installation de nouveaux habitants lorsqu'ils proposent une accession sécurisée et / ou plus abordable, notamment grâce aux sociétés coopératives HLM. Sur le long terme, les habitats groupés participent à la vie du quartier lorsque certains portent des projets ou mettent à disposition des espaces ou équipements communautaires.

On distingue trois grandes familles d'habitats groupés¹² :

L'autopromotion (accompagnée) d'habitat collectif ou groupé :

Dans le cadre de l'autopromotion, un groupe de citoyens devient maître d'ouvrage d'un ensemble de logements. Il s'agit d'un moyen de construire un voisinage convivial répondant aux aspirations de chacun. Le processus implique de mettre en relation les futurs propriétaires ou résidents bien longtemps avant leur installation, et permet ainsi de préparer des relations de voisinage de qualité. Des réunions intergroupes peuvent permettre de connaître les autres habitants de l'îlot et de réfléchir ensemble au vivre ensemble, au choix du mobilier urbain, à la mise en place d'un jardin partagé... Les habitants se constituent ainsi comme force de proposition vis-à-vis des décideurs urbains.

L'accession à la propriété d'un habitat participatif avec une société de logement social

Dans ce modèle, contrairement à de l'habitat social classique, les habitants peuvent créer un logement à leur image en participant à sa conception avec l'architecte (logements, espaces communs). Soit l'initiative vient d'un groupe d'habitants qui mobilise une société HLM, soit elle provient d'une société HLM elle-même. Tout au long du projet, les futurs habitants pourront apprendre à se connaître, participer à la conception et préparer la gestion future de la résidence lors de réunions et d'ateliers thématiques, animés par la société de logement. Les espaces communs qualitatifs décidés collégialement permettront à l'ensemble des habitants de gagner de la place au sein de leur logement et de bénéficier d'espaces propices aux échanges et au partage entre voisins à un coût modéré grâce à une gestion partagée qui réduit leurs coûts pour les habitants. La société de logement gère les aspects financiers et administratifs. Les (futurs) habitants bénéficient de

trois garanties, sécurisant leur acquisition : garanties de revente, de rachat et de relogement. Le logement est rendu plus accessible financièrement grâce à des prix maîtrisés et la société HLM donne accès à des partenaires financiers.

Les coopératives d'habitants

Les coopératives d'habitants sont des modèles fort répandus au Québec et en Suisse. En France, les projets de ce type se multiplient depuis que la loi ALUR¹³ a été votée.

Les sociétés coopératives d'habitants" sont des sociétés à capital variable (...) qui ont pour objet de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective (...)"

La coopérative est une société à but non lucratif¹⁴. Elle est propriétaire des logements et il est nécessaire d'être membre pour devenir locataire. Ce système permet de donner accès à un logement dont les prix sont inférieurs à ceux du marché puisque les loyers reflètent le coût réel d'exploitation de l'immeuble dans lequel ils vivent.

Chaque membre a une double qualité d'associé coopérateur : ils est à la fois propriétaire et gestionnaire. A l'origine du projet, les associés coopérateurs prennent en charge l'élaboration en tenant compte des besoins de chacun. Sur la durée, la coopérative est gérée de manière démocratique, de sorte que chaque membre a droit à une voix. Ceci garantit une gestion où chacun peut participer de manière égale aux décisions liées aux bâtiments et espaces communs.

Les coopérateurs acquièrent des parts sociales à leur entrée dans la coopérative (+/- 20% de la valeur du logement). Lorsque ces personnes voudront quitter le logement, ils revendront les parts sociales dont la valeur est déconnectée de celle du bâti. Ce mécanisme permet donc d'éviter la spéculation immobilière.

La coopérative souhaite être accessible à tous. Pour cela, il est possible de faire appel à une société de logement social pour qu'elle contribue à diminuer le prix de la redevance des locataires aux revenus moins élevés.

Les logements construits par des coopératives sont reconnus pour leur vision environnementale et sociale, grâce à la mutualisation des équipements et des espaces, le type de construction, la gestion des énergies...



L'écoquartier de Fribourg est un exemple inspirant. Crédits : CREAT

Quels acteurs de l'habitat participatif en France ?

- Le Réseau des accompagnateurs de l'habitat participatif

Créé en 2011, ce réseau national des professionnels de l'accompagnement de projets d'habitat participatif a défini un référentiel métier. Ses membres s'engagent à soutenir la place des habitants, en particulier dans la phase de programmation et de conception, ainsi que les dynamiques de coopération entre les différents acteurs de ces opérations innovantes.

www.rahp.fr

- Le Réseau HLM pour l'Habitat Participatif

Créé en 2015, le « Réseau HLM pour l'habitat participatif » regroupe aujourd'hui environ 80 organismes œuvrant individuellement et collectivement au développement de l'habitat participatif « social », c'est-à-dire accessible à tous.

<https://habitatparticipatif-hlm.union-habitat.org>

- La Coordin'action Nationale des Associations de l'Habitat Participatif

La Coordin'action est l'union de 14 associations françaises qui a pour objectif d'animer le mouvement de l'Habitat Participatif en France, d'en favoriser le développement sur l'ensemble du territoire et de rendre visible la diversité des projets. Via ses associations membres, la Coordin'action est en lien avec plus de 300 groupes actifs.

www.habitatparticipatif.eu

HABICOOP – Fédération nationale des coopératives d'habitants
Issue au départ d'un mouvement citoyen, cette fédération représente les coopératives auprès des autorités publiques et œuvre à faire reconnaître leurs fonctions comme d'utilité publique. Elle participe à la promotion des coopératives d'habitants et à la mutualisation des connaissances. Elle donne également un appui aux différents projets.

<http://www.habicoop.fr/>

- Le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif

Le RNCHP a été créé en 2010 et réunit les collectivités qui souhaitent mutualiser leurs expériences dans le domaine de l'habitat participatif par la mise en place d'une plateforme d'échange. Elle est engagée pour que l'habitat participatif devienne un composant des politiques publiques.

<http://www.rnchp.fr>

SOURCES :

- ¹ - **Pascale Thys (Habitat et participation)**. Présentation du 12 octobre 2017 lors du séminaire sur la participation citoyenne dans le cadre de la recherche Quartiers Nouveaux (organisé par la CPDT)
- ^{2,3,4,5,7} - **Plate-forme Habitat groupé** : <https://www.habitat-groupe.be>
- ⁶ - **Centre permanent pour la citoyenneté et la participation** : <http://www.cpcp.be/medias/pdfs/publications/clt.pdf>
- ⁸ - **Citydev.brussels / Immotivoli** : <http://tivoli.brussels/tivoli-quartier-durable/>
- ^{9,11} - **Toits de Choix**, «Les appels à projets se multiplient», consulté en novembre 2017, <https://www.toitsdechoix.com/ressources/debats/74-les-appels-a-projets-se-multiplient.html>
- ¹⁰ - **Association Eco-Quartier Strasbourg**, <http://www.ecoquartier-strasbourg.net>
- ¹² - **L'habitat Participation (Coordin'action des associations)**, «L'habitat participatif dans la loi», consulté en novembre 2017, disponible sur <http://www.habitatparticipatif.eu/un-autre-article/>
- ¹³ - **Ministère de la cohésion des territoires** : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/l-habitat-participatif-pour-construire-autrement>
- ¹⁴ - **Fédération nationale des coopératives d'habitants** : <http://www.habicoop.fr/>

LIENS UTILES :

L'habitat participatif à Strasbourg :

<http://www.ecoquartier-strasbourg.net/images/EQS-consultation-Strasbourg/Plaque-Ville-Strasbourg-HabitatParticipatif-2014-09.pdf>
<http://www.ecoquartier-strasbourg.net/index.php/autopromotion.html>

PRÉSENTATIONS DU COLLOQUE :

Pascale Thys (Habitat et Participation): Présentation du 12 octobre 2017 lors du séminaire sur la participation citoyenne dans le cadre de la recherche Quartiers Nouveaux (organisé par la CPDT)

Orlando Sereno Regis (Plateforme Community Land Trust Wallonie) : http://spw.wallonie.be/dgo4/site_colloques/ParticipationCoyenne/assets/documents/171011%20CLTlignt.pdf

MOBILITE ALTERNATIVE

Fiche 1 | Fiche introductive

Fiche 2 | Mobilité douce

Fiche 3 | Transports en commun

Fiche 4 | L'automobile, entre nouveaux usages et nouvelles technologies

Fiche 5 | Services mobilité

Fiche 6 | Logistique urbaine





MOBILITÉ ALTERNATIVE

Fiche introductive



CONCEPTS ET ENJEUX

La **mobilité alternative** désigne un ensemble de modes de déplacement et d'usages permettant de se dispenser d'un usage particulier, individuel de l'automobile. La mobilité alternative n'exclut donc pas l'automobile en tant que telle mais bien un usage, celui de l'autosolisme. Cet usage désigne le fait de circuler seul dans son véhicule, traditionnellement dans le cadre de déplacements domicile-travail et de déplacements professionnels. La complexité et la multiplicité des facteurs de déplacements nécessitent d'appréhender d'autres types de déplacements que ceux liés à l'emploi (ex : déposer ses enfants à l'école).

Les modes de déplacement dits alternatifs peuvent être appréhendés sous l'angle de l'**écomobilité** ou de la mobilité durable. Ces deux concepts permettent de situer les modes alternatifs comme réponses aux problèmes induits par l'usage récurrent de la voiture. Ces problèmes sont la congestion automobile et ses nuisances environnementales (pollution de l'air, émission de gaz à effet de serre, bruit, insécurité routière, impact sur la biodiversité, ...), l'encombrement de l'espace public lié à la circulation et au stationnement automobile, la perte d'accessibilité

à certains lieux du fait d'un aménagement du territoire dépendant de la voiture ainsi que la problématique de l'approvisionnement des ressources énergétiques. La **mobilité durable** vise à répondre à ces difficultés, d'une part, en réduisant l'usage de la voiture et d'autre part, en renforçant la qualité des déplacements alternatifs. La mobilité durable concerne aussi bien le transport des personnes que des marchandises.



Photo : espace public à Verviers
© CPDT

La clef de voûte de la mobilité durable comme alternative à l'autosolisme est l'**intermodalité**. Celle-ci « vise à offrir à l'utilisateur, qui a recours à différents modes de transport dans une chaîne de déplacement, un trajet sans rupture ». Elle consiste à « chaîner plusieurs modes de transport au cours d'un même déplacement ». En bref, c'est la possibilité de passer d'un moyen de transport à un autre au cours d'un même déplacement dans le temps et dans l'espace en limitant les ruptures et en facilitant les conditions du changement. Les mobilités alternatives peuvent concurrencer l'usage de la voiture dès lors qu'elles sont combinées.

L'intermodalité pose un **défi : celui de la continuité et de la fluidité du changement des moyens de transport**. La rupture de charge est intrinsèque au concept d'intermodalité. Cette rupture désigne le moment critique où l'utilisateur doit passer d'un moyen de transport (ex : train) à un autre (ex : bus). La littérature scientifique fait état d'une situation vécue comme une contrainte (temps de correspondance, praticabilité des liaisons ...), la personne qui se déplace privilégiant généralement un déplacement continu même si ce dernier est plus long. Il est dès lors essentiel d'organiser et d'aménager le cheminement et l'espace public afin de rendre ce changement le plus confortable possible.

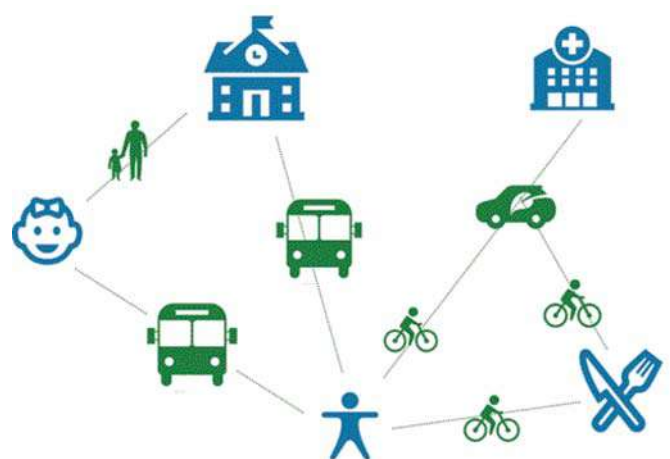


Figure 1 : Intermodalité-déplacements
© CPDT

Le principe STOP propose une telle hiérarchisation favorable à l'intermodalité. Ce principe est notamment d'application en Région flamande ; il consiste à prendre tout d'abord en compte dans les aménagements des espaces publics les piétons (Stappen) ; la marche à pied est un mode de déplacement « chaînant » : il permet d'assurer la continuité entre les autres modes de transport.

Il est en conséquence un rouage indispensable à une mobilité durable. Ensuite, sont pris en considération les cyclistes (Trappen), les transports en commun (openbaar vervoer) et les voitures (privé vervoer).



Figure 2 : Principe STOP - hiérarchisation des modes de déplacement dans la conception des cheminements et espace publics © The Noun Project

AMBITIONS

Dans le cadre du référentiel des Quartiers Nouveaux, l'accessibilité et la mobilité des personnes et des biens constituent un double défi dans le développement d'un projet de quartier écomobile, que celui-ci soit urbain ou rural, et ce tout en tenant compte de la diversification des motifs de déplacement et de transport dans l'espace et dans le temps.

Ce défi est décliné en trois ambitions dont découlent des objectifs bien définis repris dans les fiches thématiques.

Encourager les mobilités alternatives

- Privilégier les modes doux et les courtes distances
- Développer de nouveaux usages automobiles et des solutions décarbonées

Développer les transports collectifs

- Optimiser la desserte en transports collectifs
- Renforcer les services à la mobilité et à l'intermodalité

Faire un quartier accessible

- Assurer une bonne connexion dans le quartier et avec son territoire élargi
- Garantir l'accessibilité pour tous

Optimiser la logistique

- Optimiser la distribution et la livraison des marchandises

Ces ambitions peuvent être complétées par celles développées dans le cadre de la vision FAST portée par le Gouvernement de la Région wallonne : celui-ci s'est effectivement engagé à réduire l'encombrement sur les routes wallonnes au travers d'une politique à l'horizon 2030 visant à renforcer la Fluidité, l'Accessibilité, la Santé/Sécurité et le Transfert Modal. Ces ambitions sont chiffrées.

MODE DE TRANSPORT	2017	2030
MARCHE	3%	5%
VÉLO	1%	5%
BUS	4%	10%
TRAIN	9%	15%
VOITURE	83%	60%
CHARGE MOYENNE PAR VOITURE	1,3 PERSONNE PAR VOITURE	1,8 PERSONNE PAR VOITURE

Figure 3 : Ambitions de la vision FAST © Vision mobilité 2030 en Wallonie

Dans cette vision s'intègre le Plan wallon d'investissement (2019-2024) dont l'objectif est de réduire l'utilisation de la voiture individuelle en favorisant le covoiturage, les infrastructures cyclo-piétonnes, les transports en commun, le vélo, les voitures partagées mais également les plateformes multimodales. Ce plan est prévu pour une période de 5 ans (2019 à 2024) et mettra en œuvre des partenariats publics-privés pour compléter l'engagement direct de la Wallonie.

La vision FAST fait l'objet de mesures d'accompagnement, à savoir :

- Un **programme de subvention** d'un montant de 5.456.600€ à destination de 62 villes et communes dont Arlon, Leuze-en-Hainaut, Liège, Bastogne, Charleroi, Liège, Marche-en-Famenne, Ottignies-Louvain-la-Neuve et Mons. Ce programme a pour objectif de développer l'usage du vélo et d'améliorer la sécurité des déplacements cyclables et cyclo-piétons
- Une **Stratégie régionale de Mobilité** déclinant les options de cette vision.

STRUCTURE DES FICHES « MOBILITE ALTERNATIVE »

Les fiches sont présentées successivement selon le principe STOP. Une première fiche est ainsi dédiée aux modes doux, à savoir la marche à pied et le vélo. Il sera fait état des moyens de déplacement innovants d'un point de vue technologique, assimilés par le Code de la route aux modes doux. La seconde est dédiée aux transports en commun. Elle a pour objet de faire le point sur les opérateurs des transports en commun présents en Région wallonne, à savoir le chemin de fer et les bus (métro/tram dans une moindre mesure) ainsi que sur l'intégration des nouvelles technologies dans le parc de véhicules (bus électrique, autonome, ...). La troisième fiche porte sur la voiture et ses évolutions tant en termes de nouvelles technologies que de nouveaux usages. Une quatrième fiche est dédiée à la « Mobility as a service ». Enfin, une dernière fiche sera consacrée à la logistique urbaine.



Photo : gare en région Nord-Pas de Calais
© CPDT

Ces fiches comportent :

- des concepts, des enjeux et ambitions
- des recommandations pour les Quartiers Nouveaux
- un état des lieux des opérateurs et experts/conseillers dans la thématique visée
- un état des lieux des guides pratiques : la mobilité est un secteur regroupant de multiples acteurs. Bon nombre de guides et de référentiels ont été édités à l'initiative de ces derniers. Les fiches renvoient vers un échantillon de guides permettant à tout un chacun d'approfondir le contenu des fiches.

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

1. **Identifier les experts et acteurs de terrain dotés d'une expertise utile** à la conception d'un quartier crédible sur le plan de la mobilité durable et les intégrer en amont de la réflexion. Les fiches ont pour objectif d'identifier ces acteurs pour faciliter la prise de contact.

2. **Intégrer les citoyens dans la réflexion, de préférence en amont du projet.** La mobilité est un sujet assez sensible : un projet immobilier selon sa taille et son emplacement peut être perçu par les riverains comme source de nuisances en terme de congestion automobile et impacts environnementaux afférents. La mobilité d'un quartier ne se résume pas à ses frontières : elle impacte la circulation et le stationnement sur les espaces publics environnants et plus largement le cadre de vie des riverains. Cet impact sera objectivé par des études de mobilité. Il est nécessaire de communiquer sur ces bases objectivées avec les riverains et autres usagers (commerçants, travailleurs, écoles ...) pour une intégration apaisée du quartier nouveau. La commune gagne à organiser une information préalable avant l'enquête publique. Pour plus d'informations, consultez la fiche Participation citoyenne n°2 intitulée « **Concevoir une offre participative tout au long du projet** ».

3. **Assurer une approche globale eu égard aux pôles générateurs de mobilité et identifier les complémentarités avec l'offre existante à renforcer.** Si le quartier nouveau a pour ambition de développer une mobilité durable, celle-ci se conçoit en interaction avec le contexte territorial dans lequel il s'intègre. En d'autres termes, les comportements de mobilité sont intrinsèquement liés aux fonctions économiques, sociales... et à leur localisation. La mobilité durable de ces quartiers nouveaux devra idéalement être réfléchie par rapport aux centralités et pôles d'activités implantés en dehors des quartiers nouveaux (écoles, gares, centres commerces, hôpitaux ...).



Photo : rénovation de la gare associée à la création d'une esplanade bordée de logements en centre-ville dans le cadre du Master Plan 'Coeur d'Herstal'
© CPDT

RÉFÉRENCES

- GUILLEBON B., NOLLET P., « **En route vers l'éco-économie** », Editions Armand Collin, 2013.
- RICHER C., MEISSONIER J., RABAUD M., « **Quelle(s) intermodalité(s) dans les mobilités quotidiennes ?** ». ISTE Editions, pp.261-288, 2016, Collection Sciences, société et nouvelles technologies.
- « **L'intermodalité dans le transport des personnes** », Cémathèque n°15, SPW Editions, décembre 2005.
- LAVADINHO S., WINKIN Y., « **Vers une marche plaisir en ville** », Collection Dossiers, Editions CERTU, Lyon, 2012, page 12.
- « **Écoquartier : faut-il labelliser ?** », Les Cahiers nouveaux N°78 60 Août 2011.
- BOURDAGES J., CHAMPAGNE E., « **Penser la mobilité durable au-delà de la planification traditionnelle du transport** », VertigoO - « La revue électronique en sciences de l'environnement » [En ligne], Hors-série 11 | mai 2012, mis en ligne le 07 mai 2012, consulté le 15 août 2018. URL : <http://journals.openedition.org/vertigo/11713> ; DOI : 10.4000/vertigo.11713





MOBILITÉ ALTERNATIVE

Mobilité douce

Principes d'aménagements en faveur des différents modes doux (marche à pied, vélo...)



CONCEPTS ET ENJEUX

Les modes de déplacement doux désignent usuellement la marche à pied et le vélo. La notion de « mode doux » est définie par la littérature comme un moyen de déplacement nécessitant d'utiliser ses propres ressources et énergie; cette définition englobe également des moyens de déplacement non motorisés tels que le skateboard et la trottinette. Outre les arguments positifs en matière de durabilité, ces modes de déplacement sont également positifs pour la santé publique.

LA MARCHÉ À PIED

La marche à pied est le point de départ de la mobilité durable et de l'intermodalité. Elle est le chaînon indispensable à la continuité des déplacements et à la complémentarité des autres moyens de transport. L'utilisateur multimodal est avant tout un piéton. Celui-ci choisit le déplacement le plus court et le plus rapide, d'où l'intérêt de mailler le quartier nouveau par un réseau de cheminements et d'assurer la continuité du réseau au sein du tissu urbanisé.

Toutefois, considérer le piéton demande de cibler également les personnes à Mobilité Réduite (PMR). En effet, plus de 35% de la population peut être qualifiée de PMR : outre les personnes avec un handicap physique et/ou moteur (personnes aveugles, malvoyantes, en fauteuil roulant ...), on compte également les enfants, les personnes âgées ainsi que les personnes dont la mobilité est réduite de façon temporaire (béquilles ...) ou selon leur situation (poussette, courses ...). La diversité des besoins de ces différentes catégories de personnes constitue un défi dans l'aménagement des espaces publics. Une personne aveugle ou malvoyante aura besoin de repères alors qu'une personne en chaise roulante appréciera un espace sans contrainte. D'où la nécessité d'intégrer dans la conception des espaces publics des experts et conseillers en la matière et d'aboutir à des solutions négociées.



Photo : Maillage piéton au sein d'un quartier à Nivelles
Campagne du Petit Baulers (lotissement récent)
© CPDT

Des usagers tels qu'une personne âgée et un enfant mettent en exergue de par leurs profils de mobilité respectifs le besoin de développer une fonction complémentaire à celle du déplacement, le séjour dans l'espace public. Cette fonction se concrétise essentiellement par l'installation de bancs et autres types de lieu de repos. Elle suppose également d'apaiser la circulation afin d'assurer au piéton la priorité et la liberté de se déplacer selon ses capacités et son rythme. A noter que la fonction de séjour peut être une fonction dominante d'un espace public. On en vient ainsi à développer des usages autres de l'espace public dont ce n'est pas ici le propos.

CHIFFRES CLES

- VITESSE DE DEPLACEMENT :**
- d'une personne âgée et d'un enfant : 1 à 3 km/h
 - d'un adulte : 3 à 6 km/h
- DISTANCE RAISONNABLE :**
- 1 à 2 km selon la vitesse de déplacement du piéton
- ESPACE DE REPOS-BANCS :**
- tous les 100 à 200 mètres selon le SPW Mobilité et Infrastructures (CeMathèque)
 - Tous les 100 mètres à tous les 50 mètres pour les chemins en pente (Référence Suisse « Mobilité pour tous »)

Figure 1 : Chiffres clés pour la marche à pied



Photo : Maillage piéton au sein d'un quartier à Thuin
Domaine du Houillon
© CPDT

LE VÉLO

Le vélo retrouve depuis quelques années son statut de « petite reine », et ce à tout le moins dans les grandes villes. Une politique cycliste volontaire requiert de prendre en considération les cinq points d'attention suivants selon Pro vélo:

- des infrastructures adaptées
- du stationnement
- une promotion/sensibilisation
- un ancrage politique fort
- une politique d'évaluation

CHIFFRES CLES

VITESSE DE DEPLACEMENT :

- En situation de « croisière » : Entre 15 et 20 km/h pour les utilisateurs occasionnels ; entre 25 et 30 km/h pour les utilisateurs quotidiens et les plus endurants.
- En « ville » : selon la configuration des lieux, entre 14 et 20km/h, les infrastructures types feux rouges, entre 12 et 14km/h, la congestion et la largeur de la voirie, entre 8 et 10 km/h.

STATIONNEMENT :

- Pro vélo recommande les arceaux en U pour le stationnement vélo sur l'espace public.
- En ce qui concerne le stationnement sécurisé, à Strasbourg, l'éco quartier Danube comporte 1 place vélo par logement : entre 1700 et 1800 places de stationnement ont été créées, accessibles de plain-pied.

Figure 2 : Chiffres clés pour le vélo

Le vélo intégré dans l'économie de services

Le vélo en libre-service (VLS) suscite l'engouement dans de nombreuses grandes villes telles que Bruxelles, Paris, Lyon, Strasbourg et d'autres villes moyennes. Ce type de services sur l'espace public participe à l'image d'une ville innovante et volontariste en matière d'offre de moyens de transport alternatif.

Le VLS présente de nombreux avantages pour l'utilisateur :

- Généralement un système « One way », soit la possibilité de prendre un vélo en un point A et de le déposer en un point B.
- Le vélo est soit déposé à une station (type Velib) soit peut-être laissé en voirie (free-floating, pas de station fixe).
- Un coût moindre par rapport à l'achat d'une bicyclette
- La tranquillité d'esprit : pas d'entretien à prendre en charge, pas de préoccupation concernant le vol, ni concernant un emplacement de stationnement ad hoc.
- Une disponibilité 24h/24.

La réussite du projet est liée à la densité de population et aux sources de financement. Un vélo en libre-service de type JC Decaux coûte environ 2.500€ et nécessite un investissement public, la publicité ne permettant pas d'absorber les coûts (réparation, redistribution de station en station, ...).

En fonction de la densité de sa population et de l'investissement nécessaire, une autorité locale aura parfois plutôt intérêt à se tourner vers d'autres systèmes de promotion du vélo. Certaines villes telles que Bordeaux ont promu un système de location de vélos en longue durée. L'entretien et le stationnement sont alors à la charge de l'utilisateur. Dans le même ordre d'idées, la Province de Namur a lancé un achat groupé de vélos afin de réaliser une économie d'échelle et d'aider des particuliers à l'acquisition d'un vélo.



Photo : Vélos en libre-service à Namur
flotte de vélos Li Bia Vélo
© CPDT

Exemples de vélos en libre-service

Le cas de Bruxelles :

5000 VLS ont été déployés sur le territoire et participent à l'engouement pour la pratique du vélo : en 2014, on constate que la pratique du vélo croît de 10 à 15% par an¹.

Le cas de Namur :

La société Li Bia Vélo a réparti 240 vélos sur 26 stations, à Namur et dans sa proche périphérie.

¹Source : Héran, F., Le retour de la bicyclette. Une histoire des déplacements urbains en Europe de 1817 à 2050. La Découverte, coll. « Cahiers libres », 2014.

AMBITIONS

Les Quartiers Nouveaux ont pour ambition de privilégier les modes doux et les courtes distances au moyen de formes bâties et d'aménagements visant une mobilité intégrée et l'organisation des mobilités de courte distance avec une priorité claire aux liaisons douces.

PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES VOIRIES

La nécessité de fluidifier le déplacement du piéton et du cycliste doit être équilibrée en fonction des impératifs de sécurité routière et de la cohabitation des différents modes de déplacement. Ceci pose la question du **partage** de l'espace selon le type de voirie et les moyens de déplacement prioritaires. Ainsi, Pro Vélo recommande la création de pistes cyclables séparées lorsque la vitesse des automobilistes dépasse les 50km/h et dans les voiries limitées à 30km/h mais où circulent en moyenne 4.000 EVP/jour (équivalent véhicule particulier). Partant des ambitions portées par le gouvernement et des besoins des usagers, trois fonctions peuvent être prises en considération dans l'aménagement des voiries :

- Le **déplacement**, soit le mouvement opéré par quelque usager que ce soit
- L'**accessibilité** -ou desserte-, soit la capacité à atteindre des lieux présentant un certain degré d'attractivité
- Le **séjour**, soit l'occupation de l'espace pour se reposer, jouer, se rencontrer ...

La prise en compte combinée de ces fonctions permet une démarche de catégorisation de la voirie : elle consiste à moduler chacune des fonctions selon les usages potentiels des espaces publics du quartier nouveau et en considérant le contexte dans lequel ils s'insèrent. Les usages sont en effet modulés selon l'intensité des activités riveraines. Cette démarche est complémentaire à celle de hiérarchisation qui appréhende la voirie sur base de la vitesse de circulation, le nombre d'EVP

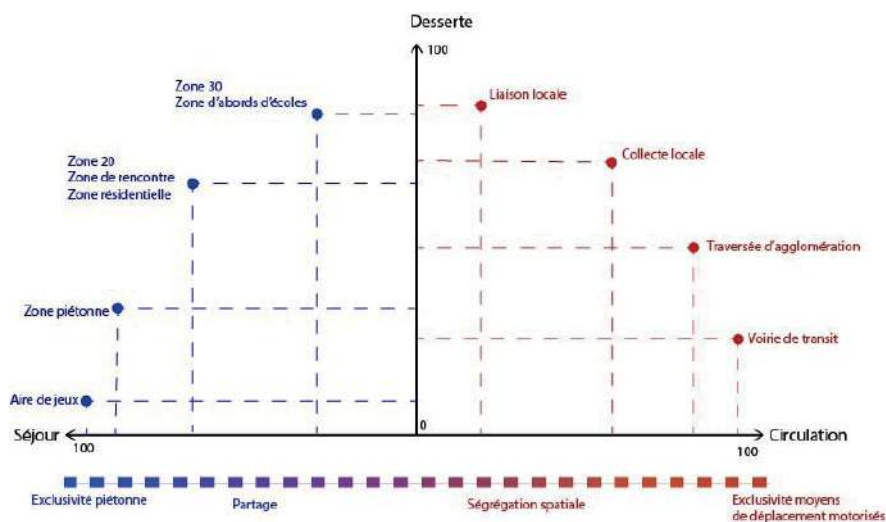


Figure 3 : Fonctions des espaces publics et principes d'aménagements

© Héran, F., Le retour de la bicyclette. Une histoire des déplacements urbains en Europe de 1817 à 2050, La Découverte, coll. « Cahiers libres », 2014.



Photo : Zone résidentielle / Espace Jeu
La Hulpe
© CPDT



Photo : Zone 30
Nivelles
© CPDT

LES MODES DE DÉPLACEMENT ASSIMILÉS AUX MODES DOUX

La notion de « modes doux » a été quelque peu dévoyée au fur et à mesure des innovations technologiques et de la promotion de l'assistance électrique, voire de la motorisation électrique pour les petits engins de déplacement. L'assimilation aux modes doux relève dans un premier temps d'un objectif économique et écologique. Ces modes de déplacements sont associés à une mobilité dite « verte » de laquelle se distinguent à présent la marche à pied et le vélo, qualifiés de modes actifs.

Cette assimilation est également juridique et réglementaire. En effet, le code de la route prévoit en son article 7bis l'assimilation des « engins de déplacement » aux piétons et cyclistes selon leur vitesse de circulation : « les utilisateurs d'engins de déplacement suivent les règles applicables aux piétons lorsqu'ils ne dépassent pas l'allure du pas et les règles applicables aux cyclistes lorsqu'ils dépassent l'allure du pas ». Ces modes de déplacement sont soumis aux mêmes règles que celles des piétons et cyclistes. Selon les espaces de déplacement qu'ils empruntent, ces moyens de déplacement devront adapter leur vitesse.

Ces moyens de déplacement relèvent de deux catégories :

1. Les nouvelles générations de vélos.

- **Le vélo électrique** dispose d'une assistance électrique au pédalage et ne nécessite pas de certificat de conformité. Le vélo électrique est un argument de poids face à la problématique du relief. 45% des ventes de vélos en 2017 concernaient des vélos électriques.
- **Le vélo motorisé** est toujours assimilé à un vélo malgré son moteur fonctionnant de manière autonome mais il nécessite un certificat de conformité. Il permet d'atteindre la vitesse de 25 km/h grâce à un moteur capable de fonctionner de manière autonome.
- **Le speedpedelec** est un vélo électrique rapide permettant de dépasser la vitesse de 25km/h et d'atteindre les 45km/h. Ce vélo est assimilé à un cyclomoteur et doit donc être immatriculé. L'utilisateur est dans l'obligation de porter un casque et de contracter une assurance. Ce type de vélo rencontre un succès important en Flandre où les infrastructures vélos (autoroutes vélos ...) permettent son utilisation à plein régime. Entre juin 2017 et juin 2018, 9.521 speedpedelecs ont été immatriculés dont 95.5% en Flandre. A pleine vitesse, sa place serait plutôt dans la circulation, les bandes cyclables n'étant pas conçues pour permettre le dépassement.

2. Les nouveaux moyens de mobilité.

- **Le gyropode**, également qualifié de « segway » selon le nom de la marque la plus connue, est utilisé en mobilisant son équilibre pour avancer ou reculer. La vitesse peut atteindre 20 km/h. En France, le législateur n'a pas intégré de principe d'assimilation de ces nouveaux moyens de déplacement ; il a été néanmoins admis que le gyropode peut utiliser les trottoirs et zones piétonnes pour autant que sa vitesse ne dépasse pas les 6 km/h.
- **Le monocycle** est un engin électrique. Il est composé d'une seule roue et de deux plateformes rétractables de part et d'autre de la roue pour poser ses pieds. Il peut atteindre une vitesse de 30 km/h. A pleine vitesse, le monocycle devrait donc emprunter une bande cyclable ou une bande de circulation.
- **Le skate électrique ou hoverboard** est un skateboard qui s'utilise dans le sens de la largeur et permet d'atteindre une vitesse de 10 à 15 km/h.
- **La trottinette électrique**, soit une trottinette à moteur pouvant atteindre selon les modèles une vitesse jusqu'à 40 km/h.



Photo : Les nouveaux moyens de déplacement
Quai de Rome à Liège
© CPDT

RECOMMANDATIONS

1. Simplicité et accessibilité constituent une combinaison heureuse dans l'aménagement des voiries. Si dans les grandes villes, la création de trottoirs surélevés est nécessaire, ce n'est pas le cas dans les quartiers résidentiels, pour autant que la circulation y soit apaisée.

2. Multifonctionnalité : les rues des quartiers sont susceptibles de servir à d'autres usages que celui de marcher, circuler ... D'autant plus lorsque les piétons sont au centre de l'aménagement. Ainsi, les piétons peuvent jouer dans l'espace public, participer à des festivités tels que des concerts et autres festivals. Certains aménagements et infrastructures permettent d'anticiper cette multifonctionnalité (armoires électriques, voirie de plein pied, ...).

3. Signalisation : pour promouvoir la marche à pied, il est important de soigner la signalisation adaptée aux piétons en indiquant, outre la destination, le temps de parcours. Bruxelles Mobilité a élaboré sa carte « tap tap » reprenant les itinéraires piétons avec des temps de parcours basés sur une vitesse de déplacement de 4,5 km/h.

4. Assortir les infrastructures de mesures d'accompagnement. Certains éléments de signalisation, aménagements et infrastructures ne sont pas nécessairement indispensables à la compréhension de l'espace public. Le personnel policier ou communal peut également sensibiliser aux règles de mobilité d'un espace.

5. Renforcer le maillage des quartiers et assurer une perméabilité maximale pour les piétons et cyclistes.



Photo : Zone résidentielle / Espace jeu
© CPDT

GUIDES PRATIQUES (DISPONIBLES ONLINE)

1. Pour le mode piéton :

- Mobilité douce et déplacements quotidiens, Cemathèque n°22, septembre 2007
- La marche au cœur de la mobilité, Cemathèque n°39, juillet 2014
- Guide de bonnes pratiques pour l'aménagement de chemins piétons accessibles à tous (Manuel du MET nr 10 – Wallonie)
- Les zones résidentielles et de rencontre, IBSR, Bruxelles, 2013.
- Une circulation apaisée dans les villes et les villages. Quelle stratégie ? Quels outils ?, Cemathèque, n°42, juin 2016.

2. Pour le mode cycliste :

- Stationnement vélo et projet immobilier. Bonnes pratiques, Cemathèque n°46, février 2018.
- Elaborer un Plan Commune cycable : comment ?, Cemathèque, n°37, août 2013.

ACTEURS

NOM	DOMAINE D'INTERVENTION	MISSIONS
TOUS A PIED (EX-SENTIERS.BE)	MARCHE A PIED	Protection des chemins et sentiers, suivi et lobbying juridique, sensibilisation et information, conception d'itinéraires et de réseaux.
ATINGO (EX-GAMAH)	PMR	Consultance, formation, production de guides pratiques pour l'accessibilité PMR dans l'espace public
PLAIN-PIED	PMR	Bureau d'études qui a pour but d'optimiser l'autonomie des personnes à mobilité réduite
GRACQ	VELO	Association de bénévoles promouvant et sensibilisant à la pratique du vélo ainsi qu'à sa prise en compte défendant la prise en compte dans les projets de voiries...
PRO VELO	VELO	Asbl offrant un soutien professionnel aux particuliers, aux pouvoirs publics et aux entreprises via des services et des solutions « sur mesure » pour répondre aux besoins des cyclistes actuels et potentiels.
SPW MOBILITÉ ET INFRASTRUCTURES - DIRECTION DES DÉPLACEMENTS DOUX ET DES PARTENARIATS COMMUNAUX	MOBILITE DOUCE	Conseils et expertises Appels à projets liés à l'espace public Ravel
PASSE MURAILLE	PMR	Organisme de formation et bureau d'études développant la méthodologie du Global Access pour une mise en application des droits fondamentaux des personnes handicapées
CHEMIN DU RAIL	CHEMINEMENTS	Aassociation qui encourage les aménagements d'anciennes lignes de chemin de fer pour les transformer en voies vertes.



Photo : Les nouveaux moyens de mobilité
Séminaire Quartiers Nouveaux sur la mobilité alternative
© CPDT



RÉFÉRENCES

Ouvrages :

- LAVADINHO S., WINKIN Y., « **Vers une marche plaisir en ville** », Collection Dossiers, Editions CERTU, Lyon, 2012.
- HERAN, F., « **Le retour de la bicyclette. Une histoire des déplacements urbains en Europe de 1817 à 2050** », La Découverte, coll. « Cahiers libres », 2014.
- RAZEMON, O., « **Le pouvoir de la pédale** », Rue Echiquier, Les petits ruis, 2014

Législation :

- **Code de la route** : <https://www.code-de-la-route.be/>
- **Code de la rue** : <https://www.gracq.org/sites/default/files/coderueibsr.pdf>

Sites internet :

- **SPW Mobilité et Infrastructures** : notes stratégiques
- **Mobilitéepourtous.ch** : les bancs (guides techniques) http://www.mobilitepourtous.ch/pdf/fiche_8.pdf





MOBILITÉ ALTERNATIVE

Transports en commun

Organiser l'accessibilité des Quartiers Nouveaux en transports en commun



Le référentiel des Quartiers Nouveaux identifie comme ambition de **développer les transports collectifs**. Cette ambition se décline en deux objectifs. Le référentiel vise tout d'abord **l'optimisation** de la **desserte des Quartiers Nouveaux en transports en commun** et recommande de privilégier les développements immobiliers dans un rayon de 700 mètres d'une desserte en transport en commun ou à 1km d'une gare ou d'un point d'arrêt. Ensuite, le référentiel préconise de **renforcer les services à la mobilité et à l'intermodalité**. Le transport en commun seul ne permettra pas de satisfaire aux demandes de mobilité des futurs habitants des Quartiers Nouveaux ainsi que des riverains. L'offre de transports en commun doit donc être combinée avec d'autres modes de déplacement (voir fiche n°5).

Complétés par une offre diversifiée de services de transport, les arrêts de transport sont susceptibles de constituer une centralité (pôle multimodaux) et de créer de l'attractivité. Ainsi, les gares ferroviaires et/ou de bus ne sont pas seulement des lieux de passage. Elles peuvent être assorties d'une offre commerciale, de services tels qu'une pharmacie... C'est en imbriquant la structure du réseau de transports en commun et le développement immobilier que les Quartiers Nouveaux sont susceptibles de développer une mobilité durable.

En Région wallonne, on distingue deux grands réseaux de transport en commun ; le réseau de transport ferroviaire et le réseau de transport de bus (tram/métro pour Charleroi et Liège). L'objectif de la fiche est d'en **présenter les acteurs, les moyens d'action ainsi que des solutions innovantes pour promouvoir la mobilité durable dans les Quartiers Nouveaux**.

Comme relevé dans la fiche introductive, les aménagements, services et infrastructures pour une mobilité durable ne peuvent se limiter aux limites du périmètre du Quartier Nouveau. En effet, il est nécessaire de penser la mobilité des futurs habitants depuis et vers le Quartier Nouveau.



Photo : Gare TEC d'Ottignies
© CPDT

LE TRANSPORT FERROVIAIRE

Le transport ferroviaire est une compétence fédérale impliquant différents acteurs qu'il convient de bien distinguer pour identifier les interlocuteurs pertinents à impliquer dans la mise en œuvre d'une mobilité durable depuis et vers les Quartiers Nouveaux.

LES ACTEURS

- **Le Ministre fédéral de la Mobilité** est responsable de la Société nationale des chemins de fer belges (SNCB)
- **L'administration fédérale**, soit le SPF Mobilité et Transports, est compétent en matière de circulation routière, de navigation, de transport ferroviaire et de multimodalité.
- **Le Groupe SNCB** est composé de deux entités¹ dont les missions et les objectifs sont cadrés pour chacune par un contrat de gestion concerté avec l'Etat belge et l'administration fédérale

o **La SNCB** est responsable de l'organisation et de la commercialisation de l'offre de train. Elle gère tout ce qui concerne le transport des voyageurs.

La SNCB est épaulée par différentes filiales dont B Parking, opérationnelle dans la gestion et l'exploitation des parkings (automobiles et vélos). La filiale prend également en charge la réalisation d'études et de recommandations en matière de tarification et de produits marketing.

o **INFRABEL** est le gestionnaire de l'infrastructure et l'exploitant des chemins de fer. La société est entre autre chargée de :

- l'acquisition, la construction, le renouvellement, l'entretien et la gestion de l'infrastructure ferroviaire ;
- la gestion des systèmes de régulation et de sécurité de cette infrastructure (fermeture des passages à niveau) ;
- la fourniture aux entreprises ferroviaires des services tels que définis par la Loi sur l'infrastructure ;
- la répartition des capacités de l'infrastructure ferroviaire disponibles.

Infrabel est secondé dans ces missions par **TUCRAIL**, un bureau d'études chargé de la conception de projets d'infrastructure des études de faisabilité, des plans techniques et de l'exécution des travaux.

La Région wallonne a doté son administration d'une **cellule ferroviaire** au sein du Département de la Stratégie de la mobilité du Service Public de Wallonie - SPW Mobilité et Infrastructures². Cette cellule permet de faire le lien entre les réalités locales et les plans d'investissement stratégiques mis au point par la SNCB. Elle est notamment associée à la définition de la politique ferroviaire. Elle remet des avis sur les différents plans d'action de la SNCB et s'est notamment engagée dans la revitalisation des lignes à faible densité de population. Cette cellule ferroviaire peut donc relayer auprès des opérateurs ferroviaires les enjeux et ambitions en matière de mobilité durable propre aux Quartiers Nouveaux.

¹Trois en considérant HR Rail chargée du recrutement et de la gestion des ressources humaines.
²L'administration régionale a été restructurée - Ex-DGO2.





© CPDT

LE TRANSPORT EN COMMUN WALLON

Le second réseau de transport rassemble essentiellement les bus (les trams et métros pour certaines villes).

LES ACTEURS

La **Société Régionale wallonne du Transport (SRWT)** et les **TEC** constituaient l'opérateur de transport en commun, en charge de l'exploitation depuis 1991. La régionalisation de la compétence a en effet entraîné la création de 5 sociétés d'exploitations autonomes ainsi que de la SRWT. La SRWT rassemblant les 5 sociétés régionales du TEC et en assurant la coordination et, le Groupe TEC étant lié par un contrat de gestion. La SRWT soustrait une partie des lignes à des opérateurs privés (Keolis...). Ces opérateurs privés sont en charge de 450 véhicules et de 40% des kilomètres parcourus.

En 2018, le Gouvernement wallon a décidé de faire évoluer la structure du groupe et le mode de gestion. Cette transformation avait pour objectif d'offrir de meilleurs services et d'augmenter le nombre de ses usagers, comme visé par le gouvernement wallon dans le cadre du plan FAST.

Les 5 sociétés régionales TEC et la SRWT sont désormais intégrées dans une seule et même structure juridique : **l'Opérateur de Transport de Wallonie**. Afin de tenir compte des réalités locales, cinq bassins de mobilité sont créés sur base du périmètre d'intervention des 5 anciennes sociétés d'exploitation.

Pour chaque bassin de mobilité, un organe de consultation est créé et composé :

- d'un membre du collège des bourgmestres et échevins de chaque commune du bassin,
- d'un représentant de la Direction Générale des infrastructures routières,
- d'un représentant de l'AOT (Autorité organisatrice du Transport), chargée du secrétariat,
- d'un représentant de l'OTW membre du personnel,
- d'un représentant du Ministre ayant les Transports dans ses attributions.

Ces organes se réuniront deux fois par an à titre gratuit et seront chargés d'émettre des recommandations concernant l'offre de transports en commun compte tenu du contexte de l'offre, des besoins et du budget, et concernant tous autres modes de transport. À cet égard, les aspects liés à l'intermodalité seront prioritairement étudiés.

Depuis le 1er janvier 2019, le conseil d'administration a repris les compétences des différents conseils d'administrations des sociétés qui constituaient l'ancien groupe TEC (sociétés d'exploitation + SRWT).

La réforme a également abouti à la création d'une **Autorité Organisatrice du Transport** au sein de l'administration régionale. Elle est notamment chargée de traduire en objectifs opérationnels la politique d'accessibilité au territoire.



© CPDT

BOÎTE À OUTILS

CHECK LIST DES POINTS D'ATTENTION POUR LA MISE EN OEUVRE D'UNE LIGNE DE TRANSPORT EN COMMUN :

• SUR LA CONCEPTION DE LA LIGNE DE BUS :

- LE FACTEUR TEMPS :**
- le cadencement (organisation répétitive de la circulation des trains d'une journée à l'autre en semaine³) et la fréquence des transports (nombre de train par heure⁴).
 - la régularité, l'assurance d'avoir un horaire respecté sans modifications successives.
 - l'amplitude horaire (plage horaire durant lequel le service est effectif).
 - les temps de correspondance si une ligne permet de rabattre les habitants du Quartier Nouveau vers une ligne structurante.
- LA VITESSE COMMERCIALE :** → dépend notamment de l'infrastructure utilisée par les bus, de même que de la régularité et de la ponctualité.
l'efficacité d'un BHNS (bus à haut niveau de service) dépend de sites propres et d'aménagements prioritaires aux croisements.
- L'EFFICACITE DU TRANSPORT EN COMMUN :** → par rapport à une automobile.
- LA CAPACITE DU VEHICULE ET LE DEBIT :** → en tenant compte du nombre de kilomètres roulés à vide selon l'heure de pointe et le sens de circulation.

• SUR LA COMMUNICATION :

- INFORMER LES FUTURS HABITANTS DES QUARTIERS NOUVEAUX SUR :**
- les transports en commun accessibles depuis leur quartier.
 - les complémentarités avec les autres moyens de transport.
 - la politique tarifaire.

Guide de bonnes pratiques : Les systèmes de transport collectif structurants, La Cémathèque n°26, décembre 2008, SPW EDITIONS

GUIDES POUR L'AMÉNAGEMENT DES VOIES DE CIRCULATION ET DES ARRÊTS DE TRANSPORT EN COMMUN :

- Guide de bonnes pratiques : **Principes d'aménagements des infrastructures routières en faveur des transports en commun.** Disponible en ligne : https://www.infotec.be/Portals/0/PDF/Professionnels/TEC_GuideBonnesPratiques_Online.pdf (Voir aussi : L'administration responsable des audits de sécurité des aménagements de voirie (esquisse, d'avant-projet et de projet) : **La Direction de la Sécurité des infrastructures routières**).
- **Points d'arrêt de bus et de cars accessibles à tous : de la norme au confort.** Collection Référence, Cerema ; 2018. (Exemple : arrêts de bus et kiosque – coût d'un modèle type fourni par la SRWT : entre 1.100 et 1.500€. La SRWT prend en charge la gestion technique et administrative de ces infrastructures).

QUELS TRANSPORTS EN COMMUN POUR LES QUARTIERS NOUVEAUX ?

Deux éléments permettent de définir et de moduler le type de services de transports en commun à intégrer dans un Quartier Nouveau selon la demande.

Le premier élément est **la fonction principale du transport en commun**. Il existe deux fonctions pour structurer le réseau des lignes de transport en commun :

- Tout d'abord, **la fonction de transport/transit**, via une ligne de transport structurante permettant de relier des pôles (nœuds d'articulation en zone dense, fonctions type hôpital ...). Le BHNS (bus à haut niveau de service) en est un exemple. Ce type de service permet de réaliser des déplacements interurbains et de compenser l'absence de liaison ferroviaire entre des pôles (sites universitaires, hôpitaux, administration, Park and Ride...). Il est notamment mis en œuvre pour relier Louvain-la-Neuve à Nivelles et Bruxelles (Conforto et Rapido bus). La capacité d'un bus peut varier de 70 à 150 places (assises et debout) selon sa longueur.
- Ensuite, **la fonction d'accessibilité**, via une ligne de transport permettant de desservir des fonctions (écoles, hôpitaux...) et des quartiers, de rabattre des usagers vers des lignes structurantes. A titre d'exemple, le Proxibus est un service proposé dans quelques communes rurales wallonnes pour répondre à la demande de citoyens d'un service de proximité permettant d'accéder à des commerces, services ou un nœud de transports structurants. Sa capacité est de 28 places.

³Exemple : En gare d'Etterbeek, les usagers ont la possibilité de prendre toutes les heures 46 chaque jour de la semaine un train - omnibus jusqu'à Louvain-la-Neuve qui réalise systématiquement les mêmes arrêts.

⁴Exemple : La fréquence des trains en gare d'Etterbeek vers Louvain-la-Neuve est de 2 à 3 trains par heure.



Ces deux fonctions doivent être bien distinguées l'une de l'autre. La fonction d'accessibilité nécessite des arrêts fréquents sur un parcours tandis que la fonction de circulation nécessite une vitesse commerciale élevée pour rejoindre des pôles entre eux. Elles sont complémentaires en ce sens qu'une ligne de bus peut rabattre les habitants d'un quartier vers une ligne structurante.

Le deuxième élément à prendre en considération est le **débit du système de transport**. Cet indicateur est déterminé sur base de la capacité du moyen de transport (nombre de places assises et debout), de la fréquence de passage (de 2 à 20 minutes pour un BHNS), de la vitesse commerciale (de 15km/h à 70/80 km/h selon la fonction et le nombre d'arrêts) et de l'amplitude horaire (la journée complète, une demi-journée, uniquement des plages horaires). Un système de transport collectif structurant dont la fonction principale est le transit / le transport entre deux pôles peut atteindre un débit de 1.500 passagers / heure / sens, voire plus dans le cas d'un bus articulé.

LES NOUVELLES TECHNOLOGIES AU SERVICE DES TRANSPORTS EN COMMUN

LES BUS HYBRIDES

En continuité des engagements pris par l'Etat Fédéral en 2015 lors de la COP21, le Gouvernement de la Région wallonne a transposé les objectifs de réduction des émissions de CO2 dans le contrat de gestion du Groupe TEC. Pour atteindre une diminution du CO2 de 35% d'ici 2030, la SRWT procède au renouvellement de son parc de véhicules au fur et à mesure de leur cycle de vie. Au bout de 16 ans, les véhicules à moteur diesel sont remplacés par des véhicules plus propres.

Les véhicules hybrides rechargeables fonctionnent au diesel et à l'électricité. Ils permettent de réduire la pollution sonore et environnementale, les émissions de gaz à effet de serre de 70% par rapport à un véhicule traditionnel... Un GPS intégré

permet de signaler au véhicule que l'on se trouve en centre-ville et donc de passer automatiquement en mode électrique. Les batteries sont rechargées par la récupération de l'énergie de ralentissement du véhicule et par la recharge via pantographes. Le pantographe est un dispositif de recharge dont l'installation nécessite une superficie de 20m² (cabine électrique comprise). En ce qui concerne l'achat du matériel, un bus électrique coûte dans les 350.000€ et un pantographe 300.000€.

Dans le cadre d'un Quartier Nouveau, la mise en œuvre d'une ligne de transport avec bus hybride nécessite de positionner des pantographes de telle manière que les véhicules soient chargés pour traverser le Quartier Nouveau en mode électrique.

LES NAVETTES AUTONOMES

Les services de mobilité autonome séduisent. Ils sont testés en Région wallonne par l'Institut VIAS (anciennement IBSR) en partenariat avec le Ministre fédéral de la Mobilité et le SPF Mobilité. Le code de la route a fait l'objet de modification pour permettre la circulation de ce type de véhicules à titre exceptionnel pour des tests en situation réelle (arrêté royal du 18/03/2018).

L'Institut VIAS a impliqué différents acteurs dans les tests menés en Région wallonne: les communes sur le territoire desquelles ont eu lieu les tests ; la société KEOLIS, un opérateur privé en transport de passagers ; la société BALOISE, une compagnie d'assurance ; la société MARSH, une société de conseils en assurance et gestion des risques ; la société NAVYA, une entreprise spécialisée dans la construction de véhicules autonomes, sans conducteur et électrique.

Trois expériences ont été réalisées :

- **Dans un premier temps, une navette autonome a été testée sur un circuit, en dehors de la circulation.** Cette navette pouvait transporter une dizaine de personnes à une vitesse de 11km/h (20km/h maximum).
- **La mise en circulation d'un véhicule autonome a ensuite été testée à Han-sur-Lesse pour relier sur un trajet de 500 mètres** le parking des bus à la billetterie du domaine des Grottes de Han puis jusqu'à l'entrée des Grottes. Le parcours était entièrement balisé et configuré à l'avance. La navette se déplace sur base du signal GPS.
- **Un dernier test a été réalisé sur la commune de Braine-l'Alleud pour relier le Lion de Waterloo à la ferme de Hougomont sur un trajet de 2,4km.** L'itinéraire présente quelques défis techniques en raison des virages et du passage d'usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, tracteurs). Sur ce test, le signal GPS et les capteurs Lidar ont été mobilisés et permettent à la navette de repérer les obstacles. Elle circule à une vitesse de 15km/h en moyenne, jusqu'à 18km/h. Un accompagnateur a dû reprendre le contrôle du véhicule à quelques reprises en raison de certains obstacles tels que des voitures mal garées.

Pour l'Institut Vias, l'utilité et l'efficacité de la navette autonome est avéré pour des trajets relativement courts et bien balisés :

- Pour permettre à des automobilistes d'accéder à un centre-ville ou certaines infrastructures depuis un parking excentré pour éviter l'agglutinement de véhicules aux entrées et accès (hôpitaux, campus universitaire...).
- Pour favoriser la mobilité des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.



Photo : Test de navette autonome à Waterloo
© Institut Vias

Un transport en commun autonome présente des avantages et des inconvénients :

+ Avantages :

- La sécurité routière. Des technologies telles que le GPS, le radar et le lidar permettent au véhicule de s'orienter, d'éviter les obstacles (piétons, cyclistes...) et de respecter les règles de circulation renseignées par les panneaux de signalisation.
- L'absence de personnel à bord est source d'économies.
- Une navette est idéalement programmée pour une conduite écologique.

— Inconvénients :

La technologie présente des maladies de jeunesse.

- Actuellement, le véhicule autonome est programmé pour un itinéraire prédéfini. Il n'a pas encore la flexibilité que peut fournir un chauffeur capable d'adapter son itinéraire aux contraintes rencontrées (congestion automobile, obstacles...).
- Il n'est pas possible pour un piéton de savoir si le véhicule autonome a bien détecté sa présence comme il pourrait s'en assurer en ayant un contact visuel avec un automobiliste.

Le recours à une navette autonome nécessite des investissements importants quant à la création et à l'entretien des infrastructures routières. En outre, il doit être tenu compte du coût d'achat du véhicule (250.000€) et de sa maintenance. Dans le cas de la conception d'un Quartier Nouveau, la technologie peut être mobilisée pour la mise en service d'une navette locale, pour permettre l'accessibilité aux différentes fonctions implantées dans le quartier et la mobilité des PMR.

Guide technique pour le test de véhicules autonomes, publié par le SPF Mobilité.

Disponible en ligne : https://mobilit.belgium.be/sites/default/files/resources/files/code_of_practice_fr_2016_09.pdf

Tout test doit recevoir l'aval du SPF Mobilité et Transports

SPF Mobilité et Transports

DG Transport routier et Sécurité routière

Cellule technique

Rue du Progrès 56

1210 Bruxelles

Mail : vehicule@mobilit.fgov.be



Photo : Test de navette autonome EasyMile
© RATP - Jean François Mauboussin

RECOMMANDATIONS

Avant de concevoir l'offre de transports en commun du Quartier Nouveau, il est nécessaire de prendre en considération la structure du réseau dans lequel ce quartier va s'intégrer et les pôles auxquels il doit être raccordé. La conception d'un Quartier Nouveau est une opportunité de réfléchir à la hiérarchisation des réseaux de transport en commun qui ne sont plus nécessairement en phase avec les réalités des bassins de mobilité. En outre, la prise en compte du contexte environnant et de la demande de services en mobilité peut permettre d'atteindre une masse critique et de basculer vers un système de transport plus performant à l'échelle communale, voire supra-communale.

La proximité d'une gare est un atout certain pour le développement d'un Quartier Nouveau. Selon la distance avec le Quartier Nouveau, il est nécessaire d'organiser le rabattement des habitants jusqu'à la gare en question par des aménagements favorables aux piétons, aux cyclistes ou aux bus, voire également des services (autopartage...). Outre les aménagements et services, des équipements sont également à envisager tels que des parkings vélos.

Le rabattement des navetteurs par le biais des bus doit être organisé de telle manière que la rupture de charge impacte le moins possible la continuité du déplacement. Pour ce faire, une attention doit être portée :

- aux aménagements des cheminements (notamment pour les personnes à mobilité réduite) depuis l'arrêt de bus (le plus près de la gare) jusqu'aux quais ;
- à la complémentarité des horaires des deux réseaux de transport afin de réduire au maximum le temps d'attente pour la correspondance quel que soit le sens du déplacement ;
- à la fréquence et au cadencement.

La mobilité durable d'un Quartier Nouveau passe par l'amélioration et le renforcement des services de mobilité en dehors de ce quartier. Ceci implique une concertation avec les acteurs compétents au niveau régional et fédéral.

Le cas de la commune de Seraing qui a obtenu auprès de la SNCB la réouverture de la ligne de train 125A.

Cette ligne de train a été arrêtée il y a 40 ans pour le transport des personnes. Elle n'était plus utilisée que pour le transport des marchandises. Une dizaine d'années de négociation ont été nécessaires à sa réouverture. ERIGES, la structure en charge des grands projets de redynamisation du centre de Seraing, a coordonné les études de mobilité pour justifier la réouverture de cette ligne mi 2018. Cette réouverture de la ligne a été accompagnée par la création de deux arrêts pour faciliter l'accessibilité aux Ateliers Centraux et au centre-ville de Seraing. Un troisième arrêt sera créé pour permettre aux usagers de rejoindre le Val Saint Lambert où seront construits un espace de loisir et un centre commercial. Cette ligne profite aux activités économiques implantées à Seraing.

La dynamique est similaire dans le cadre du projet RER : les Quartiers Nouveaux de Tubize et Ottignies-Louvain-la-Neuve pourraient profiter à l'horizon 2025 d'un renforcement de l'offre de train (jusqu'à 4 trains par heure en heure de pointe), d'une harmonisation des tarifs et d'une optimisation des correspondances avec d'autres sociétés de transport (Stib, De Lijn, Tec).

RÉFÉRENCES

- **La Stratégie Régionale de Mobilité - Volet I - Mobilité des personnes**
- **Le transport en commun**, La Cémathèque n°17, avril 2006, SPW EDITIONS
- **Collaboration TEC – gestionnaires de voiries**, La Cémathèque n°33, octobre 2011, SPW EDITIONS.
- **Hiérarchiser son réseau de bus pour optimiser l'offre de transports**, Mobilités et transports, Le point sur, Fiche n°34, Collection Références, octobre 2016.
- **Le transport ferroviaire : un atout structurant pour la Wallonie**, Projet de Plan de développement de la desserte ferroviaire en Wallonie pour la période 2013-2025
- **Projet de Plan de développement de la desserte ferroviaire en Wallonie pour la période 2013 à 2025**, Disponible en ligne : http://mobilite.wallonie.be/files/eDocs/Mobilite/politiques%20de%20mobilit%C3%A9/politique%20ferroviaire/Plan_desserte_definitif.pdf
- **Institut Vias :**
 - <https://www.vias.be/fr/newsroom/eerste-test-in-belgie-van-een-autonome-shuttle-zonder-bestuurder/>
 - [https://www.vias.be/fr/newsroom/un-minibus-sans-chauffeur-parcourt-un-trajet-de-plus-de-2-km-aux-abords-du-lion-de-waterloo-/](https://www.vias.be/fr/newsroom/un-minibus-sans-chauffeur-parcourt-un-trajet-de-plus-de-2-km-aux-abords-du-lion-de-waterloo/)
 - <https://www.vias.be/fr/newsroom/pour-la-premiere-fois-une-navette-autonome-a-circule-sur-la-voie-publique-en-belgique/>





MOBILITÉ ALTERNATIVE

L'automobile, entre nouveaux usages et nouvelles technologies



CONCEPTS, ENJEUX ET AMBITIONS

L'ambition du référentiel des quartiers nouveaux d'encourager les mobilités alternatives se traduit entre autres par l'objectif de « développer de nouveaux usages automobiles et des solutions décarbonées ». Ces ambitions passent notamment par l'évolution des usages automobiles et le développement de nouvelles technologies.

Les polluants émis par les véhicules à combustion sont nuisibles, tant pour la santé publique que pour le climat. Le transport est le secteur où les émissions de CO2 croissent le plus. Il constitue donc un levier très important de réduction des émissions, et ce à travers le recours à la mobilité douce (y compris les vélos électriques) -qui a fait l'objet de la fiche n°2- , mais aussi par la réduction de l'usage des véhicules et les véhicules dits propres.¹

DES NOUVELLES TECHNOLOGIES : LES MOTORISATIONS ALTERNATIVES

Dans le secteur automobile, les motorisations alternatives aux moteurs thermiques (essence et diesel) sont en plein développement : véhicules électriques, au gaz naturel, hybrides ou autres. Le recours aux moteurs électriques est notamment de plus en plus plébiscité car il n'entraîne pas la diffusion de particules fines.

Néanmoins, il convient de prendre en considération l'ensemble du processus de construction de l'automobile et les caractéristiques du « carburants » pour déterminer le bilan carbone de cette nouvelle technologie.

LES VÉHICULES ÉLECTRIQUES

Même s'ils n'occupent encore qu'une faible part de marché, les véhicules électriques se développent depuis longtemps déjà. Ils n'émettent aucun gaz à l'utilisation et leur bilan CO2 sur la durée de vie est favorable, même s'il est perfectible. Ces véhicules sont silencieux, ce qui est propice à la qualité de vie dans les espaces traversés. Toutefois des freins à l'utilisation subsistent encore aujourd'hui :

- 1. le prix d'achat**, plus élevé qu'une voiture de même type à moteur thermique, même si à l'usage le coût est moindre ;
- 2. le manque d'autonomie et le poids de la batterie. La disponibilité encore limitée de points de charge sur les routes** : les communes de Wallonie disposant de stations d'approvisionnement pour véhicules électriques sont actuellement au nombre de 19, majoritairement situées en Hainaut) ;
- 3. le temps de chargement** (à domicile : 5 heures pour 100 km, sur borne rapide typique (50 kw/h) : 30 minutes pour 100 km).

Ces différents points faibles sont en train de s'améliorer. En Wallonie, plusieurs réseaux de chargement ont été créés par des intercommunales. Ores a installé une vingtaine de bornes pour lesquelles le coût de chargement est d'un euro par demi-heure.² Des équipements plus coûteux permettent un chargement plus rapide ; la Tesla peut ainsi être chargée en une demi-

heure pour une autonomie de 240 km. Le recours aux piles à hydrogène pour les véhicules électriques, très rare aujourd'hui, est une technique en développement qui permettrait d'améliorer l'autonomie, la vitesse d'approvisionnement et le poids des batteries.

Les véhicules électriques sont indiqués à l'heure actuelle en zone urbaine pour des déplacements courts, y compris pour les transports en commun et véhicules en libre-service : voitures électriques partagées comme la zen-car à Bruxelles. Dans les zones rurales, elles pourraient être utilisées comme voitures de rabattement vers des pôles de transport en commun.

LES VÉHICULES AU GAZ NATUREL

Ces véhicules ont une autonomie de 400 à 500 km pour le CNG (Gaz Naturel Comprimé), et de 800 à 1000 km pour le LNG (Gaz Naturel Liquéfié). La combustion du gaz naturel est plus propre que celle des carburants classiques, mais c'est le biométhane qui est le plus performant quant à l'impact climatique. En raison du nombre limité de stations d'approvisionnement, c'est principalement pour des « flottes captives » (bus, véhicules utilitaires) organisant leur propre approvisionnement que ce carburant peut convenir.

LES VÉHICULES HYBRIDES

Ces véhicules possèdent deux moteurs (thermique et électrique) combinés de différentes manières. Le « full hybride » permet de rouler en mode électrique seul (démarrage et vitesse réduite). « L'hybride à Plug-in » permet la recharge de la batterie à l'extérieur, ce qui permet une autonomie plus importante. Les réductions d'émissions de ces moteurs varient en fonction de différents paramètres et sont par conséquent difficiles à déterminer. Certains estiment ces émissions potentiellement trop élevées pour considérer les véhicules hybrides comme de véritables alternatives.³



Photo : Borne de rechargement pour véhicule électrique/hybride

¹Les émissions doivent être envisagées aux différentes étapes : utilisation, production et recyclage.

²www.ze-mo.be/ze-mo/la-carte

³Claessens Bruno, Le véhicule hybride : vraie solution ou véritable tromperie ?

<https://www.amperes.be/2018/04/14/vehicule-hybride-vraie-solution-veritable-tromperie/>

QUELLES AMBITIONS ?

A l'échelon européen, des directives encouragent le recours aux motorisations alternatives.⁴ D'ici fin 2020 les Etats membres devraient avoir installé un nombre minimal de points de ravitaillement public pour véhicules électriques, mais aussi, dans les agglomérations, pour des véhicules au CNG (Gaz Naturel Comprimé). Ils doivent se doter d'objectifs chiffrés en la matière, respectant les consignes européennes. Pour fin 2025, les Etats membres qui incluent des points de ravitaillement en hydrogène dans leur plan d'action devront également veiller à en avoir un nombre suffisant. Une directive européenne en cours d'approbation prévoit, pour les immeubles résidentiels comportant plus de 10 places de parking, que celles-ci soient équipées d'un précablage permettant l'installation d'une borne de recharge. Les bâtiments non résidentiels avec plus de dix places devront être équipés d'au moins une borne de charge, et de 20 % des places précablées. L'Europe demande également aux Etats-membres de simplifier les procédures de demande pour le placement d'une borne dans les co-propriétés.

A l'échelle de la Wallonie, la vision FAST de la mobilité wallonne à 2030 mentionne que la Région « se lancera dans une politique ambitieuse d'utilisation des carburants alternatifs (CNG, électricité, hydrogène,...) et tendra pour les véhicules particuliers vers une Wallonie sans diesel en 2030. » « L'autorité fera évoluer le cadre (notamment législatif) permettant l'émergence des solutions de mobilité autonome ». « Le développement des systèmes de transport intelligents sera soutenu, de même que le covoiturage (réseau express de covoiturage avec développement de parkings spécifique et bandes dédiées), le télétravail et les zones de coworking situées à des endroits centraux et facilement accessibles».⁵

DES NOUVELLES TECHNOLOGIES : LA VOITURE AUTONOME

Les véhicules autonomes, très majoritairement électriques, s'annoncent comme les concrétisations imminentes des développements technologiques en matière de mobilité.

En Europe, le degré d'autonomie des véhicules est classé en 5 niveaux :

NIVEAU 0 :	<ul style="list-style-type: none">• le conducteur a un contrôle total et à tout instant des fonctions principales du véhicule (moteur, accélérateur, direction, freins).
NIVEAU 1 :	<ul style="list-style-type: none">• conduite assistée de la vitesse OU de la direction (ABS, ESP).
NIVEAU 2 :	<ul style="list-style-type: none">• conduite assistée de la vitesse ET de la direction = automatisation partielle (ex: régulateur de vitesse + centrage sur la voie).
NIVEAU 3 :	<ul style="list-style-type: none">• automatisation conditionnée où le conducteur délègue totalement la conduite un court instant au robot dans certaines conditions de trafic qui s'y prêtent (autoroute). Il doit néanmoins pouvoir reprendre la main à tout instant. Plusieurs véhicules de ce type sont déjà disponibles sur le marché.
NIVEAU 4 :	<ul style="list-style-type: none">• plus de conducteur du tout dans certaines situations qui s'y prêtent comme par exemple la voiture qui se gare toute seule dans le garage alors que le conducteur est déjà à l'extérieur.
NIVEAU 5 :	<ul style="list-style-type: none">• conduite complètement autonome où le véhicule assure toutes les fonctions de conduite et de sécurité dans toutes les conditions. Cette étape, selon les estimations, n'aurait pas lieu sur nos routes avant 2025 puisque le cadre législatif n'est pas encore établi. Cette technologie n'est encore commercialisée sur aucun véhicule chez nous.

Nous évoluons, pas à pas, vers la voiture qui roulera toute seule sur les routes belges. Pionnière en Europe, la Belgique a décidé en 2016 d'adapter sa législation à l'arrivée des voitures autonomes. En septembre 2016, le ministère belge de la mobilité a rendu public un « code de bonnes pratiques d'expérimentations » prévoyant des règles et des recommandations à respecter par les industriels lors de la conception et des tests des voitures autonomes dans les lieux publics. Le code de la route a également été modernisé afin d'encourager les constructeurs à tester les voitures autonomes sur les routes belges. Enfin, un centre de connaissance et d'expertise interfédéral, chargé d'élaborer un plan d'action ITS (Intelligence Transport Systems) pour la mobilité du futur, a aussi été créé.



Photo : Véhicule autonome
© RATP - Jean François Mauboussin

⁴La directive 2014/94 du parlement européen et du conseil du 22 octobre 2014 sur le déploiement d'une infrastructure pour carburants alternatifs
⁵Déclaration de politique régionale

DES NOUVEAUX USAGES : L'AUTOMOBILE INTÉGRÉE DANS L'ÉCONOMIE DE SERVICE

Les systèmes de partage de véhicules, se développent partout aujourd'hui, même s'ils restent encore le fait d'une minorité chez nous.⁶ Le partage est facilité par les progrès technologiques qui permettent de s'informer sur la présence d'un véhicule ou d'un espace disponible et sa localisation, de réserver et payer en ligne via un smartphone, de gérer le (dé)verrouillage du véhicule... Permettant de réduire le nombre de véhicules en circulation et les besoins en stationnement tout en améliorant l'intermodalité, le développement des voitures partagées est fréquemment soutenu par les autorités urbaines. Les initiatives et les opérateurs se diversifient.

On peut distinguer deux catégories principales de partage de véhicules : le partage public, et le partage entre particuliers.

L'autopartage public est le système le plus classique : une voiture est mise à disposition de particuliers par une société d'autopartage. Les voitures sont disponibles dans des stations déterminées, prioritairement à proximité de gares et de pôles d'habitat denses car la rentabilité du système dépend d'une masse critique d'utilisateurs. Le fonctionnement le plus répandu, dit système « fermé » ou « en boucle », implique que le véhicule soit restitué là où il a été emprunté. C'est le cas par exemple pour les voitures Cambio et Wibee. Le système est dit « ouvert » ou « one way » lorsque le véhicule peut être restitué dans une autre station. Enfin, le « free-floating » ou fonctionnement « en libre-service » ne nécessite pas de réservation ; le client peut utiliser n'importe quel véhicule à sa portée et le laisser où il veut dans un périmètre défini. C'est le cas à Bruxelles, avec les opérateurs Poppy (ex-Zip Car) et Drive Now.

Dans le cadre du **partage entre particuliers**, plusieurs personnes se partagent un(de) même(s) véhicule(s) (appartenant à l'un d'entre eux ou acheté en copropriété ou en coopérative), au sein d'un groupe d'utilisateurs (qui peut être un groupe fermé de personnes qui se connaissent ou une communauté d'utilisateurs plus ouverte). Contrairement au premier, ce modèle s'adapte davantage à l'urbanisation diffuse et aux territoires périurbains ou ruraux.

La mise à disposition de véhicules partagés par des promoteurs peut se concrétiser dans le cadre de projets immobiliers et constitue une piste intéressante dans le cas des quartiers nouveaux, à la fois pour améliorer l'offre locale de mobilité et pour faire des économies de places de parking. Le produit immobilier s'élargit ainsi à une offre d'habiter plus globale incluant la mobilité.

Dans le cadre de l'octroi d'un permis d'urbanisme pour la construction d'une résidence de 40 habitations, l'autorité communale a imposé comme charge d'urbanisme la création d'une station Cambio composée de deux voitures partagées. L'usage de ces voitures est ouvert aux habitants du lotissement ainsi qu'à l'ensemble des clients CAMBIO. Le projet profite ainsi aux riverains. Le promoteur immobilier assure la rentabilité à hauteur de 700€/mois par voiture: en d'autres termes, si l'utilisation de la voiture ne permet pas d'atteindre le seuil de rentabilité, mais imaginons juste 300€, le promoteur compense les 400€ restant.

Dans ce contexte, la station de voitures partagées satisfait tout le monde :

- La ville qui réduit le parc automobile et l'espace public dédié aux emplacements de stationnement.
- Le promoteur immobilier qui économise sur la création d'emplacements de stationnement
- La société Cambio, qui étoffe son réseau et dispose d'emplacements de stationnement gratuit pour ses voitures partagées.
- L'habitant et le riverain, qui pourrait idéalement se passer d'une voiture et de l'investissement y lié.

La convention vaut pour une durée de deux ans ; c'est le temps d'impulsion du projet. Un point d'attention important est de pouvoir assurer la pérennité du système.

La voiture en auto-partage constitue une opportunité de promouvoir une mobilité raisonnée : la voiture n'étant plus une possession personnelle, la dépendance automobile s'en trouve réduite. La voiture en auto-partage peut être électrique, autonome... Ces nouveaux usages sont compatibles avec les nouvelles technologies. Ils permettent de réduire **l'usage des véhicules individuels et donc les besoins en places de stationnement** dans les quartiers. Le développement des nouvelles technologies seules ne permettent pas d'agir sur la densité de trafic.



Photo : La voiture des voisins, voiture partagée à Nivelles
© CPDT

⁶0,02 % de la flotte belge de voitures est en autopartage (source : Taxistop, 2016).

LES OPÉRATEURS DE L'AUTOPARTAGE (LISTE NON EXHAUSTIVE)

NOM	TYPES D'ACTEURS	MISSIONS...
CAMBIO (TAXISTOP)	OPÉRATEUR	Carsharing
WIBEE	OPÉRATEUR	Carsharing + voiture des voisins
CARAMIGO (TOURING)	OPÉRATEUR	Location de véhicules entre particuliers
COZYCAR (TAXISTOP)	OPÉRATEUR	Location de véhicules entre particuliers

L'IMPACT DES ÉVOLUTIONS EN COURS SUR LA CONCEPTION DES NOUVEAUX QUARTIERS

Quels sont les changements attendus dans l'organisation et la vie des futurs quartiers suite aux évolutions en matière de motorisation et de développement de l'autonomie ?

Un certain nombre de pistes sont à épingle pour tenir compte/profiter de ces évolutions :

- **Prévoir des points de recharge pour véhicules électriques dans les parkings d'immeubles, auprès de certains équipements-clé.**
Actuellement, le coût d'une installation murale de 22kw serait de plus ou moins 4000 euros, et celui d'une station fixe bi-prise de 10.000 euros environ, alors que le raccordement « fast charge » peut coûter jusqu'à 40.000 euros (Source : Ademecité in Cémathèque n°45)
- **Prévoir la mise à disposition dans les quartiers de véhicules électriques partagés, et des espaces dédiés à cette fonction.**
Ces véhicules peuvent, selon les contextes, être gérés par une copropriété ou par une coopérative citoyenne.

LES ACTEURS DE RÉFÉRENCE

L'association Ampères (Association pour la mobilité propre, électrique, responsable), oeuvrant pour une mobilité électrique responsable, dispense des avis, conseils et consultances en ce domaine (par exemple pour le placement de bornes), des formations et séances d'information. Elle diffuse des cahiers des charges-type.
www.amperes.be

L'institut Vias (ex IBSR) vient de tester une navette de bus sans chauffeur. Capable d'embarquer et de débarquer des passagers, de s'arrêter en cas d'obstacle sur la chaussée et d'interagir avec des piétons et des cyclistes, ces navettes sont appelées à se multiplier dans un futur proche. <https://www.vias.be/fr/newsroom/eerste-test-in-belgie-van-een-autonome-shuttle-zonder-bestuurder/>

GUIDES PRATIQUES ET PUBLICATIONS

- Quelles motorisations demain ?, La Cémathèque n°45, septembre 2017, SPW Editions
- La voiture en partage, La Cémathèque n°44, avril 2017, SPW Editions
- Etude sur la compétitivité du gaz naturel utilisé en tant que carburant CNG (compressed natural gas) et LNG (liquefied natural gas) pour divers types de véhicules, CREG, mars 2019, Bruxelles, Belgique



RÉFÉRENCES

- Centre Jean Gol, [En route pour la smart mobility](#), Les études du centre Jean Gol, www.cjg.be
- Inria, [Les véhicules autonomes et connectés](#), défis actuels et voies de recherche, Livre blanc n°2, 2018 https://www.inria.fr/content/download/110728/1845171/version/2/file/InriaLivre+blanc_VAC.pdf
- [La voiture en partage](#), La Cémathèque n°44, avril 2017, SPW Editions
- PWC France, [Véhicules autonomes. Technologique, culturel ou moral, quel est le vrai défi ?](#) <https://www.pwc.fr/fr/decryptages/mobilite/vehicules-autonomes-technologique-culturel-moral-quel-est-vrai-defi.html>
- [Quelles motorisations demain ?](#), La Cémathèque n°45, septembre 2017, SPW Editions
- République française, [Développement des véhicules autonomes, orientations stratégiques pour l'action publique](#), document de synthèse, mai 2018
- [Voiture autonome](#) : www.voiture-autonome.net
- Amperes, [colloque sur la mobilité électrique du 19 avril 2018](#) <https://www.amperes.be/2018/04/27/colloque-sur-la-mobilite-electrique-des-intervenants-de-qualite/>





MOBILITÉ ALTERNATIVE

Services mobilité

De la concentration des modes de transport en un lieu à la gestion combinée des services de mobilité



On distingue différents niveaux d'aboutissement de l'intermodalité allant de la concentration des modes de transport en un lieu à la gestion combinée des services de mobilité.

NIVEAU 1 : INTERMODALITÉ SIMPLE

L'intermodalité est rendue possible par l'articulation de différents modes de transport. Ce n'est donc pas un phénomène récent. Dans de nombreuses communes wallonnes, il existe une connexion physique entre les modes de transport en commun (la gare et le bus). Sur cette combinaison sont venues se greffer d'autres infrastructures telles que le parking vélo, les P+R¹ et les voitures partagées. Chaque mode de transport est géré indépendamment des autres par un opérateur : le TEC a son application, de même que la SNCB ...

La complémentarité des moyens de transport est cependant de mieux en mieux intégrée par les opérateurs et les autorités locales quant aux services et produits proposés. Ainsi, par exemple, les TEC octroient une réduction de 25% à leurs abonnés qui contractent un abonnement auprès de la société CAMBIO.

STATION CAMBIO

Le cas de Nivelles :

Dans le cadre de l'octroi d'un permis d'urbanisme pour la construction d'une résidence de 40 habitations, l'autorité communale a imposé comme charge d'urbanisme la création d'une station Cambio composée de deux voitures partagées. La résidence est située à 100 mètres de la gare SNCB/TEC (avec une voiture partagée WIBEE, parkings vélos et P+R) et le projet prévoit un emplacement d-e stationnement par logement. La station CAMBIO vient donc compléter une offre variée de modes de transports publics et privés.

Le cas de Namur :

Une station Libia (vélos partagés) est implantée à proximité de la gare SNCB/TEC.

Le cas de Gembloux :

La Gare de Gembloux est assortie d'une gare TEC et de deux stations CAMBIO.



Figure 1 : Mobipunt
© Mobipunt.be

¹Parkings qui facilitent le passage de la voiture vers les transports publics, évitant ainsi le flot de voitures en ville

NIVEAU 2 : LABELLISATION ET MISE EN RÉSEAU

Une étape supplémentaire dans l'intermodalité serait de procéder à la labellisation et à la mise en réseaux de points de mobilité dans l'objectif de renforcer la visibilité des lieux.

Dans sa **Stratégie Régionale de Mobilité (SRM - 2019)**, le Gouvernement Wallon introduit deux concepts :

- **Les Mobipôles** sont définis comme « des lieux physiques, des hubs où convergent différentes offres et infrastructures de mobilité et où les usagers devront se rendre pour accéder à une offre qualitative et performante ».
- **Les Mobipoints** correspondent « à un contexte davantage urbain où la non-possession d'un véhicule est réaliste. Il doit contribuer à la transition vers la voiture partagée et les déplacements doux. Il peut être considéré comme l'équivalent du mobipôle à l'échelle de l'agglomération urbaine. C'est donc également un centre de mobilité qui combine différents types de mobilité partagée et durable ». Ceux-ci s'articulent essentiellement autour des transports en commun et de la voiture partagée (carsharing).



© CPDT

« MOBIPUNT »

Dans le cadre d'un projet Interreg Share North, les associations Taxistop et Autodelen.be se sont inspirées d'un concept de « Mobipunt » (MobiPoint) mis en place dans la commune de Bergen en Norvège. Taxistop et Autodelen.net proposent de labelliser ces lieux au moyen d'une signalétique ad hoc afin de renforcer leur visibilité. Les deux associations ont ainsi accompagné la commune de Deinze.

Le cas de Deinze :

À quelques kilomètres de Gand, Deinze est une commune de quelque 30.000 habitants située dans la Province de Flandre Orientale et composée d'une dizaine d'entités. L'accompagnement a permis d'identifier des lieux concentrant une offre de transport suffisamment diversifiée que pour être labellisée. Ainsi, cette commune dispose d'un réseau de « mobipunt » permettant à chaque habitant de profiter d'une offre de transports en commun et particuliers.

Financement :

- L'accompagnement de l'ASBL Taxistop et Autodelen.net a été financé par un projet Interreg.
- La concrétisation et les aménagements ont été financés par un subsides de la Province de Flandre Orientale.

NIVEAU 3 : DÉMATÉRIALISATION

Grâce à une application qui regroupe plusieurs modes de transport, l'intermodalité est ici dématérialisée. Il n'y a plus une application par mode de transport mais une seule application pour l'ensemble des modes, voire même un budget mobilité. La mobilité devient dès lors un service à part entière, par l'intermédiaire d'une plateforme permettant une gestion combinée des différents modes.

À STRASBOURG, L'ÉCOQUARTIER DANUBE

L'éco-quartier Danube prévoit une offre de transport multimodale. La ville de Strasbourg bénéficie à la base du statut de « Capitale du vélo ». Dans le cadre du projet d'éco-quartier, un emplacement de stationnement vélo a été prévu par logement. 400 arceaux ont été installés pour le stationnement sur le domaine public. Une station de vélos partagés est implantée à chacune des deux entrées du quartier. En outre, la réflexion menée sur la mobilité dans le quartier a abouti à la mise en place d'un pass mobilité à l'échelle de la commune. Ce pass regroupe l'auto-partage Citiz, Vél'hop, les bus, trams et parkings-relais tram.

Fort de cette offre intermodale, la ville a pu imposer une forte restriction sur le stationnement automobile. Elle prévoit ainsi 0.5 place par logement. A titre de comparaison, dans les centres urbains bien desservis, la norme de stationnement prévoit généralement 1 emplacement de stationnement par logement en France et un seuil d'1,1 emplacement par logement en Région Wallonne (pouvant exceptionnellement être revu à la baisse dans le cadre de certains projets). Dans le cas de l'éco quartier Danube, la restriction du nombre d'emplacements de stationnement est combinée avec la mutualisation du stationnement.

RECOMMANDATIONS

- **Examiner la possibilité de développer un point mobilité :**
un ensemble plus fourni de solutions de mobilité autour d'une station de carsharing et/ou de transports en commun située dans ou à proximité du quartier, permettant de faciliter la multimodalité : arceaux pour accueillir les vélos, borne de rechargement pour voitures électriques...
- **Informer sur la complémentarité des transports :**
la mobilité est un domaine extrêmement diversifié et complexe. Il est nécessaire d'informer les futurs habitants des moyens de transport qui leur sont accessibles au niveau du quartier nouveau ainsi que des possibilités de connexions aux centralités locales et infrastructures permettant de desservir les centralités supralocales.

À GAND, C'EST TESTÉ ET APPROUVÉ !

Un projet pilote a été initié en 2017 par Touring en partenariat avec l'Université de Gand et la Ville de Gand. Touring a impliqué des opérateurs recouvrant différents modes de déplacements, à savoir la location de voitures à court terme, la voiture partagée, la location de vélos, des taxis, les transports en commun, la voiture partagée entre particuliers ainsi qu'un partenaire pour assumer la gestion de la plateforme permettant la centralisation des différents moyens de déplacement².

Cent personnes ont participé à cette expérience pendant deux mois et demi. Ces personnes se sont vues confier un budget mobilité (150 - 250 ou 350€ par mois) leur permettant de réduire l'usage d'une voiture privée pour privilégier les moyens de transports alternatifs rassemblés en une seule et même application. L'objectif était d'analyser les comportements de mobilité de ces « cobayes » ainsi que d'évaluer la qualité de la collaboration entre les différents opérateurs de transport³.

L'évaluation du projet a conclu à un changement de comportements des utilisateurs avec une nuance ; l'offre combinée de moyens de déplacement alternatif a permis de réduire d'un tiers l'usage de la voiture mais pas pour autant de la remplacer. Il a été constaté que les utilisateurs privilégiaient le MaaS (Mobility as a Service) pour les déplacements courts, la voiture privée étant conservée pour les déplacements longs.

Touring est actuellement en train de développer le projet en un service commercial.

Financement : 750.000€ sur fonds propre - Touring

- **Diversifier l'offre d'opérateurs dans un même segment du marché :**
afin d'éviter une situation de monopole et l'exclusion de la commune d'autres réseaux.



© CPDT

²Touring : <https://www.touring.be/fr/sdlm>

³Source : Fleet.be - <https://www.fleet.be/mobility-as-a-service-maas-a-gand-reconcilier-la-voiture-avec-les-alternatives/?lang=fr>

GUIDE PRATIQUE

Stationnement 4 – Besoins de stationnement de voitures et projets immobiliers : quelle stratégie ?, Cémathèque n°41, novembre 2015, SPW Editions.

RÉFÉRENCES

- **Le stationnement dans les écoquartiers** – Quelques pratiques intéressantes tirés du concours national 2009, Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, CETE de Lyon.
- **L'intermodalité dans le transport des personnes**, Cémathèques n°15, décembre 2005 , SPW Editions.
- **Sites internet**
 - o Mobipunt.be
 - o Deinze.be
 - o Touring.be





MOBILITÉ ALTERNATIVE

Logistique urbaine

Entre nouveaux équipements logistiques et modes de livraisons



CONCEPTS, ENJEUX ET AMBITIONS

Le transport des marchandises est une activité essentielle au développement économique des villes. Il occasionne toutefois des nuisances et des désagréments. Le secteur est effectivement pointé du doigt pour participer à la congestion automobile, à la pollution atmosphérique et sonore. Le transport de marchandises peut représenter 20% du trafic d'une ville et jusqu'à 35% des trajets effectués. A cela s'ajoute la dégradation des infrastructures routières, l'insécurité routière et une tendance à la privatisation d'une partie de l'espace public en vue du chargement/déchargement¹. En moyenne, 82% des livraisons durent moins de quinze minutes.

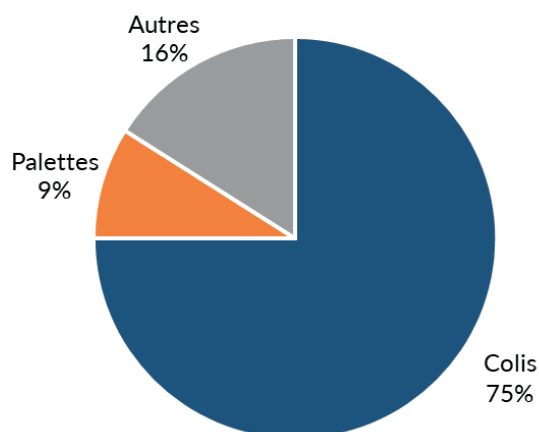


Figure 1 : Type de conditionnement de marchandise livrées à Liège
© Centre de recherches routières, Le transport de marchandises dans le centre-ville de Liège, Annexe au Bulletin CRR n° 66 Trimestriel: janvier - février - mars 2006

En réaction, de plus en plus de villes et communes adoptent des mesures en vue de restreindre l'accès des camions et poids lourds. Ces mesures portent généralement sur les heures d'accessibilité à leur centre-ville, les lieux et itinéraires voire sur le tonnage. Elles entraînent des adaptations au sein du secteur qui ne sont pas nécessairement favorables à une mobilité durable; par exemple, des véhicules plus petits sont utilisés mais en nombre plus important, accentuant les problèmes de congestion, de nuisances environnementales ... A ce constat posé par les professionnels du secteur², s'ajoute un défi majeur, celui de l'e-commerce. Le commerce en ligne participe à la multiplication des petites marchandises à livrer. Dans le cadre d'une étude du transport des marchandises dans le centre-ville de Liège, le centre de recherche routière a effectivement constaté que 75% des marchandises transportées à Liège sont des colis. Les palettes ne concentrent que 9% des marchandises.

Ce type de marchandise entraîne une prévalence des petits et moyens véhicules de transport de marchandises. A Liège, le Centre de recherche routière a ainsi pu constater que seul 21% du transport de marchandises était effectué au moyen de poids lourds. A titre de comparaison, les villes françaises voient en moyenne 50% des moyens de transport de marchandises correspondre à des poids lourds.

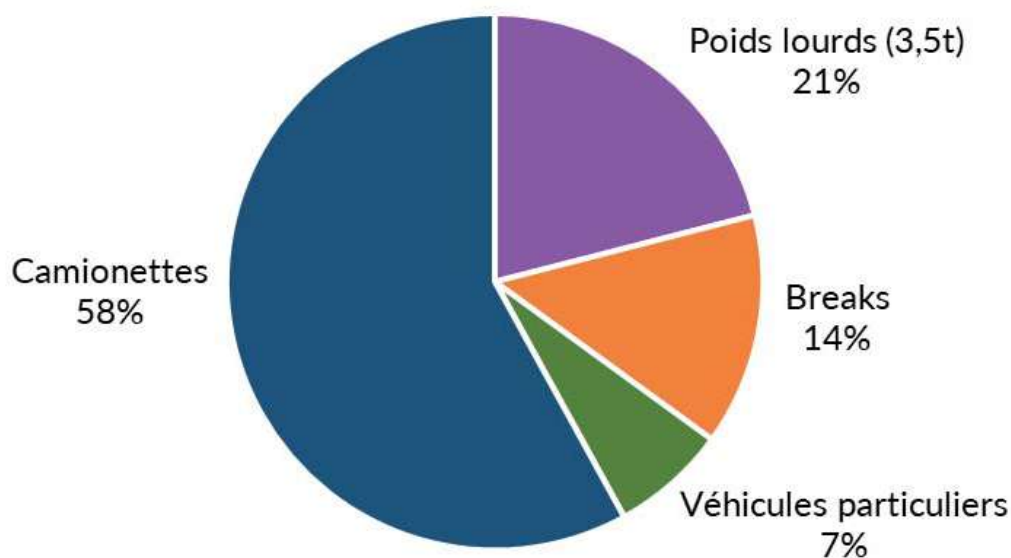


Figure 2 : Types de véhicules utilisés dans le transport de marchandises à Liège
© Centre de recherches routières, Le transport de marchandise dans le centre-ville de Liège, Annexe au Bulletin CRR n° 66 Trimestriel: janvier - février - mars 2006

¹Centre de recherches routières, Le transport de marchandise dans le centre-ville de Liège, Annexe au Bulletin CRR n° 66 Trimestriel: janvier - février - mars 2006

²18 recommandations pour le transport de marchandises en ville, UWE, 2011.

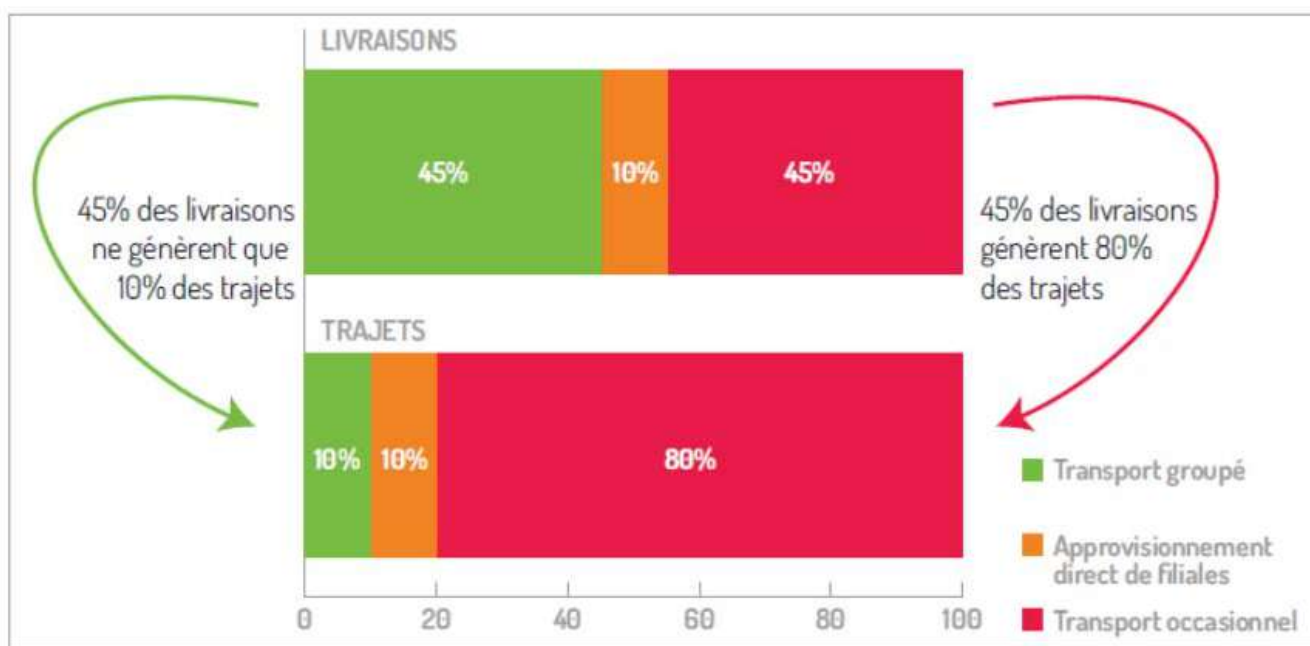
L'enjeu majeur du transport de marchandise est le « last mile », soit le dernier kilomètre à parcourir pour la livraison. La livraison à domicile est devenue un créneau exploité par le transport routier en croissance de par le développement du e-commerce. C'est un coût important aussi bien en terme environnemental que financier (20% du coût du transport).

Le référentiel des Quartiers Nouveaux manifeste l'ambition d'optimiser la distribution et la livraison des marchandises. Cette ambition se décline en deux objectifs :

- Organisation de la logistique de marchandises en ville / milieu urbanisé pour permettre son intégration apaisée dans le quartier, soit mise en place d'une logistique urbaine
- Déploiement de solutions de transports de marchandises en ville/milieu urbanisé à faibles nuisances pour le quartier, soit développement d'équipements logistiques.

La **logistique urbaine** se veut incarner une distribution intelligente de marchandises en ville. Elle vise la gestion du « dernier kilomètre ». C'est un système impliquant une approche collaborative de la logistique et composé entre autre d'équipements de logistique et de modes de livraison « propres ». Elle procède d'une part au rapprochement des plateformes logistiques par rapport aux centres urbains. Ce rapprochement a pour avantage de réduire la distance à parcourir pour les moyens de livraison propres mais plus coûteux.

L'inconvénient est que le coût du foncier pour les transporteurs augmente en comparaison d'un centre de logistique dans un zoning d'activité économique. D'autre part, la logistique organise le regroupement des flux de marchandises et mutualise les équipements et livraisons. Il a été constaté dans certaines villes que 45% des livraisons sont groupées (tournées planifiées et efficaces, véhicules chargés au maximum...) de manière à ne générer que 10% du trafic de marchandises³ tandis que 10% du trafic de marchandise est dû à l'approvisionnement direct de filiales et 80% est généré par le transport occasionnel peu organisé.



Source : Buck Consultants International (2011)

Figure 3 : Nombre de livraisons et de véhicules
 © Extrait du Plan stratégique pour le transport de marchandises en Région de Bruxelles-Capitale (2013)

³Plan stratégique pour le transport de marchandises en Région de Bruxelles-Capitale (2013)

EQUIPEMENTS LOGISTIQUES

La fiche fait état des équipements les plus pertinents pour les Quartiers Nouveaux.

Un centre de distribution urbaine (CDU) est un équipement de logistique permettant de concentrer les flux de marchandises par utilitaires lourds en un seul lieu de déchargement, de préférence situé en périphérie d'une ville et d'optimiser la livraison au sein de la ville, par le biais de moyens de déplacement durables. Le CDU constitue également une option intéressante pour les commerçants qui souhaitent stocker des marchandises sans encombrer leur surface de vente. C'est une option intéressante à l'échelle d'une ville.

La mise en place d'un CDU nécessite d'étudier soigneusement la localisation et de porter une attention particulière à l'identification du périmètre de la zone à desservir, des types de biens transportés, des réseaux de transport concernés (routiers, ferroviaires ...). Elle nécessite également des itinéraires bien pensés, une flotte de véhicules écologiques et des infrastructures existantes utiles. Le coût d'un tel équipement n'est pas anodin ; il suppose un financement public pour attirer les investisseurs privés. En outre, le CDU impose une rupture de charge (15 à 30% de surcoûts) et l'obligation de confier la marchandise à un autre prestataire.



CityDepot

Charleroi est la première commune wallonne à avoir implanté un centre de distribution urbaine en partenariat avec CityDepot. Ce centre est opérationnel depuis 2016 et profite aux entreprises et transporteurs, de même qu'aux habitants et autorités locales. CityDepot est un opérateur de la logistique urbaine, attaché à BPOST : la société a pu convaincre ses clients, des transporteurs et grossistes, de participer à l'aventure. Elle prévoyait à l'époque de collaborer avec des entreprises locales dont le Coursier wallon. L'installation du centre de distribution a été financée par un Fonds FEDER. La logistique est reprise parmi les priorités du Plan Marshall. Le projet a bénéficié de l'accompagnement du Pôle de compétitivité Logistics in Wallonia.

Financement : Fonds FEDER – 5.958.342€ dont 40% par le FEDER, 50% par la Région wallonne et 10% par la commune.

CityDepot est également implanté à Liège. Il s'agit d'un « centre de distribution à la périphérie de la ville, il recueille les marchandises au nom des commerçants ou des transporteurs et livre quand et où le client le souhaite. Ces transports sont sécurisés, groupés et durables avec, entre autres, des véhicules électriques. CityDepot offre également des services supplémentaires tels que le stockage, le retour de déchets, l'envoi de colis postaux et des solutions dans le domaine de l'e-commerce pour les commerçants et les PME »⁴.

À l'échelle d'un quartier, **le point d'accueil des marchandises** permet aux transporteurs de déposer celles-ci dans un endroit facilement accessible, à proximité de leur clientèle tout en évitant idéalement les heures de pointe. Les clients (commerçants, entrepreneurs, ...) se déplacent eux-mêmes jusqu'au point d'accueil pour réceptionner leurs marchandises.

Enfin, à l'échelle du bâtiment, les **boîtes logistiques urbaines** sont des consignes permettant la livraison de petits colis à des particuliers qui se déplacent jusqu'à cet équipement pour retirer leur marchandise. La boîte logistique urbaine est également utile pour les commerces, les activités pharmaceutiques, les laboratoires pharmaceutiques ... La livraison peut être effectuée en dehors des heures d'ouverture des commerces. BPOST a développé cette activité.



© CPDT

⁴<https://www.citydepot.be/fr/nouvelles/citydepot-simplante-a-liege/25/>

MODES DE LIVRAISON

La livraison urbaine peut être effectuée par différents moyens de transport dont le véhicule électrique. Une autre possibilité est celle de la livraison à vélo. La fédération belge des livreurs cyclistes rassemble 30 opérateurs. Elle travaille en partenariat avec le Pôle de compétitivité wallon, Logistics in Wallonia.

Le cyclo-transporteur utilise un vélo cargo pouvant être assisté électriquement. Un vélo peut transporter jusqu'à 100kg de marchandises. Un vélo – remorque jusqu'à 300kg. Le Coursier Wallon est un pionnier de la logistique urbaine durable ; il est actuellement implanté à Mons et Namur.

RECOMMANDATIONS

Deux pistes d'intervention quant au transport et à la livraison des marchandises sont identifiées :

- **Soit la conception du Quartier Nouveau est une opportunité de repenser le système de livraison des marchandises à l'échelle de la commune.** La mise en place d'un centre de distribution urbaine peut être intégrée au programme du Quartier Nouveau de manière à soulager le trafic lié à la livraison des marchandises sur l'ensemble de la commune. Ce dispositif crée de fortes contraintes pour les opérateurs traditionnels du transport de marchandise ; une attention devra être portée aux aménagements et à l'accessibilité pour réduire la rupture de charge. Le CDU est un dispositif conséquent et coûteux qui nécessite une étude spécifique sur la faisabilité financière du projet.
- **Soit la livraison des marchandises est réfléchi à l'échelle du Quartier Nouveau.** Deux types d'intervention sont alors possibles :
 - Un point d'accueil des marchandises est réfléchi à l'échelle du quartier
 - Des zones de livraison en voirie sont réfléchies et mutualisées.

Les entreprises et administrations qui s'installeront dans le Quartier Nouveau peuvent également être accompagnées dans l'élaboration d'un PLE (plan de livraison d'entreprise). Le Centre de recherches routières a participé à l'accompagnement de quelques entreprises bruxelloises à titre de test.



Photo : vélo cargo appartenant à la société 'Le Coursier Wallon'
© CPDT

GUIDES PRATIQUES : ACTEURS

NOM	TYPES D'ACTEURS/ DOMAINE D'INTERVENTION	MISSIONS, COORDONNÉES, SITE INTERNET
LE COURSIER WALLON	OPÉRATEUR/ LIVRAISON À VÉLO	Livraison Horeca, commerces, enlèvement de courriers (Namur et Mons) Mons : mons@coursierwallon.be Namur : namur@coursierwallon.be http://www.coursierwallon.be/
MOLENBIKE	OPÉRATEUR/ LIVRAISON À VÉLO	Coopérative de coursiers à vélo en Région bruxelloise, issu de l'incubateur de Molengeek Place de la Minoterie 10 1080 Molenbeek - Bruxelles +32 (0)2 319 60 80 https://www.molenbike.be/index.html
RAYON9	OPÉRATEUR/ LIVRAISON À VÉLO	Livraison Horeca, commerces, enlèvement de courriers (Liège) Rue de Mulhouse, 36 4020 - Liège +32 (0)479 58 91 09 https://www.rayon9.be/
CITYDEPOT	OPÉRATEUR/ INTERMÉDIAIRE/ DISTRIBUTION URBAINE	Filiale de bpost - Coordination des flux de marchandise pour une redistribution apaisée en ville – portefeuille de client Scheepvaartkaai 11 3500 - Hasselt +32 (0)11 22 60 22 info@citydepot.be https://www.citydepot.be/fr/
BUBBLE POST	OPÉRATEUR/ INTERMÉDIAIRE/ DISTRIBUTION URBAINE	Coordination des flux de marchandise pour une redistribution apaisée en ville Bijenstraat 26, 9051 - Gent +32 (0)9 298 06 01
LOGISTICS IN WALLONIA	CONSEILLER/ EXPERT	<ul style="list-style-type: none"> – Pôle de compétitivité wallon pour le secteur du Transport, de la Logistique et de la Mobilité – Plan Marshall – Appels à projet pour contribuer au développement scientifique, économique ou technologique de la Wallonie en soutenant un projet de recherche collaboratif (recherche industrielle et/ou développement expérimental) entre les mondes de l'industrie (PME ou grandes entreprises) et de la recherche (universités/hautes écoles ou centres de recherche agréés). Rue de l'aéroport 52 box 13 4460 - Grâce-Hollogne +32-(0)-4 225.50.60 info@logisticsinwallonia.be https://www.logisticsinwallonia.be/
DIRECTION DE LA PROMOTION DES VOIES NAVIGABLES ET DE L'INTERMODALITÉ	CONSEILLER/EXPERT POUR LA RÉGION WALLONNE	Transport de marchandises – politique ferroviaire et fluviale voies-hydrauliques.wallonie.be/



NOM	TYPES D'ACTEURS/ DOMAINE D'INTERVENTION	MISSIONS, COORDONNÉES, SITE INTERNET
CELLULE MOBILITÉ DE L'UNION WALLONNE DES ENTREPRISES	CONSEILLER/MISE EN RÉSEAU AVEC DES PARTENAIRES	Conseil aux entreprises Chemin du Stocquoy, 3 1300 - Wavre +32 (0)10 48.94.05 mobilite@uwe.be https://www.mobilite-entreprise.be/
CENTRE DE RECHERCHES ROUTIÈRES	RECHERCHE/ETUDES/ DÉVELOPPEMENT	Aides à la conception d'outils tels que les plans de livraison d'entreprises Boulevard de la Woluwe 42, 1200 Woluwe-Saint-Lambert +32 (0)2 775 82 20 assistance@brrc.be http://www.brrc.be/

Stratégies en cours d'élaboration :

- La Wallonie finalise actuellement le « Volet II - Marchandises » de la Stratégie Régionale de Mobilité. Ce dernier traite notamment de la thématique de la logistique urbaine.
- Le pôle de compétitivité « Logistics in Wallonia » met en place une nouvelle stratégie « Logistique et Mobilité Durables 2030 » qui vise l'engagement des membres du pôle et des acteurs de la logistique en Wallonie dans une démarche volontariste de réduction de leur impact environnemental.

RÉFÉRENCES

- Jesus GONZALEZ-FELIU., **Modèles et méthodes pour la logistique urbaine: les problèmes de tournées de véhicules à deux échelons**, 2013.
- <https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/1-9.pdf>
- http://www.wallonie.be/sites/wallonie/files/vlw_32_bd.pdf
- Centre de recherches routières., **Le transport de marchandise dans le centre-ville de Liège**, Annexe au Bulletin CRR n° 66 Trimestriel: janvier - février - mars 2006
- Mathieu STRALE., **L'évolution récente du transport de marchandises en Belgique**, <https://journals.openedition.org/echogeo/12311?lang=en>
- CPDT., **Créer des centres de distribution urbaine**, in « Protocole de Kyoto : aménagement du territoire, mobilité et urbanisme », première partie : « Limiter la croissance de la mobilité – voiture », Études et documents, CPDT 6, Namur, 2005.
- AFIOLOG., **Le livre blanc de la logistique urbaine**, 2012.
- Cluster PACA Logistique., **Les Espaces Logistiques Urbains**
- UWE., **18 recommandations pour le transport de marchandises en ville**, 2011.
- **Optimisation du transport de marchandises en ville en Haute-Normandie** - <https://www.logistique-seine-normandie.com/uploads/media/files/pdf/2-plaquette-tmv-ok.pdf>



ACTIVITES SOCIO- ECONOMIQUES

Fiche 1 | Insérer des activités économiques dans les quartiers nouveaux

Fiche 2 | La mise en place d'un espace de coworking

Fiche 3 | Des synergies avec le secteur de l'économie sociale

Fiche 4 | L'accueil d'activités temporaires





ACTIVITÉS SOCIO-ÉCONOMIQUES

Insérer des activités économiques dans les quartiers nouveaux



POURQUOI PRÔNER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET ACCUEILLIR DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LES « QUARTIERS NOUVEAUX » ?

Le référentiel « Quartiers nouveaux » porte l'ambition de développer la mixité fonctionnelle et l'animation dans les quartiers nouveaux en offrant des services, commerces et emplois à proximité des habitants. Au-delà des synergies de proximité, la présence d'activités économiques au sein d'un quartier va dans le sens de l'ouverture de celui-ci vers son environnement et peut contribuer au rayonnement et à l'attractivité de la commune.

Il s'agit d'éviter la création de cités-dortoir et de favoriser l'animation locale aux différents moments de la journée, ce qui est favorable au sentiment de sécurité. Il s'agit aussi de développer des complémentarités fonctionnelles et des mutualisations intéressantes pour les résidents comme pour les travailleurs. Une mixité d'activités aidera également à atteindre une masse critique de fréquentation des lieux, renforçant ainsi le potentiel de clientèle des transports en commun, commerces et services.

Enfin, la création de quartiers mixtes contribue à rapprocher les lieux d'emploi et les lieux de résidence, limitant une mobilité consommatrice de temps, génératrice de pollution et défavorable à l'évolution climatique.



Mixité fonctionnelle à Court-Village

QUELLES ACTIVITÉS INTRODUIRE DANS LE FUTUR QUARTIER ?

La phase de conception veillera à mettre en évidence les besoins du futur quartier et de l'environnement dans lequel il s'insère, tout en n'oubliant pas d'étudier la faisabilité des réponses envisagées.

ETUDE DES BESOINS ET COMPLÉMENTARITÉS

Le rôle du quartier dans la ville ou la commune

La phase de conception du projet est l'occasion de réfléchir au rôle que jouera le quartier dans la ville, l'agglomération ou le tissu rural environnant, de penser les complémentarités à la fois au sein du quartier et avec son environnement. Il faudra passer par le **diagnostic des activités existantes et des besoins non rencontrés** qui justifieraient l'implantation d'une offre complémentaire... Il se peut que le quartier soit proche d'un centre ou d'un quartier voisin bien équipé et à ce titre ne nécessite que peu de fonctions connexes à l'habitat en interne. C'est plutôt la facilitation de l'accès aux fonctions complémentaires présentes dans l'environnement qui sera recherchée. Cela n'empêche pas de se poser la question de l'**accueil d'entreprises et d'emplois** dans le quartier, et des potentialités à cet égard du site et de sa localisation, toujours en examinant attentivement la question de la compatibilité avec la fonction résidentielle : bien que non génératrices en elles-mêmes de pollution ou de bruit, certaines activités nécessitent un approvisionnement fréquent qui suscite un charroi important, ou des livraisons matinales qui peuvent déranger les habitants.

Des synergies entre activités

Le logement bénéficiera du voisinage de commerces, services, professions libérales, artisans, mais aussi de centres d'emploi. Les entreprises apprécient de plus en plus une implantation dans un quartier vivant où bénéficier de la présence de lieux de restauration, de services connexes à leur activité, mais aussi de services pouvant bénéficier à leur personnel comme des crèches, magasins, lieux de détente ou d'exercice du sport,... La présence d'activités économiques peut donner lieu à une mutualisation d'équipements avec l'habitat : voiries, parkings, transports en commun, restaurants-snacks, équipement de loisirs,...

Au-delà des aspects fonctionnels, on se demandera aussi si l'ambiance du quartier pourrait être favorable à l'une ou l'autre activité plus particulière...

ETUDE DE FAISABILITÉ

Il faudra également examiner le plus en amont possible si l'activité est réalisable en étudiant sa faisabilité : trop souvent, les pistes exprimées dans les démarches de planification restent des vœux pieux car l'attractivité et la rentabilité de l'activité n'ont pas été suffisamment étudiées.

Questions utiles

Le site peut-il assumer une fonction de pôle ? Jouxte-t-il/Comporte-t-il un axe de passage important pouvant constituer une vitrine pour de futures activités ? Quel est le réservoir de clientèle pouvant être touché depuis cette localisation ? L'offre imaginée correspond-elle suffisamment (quantitativement et qualitativement) à une demande ? à la culture de la clientèle potentielle ? Quels sont les territoires et projets concurrents ?

Le cas échéant, les activités pressenties et leur localisation présumée répondent-elles aux conditions d'octroi des financements publics qu'on voudrait mobiliser ? Le souci de mixité en effet se heurte à la sectorialisation des filières de financements.

Associer les secteurs concernés

Enfin, les besoins infrastructurels de l'activité doivent également être bien étudiés en associant le plus tôt possible le secteur d'activité concerné. A contrario, diverses tentatives d'insérer des activités commerciales dans des opérations de rénovation urbaine (d'initiative publique), ont rencontré des difficultés car les produits immobiliers ne correspondaient pas suffisamment à la demande des opérateurs.



À QUELLE ÉCHELLE INSTAURER LA MIXITÉ ?

Différentes échelles d'intervention possibles pour accueillir des entreprises dans les quartiers sont passées en revue ci-après : échelle du quartier, de l'îlot, du bâtiment. Le choix de l'échelle est tributaire de nombreux critères tels que la taille du nouveau quartier, le territoire dans lequel il s'insère, ses besoins, ses potentialités de développement économique, etc...

MIXITÉ À L'ÉCHELLE DU QUARTIER : L'INSERTION D'UNE AIRE D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LE TISSU URBAIN OU VILLAGEOIS

Acteurs

Ce type d'intervention nécessite un partenariat avec un opérateur économique tel qu'une intercommunale, qui pourra bénéficier du décret relatif au développement des parcs d'activités économiques (décret du 2 février 2017, MB 28 mars 2017)¹ pour exproprier et financer la viabilisation de son terrain, tout en se conformant aux conditions légales : l'aménagement et la commercialisation doivent être effectués par des « opérateurs de développement économique » :

- **Catégorie A** : intercommunales, SOWAER, SOGEPA, SPA-Que, SANSI, SORASI... + les associations créées entre eux
- **Catégorie B** : associations entre un ou plusieurs opérateurs de la catégorie A et un ou plusieurs acteurs privés (ce qui entraîne une majoration du taux de subvention).

Conditions à remplir

Dans le but de privilégier une approche de développement des infrastructures économiques pertinente à l'échelle régionale, les opérateurs économiques doivent communiquer au Gouvernement un programme quinquennal d'infrastructures, ce qui permettra à ce dernier d'évaluer les projets et d'éviter les investissements qui pourraient se concurrencer suite à la tentation des pouvoirs locaux de rechercher chacun l'implantation d'entreprises sur leur territoire. Les opérateurs doivent également faire un rapport annuel au Gouvernement, intégrant une référence à la mise en œuvre des principes de l'économie circulaire.

La procédure d'établissement d'un parc d'activités économiques (PAE) suppose une demande d'instauration d'un périmètre de reconnaissance répondant aux conditions suivantes :

- Offre répondant à des besoins identifiés à l'échelle de plusieurs communes (sauf s'il s'agit de micro-zone en milieu urbain, de SAR, SRPE ou mise en œuvre de plans prioritaires des ZAE)
- Équipements éco-performants
- Clauses sociales et environnementales dans le marché de travaux
- Charte urbanistique et environnementale visant une densification du périmètre et un taux d'occupation élevé
- Gestion collective ou coopérative des espaces résiduels non valorisables

Limites à la mixité au sein du PAE

Le recours à ce dispositif n'est pas sans soulever quelques problèmes si on souhaite que le parc d'activités économiques en lui-

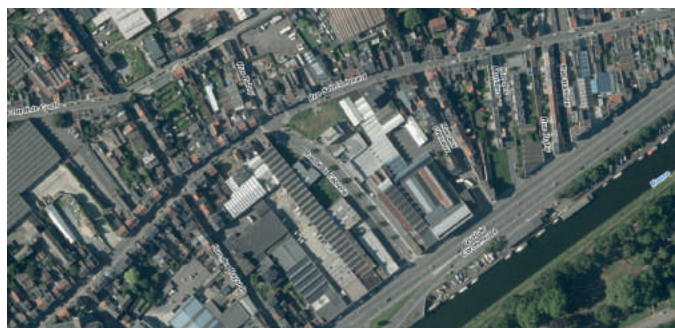
même revête un caractère mixte : en effet, seules les activités de services auxiliaires sont permises en plus des entreprises, à savoir :

- Les activités de services aux entreprises
- Les services de proximité tels que points poste, pressing, consignment,...
- Le logement des exploitants ou du personnel de gardiennage
- Les centres de services auxiliaires tels que les crèches
- Les établissements Horeca en lien avec les activités
- Les sandwicheries
- Les stations-service
- Les parkings

On remarquera que ces services auxiliaires peuvent dans plusieurs cas être utiles à la fonction résidentielle, par exemple aux logements qui jouxteraient ce parc d'activités économiques. Il est à noter également que la viabilisation financée peut comporter des aires de parking, covoiturage, recharge de véhicules électriques, ... également intéressantes pour la fonction résidentielle.

Exemple d'une rue d'entreprises à Liège : la rue de la Cablerie sur le site Pieper

Dans le cadre du volet économique de la rénovation du quartier St Léonard, la rue a été mise en œuvre par la SPI après l'établissement d'un SAR et d'un périmètre de reconnaissance économique. Le site consacré à l'accueil d'entreprises représente 1.2 ha et 85 emplois aujourd'hui (100 à terme). Les frais de viabilisation et d'infrastructures se sont élevés à 1.423.000 euros. Une charte d'urbanisme a été mise en œuvre afin de conserver un maximum un front de rue urbain de qualité. Ce projet a bénéficié du prix européen Régiostars en 2010².



Vue aérienne du site Pieper



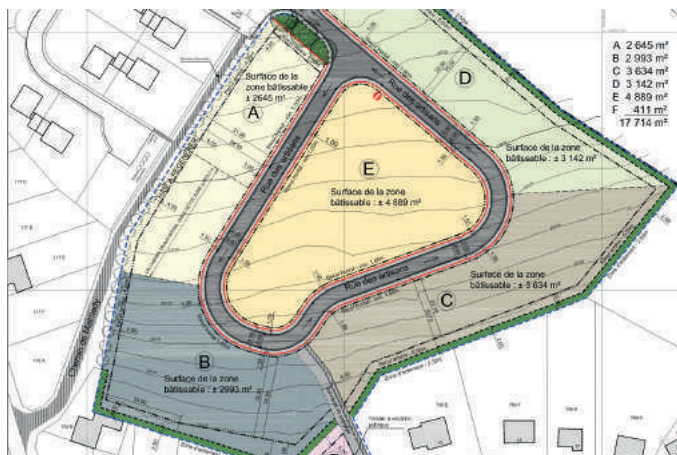
Rue de la Cablerie sur le site Pieper

Exemple d'un îlot d'entreprises permettant le logement de l'exploitant sur place à Olne

Ce parc d'activités économiques de la SPI a été créé dans le village rural de Olne. Il s'agit d'un îlot d'entreprises rural visant à dynamiser les communes et villages, à créer/maintenir de l'emploi en milieu rural, à réduire les déplacements des travailleurs et donc à accueillir des activités ne trouvant pas à s'implanter dans un cadre exclusivement résidentiel. Ce concept s'inscrit dans une recherche d'intégration urbanistique d'un ensemble d'entreprises dans le tissu bâti rural, démarche importante à encourager, même si la formalisation retenue pourrait encore être améliorée.



Vue aérienne de l'îlot d'entreprises (Olne)



Plan de l'îlot d'entreprises (Olne)

Une charte d'urbanisme encadre également l'urbanisation du site. Afin d'assurer une intégration adéquate de l'îlot d'entreprises dans le noyau d'habitat environnant, les prescriptions sont imposées de manière à favoriser l'intégration des fonctions économiques avec l'habitat des exploitants et celui des riverains, et à éviter au maximum les problèmes de voisinage. Les parcelles sont réservées principalement aux bâtiments à usage économique ; l'habitat y est toutefois autorisé à titre accessoire. Les activités autorisées dans l'îlot d'entreprises d'Olne sont celles d'artisanat, d'industrie légère (ne produisant pas de nuisances environnementales) et de service ne trouvant pas place en zone d'habitat. Certaines zones limitrophes du périmètre sont destinées à des activités favorisant un lien avec le quartier, par exemple les activités de service ne trouvant pas place en zone d'habitat et pouvant créer des relations avec le voisinage. Toujours selon la charte, l'intégration d'un logement à l'activité économique est possible aux conditions suivantes : un seul logement par parcelle et par activité est admis ; la partie destinée au logement, au rez-de-chaussée comme à l'étage, sera

intégrée de préférence au(x) volume(s) relatif(s) à l'activité économique ; cependant, une superficie dédiée au logement de 120 m² au sol - maximum - est admise sous forme d'un volume secondaire jointif ou articulé au volume principal abritant l'activité.

MIXITÉ À L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT : L'IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT D'ACCUEIL D'ENTREPRISES

Les bâtiments-relais et centres d'entreprises

Le concept

Souvent mis en place et gérés par des intercommunales, les « **bâtiments-relais** » sont des bâtiments destinés à accueillir de jeunes entreprises durant la période de lancement de leurs activités. Les bureaux et ateliers sont modulables. Des réductions de loyer peuvent parfois être obtenues à certaines conditions. Des « **espaces entreprises** » comportant des bureaux (seuls ou avec atelier) -comme les bâtiments-relais- mais également des services communs peuvent également être aménagés. Les conventions de mise à disposition portent sur une durée relativement courte avec une faculté de renouveau aisée. Cette limitation de l'occupation vise à assurer une rotation suffisante, pour permettre à un maximum d'entreprises de bénéficier des infrastructures d'accueil. Les « **incubateurs** » proposent un service d'accompagnement à la création d'entreprises (conseil, financements, ...) en plus d'éventuelles infrastructures d'accueil... On peut encore distinguer les « **smart work centers** » : espaces de travail décentralisés, flexibles et pré-équipés en technologies, généralement créés par les intercommunales. Ils sont fédérés au sein du réseau Smart Work Center soutenu par Creative Wallonia.

Exemple : Le Smart Work Center de Crealys® (Gembloux – Isnes) fonctionne suivant une formule souple : pas d'engagement à long terme, ni de paiement d'une grosse caution à verser à l'avance. Pré-équipé des technologies de communication, cet espace vise tout particulièrement les indépendants, les porteurs de projets, les jeunes entreprises, le personnel mobile (commerciaux, techniciens, etc.).

La localisation

Traditionnellement situés dans des zones d'activités économiques, les bâtiments d'accueil d'entreprises peuvent aussi trouver place en cœur de ville à proximité d'activités résidentielles. Ainsi par exemple, l'espace entreprises de Huy-Waremme, en pleine ville, est un bâtiment de 4 étages comprenant des bureaux et des espaces communs (salle de réunion, cuisine équipée, réfectoire, photocopieur,...). Il est proche de l'autoroute et situé à 5 minutes à pied de la gare de Waremme.



Bâtiment de l'espace entreprises de Huy-Waremme

L'espace entreprises Vivegnis, au cœur de Liège, comporte 4 ateliers, 10 bureaux, un espace partagé (cafeteria, salle de réunion), le tout abritant 30 emplois. Il s'insère au sein du quartier Vivegnis, quartier multifonctionnel implanté sur un SAR, qui intègre des logements, des espaces publics et un espace-entreprises, le projet global ayant fait l'objet d'un concours. Un habitat groupé est également implanté à proximité.



Bâtiment de l'espace entreprises Vivegnis situé à Liège

Les ateliers ruraux

Le concept

L'atelier rural est un bâtiment communal pouvant accueillir une ou plusieurs entreprises au sein d'une commune rurale. Ce dispositif s'inscrit traditionnellement dans une opération de développement rural comportant d'abord une phase stratégique et de programmation globale et participative : l'établissement du PCDR ou Programme Communal de Développement Rural. Il émane donc d'une demande de la population et des élus qui souhaitent fixer et développer des activités économiques, soutenir la diversification des activités rurales et la création d'emploi sur leur territoire. Loué pour une durée limitée par la Commune aux TPE et PME, l'atelier a pour objectif de faciliter le lancement de jeunes entreprises en leur évitant un premier investissement lourd : l'achat d'un bâtiment. Dans le même esprit, l'atelier rural peut aussi héberger des entreprises en voie d'expansion ou de diversification.

Initiative communale

C'est à la commune, engagée dans une opération de développement rural, qu'il revient de concevoir et de construire ou d'aménager l'atelier rural, sur un terrain ou un bâtiment qui lui appartient ou qu'elle acquiert à cette fin. C'est également elle qui devra prendre en charge la gestion de l'atelier (dans la pratique, la promotion de l'atelier est parfois confiée à l'ADL locale). Les acquisitions, études et travaux sont financés par le développement rural à hauteur de 80 % du coût total pour les premiers 500.000 euros et à hauteur de 50 % pour le solde. Les ateliers ruraux mis en place jusqu'à présent sont des constructions ou des rénovations, situés soit dans une zone d'activités économiques, soit dans un cœur de village. Il n'existe pas encore de réalisation dans un nouveau quartier, mais rien ne s'y oppose a priori, à condition que le projet émane d'une volonté locale, à la fois communale et citoyenne.

Facteurs de réussite

La FRW a capitalisé sur l'expérience des ateliers ruraux en publiant une plaquette sur le sujet³. Un atelier rural nécessite une localisation proche des grands axes de communication. Une intégration paysagère harmonieuse est visée; plusieurs bâtiments sont ainsi revêtus de bois. L'atelier doit également être modulable, pour pouvoir accueillir successivement des entreprises aux caractéristiques différentes. Il comporte systématiquement un ou plusieurs

espaces d'ateliers et un ou plusieurs bureaux administratifs.

Un exemple : point de vente pour les productions locales en circuit court

Outre les entreprises traditionnelles, certains ateliers ruraux accueillent ou voudraient accueillir un point de vente pour les productions locales en circuit court.

Exemple : dans la halle de Han, on trouve aussi des activités telles qu'une entreprise d'insertion (formation de commis de cuisine, service traiteur), un marché fermier, un espace public numérique, ... Outre les activités propres à la halle, plusieurs projets gravitent autour du bâtiment : création de logements durables, jardin partagé, liaison vers les chemins, etc...

Source : FRW, les cahiers de la Fondation Rurale de Wallonie n°1 (réédition), « L'atelier rural, une solution communale pour garder et développer des petites entreprises à la campagne ».

MIXITÉ À L'ÉCHELLE DE L'IMMEUBLE : LES REZ COMMERCIAUX OU À L'ATTENTION DE PROFESSIONS LIBÉRALES OU PME

Des opérateurs sectoriels ouverts à la mixité

Les immeubles mixtes peuvent être portés par des opérateurs provenant de secteurs différents, le défi étant pour chacun de dépasser sa zone de compétence habituelle, de se faire bien conseiller et d'acquérir de nouveaux savoir-faire. Se pose aussi la question de la gestion ultérieure de la nouvelle activité. L'opérateur du projet mixte peut-il la prendre en charge ou préfère-t-il la céder à un autre acteur plus spécialisé ?

- Opérateur privé résidentiel :
Exemple : dans le projet Carabiniers au centre de Wavre, un immeuble mixte est développé par la société Matexi, comprenant des surfaces commerciales au rez-de-chaussée, des parkings en sous-sol et des appartements aux étages. Pour la mise en œuvre, deux hypothèses sont encore envisagées : la gestion des commerces par la société Matexi elle-même ou la cession à une société spécialisée.
- Opérateur privé commercial :
Exemple : des logements ont été installés au-dessus d'une grande surface à Anderlecht. Ce projet visant à intégrer une grande surface au tissu urbain comporte un magasin Lidl de 1.300m² de surface de vente au rez-de-chaussée, 91 places de parking ainsi que 19 nouveaux appartements à l'étage. 200 panneaux photovoltaïques ont été installés sur le toit, de quoi alimenter en électricité 12 ménages sur une année. La toiture est végétalisée et des bornes de rechargement électrique pour voitures et vélos ont été installées.



Magasin Lidl avec logements à l'étage situé à Anderlecht

Exemple : La politique des rez-de-chaussée actifs de la plaine de l'Ourcq, une stratégie d'ensemble, un partenariat professionnalisé

Cinq ZAC contiguës composent la plaine de l'Ourcq, en région parisienne. La communauté d'agglomération « Est Ensemble » y privilégie une politique de rez-de-chaussée actifs, par une offre de locaux d'activités au rez-de-chaussée des immeubles, assortie d'une politique de loyers maîtrisés. Les opérateurs insistent, parmi les facteurs de réussite d'une telle opération, sur la modularité des cellules commerciales et d'activités, et sur la minimisation des charges de copropriété leur incombant. Ce projet exceptionnel prévoit 68 000 m² de locaux d'activités en pieds d'immeubles de bureaux et de logements, qui devront créer du flux, renforcer l'attractivité des programmes, favoriser la mixité des usages et la fluidité des circulations : commerces et services, activités artisanales,

de production ou tertiaires, locaux associatifs et culturels, services publics, etc. Sequano Aménagement, société d'économie mixte en charge des aménagements a souhaité s'appuyer sur l'expertise de la Semaest⁴ en matière d'économie de proximité pour établir un schéma de programmation de rez-de-chaussée actifs sur les 4 ZAC, construire des référentiels techniques et commerciaux, organiser les implantations de façon cohérente entre les 4 ZAC et en lien avec le tissu local, et proposer une stratégie de valorisation des rez-de-chaussée auprès des promoteurs. L'objectif de cette convention de coopération est de rechercher, pour chaque ZAC et pour l'ensemble du secteur, la diversité des activités, la synergie avec les opérations de renouvellement urbain, la continuité des parcours marchands, et la pérennité des commerces et activités installées pour optimiser le fonctionnement de ces nouveaux quartiers de la Plaine de l'Ourcq.

OUTILS EN FAVEUR D'UNE MIXITÉ PAR LE COMMERCE

UN APPUI PUBLIC MOBILISABLE AU SERVICE DE LA MIXITÉ : DES CELLULES COMMERCIALES AIDÉES

Des aides à l'installation de commerces existent dans une série de communes dotées de cellules de gestion centre-ville ; parfois le territoire entier de la commune est éligible (par exemple à Marche), parfois il s'agit uniquement d'un périmètre de noyau commerçant. Ces aides comportent la prise en charge d'une partie du loyer pendant une durée déterminée, parfois à la condition que le porteur de projet soit suivi par un organisme agréé pour maximiser ses chances de succès. Suite à une expérience-pilote liégeoise, la Wallonie soutient le développement de « Creashops » dans des villes faisant partie du réseau de gestion centre-ville en octroyant un budget pour les primes versées aux porteurs de projet (suite à un appel à projets commerçants innovants). La province de Luxembourg intervient également en subventionnant une partie des aides octroyées par les communes qui en font partie. Voir : <http://www.walloniecommerce.be/presentation-wallonie-commerce-region-wallonne.html>

AUTRE OUTIL AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE : LA PLATE-FORME WALLONNE DES COMMERCES ÉPHÉMÈRES

Cette plate-forme met en relation directe candidats-occupants et propriétaires de biens commerciaux situés dans les centre-ville wallons afin d'y lancer une nouvelle dynamique. Les porteurs de projet peuvent ainsi tester leur idée un jour, une semaine, un mois,... et expérimenter en vue d'une éventuelle pérennisation. Un expert d'Urban retail est également à disposition des utilisateurs pour les conseiller. Il est à noter que les activités de niche très spécifiques portées par certains commerces ne nécessitent pas spécialement de localisation au cœur du centre commerçant de la ville mais parfois plutôt un espace original en phase avec leur activité. Rendez-vous sur [Urbanretail.be](https://www.urbanretail.be/), interface web exclusivement dédiée au développement des magasins éphémères ou pop-up stores : <https://www.urbanretail.be/>

RÉCAPITULATIF DES RECOMMANDATIONS

- Réfléchir aux activités socio-économiques les plus judicieuses à insérer dans le quartier sur base d'une étude des besoins à l'échelle du quartier, de la commune, voire de l'agglomération (consulter notamment les outils stratégiques communaux récemment réalisés tels que le schéma de développement communal ou schéma de structure, le programme de développement rural, le schéma de développement commercial,...)
- Ne pas oublier le diagnostic des ressources mobilisables et des forces vives susceptibles de porter de tels projets en vue du développement de partenariats
- Etudier la faisabilité des activités souhaitées en se faisant aider par des spécialistes
- Réfléchir à la meilleure échelle pour insérer des activités économiques au sein du quartier (créer une aire d'accueil d'activités économiques, une rue ou un îlot d'entreprises ? un bâtiment d'accueil d'activités économiques ? des immeubles mixtes ?), en tenant compte de la taille du futur quartier,

des caractéristiques et de l'importance des activités prévues, des nuisances et complémentarités potentielles entre activités, des affectations des terrains environnants, de l'attitude du voisinage,...



Rue de la cablerie sur le site Pieper (Liège)

RÉFÉRENCES

- **Sur la mixité fonctionnelle urbaine et dans les quartiers :**

ANRU, Consolider la dimension économique des territoires en rénovation urbaine, guide pratique, septembre 2013

AULABB, CERDD, Aire métropolitaine de Lille, La mixité fonctionnelle, condition d'un renouvellement urbain durable ? Restitution de l'atelier technique de l'aire métropolitaine de Lille du 27 janvier 2015

CEREMA, l'intégration des activités économiques dans l'aménagement, document de travail :

http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/1_-_CEREMA-activites-en-ville-AREQ_15102015.pdf

IEW, Travailler en ville. Comment promouvoir l'activité économique en milieu urbain ? Dossier IEW, décembre 2006

Comment associer économie et nouveaux quartiers ? Espace-vie n°287, Maison de l'urbanisme du Brabant wallon, décembre 2018. Le dossier du magazine est consacré aux quartiers nouveaux

Les nouveaux lieux d'innovation, des accélérateurs économiques et de citoyenneté pour les villes, in Cahier de réflexion des maires francophones, mai 2017

Mixité fonctionnelle versus zoning : nouveaux enjeux ? in Premier Plan, Le journal d'informations du PUCA n°32, janvier-juin 2015

Fédération nationale de l'habillement, La revitalisation des centre-villes européens par le commerce indépendant : un défi économique et humain indispensable à la cohésion sociale et à la compétitivité européenne, 2018

- **Sur les parcs d'accueil d'activités économiques :**

Décret relatif au développement des parcs d'activités économiques (décret du 2 février 2017, MB 28 mars 2017 Mis en œuvre par l'Arrêté du 11 mai 2017 du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques, M.B., 14 juin 2017

- **Sur les ateliers ruraux, une brochure de la FRW :**

https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/ct_1_-_latelier_rural_light__liens-min.pdf

- **Sur la gestion de centre-ville et les dynamiques commerciales :**

<https://amcv.be/>

- **Sur Citydev.brussels, un opérateur de projets mixtes :**

les projets de Citydev.Brussels combinant logement, activités économiques, et le plus souvent, équipements et espaces verts

<https://www.citydev.brussels/fr/projets/projets-en-cours>

SOURCES DES IMAGES

- **Image de couverture**

<https://cpdt.wallonie.be/>

- **Image page 2**

<https://cpdt.wallonie.be/>

- **Images page 3**

<https://www.google.be/maps/>

<https://cpdt.wallonie.be/>

- **Images page 4**

<https://www.spi.be/fr/zoning/view/55/le-grand-hu-olne>

<http://www.spi.be/upload/chartes/olne-charte.pdf>, p.15 du document

<http://www.valbenoit.be/fr/infrastructures/batiments-relais-et-espaces-entreprises>

- **Images page 5**

https://www.wbarchitectures.be/fr/architects/aa-ar__atelier_d_architecture_alain_richard/Pepiniere_d_entreprises_Spi_/104/

<https://www.dhnet.be/regions/bruxelles/anderlecht-19-appartements-sur-le-toit-du-nouveau-lidl-5bbc78f9cd708c805c1a5f4d>

- **Image page 6**

<https://cpdt.wallonie.be/>



1. Mis en œuvre par l'Arrêté du 11 mai 2017 du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques, M.B., 14 juin 2017 Mis en œuvre par l'Arrêté du 11 mai 2017 du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques, M.B., 14 juin 2017
2. http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/projects/regiostars/doc/regiostars2010_brochure.pdf
3. https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/ct_1_-_latelier_rural_light___liens-min.pdf
4. Société d'économie mixte d'animation économique, la Semaest est le seul opérateur public local dédié à la revitalisation commerciale en pied d'immeuble. Elle s'engage pour soutenir, accompagner et moderniser le commerce et l'artisanat de proximité. Grâce à une chaîne de compétences intégrées, la Semaest développe depuis 2004 une expérience unique en matière de mutation commerciale des quartiers : programmation commerciale, maîtrise foncière (acquisition ciblée de locaux en pieds d'immeubles ou prise en bail emphytéotique), rénovation des locaux, implantation d'activités adaptées aux besoins du quartier, gestion commerciale locative, cession des locaux aux commerçants exploitants ou aux investisseurs avec clause d'affectation, animation et accompagnement des commerçants.





ACTIVITÉS SOCIO-ÉCONOMIQUES

La mise en place d'un espace de coworking

UN CONTEXTE PORTEUR POUR LE DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX ESPACES DE TRAVAIL

La transformation du travail dans les entreprises et la volonté de réduire les déplacements pendulaires entraînent une augmentation des pratiques de travail à distance. Le développement du travail indépendant, la pluriactivité, la possibilité de travailler hors de l'entreprise favorisée par la généralisation des outils numériques, la croissance du travail collaboratif, ont favorisé l'émergence de nouveaux espaces de travail, utilisables à la carte, proposant des services et des outils mutualisés, et favorisant les échanges professionnels. Espaces de coworking, télécentres, fab labs,... les tiers lieux se multiplient grâce aux nouvelles technologies numériques.

LE CONCEPT

La notion de « tiers lieu » ou « third place » apparaît en 1989 dans les travaux de l'universitaire américain Ray Oldenburg (The Great Good Place) : troisième lieu d'exercice professionnel, après le domicile et le « travail », l'auteur inclut aussi les cafés et les librairies, permettant des échanges sociaux entre individus. Aujourd'hui, ce terme désigne un nouvel espace de travail et de production qui accueille de plus en plus d'indépendants, en privilégiant un travail nomade, à distance et collaboratif.

L'INSTALLATION D'ESPACES DE COWORKING : UN MOYEN POUR LA REDYNAMISATION DES TERRITOIRES

L'Institut d'Aménagement et d'urbanisme d'Ile de France (IAU) fait le constat que de plus en plus de collectivités locales souhaitent faciliter l'implantation des tiers lieux en espérant des retombées économiques en vue de la redynamisation de certains territoires en perte de vitesse économique et démographique : « Ce mouvement des tiers lieux pourrait demain être au centre des stratégies de développement économique et de créativité des territoires. Un moyen de dynamiser les territoires à enjeux spécifiques, notamment les friches industrielles, les secteurs périurbains et les quartiers "politique de la ville", de désenclaver les quartiers et y encourager le développement d'activités économiques. Ainsi, de nombreuses zones périurbaines et rurales profiteraient de ces espaces pour se connecter aux principaux pôles économiques locaux, tout en déployant des activités autonomes. Les tiers lieux permettraient ainsi de maintenir, voire d'attirer des professionnels

désireux de travailler à proximité de leur domicile, pour tout ou partie de leur temps »¹.



La Berle : Maison multiservices de la commune de Berloz

DIFFÉRENTS MODÈLES DE COWORKING, ENTRE INITIATIVE PUBLIQUE ET PRIVÉE

L'IAU distingue quatre modèles principaux de coworking en fonction du type d'initiateurs et du type de gestion de ces espaces² :

- **un modèle entrepreneurial :**

Ces structures sont montées par des entrepreneurs qui décident de faire de la gestion de l'espace leur activité principale, tout en exerçant à côté des activités de conseil, parfois en lien avec leur métier passé. L'objectif est de développer l'espace et d'en ouvrir de nouveaux afin de pouvoir se rémunérer sur le coworking.

- **un modèle associatif :**

Il s'agit en général d'un lieu de taille moyenne (moins de 300 m²), conçu par ses fondateurs comme un bureau partagé pour répondre à leurs propres besoins d'espace de travail. Ces gestionnaires ont un autre métier, souvent dans les industries créatives en tant que travailleurs indépendants. On y trouve beaucoup de métiers de conception : architecte, designer, graphiste³.

- **un modèle public :**

Ces espaces sont montés par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), avec le soutien de subventions publiques. Leur gestion est réalisée en délégation de service public, mais des modes de gestion hybrides avec une entreprise privée émergent. Ces structures s'implantent souvent dans des lieux où le marché privé ne trouve pas suffisamment de demande, dans l'intention d'encourager l'entrepreneuriat et les pratiques de télétravail.

- **un modèle entièrement privé**

Les promoteurs immobiliers s'engagent dans le développement de bureaux mutualisés, qui mutent vers un modèle de coworking. On peut citer Nexity, précurseur en 2014 avec la marque Blue Office, Bouygues avec Nextdoor, ou encore Regus.

TROIS GRANDS TYPES DE COWORKING EN WALLONIE

En Wallonie coexistent actuellement trois grands types de coworking :

1. des espaces de coworking associatifs bénéficiant d'un appui public (fédérés au sein du réseau coworking [Digital wallonia](#))⁴. Le concept d'espace de coworking tel que mis en œuvre dans les espaces CoWallonia se base sur la combinaison de trois piliers : Work, Learn, Connect.

- Le premier pilier « **Work** » consiste à fournir une infrastructure de travail partagée parfaitement équipée pour un usage professionnel : un espace d'accueil; un openspace divisé en plusieurs postes de travail nomades; des salles de réunion et de conférence; divers espaces visant à favoriser la détente, la discussion ou la recherche d'idées; une cafétéria; des imprimantes/scanners; un système de projection/vidéoconférence; un wifi performant.
- Le deuxième pilier, « **Learn** », prend la forme d'un programme d'activités à vocation formative, informative ou sociale mis sur pied par les animateurs des espaces en collaboration avec des partenaires publics et privés. Ce qui permet aux coworkers d'acquérir de nouvelles compétences sur des thématiques variées telles que les usages numériques, la création et le développement d'entreprise, les aspects fiscaux, comptables et juridiques, etc
- Enfin, le dernier pilier, « **Connect** », est celui qui constitue l'essence-même du mouvement coworking. Celui-ci consiste en la création d'une communauté et l'interaction entre les membres de cette communauté. En effet, de nombreux indépendants et travailleurs décentralisés souffrent des répercussions négatives du travail solitaire à domicile: démotivation, baisse de productivité, épuisement, etc. »

2. des espaces de coworking mis en place par des structures intercommunales, notamment dans certains parcs d'activités économiques, par exemple au sein de « Smart work centers », également fédérés au sein de Digital Wallonia. Il s'agit avant tout d'espaces de travail décentralisés, flexibles et pré-équipés en technologies de la communication. Par exemple, le Smart Work Center de Crealys® (Gembloux - Isnes) fonctionne suivant une formule souple : pas d'engagement à long terme, ni de paiement d'une grosse caution à verser à l'avance. Pré-équipé des technologies de communication, cet espace vise tout particulièrement les indépendants, les porteurs de projets, les jeunes entreprises, le personnel mobile (commerciaux, techniciens, etc.).





3. des espaces de coworking entièrement privés, parfois appelés « centres d'affaires » fonctionnant avec des forfaits de location permettant d'accéder à un espace de travail entièrement équipé (bureaux, salles de réunion,...) comprenant divers services (cafeteria, service de nettoyage,...), l'internet à haut-débit et le personnel de réception. Divers opérateurs proposent à leur réseau l'accès de centres disponibles partout dans le monde (par exemple la société Regus avec l'accès à 3 000 centres d'affaires à travers le monde sans aucun frais supplémentaire).

Le **financement** de l'activité varie en fonction des services fournis et eu égard à la localisation de l'infrastructure de coworking. Les bureaux mutualisés et les espaces de coworking des grandes agglomérations se rémunèrent sur la location d'espaces de travail et de conférences. Dans les territoires plus ruraux, les télécentres fonctionnent grâce aux subventions publiques, qui peuvent parfois prendre la forme de mise à disposition de locaux. Afin que les projets soient en adéquation avec la demande de la population, les pouvoirs publics accompagnent de plus en plus des projets privés ou associatifs.

PROFIL ACTUEL DES USAGERS DU COWORKING : UNE MAJORITÉ D'INDÉPENDANTS

Le tableau suivant, établi par l'IAU, présente les caractéristiques des usagers de coworking en France.

4 profils types d'usagers

-  Le **jeune diplômé** devenu travailleur indépendant (25-35 ans) après ses études ou un court passage en entreprise. Le statut est en général celui de **microentrepreneur**, puis évolue vers celui d'EUURL/SARL, selon la dynamique de leur secteur d'activité.
-  La **petite entreprise** dans une phase de création ou de croissance, gérée par **2-3 fondateurs** de moins de 30 ans qui créent une **SA** et emploient des salariés. Une occupation transitoire est parfois suivie d'un déménagement dans des bureaux plus spacieux.
-  Le **travailleur indépendant** ayant une **expérience** de l'entreprise (35-45 ans), qui a préféré exercer seul dans son champ de compétence initial, ou en **reconversion** professionnelle.
-  Le **salarié nomade** ou en **télétravail**, statut plus rare (12 % des usagers) amené à se développer. La part des télétravailleurs augmente à mesure que cette pratique se développe dans l'organisation des entreprises.

© IAU idF 2017 ; pictogrammes © 123rf / lemyer © IAU idF sources : Deskmag ; Idaf ; A Blein

Tableau de l'IAU sur les usagers de coworking

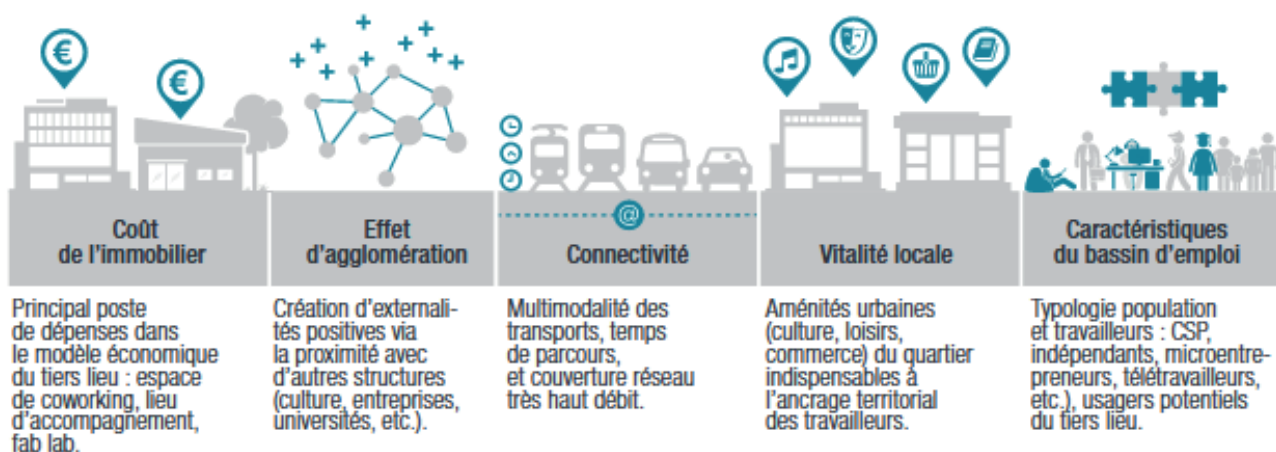
En Wallonie, les profils du public fréquentant les espaces de coworking coordonnés par **Digital Wallonia** se répartissent comme suit : **49 % d'indépendants** (+ 9 % d'indépendants à titre complémentaire), **8 % de chefs d'entreprise**, **14 % de porteurs de projet**, **12 % de salariés**, **5 % d'étudiants** et **3% de demandeurs d'emploi**. (enquête cowallonia, 2017).

Les indépendants ou assimilés souhaitant sortir de l'isolement en se regroupant dans des espaces collaboratifs constituent donc la grande majorité du public, les salariés n'en représentant qu'un dixième. Si le travail à distance est une solution envisagée depuis longtemps pour réduire les déplacements, sa contractualisation reste encore assez rare. Pour des questions de coûts, les entreprises préfèrent équiper le domicile de leurs salariés. Cependant, certains opérateurs de coworking ciblent les entreprises dans l'optique de leur proposer une offre de locaux proche du domicile de leurs travailleurs. Selon une **étude de Deloitte**⁵ réalisée sur la situation suisse, on constaterait un intérêt grandissant des entreprises pour les tiers lieux. Ainsi Axa Winthertur a établi une convention avec Popuoffice, une startup suisse qui propose de louer de manière flexible des espaces de travail dans 50 lieux différents. Ce type de modèle devrait affecter plus de territoires à l'avenir.



CRITÈRES DE LOCALISATION

Les critères d'implantation pour la réussite d'un projet de tiers lieu



© IAU idF 2017 ; pictogrammes © 123rf / lemetry © IAU idF
source : IAU idF

Les critères d'implantation d'un tiers lieu par l'IAU

On peut déduire de ce qui précède que les caractéristiques du bassin d'emploi et notamment l'importance qu'y prend le travail indépendant sont un critère de localisation à considérer si on veut assurer une rentabilité des espaces de coworking.

Le schéma ci-dessus met en évidence une série de critères importants pour la rentabilité d'un tiers lieu

UN OUTIL ADAPTÉ AU MILIEU URBAIN

La plupart des critères présentés par ce schéma relèvent plutôt de l'urbanité : effet d'agglomération, connectivité, aménités urbaines,... En France, 80 % des espaces de coworking sont d'ailleurs situés en cœur d'agglomération. Les espaces de coworking purement privés se situent en général dans les villes les plus importantes.

UN OUTIL TRANSPOSABLE AU MILIEU RURAL

La transposition du principe du tiers-lieu dans les zones rurales peut sembler risquée de prime abord. Toutefois, dans le schéma présenté, on remarque que les bonnes conditions de coût de l'immobilier et certaines caractéristiques du bassin d'emploi telles que la part importante d'indépendants et de télétravailleurs sont souvent plus spécifiques au milieu rural. C'est aussi en milieu rural que les navettes vers le lieu de travail sont les plus longues et que la présence d'espaces de coworking pourrait avoir le plus d'effets en termes de réduction de celles-ci.

Une étude de la CPDT⁶ a ciblé les potentialités du milieu rural wallon eu égard à l'installation de coworking sur base des critères suivants :

- l'existence d'une communauté locale initiatrice et porteuse de projet ;
- le potentiel quantitatif d'utilisation des tiers-lieux ;
- les zones de difficultés en lien avec les trajets pendulaires

domicile-travail, en considérant que ces zones sont des zones comptant un nombre élevé d'utilisateurs potentiels, mais également où la création de tiers-lieux est stratégique vis-à-vis des problèmes de transports et de déplacements ;

- la connexion au haut-débit et très haut-débit ;
- la présence de structures existantes sur lesquelles s'appuyer, tels que les espaces publics numériques et les ateliers ruraux.

En combinant ces différentes caractéristiques, on peut avoir une idée des zones rurales dans lesquelles il semble y avoir de réelles opportunités pour la dynamique de développement des espaces de tiers-lieux. Les zones rurales sous influence urbaine sont en général bien placées de ce point de vue. L'étude met ainsi en évidence les zones rurales bordant l'ancien sillon industriel wallon et l'extrémité Sud de la Région, proche de Luxembourg. Elle identifie les forces et faiblesses des autres parties du territoire wallon et conclut à la nécessité de prendre en compte les spécificités du territoire en se questionnant sur la réelle valeur ajoutée que peut y apporter l'implantation d'un tiers-lieu, mais aussi de mettre en place des stratégies d'identification des communautés locales initiatrices de tiers-lieux ou présentant un potentiel pour développer ceux-ci, ces communautés étant essentielles pour la bonne conduite et le succès d'un projet de coworking.⁷

La politique wallonne d'appui au coworking, après une première vague principalement urbaine, a mis l'accent sur le milieu rural suite à un appel à projets régional finançant des expériences-pilote portées par des communes, intercommunales ou associations actives dans l'économie rurale (éventuellement en partenariat avec des entreprises, indépendants ou asbl). Treize espaces ont ainsi été soutenus. Il en résulte un maillage du territoire wallon incluant le milieu rural. Les quartiers nouveaux qui envisagent de développer du coworking doivent bien sûr tenir compte du maillage préexistant et de ses manques éventuels.

UN INCITANT POUR LE COWORKING : LE CHÈQUE COWORKING

Lancés le 1er mai 2017, les chèques coworking permettent la prise en charge d'une partie du montant d'inscription et d'abonnement aux espaces de coworking wallons pour les starters et les porteurs de projet. Cette initiative résulte de l'aboutissement d'une mesure inscrite dans Digital Wallonia, la Stratégie numérique pour la Wallonie. Les bénéficiaires sont les entreprises immatriculées à la Banque-Carrefour des En-

treprises (BCE) depuis moins de 5 ans et les porteurs de projet. Cette demande est introduite uniquement via la plateforme www.chèques-entreprises.be et est traitée de manière électronique. Après enregistrement sur la plateforme www.chèques-entreprises.be, le client doit établir une convention de prestation avec un prestataire labellisé pour le chèque sollicité.

RECOMMANDATIONS POUR INTÉGRER UN ESPACE DE COWORKING DANS UN QUARTIER NOUVEAU



QUELQUES EXEMPLES

Voici trois exemples d'espaces de coworking installés ou en voie de s'installer dans un nouveau quartier, issus d'initiatives très diverses :

1. À l'initiative d'une intercommunale porteuse du volet économique du nouveau développement urbain, un espace de coworking va s'installer au sein du projet Technicité à Tournai

Le projet d'aménagement de l'îlot Madame a été élaboré dans le cadre du Périmètre de Remembrement Urbain du quartier Saint-Piat à Tournai adopté en 2013. Ses objectifs principaux sont de redynamiser le quartier en y créant une mixité de fonction et d'améliorer son image extérieure.

Le projet s'implante sur le site de l'ancienne TEI (Technique Electrique Industrielle) acheté, démolit et assaini par IDETA en 2015, ainsi que sur le site de la Piscine Madame, propriété de la Ville de Tournai et démolie fin 2016. Ce projet en partenariat comporte :

- pour IDETA, une micro-zone d'activité économique avec 5 halls industriels, un centre d'entreprises, un espace de coworking (espace existant ailleurs qui va déménager dans le nouveau quartier), un hub créatif et des abords publics
- pour la Ville, l'aménagement de bains-douches annexés à un espace de cohésion sociale et des abords publics.
- pour le partenaire privé : des logements, des services/bureaux, de la micro-économie et des commerces.



• Etudier les besoins et la faisabilité :

Les usagers majoritaires d'espaces de coworking étant les indépendants, on sera attentif aux caractéristiques du bassin d'emploi en termes de typologie de travailleurs. Un nombre important d'indépendants est un facteur favorable. Les salariés télétravailleurs potentiels pourront être un public-cible plus particulièrement dans les régions mal desservies par les moyens et infrastructures de transport et/ou sujettes à des embouteillages importants. Le principal poste de dépenses dans le modèle économique du tiers lieu étant le bâtiment qui l'abrite, on étudiera les opportunités de mise à disposition de bâtiments publics en la matière dans les régions où l'installation de tiers-lieu peut être vue comme un moyen de développement plus global.

• Trouver les porteurs de projet :

Les analyses précédentes font ressurgir une fois de plus la question du porteur de projet. Face à un projet de « quartier nouveau », comment dès lors procéder ? Y-a-t-il dans la commune ou aux alentours des forces vives prêtes à s'impliquer dans un tel projet ? La mise en place d'un coworking peut-elle être un argument de vente de l'offre résidentielle, contribuant à rassembler un noyau de personnes intéressées par un tel service ? Quand les futurs candidats à un achat immobilier dans le quartier sont connus, il est possible de les réunir pour sonder leur intérêt pour un tel projet. Si le projet comprend un habitat groupé, n'est-il pas intéressé à prévoir un espace de coworking comme espace partagé ?

• Penser aux possibilités temporaires offertes par les friches

Enfin, certains espaces de coworking sont installés provisoirement dans des périmètres en attente d'aménagement (dans un SAR par exemple), ce qui permet de tester l'activité et de la lancer à moindre frais via une convention d'occupation temporaire. Une piste intéressante à exploiter !

2. À l'initiative du secteur privé : la création d'un espace de coworking peut faire partie intégrante d'un projet immobilier privé dans un contexte métropolitain porteur. Ainsi l'exemple de l'opération ilink sur l'île de Nantes.

L'opération ilink, réalisée par le groupe Brémond, Vinci immobilier, ADIM, Harmonie Habitat et ilink Association, vise à offrir un nouveau mode d'habiter sur l'île de Nantes. Il s'agit d'un projet mixte associant logements, bureaux, commerces et activités et proposant également des espaces et des services innovants à partager, dont l'espace de coworking. Il est né d'une démarche participative de l'association ilink, issue d'un collectif d'entreprises, et portant la « maîtrise d'usage » du projet dans le but d'associer les futurs usagers à la conception d'espaces partagés. L'association prépare et active la vie de quartier avec les futurs habitants et entreprises dès avant la livraison du programme. Pendant deux ans, elle a organisé ballades urbaines, ateliers créatifs, événements sur le chantier, aidant à l'émergence de projets.

Ainsi est née l'idée d'un espace de coworking qui propose des espaces de travail à des travailleurs indépendants et des télétravailleurs, qui habitent ou non dans ilink. Il peut également faire office d'espace de travail complémentaire pour les entreprises installées dans ilink, en cas d'augmentation temporaire de leur activité. La gestion locative est assurée par la conciergerie de quartier, elle-même animée par l'association ilink. Les sources de revenus escomptées pour l'entreprise sont les loyers des coworkers permanents, les abonnements mensuels pour les télétravailleurs ponctuels, ainsi que l'organisation de sessions de formation et ateliers. L'espace de coworking a été imaginé et conceptualisé à travers les étapes suivantes :

- Constat d'un besoin d'espaces alternatifs, correspondant aux nouveaux modes de travail
- Réalisation d'un benchmark
- Atelier créatif de deux jours à l'École de Design Nantes Atlantique sur l'aménagement et les usages du lieu, avec quatorze participants aux profils variés (étudiants, designers, architectes, entrepreneurs)
- Workshop de 3 jours consacré à la consolidation du modèle économique
- Travail collaboratif avec une agence d'architecture et de design

3. À l'initiative d'un habitat groupé : l'habitat groupé Ecolectif, situé dans un village rural de Haute Garonne, veut se doter d'un espace de coworking ouvert aux habitants du groupe comme de l'extérieur.

L'initiative d'établir un coworking peut également provenir d'un collectif vivant en habitat groupé et l'on sait que de tels habitats groupés s'implantent fréquemment dans de nouveaux quartiers avec un objectif de développement durable (notamment en France et en Région bruxelloise) (voir fiches participation).

Ecolectif est un éco-hameau situé en zone de revitalisation rurale, dans un petit village du Comminges, en Haute-Garonne. Depuis son implantation en 2012, le collectif est passé de 18 à 44 personnes, venant de tous horizons. Il souhaite à présent s'ouvrir davantage à l'extérieur, et veut ouvrir un espace de coworking, raison pour laquelle il fait appel au crowdfunding. Les habitants souhaitent bâtir en auto-construction et avec peu d'investissements, un étage de coworking au-dessus de leur salle commune et y installer des espaces de travail : trois bureaux, une salle de réunion-formation, un espace multi-média de coworking. Ces espaces pourront être utilisés aussi bien par les habitants de l'éco-hameau, que par des personnes extérieures au projet (artisans, associations, citoyens...).



Espace de coworking ilink

RÉFÉRENCES

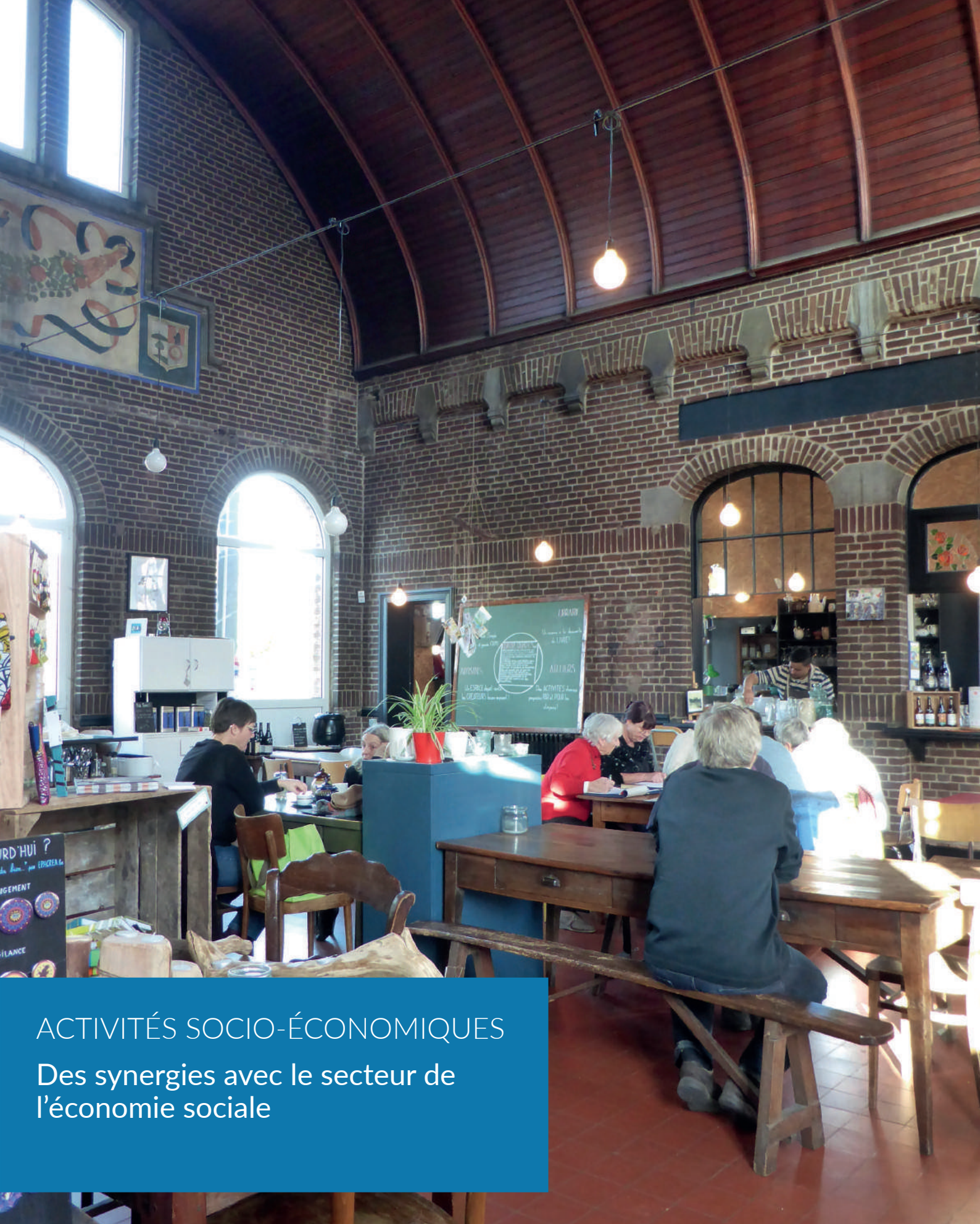
- CPDT, Défis des espaces ruraux, Rapport final, Octobre 2015
https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt_rf_octobre_2015_annexe_r3.2_rapportscientifiquefinal.pdf
- CPDT, Les défis des espaces ruraux : analyse de dix dynamiques, Notes de recherche n°65, février 2016
- Deloitte, L'espace de travail du futur, Comment la technologie numérique et l'économie du partage sont en train de changer la population active suisse, Deloitte SA, 2016.
<https://www2.deloitte.com/ch/fr/pages/consumer-business/articles/workplace-of-the-future.html>
- IAU, Adapter la mobilité aux nouveaux modes de travail. Note rapide n° 740, Février 2017
- IAU, Les tiers lieux, de nouveaux espaces pour travailler autrement, Note rapide n° 755, Septembre 2017
- Wallonie, Appel à projets visant la création d'espaces de coworking en milieu rural
<https://www.digitalwallonia.be/fr/publications/appele-a-projets-coworking-rural#!>
<https://www.digitalwallonia.be/fr/publications/enquete-cowallonia-2016/>

SOURCES DES IMAGES

- Image de couverture
© Coworking Fernelmont 2019. Tous droits réservés.
- Image page 2
<https://cpdt.wallonie.be/>
- Image page 6
<https://www.coworkingnantes.com/les-espaces/le-patio/>

1. IAU, Les tiers lieux, de nouveaux espaces pour travailler autrement, Note rapide n° 755, Septembre 2017, p. 5
2. IAU, op. cit. , p. 2
3. L'espace est géré par une association ou une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) et sert surtout aux fondateurs pour développer leur réseau. Ils embauchent un employé pour la gestion administrative dès que les recettes le permettent.
4. <https://www.cowallonia.be/>
5. <https://www2.deloitte.com/ch/fr/pages/consumer-business/articles/workplace-of-the-future.html>
6. Notes de recherche CPDT n°65, février 2016
7. https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt_rf_octobre_2015_annexe_r3.2_rapportscientifiquefinal.pdf





ACTIVITÉS SOCIO-ÉCONOMIQUES

Des synergies avec le secteur de l'économie sociale



QU'EST-CE QUE L'ÉCONOMIE SOCIALE ?

L'économie sociale est traditionnellement considérée comme un troisième secteur, distinct des secteurs privé et public. Comme l'économie classique, elle vise au développement d'activités productrices de biens ou de services nécessaires et aptes à rencontrer les besoins humains mais elle s'en distingue par la poursuite d'une finalité sociale qui est l'intérêt de la collectivité. Elle constitue ainsi une alternative qui peut venir en appui des politiques publiques.

Ces activités d'économie sociale peuvent être exercées par des sociétés coopératives et/ou à finalité sociale, des associations, des mutuelles ou des fondations, dont l'éthique se traduit par l'ensemble des principes suivants, fixés en Wallonie dans un décret du 20 novembre 2008 :

- finalité de service à la collectivité ou aux membres, plutôt que finalité de profit;
- autonomie de gestion;
- processus de décision démocratique;
- primauté des personnes et du travail sur le capital dans la répartition des revenus.

Historiquement ancrée dans le champ de l'insertion socioprofessionnelle, l'économie sociale s'est ouverte ensuite à d'autres tendances et préoccupations, dictées par l'évolution sociétale et les différents courants économiques qui la traversent, et par la préoccupation croissante pour le développement durable, sa priorité étant de rester au service de l'humain avant tout.

L'économie sociale est une manière originale de penser et de pratiquer l'économie avec une finalité qui n'est pas le profit mais une plus-value sociétale. L'économie sociale est avant tout « économique » si on considère le champ économique comme celui de la production et de la distribution de biens et services nécessaires et aptes à rencontrer les besoins humains. Ce secteur, qui se définit toujours par rapport à une finalité, est transversal à tous les secteurs examinés dans le prisme de l'économie. Il est une alternative, qui ne

se veut pas exclusive mais qui collabore avec le secteur privé et vient souvent en appui des politiques publiques.

En Wallonie, plus de 110 000 personnes travaillent dans près de 6 000 entreprises d'économie sociale. Y faire appel relève d'une démarche de consommation responsable soucieuse de respecter des valeurs humaines et de générer des plus-values sur ce plan.

LES ACTEURS DE L'ÉCONOMIE SOCIALE

S'il n'existe pas aujourd'hui de labellisation en la matière, l'obtention de certains agréments particuliers est signe d'appartenance à l'économie sociale. Ainsi les entreprises suivantes sont toutes des entreprises d'économie sociale :

- les asbl à pertinence économique,
- les sociétés coopératives agréées par le Conseil National de la Coopération,
- les Entreprises d'insertion (EI), les Entreprises de travail adapté (ETA) et les Entreprises de formation par le travail (EFT),
- les Sociétés à finalité sociale (SFS),
- les mutuelles et coopératives d'assurance,
- les entreprises soutenues par la Sowecsom,
- les organismes d'insertion socioprofessionnelle (OISP),
- les agences-conseil reconnues (AC),
- les initiatives de développement de l'emploi dans le secteur des services de proximité à finalité sociale (IDESS)¹,
- les coopératives agréées par le Conseil National Coopératif.

Il existe encore d'autres acteurs dont l'appartenance au champ de l'économie sociale doit être établie au cas par cas, telles que, par exemple, les ASBL et les fondations.

QUELLES SYNERGIES AVEC LES QUARTIERS NOUVEAUX ?

Les synergies à développer sont de deux ordres : insertion d'entreprises d'économie sociale dans le quartier d'une part, et recours à des entreprises extérieures pour la réalisation et la gestion du quartier d'autre part.

DÉVELOPPER DANS LES QUARTIERS DES SERVICES INNOVANTS VISANT DES MODES D'HABITER PLUS DURABLES

Nombre de projets issus du secteur de l'économie sociale peuvent trouver leur place dans les futurs quartiers et y être source de plus-values reflétant parfaitement l'esprit « quartiers nouveaux » : rencontre, cohésion sociale, durabilité, emploi, alimentation durable... En voici quelques exemples :

Un café citoyen

Quatre Quarts est une coopérative à finalité sociale, un espace intergénérationnel, de rencontres et d'échanges de savoir dans un esprit « récup, local et de saison » installé dans l'ancienne gare de Court-Saint-Etienne. Le projet s'anime autour de quatre activités

principales : cantine, artisanat, librairie et ateliers, mettant en avant les producteurs et les citoyens. La librairie met en valeur des livres d'auteurs, des magazines engagés, des petites éditions belges et des coups de cœur. Le coin « artisanat » accueille les œuvres de créateurs belges en dépôt/vente. Des ateliers de cuisine, couture, culturels, artistiques, une table de conversation, et bien d'autres activités ouvertes à tous sont organisées dans cet espace.

source : <http://quatrequarts.coop>

Un commerce coopératif visant l'alimentation durable

Coopéco est un supermarché coopératif et participatif qui a ouvert ses portes à Marchienne-au-Pont en septembre 2016. Cette coopérative de consommateurs participe à la création d'une dynamique locale positive, et veut faciliter l'accès de tous à une alimentation durable, saine et de qualité. Ses priorités sont la mise en avant des producteurs locaux, l'utilisation des circuits courts, la mise en magasin de produits éthiques et de saison et la lutte contre le gaspillage alimentaire. Chaque client est tout d'abord un membre coopérateur. Par là, il bénéficie de l'accès aux produits du magasin à un prix attractif et s'engage à participer au fonctionnement du supermarché pendant trois heures par mois.



Des activités de sensibilisation à l'alimentation durable, des ateliers pratiques liés à l'alimentation, des soirées musicales, sont organisées. La volonté de rencontre et de mixité sociale est bien présente et des échanges enrichissants se produisent également avec les personnes en réinsertion professionnelle d'AVANTI (Centre d'Insertion Socio Professionnelle agréé par la Région wallonne) ainsi qu'avec les habitants du quartier.
source : <http://coopeco-supermarche.be>

Une crèche parentale

La première crèche parentale de Belgique, ouverte à Louvain-la-Neuve sous forme d'ASBL en février 2004, constitue une structure novatrice d'accueil de la petite enfance, basée sur la solidarité, l'échange de services et la mixité sociale et culturelle. Elle a vu le jour à l'initiative d'un groupe de personnes et d'associations (Collectif des femmes, etc.) actives localement. Le fonctionnement de la crèche intègre pleinement les parents, qui participent non seulement à sa gestion (assemblée générale, conseil d'administration) mais surtout à son quotidien : en échange d'une réduction de 10% de la participation financière, chaque famille donne 5 heures par semaine à la crèche. Ce modèle a fait peu d'émules jusqu'à présent ; une des raisons en est sans doute que le financement ONE est inférieur à celui d'une crèche traditionnelle. Cependant, la crèche a pu recourir à des emplois aidés (aide APE et/ou PTP pour les ASBL) pour équilibrer son budget.
source : <http://www.crecheparentaleln.be>

Un centre d'insertion socio-professionnelle offrant un service de restauration-traiteur/paniers bio



L'Entreprise namuroise de Formation par le Travail « Le Perron de l'Illon »² a pour mission de former des personnes demandeuses d'emploi aux métiers de commis de salle et de cuisine. Les stagiaires ont l'opportunité d'apprendre en travaillant dans deux restaurants pédagogiques et au sein du service traiteur. Les plats ainsi que le service sont entièrement réalisés par les stagiaires en formation, sous la supervision de formateurs issus des métiers de la restauration. L'EFT « Le Perron » accueille chaque année environ 60

stagiaires, mais aussi 8 à 10 personnes sous contrat d'insertion de type art 60. Les activités de formation sont financées par deux types de ressources : un subside de la Région Wallonne et un autofinancement provenant des recettes des deux restaurants pédagogiques.
source : <http://www.centrelilon.be/leperron/>

La Ferme de Froidmont Insertion est une association reconnue d'économie sociale. Elle permet l'insertion socio-professionnelle d'adultes demandeurs d'emploi de longue durée. Sa pédagogie est celle du compagnonnage et de la formation par le travail. Chaque année, elle forme gratuitement 30 adultes en situation difficile ou en réorientation comme commis de cuisine et de salle ou comme maraîcher bio en permaculture pour leur permettre de retrouver

un emploi par une formation professionnalisante mais aussi une place d'acteur dans notre société. En plus d'acquérir de nouvelles compétences, le stagiaire est accompagné dans sa recherche d'emploi ou dans le lancement de projets professionnels futurs. Ces formations lui permettent de retrouver une place dans la société, et de se refamiliariser avec les attitudes adéquates à avoir dans le milieu du travail. La ferme veut s'inscrire dans les démarches de transition et de développement durable. Elle gère également des potagers urbains et 60 jardins partagés bio et en permaculture, un restaurant ainsi qu'une activité de panier bio.
source : www.froidmontinsertion.be

UNE AIDE POUR LES ENTREPRISES D'INSERTION

Un agrément en tant que centre d'insertion socioprofessionnelle (CISP) ouvre le droit à un soutien financier de la Wallonie sous la forme d'une subvention de fonctionnement gérée par le FOREM. L'aide SINE pour les entreprises d'économie sociale d'insertion permet, outre des réductions ONSS de 1000 euros pendant 10 à 20 trimestres, de déduire du salaire de l'employé une allocation de réinsertion de 500 euros par mois.

Une entreprise de services de proximité

Haute-Meuse Net Services est une IDESS (Initiative de Développement de l'Emploi dans le Secteur des Services de proximité à finalité Sociale), structure agréée offrant des services de proximité aux particuliers en Région wallonne. Les services peuvent être de petites réparations dans la maison (comme remplacer une prise de courant électrique, un robinet), du jardinage (entretien de surfaces limitées), des services de taxi social, de lessive ou des magasins sociaux.
source : <http://www.cortigroupe.be>

Le projet de quartier « jardin partagé » à Dieppe : une large place à l'économie sociale

L'association Quartier&Co porte le projet d'une reconversion de la friche industrielle Lebon à Dieppe en un lieu de vie constituant un ensemble cohérent d'habitat et d'activités économiques avec une volonté d'ouverture sur le territoire dieppois et bien au-delà, une mutualisation optimum des espaces, des services et des équipements ; le respect des valeurs de l'écologie, de l'économie sociale et solidaire et du lien social. Il s'agit d'un projet alternatif porté par un groupement de simples citoyens : Quartier&Co, qui l'a conçu, veut également assumer les maîtrises d'ouvrage et d'usage de ce lieu de vie. C'est précisément cette originalité, pour un programme de cette ampleur, qui a permis à Quartier&Co d'être reconnue par les collectivités et structures qui la soutiennent (Région, Ville et Agglo de Dieppe, ADEME). L'association est actuellement forte d'une cinquantaine d'adhérent(e)s, conscient(e)s des problématiques écologiques et environnementales, sensibles aux nécessités du partage, de la mutualisation des espaces et des services, et soucieu(x) du lien social. C'est ce qui permet d'assurer la cohésion du groupe, au-delà des différentes approches intellectuelles et pratiques des individus qui le composent. Mais Q&Co est riche également de l'expertise professionnelle de ses diverses personnalités, qui couvre les différents domaines visés par les activités.

La pré-programmation urbanistique et économique du projet a fait l'objet de quatre séances du Comité de Pilotage dédié. Cette étude de faisabilité, élaborée avec la SEMAD, a été financée par la Région Haute-Normandie, l'ADEME, la Municipalité de Dieppe et par un financement participatif. Elle a permis de préciser une première phase de réalisations, à savoir : l'habitat coopératif (100



logements à réaliser par tranches successives de 20), une auberge de jeunesse internationale de 150 lits (avec spécialité linguistique et restauration bio attachée), une structure médicalisée de répit de 16 lits (à destination de personnes souffrant d'une maladie chronique évolutive, de personnes en situation de handicap et de leurs aidants), une épicerie, des jardins partagés, une structure de coordination et de gestion des équipements mutualisés, des services d'aide à la personne. Les autres réalisations prévues par Quartier&Co (ressourcerie, résidences d'artistes, ateliers de vélos, voitures partagées...) étant reportées à une seconde phase.

- SCOP Espaces verts est une société coopérative alsacienne qui vise à développer un projet économique responsable et durable au service de l'Homme et de son épanouissement. Elle oeuvre depuis 2012 pour l'aménagement du coeur de l'éco-quartier Tanneries à Lingolsheim. En parallèle des espaces verts, des squares publics, des installations sportives et de l'école, elle réalise le volet paysager de nombreuses opérations immobilières du quartier.

Trouver les entreprises utiles



Jeunes Au Travail en action

Il pourra être utile d'inventorier les entreprises d'économie sociale du territoire proche afin d'examiner les opportunités de collaboration. **Des annuaires de l'économie sociale** peuvent être mobilisés à cette fin : le répertoire Préférences, mis au point par SAW-B, constitue également une ressource précieuse pour quiconque souhaite consommer des produits et services issus de l'économie sociale (<http://www.saw-b.be/spip/spip.php?page=annuaire-es>). Un autre annuaire est disponible sur : www.econosoc.be

Insérer des clauses sociales dans les marchés publics

Si le commanditaire est public, il pourra introduire des clauses sociales dans le marché afin de privilégier les entreprises d'économie sociale⁴.

Les « clauses sociales » sont des stipulations contractuelles par lesquelles un pouvoir adjudicateur poursuit, au travers d'un marché public, un objectif de politique sociale, distinct de la commande publique, visant à contribuer directement au bien-être de la collectivité ou des individus. Les « clauses sociales » prévues pour les marchés de travaux en Wallonie sont des clauses à visée socioprofessionnelle, c'est-à-dire que le pouvoir adjudicateur poursuit un objectif de formation, d'insertion ou d'intégration de demandeurs d'emploi, d'apprentis, de stagiaires, d'apprenants ou de personnes en situation de handicap.

L'insertion de clauses sociales dans les marchés de travaux permet de renforcer le troisième pilier du développement durable : le pilier social (en complément des piliers économique et environnemental). Il permet d'offrir une expérience professionnelle sur chantier aux personnes visées par les dispositifs d'insertion ou de formation.

La législation offre de multiples possibilités d'insérer des clauses sociales dans les marchés publics.

BESOIN DE PLUS D'INFORMATION, D'ACCOMPAGNEMENT POUR MONTER UN PROJET ET ÉTU-DIER SA FAISABILITÉ ?

Les agences-conseil en économie sociale accompagnent les entreprises du secteur. Elles sont expertes dans l'aide à la création de coopératives, de sociétés à finalité sociale ou d'ASBL. Les conseillers aident les candidats entrepreneurs dans toutes les démarches à effectuer, depuis l'établissement du plan financier et la rédaction de leurs statuts jusqu'au lancement de leur société. Ils peuvent également guider l'entrepreneur dans l'obtention des aides publiques spécifiquement adaptées à la création et/ou au développement de leur entreprise, voire assurer un suivi post-crédation.

Agences conseil en économie sociale agréées (.xls)³
(Mai 2013)

Deux agences-conseil parmi d'autres :

CREDAL : www.credal.be

- Accompagnement d'entreprises aux différentes étapes de leur vie (conseil stratégique, financier, gouvernance,...) 010/48.35.90.
- Financement d'activités commerciales ou à finalité sociale (crédit solidaire : 010/48.33.53.)

SAW-B ASBL, Solidarité des alternatives wallonnes et bruxelloises, : www.saw-b.be

RECOURIR À DES ENTREPRISES D'ÉCONOMIE SOCIALE POUR LA RÉALISATION ET LA GESTION DES ESPACES ET BÂTIMENTS

Des partenariats privilégiés peuvent être noués avec des entreprises d'économie sociale pour réaliser des travaux ou effectuer des prestations de service au sein du quartier, par exemple pour l'entretien des espaces verts.

Exemples

- L'ASBL Jeunes Au Travail (située à Jambes) a pour objectif de former et de (re)dynamiser un public faiblement scolarisé, parfois en situation de détresse sociale. En tant que CISP (Centre d'Insertion Socio-Professionnelle) mais tout spécialement en tant qu'EFT (Entreprise de Formation par le Travail), elle propose des formations en lien direct avec les besoins des employeurs et développe aujourd'hui deux filières d'activités : les espaces verts et l'entreprise générale du bâtiment (démolition, aménagements extérieurs (pavage, dallage), isolation intérieure, cloisons, revêtement de sols, peinture intérieure,...)



Conférence Permanente
du Développement
Territorial juillet 2019

Afin de simplifier les pratiques, trois options sont proposées aux pouvoirs adjudicateurs wallons :

- Réserver le marché ou un lot du marché à une entreprise d'économie sociale d'insertion (réservation du marché)
[Guide sur la réservation de marché/lot](#)⁵
- Imposer à l'entreprise adjudicataire de réaliser un effort de formation sur chantier (clause sociale de formation)
[Guide sur la clause sociale de formation](#)⁶
- Imposer à l'entreprise adjudicataire de réaliser un effort de formation et/ou d'intégration sociale et professionnelle de personnes handicapées ou défavorisées pendant l'exécution du chantier. L'entreprise choisit soit de sous-traiter une partie du marché à l'économie sociale, soit d'accueillir un/des stagiaire(s) en formation (clause sociale flexible).
[Guide sur la clause sociale flexible](#)⁷

Besoin d'aide pour faire votre choix ? Voici les coordonnées de facilitateurs clauses sociales qui peuvent vous conseiller : [facilitateur clauses sociales](#)⁸.



Step entreprendre : agence-conseil en économie sociale

AUTRES RÉFÉRENCES UTILES SUR L'ÉCONOMIE SOCIALE

- **Webdocumentaire sur l'entrepreneuriat social en Wallonie :**
www.plusdesens.be
- **Circuits courts, alternatives de consommation, d'épargne et de production locales, équitables, durables, saines :**
www.circuits-courts.be
- **ConcertES, plate-forme de concertation des organisations représentatives de l'économie sociale :**
<http://www.concertes.be>
- **SPW (DGO6) – Dans le département du développement économique, une direction de l'Economie sociale est en place depuis 2009. Ses missions : agrément, subventionnement et gestion des reconnaissances d'économie sociale et d'entreprise d'insertion - Place de la Wallonie, 1 - 5100 Jambes - 081 33 43 80 :**
http://economie.wallonie.be/Dvlp_Economique
- **Site de Monceau-Fontaines :**
Ce site associatif d'entreprises d'économie sociale, rassemble 17 associations et entreprises à finalité sociale qui désirent développer leurs projets dans une dynamique partenariale. Les partenaires proposent plus de 44 biens et services dans divers pôles d'activités tels que la formation, l'entrepreneuriat, l'environnement, le coaching, l'animation et les services aux particuliers et aux entreprises. Chaque année, ces structures permettent à plus d'un millier de personnes de bénéficier d'un accompagnement social et professionnel pour aller vers l'emploi.
<https://www.monceau-fontaines.be/>

SOURCES DES IMAGES

- **Image de couverture**
<https://cpdt.wallonie.be/>
- **Image page 3**
<http://www.centrelilon.be/leperron>
- **Image page 4**
<http://www.jeunesautravail.be/entretien-amenagements-exterieurs-espaces-verts>
- **Image page 5**
<https://cpdt.wallonie.be/>

1. Une I.D.E.S.S. est une structure (ASBL, SFS ou CPAS) agréée afin d'offrir à des particuliers habitant en Région wallonne des services de proximité: petits travaux dans la maison, pour l'entretien des cours et jardins et des services destinés à un public précarisé : taxi social, buanderie sociale, magasin social.
2. bien connue par les participants aux séminaires « quartiers nouveaux » car deux d'entre eux ont été organisés dans les locaux du centre l'Illon accueillant l'entreprise et ont bénéficié du service traiteur.
3. http://economie.wallonie.be/Dvlp_Economique/Economie_sociale/Agences_conseil.html
4. <http://marchespublics.cfwb.be/fr/informations-generales/pratiques-de-marche/clauses-sociales-travaux/index.html>
5. https://marchespublics.wallonie.be/files/GUIDE_Réservation%20de%20marché_20190410.pdf
6. https://marchespublics.wallonie.be/files/GUIDES_clause_formation_20190410_Cover.pdf
7. https://marchespublics.wallonie.be/files/Guide_clause_flexible_20190410.pdf
8. <https://marchespublics.wallonie.be/home/pouvoirs-adjudicateurs/passer-un-marche-public-responsable/clauses-sociales-dans-les-marches-publics-de-travaux/facilitateurs-clauses-sociales.html>





ACTIVITÉS SOCIO-ÉCONOMIQUES

L'accueil d'activités temporaires

UNE PISTE POUR AMORCER UNE DYNAMIQUE POSITIVE DANS LES « QUARTIERS NOUVEAUX » ?

Urbanisme transitoire¹, économie éphémère.... Ces termes reflètent des pratiques contemporaines de mise en œuvre d'activités temporaires qui se multiplient, notamment dans des lieux en attente d'aménagement. Au-delà du fait que le propriétaire en retire des avantages bien réels comme la préservation du bien du vandalisme et de la dégradation, l'évitement de la taxation sur les bâtiments inoccupés, la possibilité de tirer un revenu (même modique) du bien en attendant les travaux..., de telles activités peuvent accompagner la transition de quartiers en renouvellement dans l'esprit d'un développement durable et envoyer des signaux positifs quant à l'opération en cours : « dans le même esprit que les opérations d'urbanisme transitoire et, souvent, au sein même de ces opérations, l'immobilier léger permet d'utiliser un espace en friche et d'envoyer des signaux positifs sur la mutation en cours. Les lieux sont ainsi occupés de façon transitoire par la construction de modules démontables ou mobiles »² aidant à accueillir des activités originales.

Grâce aux animations locales, une attractivité nouvelle profitable au futur projet se crée : Ainsi, dans la plaine de l'Ourcq (voir ci-après) divers acteurs locaux de l'agriculture urbaine, de la restauration responsable et de l'autofabrication, proposent ateliers, chantiers, guinguettes sur les friches... Un festival a accueilli nombre de visiteurs... Pour l'aménageur, « l'attractivité nouvelle de cette zone en déshérence sert dans les discussions avec les promoteurs. L'animation qu'apporte MobiLab crée un terreau associatif qui animera le futur quartier. » Une réappropriation citoyenne des lieux

peut être à la source de nombreuses dynamiques positives pour les habitants : « Sous certaines conditions, elle (l'occupation temporaire) permet une réappropriation citoyenne de la ville. Les occupations temporaires comme espaces citoyens d'expérimentation émancipateurs, créatifs, inclusifs et ouverts sur le quartier. »³, « certains projets s'ouvrent sur le quartier : un atelier vélo ouvert à tous les habitants du quartier, une épicerie, une école des devoirs... Les conventions d'occupation précaire font figure de laboratoires d'expérimentation de nouvelles manières de penser la vie en ville. Elles expérimentent des espaces ouverts sur la ville, où la solidarité entre habitants est mise en avant »⁴. L'expérimentation temporaire d'activités peut en outre contribuer à tester et affiner une programmation plus définitive. « Une des plus-values des projets amenés par l'occupation temporaire repose sur l'ajustement de la programmation servant à affiner la planification et l'aménagement. Ainsi, cela peut permettre d'orienter et de conseiller au mieux les politiques d'aménagement des territoires dans de nombreux domaines »⁵. Attention cependant à certains écueils, notamment dénoncés par le secteur de l'économie sociale⁶ : en visant prioritairement des occupations par des artistes, étudiants, artisans, start up,... la redynamisation visée pourrait se faire uniquement au bénéfice de l'attractivité pour de nouvelles populations, en ignorant totalement une population préexistante parfois précarisée, voire en contribuant à son éviction en amorçant un phénomène de gentrification.

EN ATTENDANT UN NOUVEAU QUARTIER... DES EXEMPLES D'OCCUPATIONS TEMPORAIRES DE GRANDE AMPLIEUR EN RÉGION PARISIENNE

LA PLAINE DE L'OURCQ

Coincés entre le canal de l'Ourcq et la nationale 3 (N3), en Seine-Saint-Denis, 200 hectares sont appelés à être désenclavés et transformés en écoquartier d'ici à quelques années. **La communauté d'agglomération Est Ensemble a lancé un grand appel à manifestations d'occupations éphémères en attendant le réaménagement des nouveaux quartiers le long du canal. Quatre lauréats aux profils variés vont occuper les zones non-aménagées (friches, terrains vagues) qui parsèment le territoire, avant que ne commencent les travaux d'aménagement des nouveaux équipements urbains⁷ (logements, commerces, écoles).**

Les interventions ont vocation à sensibiliser aux enjeux de transformations urbaines à venir et à valoriser le territoire par des projets innovants écologiques et participatifs. Il s'agit là d'accompagner la transformation du paysage en impliquant les citoyens, afin que la transition se fasse de manière plus douce.

Les interventions, en s'étirant sur tout le canal de l'Ourcq, reflètent une volonté politique forte de dépassement des projets communaux pour créer une continuité urbaine le long du canal. Porté par la communauté d'agglomération **Est Ensemble**⁸, ce territoire se veut un laboratoire pour répondre aux enjeux du présent et du futur. Ceux d'une Ville intense, multifonctionnelle, inclusive et durable.⁹



Logements et passerelle : Zac quartier durable de la plaine de l'Ourcq - Noisy-le-Sec
© Atelier Myriam Szwarc

LES GRANDS VOISINS

L'expérience des Grands Voisins est, depuis 2015, un projet de transition entre l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul (Paris XIVe) et le futur quartier qui prendra place sur le site en 2023.

Cette expérience urbaine est basée sur l'équilibre de trois grands programmes : un volet social avec de l'accueil de personnes en hébergements d'urgence et des programmes de réinsertion, un volet entrepreneurial avec la mise à disposition à bas coûts de locaux

de travail, et un volet culturel et d'ouverture au public, avec une programmation d'activités et des commerces en rez-de-chaussée. Le rôle du pilotage est de s'assurer du bon équilibre entre ces programmes et d'encourager la cohésion et les collaborations multiples.

Entre 2015 et 2017, la première période d'occupation temporaire de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul a permis à plus de 600 personnes en situation de vulnérabilité d'être logées, à 250 associations, startups, artisans et artistes de déployer leur activité dans un environnement inédit et à tous d'accéder à de nouveaux espaces de plein air, à des lieux de rencontre et à de multiples activités partagées. Le tout représentait 20 000 m² de bâtis et 15 000 m² d'espaces extérieurs, 250 structures et 600 personnes hébergées.

Aujourd'hui, les travaux préparatoires au futur quartier Saint-Vincent-de-Paul ont commencé. L'expérience des Grands Voisins continue, s'adapte et se déploie dans les espaces encore disponibles jusqu'à 2020. Les intentions sont encore vivaces : faire cohabiter des fonctions et des groupes sociaux différents, expérimenter pour lutter contre l'exclusion et l'isolement et s'ouvrir sur l'extérieur, espérant contribuer à préfigurer le quartier de demain ! Le projet concerne encore 9 800 m² de bâti, 3 000 m² d'espaces extérieurs, 90 structures et 100 personnes hébergées. Une centaine d'associations, artistes, artisans, jeunes entreprises développent leurs activités et des équipements ouverts sur le quartier sont expérimentés : conciergerie, espace bien-être, ressourcerie, restaurant solidaire d'insertion...

Le projet est coordonné par trois associations :

- L'association Aurore, centrée sur l'hébergement et de la réinsertion sociale de personnes en difficulté, est depuis 2014

le gestionnaire principal de l'ensemble du site, elle assure la coordination générale du projet et en porte la responsabilité technique et financière. Elle assure la gestion de l'accueil de jour, des centres d'hébergement, ainsi que l'accompagnement des personnes accueillies vers l'autonomie et l'emploi.

- «Yes We Camp» contribue à la coordination générale et porte la responsabilité de l'ouverture du site au public : direction artistique, communication publique, partenariats locaux, programmation culturelle, identité visuelle, aménagements dans les espaces communs...
- La coopérative Plateau Urbain coordonne le choix et la gestion des occupants des locaux et anime leur réseau. Elle contribue également à la coordination technique de la gestion du site.

Ce projet constitue une expérimentation intéressante sur le plan de la mixité sociale : « Ce qui sous-tend le projet dès le départ, c'est de montrer que les personnes hébergées, les entreprises sociales et les visiteurs peuvent se rencontrer et qu'un centre d'hébergement en centre-ville est une véritable opportunité. » Pari réussi ? « Aujourd'hui, l'association Aurore est contactée par des professionnels de l'immobilier pour installer des centres d'hébergement au sein de projets immobiliers de grande ampleur. Ce que nous faisons ici, aux Grands Voisins, montre que c'est possible. »

La preuve par l'exemple que l'innovation sociale transfigure les lieux laissés vacants pour y inventer de nouvelles façons de vivre. Et contribue, grâce à ces deux ans d'expériences, à préfigurer l'avenir du quartier.¹⁰

QUELLES ACTIVITÉS TEMPORAIRES ENVISAGER SUR LE SITE ?



Les grandes Tables de l'île Seguin

Les activités possibles sont très variées et toujours à inventer en fonction des ressources du lieu et des forces vives mobilisables.

RESTAURATION

Les grandes Tables de l'île Seguin, restaurant éphémère sur échafaudages installé dans le jardin de l'île Seguin, à Boulogne-Billancourt.

Depuis que les bâtiments des usines Renault ont été rasés en 2005, l'île Seguin à Boulogne-Billancourt fait l'objet de nombreux débats. En attendant que le consensus se fasse autour d'un projet, un jardin a été créé et un restaurant est sorti de terre, bâtiment tout-à-fait atypique au milieu de la Seine. « Projet hybride entre la péniche, la serre agricole, la plateforme pétrolière et la maison en bois, ce restaurant est totalement démontable et recyclable. Constitué d'une grande boîte en fibres de bois et de conteneurs de fret, le tout est suspendu dans une structure en échafaudage et abrité sous un parapluie transparent. Il s'agit d'une architecture bio et éphémère, amenée à disparaître sans laisser de traces »¹¹.

MAGASINS ÉPHÉMÈRES

Un « pop-up store » (ou « magasin éphémère ») est un point de vente ouvert pour une courte durée : quelques jours, quelques semaines ou quelques mois. « Il s'ouvrirait trois magasins de ce type par jour en Belgique. Cette tendance est apparue dans le milieu des années 2000 et connaît depuis quelques années un développement important »¹². Ce système permet à des porteurs de projet de tester leur activité sans engagement de longue durée et à moindre frais afin d'évaluer sa viabilité. L'originalité-même du lieu et de ses conditions d'ouverture servent l'attractivité du commerce.

ACTIVITÉS SOCIO-CULTURELLES, PARTICIPATIVES, DE SENSIBILISATION

Des interventions artistiques pour revaloriser un territoire en friche le long du Canal de l'Ourcq

Les berges du canal de l'Ourcq (voir ci-dessus) ont été le théâtre d'interventions artistiques menées par la compagnie Méliadès, qui a détourné de façon ludique les zones de chantiers afin d'amener les habitants à se réapproprier ces espaces pour en faire des espaces de jeu, de création, de vie et de liberté. Les artistes de la compagnie ont collecté la mémoire de la friche sous forme de témoignages visuels ou sonores et réalisé à partir de cette collecte une grande installation. La compagnie a traqué les sons de la friche afin de réaliser une œuvre sonore collective. De grandes fresques ont été réalisées sur les palissades et murs. Une signalétique insolite au sol, sur les palissades, murs, bâtiments et dans des lieux surprenants a été créée afin de faciliter l'orientation et les déplacements et de donner à la ville un air ludique et artistique. Enfin, des balades artistiques sur le canal en vélo, bus ou navettes fluviales ont permis de découvrir le parcours de manière ludique et interactive.¹³

Une structure de sensibilisation au réemploi : Le Mobilab sur le Port de loisirs de l'Été du Canal

Installé sur la friche Miko au bord du canal de l'Ourcq et animé par l'association d'architectes Ballastock, le Mobilab propose des activités d'autofabrication (bricolage, construction, et création) à partir du réemploi de matériaux, suite à la signature d'une convention d'occupation temporaire sur une partie du site. Mobilab a pour vocation d'ouvrir le chantier au public et de concevoir à partir de matériaux issus de ressources locales (démolitions, déchetteries) de nouvelles formes de mobilier urbain qui pourront s'intégrer dans le futur quartier. « L'objectif est de sensibiliser les habitants voisins actuels et les futurs habitants à la prévention et à la réutilisation des déchets ». Mobilab devient un moteur pour l'économie circulaire et un levier pour l'économie sociale et solidaire.



Le Mobilab sur le Port de loisirs de l'Été du Canal

ACTIVITÉS SPORTIVES

Le festival D'Days (designer's days) a investi en 2016 les berges du canal de l'Ourcq avec un **parcours sportif design : Le corps du Canal**¹⁴. Une série d'infrastructures sportives auto-utilisables, matérielles et immatérielles ont été installées le long de la piste cyclable. Proposé aux usagers des canaux (cyclistes, promeneurs ou joggeurs), le parcours invite les riverains à s'approprier le canal. Construit en collaboration avec les futurs usagers lors d'une série de workshops, le parcours sportif a été inauguré le 4 juin 2016. Certaines infrastructures sont toujours à disposition.

ACCUEIL TEMPORAIRE D'ENTREPRISES

Un espace de coworking temporaire dans le quartier des grands voisins

La Ruche Denfert s'inscrit dans le projet des Grands Voisins. Cette occupation inédite et temporaire a pour but la mixité sociale entre les résidents d'Aurore, les 140 structures installées sur le site (associations, artistes, entreprises) et le public. C'est dans cet environnement inspirant que La Ruche accueille des porteurs de projets qui souhaitent entreprendre, innover, partager au sein d'un espace qui allie un openspace lumineux et des bureaux privatifs.



Le coworking de la Ruche Denfert

L'accueil temporaire d'entreprises et la création d'espaces de travail modulables dans plusieurs sites à réaménager sur l'île de Nantes

L'ancien Karting situé à la pointe ouest de l'île de Nantes est réhabilité par la Samoa pour accueillir une quarantaine d'entreprises créatives. Dans la perspective du démarrage du chantier de transformation des Halles Alstom en 2012, plusieurs sites vacants ont été identifiés par la Samoa pour accueillir des acteurs des industries créatives et culturelles et des acteurs de l'économie sociale et solidaire, dans le but de constituer un véritable pôle économique lié au Quartier de la création. L'ancien Karting accueille aujourd'hui une quarantaine d'entreprises du secteur des industries culturelles et créatives, ce qui représente environ 150 emplois. A proximité, d'autres sites connaissent des aménagements provisoires profitant d'une période de transition également : le site de Larivière doit accueillir Les Ecosolies, qui regroupe des entreprises et associations issues de l'économie sociale et solidaire ainsi que l'école du cirque sous un chapiteau dans le même secteur.¹⁵

AGRICULTURE URBAINE

Une ferme écologique éphémère à la Plaine de l'Ourcq

L'association La SAUGE s'est installée en 2017, sur une friche de la ZAC Eco-cité¹⁶ (plaine de l'Ourcq). Une Ferme Ecologique Ephémère (FEE) est construite sur cette friche rebaptisée La prairie. Cette Ferme Écologique Éphémère est composée d'une Prairie fleurie, d'une houblonnière pour faire de la bière artisanale, de 800 bottes de pailles pour cultiver des légumes de variété ancienne, comme le melon jaune de Bobigny, d'un poulailler, d'une forêt de plantes sauvages, d'un potager productif pour alimenter le restaurant... La Prairie accueille également une exposition sur l'histoire maraîchère de Bobigny, montée en partenariat avec la Ville. Ce projet de ferme urbaine expérimentale a été retenu dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt Temp'O pour l'occupation temporaire de friches, porté par le territoire d'Est Ensemble.

ACTIVITÉS TOURISTIQUES, VISITE DE SITE

Visite guidée du site des Grands Voisins

En collaboration avec les coordinateurs de projet, les guides d'Alternative urbaine¹⁷ contribuent à faire découvrir les Grands Voisins au public. L'Alternative Urbaine est une association d'insertion sociale et professionnelle qui met en oeuvre des formes d'inclusion novatrices mêlant la culture et le tourisme. Elle forme

des personnes éloignées de l'emploi au métier de guide et utilise l'animation de balades urbaines comme support de pour les remobiliser. Tous les samedis, une visite est proposée à 15h devant l'entrée au 74, avenue Denfert Rochereau. Avis aux amateurs !



Visite guidée du site des Grands Voisins

LA MISE EN PLACE DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE : ASPECTS PRATIQUES

LES CONVENTIONS D'OCCUPATION

Une occupation temporaire peut se faire avec ou sans intermédiaire :

- **soit par une convention directe entre le propriétaire et les occupants**, celui-ci restant entièrement maître de la conduite de l'occupation (ceci peut se faire dans un projet d'échelle réduite) ;
- **soit par l'intermédiation d'une association** : le propriétaire passe une convention avec l'association qui est chargée d'organiser l'occupation, concluant par la suite d'autres conventions avec les occupants. Les pouvoirs respectifs du propriétaire et de l'association seront définis dans la convention signée entre eux. Ce modèle est majoritaire dans les pratiques bruxelloises. Il facilite les choses pour le propriétaire qui peut ainsi être déchargé de la communication avec les occupants et de toute la gestion de l'occupation.

Le contrat passé avec l'association peut prendre deux formes différentes :

1. **un mandat de gestion**. « En ce cas, même si c'est avec l'association que l'occupant contracte formellement, la convention le liera directement au propriétaire ; c'est en effet pour le compte et au nom de ce dernier que le mandataire (l'association) intervient. »

2. **une convention principale assortie de sous-conventions**.

« Le propriétaire peut à la place passer avec l'association une convention d'occupation (principale), à charge pour l'asbl de faire ensuite signer aux occupants des sous-conventions d'occupation ; la chose est admise, par analogie avec les sous-locations dans le régime du bail de résidence principale. À la différence du mandat, le sous-conventionnement ne crée aucun lien juridique direct entre le propriétaire et les occupants, lesquels n'ont de droits et d'obligations que vis-à-vis de l'asbl ».

LES ASSURANCES

Les assurances ne sont pas obligatoires dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire, ni pour le propriétaire, ni pour l'occupant. Elles sont cependant conseillées. En cas de passage par une association intermédiaire, celle-ci peut souscrire les polices d'assurance nécessaires (assurance responsabilité civile), ce qui dispense les occupants d'en prendre.

Pour en savoir plus sur ces aspects juridiques :

Bernard N. et al., Les occupations temporaires, guide juridique et pratique, Perspective Brussels, novembre 2018¹⁸.

RÉFÉRENCES

- Bernard N. et al., Les occupations temporaires, guide juridique et pratique, Perspective Brussels, novembre 2018
<http://www.concertes.be>
- IAU Ile de France, Développer l'économie éphémère pour des territoires plus accueillants, Note rapide n°757, Septembre 2017
- Vanwelde Mathieu, Les multiples visages de l'occupation temporaire, SAW-B-fédération Wallonie-Bruxelles, Analyse 2018, p. 10 :
http://www.sawb.be/spip/IMG/pdf/a1807_les_multiples_visages_de_l_occupation_temporaire.pdf
- Sur le projet d'occupation temporaire des Grands voisins à Paris :
http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_qn/site/page?id=13
- Sur les occupations temporaires à Bruxelles :
Lamquin V., L'occupation temporaire, la nouvelle signature bruxelloise, in Le Soir, 14.03.2019
[https://plus.lesoir.be/212101/article/2019-03-14/loccupation-temporaire-la-nouvelle-signature-bruxelloise:](https://plus.lesoir.be/212101/article/2019-03-14/loccupation-temporaire-la-nouvelle-signature-bruxelloise)
<https://www.citydev.brussels/fr/projet-marketing-occ-temp>
<https://cooperativecity.org/2018/01/10/toestand/>

SOURCES DES IMAGES

- Image page de couverture
<https://cpdt.wallonie.be/>
- Image page 2
<https://www.est-ensemble.fr/zac-quartier-durable-de-la-plaine-de-lourcq-noisy-le-sec-reunion-publique-le-12-mai>
- Image page 3
<https://www.dezeen.com/2011/10/20/les-grandes-tables-de-lile-by-1024-architecture>
- Images page 4
https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2017/06/09/quand-les-friches-se-transforment-en-laboratoires-de-la-ville_5141230_4811534.html
<https://www.flickr.com/photos/camping2013/31212928385/>
- Image page 5
<https://lesgrandsvoisins.org/2016/06/28/visites-guidees-avec-lalternative-urbaine/>



1. L'urbanisme transitoire englobe toutes les initiatives qui visent, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à réactiver la vie locale de façon provisoire, lorsqu'un usage du site n'est pas encore décidé, IAU, op. cit. , p. 2
2. IAU Ile de France, Développer l'économie éphémère pour des territoires plus accueillants, Note rapide n°757, Septembre 2017
3. Mathieu Vanwelde, Les multiples visages de l'occupation temporaire, SAW-B-fédération Wallonie-Bruxelles, Analyse 2018, p. 10 : http://www.sawb.be/spip/IMG/pdf/a1807_les_multiples_visages_de_l_occupation_temporaire.pdf
4. Mathieu Vanwelde, Les multiples visages de l'occupation temporaire, SAW-B-fédération Wallonie-Bruxelles, Analyse 2018 : http://www.sawb.be/spip/IMG/pdf/a1807_les_multiples_visages_de_l_occupation_temporaire.pdf
5. Perspective Brussels, guide sur l'occupation temporaire : <http://perspective.brussels/fr/plans-reglements-et-guides/guides-pratiques/guide-sur-l'occupation-temporaire>
6. Mathieu Vanwelde, Les multiples visages de l'occupation temporaire, SAW-B-fédération Wallonie-Bruxelles, Analyse 2018, p. 10 : http://www.sawb.be/spip/IMG/pdf/a1807_les_multiples_visages_de_l_occupation_temporaire.pdf
7. <https://www.tourisme93.com/document.php?pagendx=658>
8. <https://www.est-ensemble.fr/>
9. <https://www.tourisme93.com/ete-du-canal/eco-parcours.html>
10. Le labo de l'économie sociale et solidaire, publié le 31 octobre 2017 : <http://www.lalabo-ess.org/les-grands-voisins-entrepreneurs-et-preaires-pour.html>
11. Sancereau Cyril, Le grandes tables de l'île Seguin. une architecture éphémère, 26 Octobre 2011, p.1 <https://www.boumbang.com/les-grandes-tables-de-l%E2%80%99ile-seguin>
12. Bernard N. et al., Les occupations temporaires, guide juridique et pratique, Perspective Brussels, novembre 2018
13. <https://www.est-ensemble.fr/la-ville-en-mouvement-par-la-compagnie-meliades>
14. https://www.tourisme93.com/document.php?pagendx=815&engine_zoom=FMAIDFC930029398
15. <http://www.iledenantes.com/fr/projets/247-karting-activites-creatives.html>
16. <https://www.tourisme93.com/document.php?pagendx=656>
17. <https://www.alternative-urbaine.com/>
18. http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/guide_pratique_occupation_temporaire.pdf



MIXITE SOCIALE

Fiche 1 | Le concept de mixité sociale dans l'habitat et ses applications à l'échelle du quartier : regards croisés

Fiche 2 | Vers une mixité socio-économique dans les quartiers : réserver une place au logement abordable

Fiche 3 | Mixité intergénérationnelle à l'échelle du quartier : différentes formes de partenariats et modes d'habitat pour les aînés

Fiche 4 | Mixité intergénérationnelle à l'échelle du bâtiment ou de l'ensemble résidentiel : focus sur les différentes formes d'habitat groupé intergénérationnel





VERS UNE MIXITÉ SOCIALE DANS LES QUARTIERS

Le concept de mixité sociale dans l'habitat et ses applications à l'échelle du quartier : regards croisés

1. DISCUSSIONS AUTOUR DU CONCEPT DE MIXITÉ SOCIALE

Le référentiel « quartiers nouveaux » de la Région wallonne affirme une ambition de promotion de la mixité sociale et intergénérationnelle qui se traduit en un double objectif :

- Favoriser la cohabitation entre habitants et usagers au profil démographique, socioéconomique ou culturel différent
- Créer les conditions du bien-vivre ensemble et encourager la solidarité entre citoyens

Une analyse un peu approfondie du concept et de ses applications montre qu'un recul critique est nécessaire. Si une mixité est prônée dans l'habitat, sa mise en œuvre nécessite une bonne réflexion préalable et idéalement un accompagnement pour qu'elle soit vécue de manière optimale et mène à de réels contacts et/ou des pratiques de solidarité.

1.1 Une définition de la mixité sociale

« Le terme de mixité vient du latin « *miscere* », qui veut dire mélanger, renvoyant à l'idée de mixage entre plusieurs éléments différents. Son caractère relativement indéterminé résulte du fait qu'on peut parler indifféremment de mixité des formes d'habitat, de mixité des générations, de mixité des catégories socio-professionnelles, des sexes, etc. »¹

La mixité sociale dans l'habitat fait référence à la coexistence sur un même espace de groupes sociaux aux caractéristiques diverses. Nous nous référons ici essentiellement à une mixité socio-économique, suivant ainsi les principaux objectifs des politiques de mixité sociale en Europe du Nord.² Par ailleurs, d'autres voies de promotion de la mixité sociale se focalisent non sur l'habitat mais plutôt sur la fréquentation des écoles ou des équipements par exemple.

1.2 Un concept souvent mobilisé par le politique et critiqué par les chercheurs

S'il existe une tendance générale spontanée à la ségrégation socio-résidentielle dans la ville (ten-

dance aux regroupements homogènes par catégories sociales, à la recherche de l'entre soi et de la distinction par rapport aux catégories sociales plus modestes, la mixité sociale est de plus en plus préconisée dans les discours politiques. On refuse la ségrégation sociale, les effets de ghetto et de stigmatisation qui y sont liés ; on souhaite une ville où la diversité est source d'innovation et de mélange ; on veut éviter le spectre d'une ville éclatée en une juxtaposition de quartiers homogènes privatisés par des populations qui y feraient régner leur loi... Mais aussi (et surtout ?) on souhaite le retour des classes moyennes dans les quartiers centraux dégradés pour y réamorcer une spirale positive d'investissement, pour assainir les finances communales et consolider les équipements.

Si cette notion de mixité semble faire l'unanimité parmi les acteurs de la politique de la ville, elle est cependant décriée par de nombreux chercheurs du monde de la sociologie qui y voient une notion floue mais incantatoire, fréquemment susceptible, sous couvert de lutte contre la ségrégation sociale, d'occulter en réalité des pratiques discriminatoires à l'égard des groupes les plus faibles de la société.

1.3 Des arguments en faveur et en défaveur de la mixité sociale dans l'habitat

Quels sont les mérites attribués à la mixité sociale dans l'habitat ?

- Une idée régulièrement émise en faveur de la mixité sociale est que celle-ci conduit à promouvoir le dialogue et la cohésion sociale : pluralisme et enrichissement mutuel, apprentissage de la tolérance, acceptation des différences, intégration... au contraire des tendances au communautarisme.
- Autre avantage présumé, la mixité sociale contribue à la lutte contre l'exclusion et à la promotion de l'égalité des chances en supprimant l'effet négatif lié au milieu de vie : on se réfère à l'idée d'un effet de quartier selon lequel les chances de promotion sociale des résidents sont affectées par des éléments structurels caractéristiques du milieu dans lequel

¹ Cyprien AVENEL, La mixité dans la ville et dans les grands ensembles. Entre mythe social et instrument politique, in Informations sociales 2005-5 (n°125), pp 62-71

² E. BAILLERGEAU, J-W DUYVENDACK, P. VAN der GRAAF, L. VELDBOER, Les politiques de mixité sociale dans l'Europe du Nord, Belgique, Pays-Bas, Suède, Paris, éditions du PUCA, février 2008

ils vivent, indépendamment de leurs propres caractéristiques individuelles³.

- La mixité des quartiers est parfois vue comme permettant l'émulation des couches populaires par les couches moyennes : influence positive du voisinage de catégories sociales plus aisées sur la promotion économique et les modèles culturels.
- Un autre avantage recherché à travers l'organisation d'une mixité sociale des territoires est la lutte contre la dévalorisation immobilière des quartiers stigmatisés et la réintégration de ces quartiers dans le marché.
- La volonté de mixité peut aussi correspondre à la recherche d'une meilleure répartition de la prise en charge de la pauvreté entre communes, les ressources de celles-ci étant étroitement liées aux impôts payés par les résidents, proportionnellement à leurs revenus, tandis que les coûts de l'aide sociale pèsent sur leur budget.
- La mixité au sein de leur parc immobilier est enfin vue comme une solution aux problèmes de gestion financière des sociétés de logements sociaux qui n'arrivent pas à l'équilibre financier si elles concentrent une population trop démunie sur le plan financier.

Quelles sont les critiques à l'encontre de la recherche de mixité sociale ?

- Si le monde politique est prompt à mettre en exergue les avantages de la mixité sociale, les chercheurs avancent une série de critiques.
- Il existe des tendances spontanées à l'homogénéité sociale difficiles à contrer, rendant quasi impossible la mise en place d'une réelle mixité sociale dans l'habitat.

généité sociale difficiles à contrer, rendant quasi impossible la mise en place d'une réelle mixité sociale dans l'habitat.

- La proximité spatiale n'empêche pas la distance sociale : même si une mixité de population est créée au sein d'un quartier, elle ne conduit pas souvent à la création de nouveaux réseaux entre les groupes concernés.
- La mixité peut conduire à une perte d'effets positifs qui étaient liés à l'homogénéité sociale, bénéficiant à certaines catégories sociales plus fragiles telles que les personnes issues de l'immigration nouvellement arrivées : les réseaux liés à l'entre-soi constituent aussi un potentiel d'entraide et de promotion sociale. Ils ne doivent donc pas disparaître.
- La mixité est à la source d'un risque de « gentrification » des quartiers d'habitat dégradé entraînant un déplacement des groupes défavorisés vers de nouveaux lieux de relégation sans apporter d'amélioration à leurs conditions de vie. Pour de nombreux auteurs, la promotion du retour en ville des classes moyennes correspond aujourd'hui à une stratégie de « gentrification » voulue par les pouvoirs publics.
- Une généralisation des politiques de mixité sociale ciblant les centres-villes dégradés et les cités sociales entraîne une diminution globale de l'offre de logements abordables.
- Le recours à ce concept peut donc relever d'une « mystification idéologique » : sous couvert de la poursuite d'objectifs de développement durable et/ou de lutte contre l'exclusion sociale, on renforce en réalité cette dernière⁴.



³ Quels sont les vecteurs de transmission ? Ellen et Turner (1997) identifient 6 mécanismes : qualité des services locaux, socialisation par les adultes, influence des pairs, réseaux sociaux, exposition à la violence et à la criminalité, isolement géographique par rapport aux emplois disponibles. On peut y ajouter la dimension symbolique du quartier : mauvaise réputation qui nuit à l'estime de soi et peut constituer un facteur de discrimination.

⁴ Voir à ce sujet DUBOIS O. et VAN CRIEKENGEN M., « La ville durable contre les inégalités sociales ? Compacité urbaine et gentrification à Bruxelles. »

2. DIVERSES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITÉ SOCIALE À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS

Les politiques de mixité sociale à l'échelle des quartiers peuvent être classées en quatre catégories principales : déconcentration de la pauvreté par la dispersion des ménages, promotion d'une mixité sociale endogène, promotion d'une mixité sociale exogène, mixité programmée dans les nouveaux développements résidentiels.

2.1 Déconcentration de la pauvreté, déségrégation, dispersion des ménages pauvres dans des quartiers mieux lotis

La promotion de la mobilité sociale et spatiale est un objectif central aux Etats Unis. Ainsi par exemple, le programme « Moving to opportunity » lancé en 1992 par le Gouvernement fédéral des Etats-Unis a conduit au relogement de 4500 familles habitant des logements sociaux dans des quartiers dont 40 % des habitants étaient considérés comme pauvres (issus des villes de Baltimore, Boston, Chicago, New York et Los Angeles). L'évaluation du programme montre tout d'abord l'intérêt des ménages pour un tel déménagement : les candidats à la mobilité sont bien plus nombreux que les candidats retenus. On constate cependant aussi par la suite la volonté d'une partie des ménages pauvres de retourner en centre-ville pour y bénéficier de leur réseau de contacts sociaux et familiaux⁵.

Des tentatives de dispersion des immigrés primo-arrivants ont eu lieu dans divers pays. Ainsi, aux Pays-Bas, les tentatives de déconcentration des populations en provenance du Surinam, peu avant la décolonisation : « Pour éviter les concentrations, le Gouvernement a offert aux familles de s'installer dans des zones où elles pourraient trouver des logements de bonne qualité parmi les néerlandais et loin des zones ethniques des villes. Cette stratégie n'a pas été suivie d'effets pendant longtemps. Les nouveaux habitants ne se sentaient pas chez eux et ils souhaitaient aller en ville, où ils auraient plus de choix en matière

d'éducation, de travail et de liens sociaux. »⁶ En Suède également, on a systématiquement organisé la dispersion des demandeurs d'asile à travers tout le pays, mais ceux-ci se sont finalement retrouvés majoritairement dans les trois villes les plus importantes.

2.2 Promotion d'une mixité sociale « endogène » dans les quartiers en difficulté en améliorant la situation pour les résidents en place

On constate fréquemment l'existence de stratégies résidentielles ascendantes se traduisant par un déménagement de personnes dont la situation s'améliore vers un quartier mieux connoté socialement. L'idée des politiques de mixité sociale endogène est de retenir ces habitants dans leur quartier d'origine. L'objectif est dès lors d'améliorer la situation socio-économique des habitants ainsi que les conditions de vie dans le quartier et l'image de celui-ci afin d'y retenir les habitants en ascension sociale.

Cela passe par la mise en place de dispositifs locaux d'aide et d'accompagnement pour améliorer les chances de promotion sociale des résidents d'une part et par une diversification des formes résidentielles et des services offerts dans chaque quartier d'autre part, afin de permettre à ceux dont la situation s'améliore de rester dans leur quartier. La vente de logements sociaux à leurs occupants relève également de cette stratégie endogène.

2.3 Promotion d'une mixité sociale exogène dans les quartiers en difficulté par l'attraction de nouvelles catégories sociales plus aisées

Une tendance croissante dans les politiques actuelles de revitalisation des villes et des quartiers en difficulté est d'y attirer des catégories sociales plus aisées pour y promouvoir un réinvestissement⁷. Les travaux en ce sens du sociologue Richard Florida ont eu un grand succès auprès de responsables urbains du monde entier. Il pointe

⁵ Voir M-H BACQUE, S. FOL, Ségrégation et politiques de mixité sociale aux Etats-Unis au regard de quelques programmes de déségrégation, in Informations sociales 2005-5 (n°125), pp. 82-93

⁶ E. BAILLERGEAU, J-W DUYVENDACK, P. VAN der GRAAF, L. VELDBOER, Les politiques de mixité sociale dans l'Europe du Nord, Belgique, Pays-Bas, Suède, Paris, éditions du PUCA, février 2008, p. 19(n°125), pp. 82-93

⁷ Voir à ce sujet ROUSSEAU Max, « Bringing politics back in » : la gentrification comme politique de développement urbain ? Autour des villes perdantes. In Espaces et sociétés 2008, 1-2 (n°132-133) pp 75 à 90, à partir des exemples de Roubaix et Sheffield

l'importance du capital créatif pour la croissance urbaine : « ce n'est plus la main d'œuvre qui suit les entreprises mais l'inverse ; pour bâtir une économie urbaine performante, les élites urbaines se doivent donc désormais d'attirer non plus les entreprises, mais la classe créative, qui préférerait vivre en centre-ville plutôt qu'en banlieue. » De ce fait, les politiques urbaines se focalisent avant tout sur la qualité de vie, l'environnement urbain, la vie culturelle, etc. Une partie de la littérature scientifique actuelle y voit l'avènement d'une stratégie néolibérale de renouvellement urbain et recourt de plus en plus au vocable de « politiques de gentrification »⁸. Toutefois, selon Marie-Christine Jaillet, le phénomène de gentrification⁹, se produit essentiellement dans des métropoles ou dans des villes moyennes où se font sentir les effets de la métropolisation et où existent des enjeux de centralité. Une attractivité nouvelle peut effectivement s'amorcer à certaines conditions relatives au territoire des villes et des quartiers et à leur situation.

En Europe, des stratégies spécifiques sont également mises en œuvre dans les quartiers d'habitat social concentrant des populations en difficulté pour y introduire d'autres populations : mise en accession à la propriété d'une partie des logements, contrôle du peuplement en choisissant des locataires parmi les plus aisés et les plus intégrés, démolition ou transformation radicale d'une partie du parc, programmation à proximité de nouveaux développements de logements moyens...

2.4 Mixité sociale programmée dans les nouveaux développements résidentiels :

La mixité programmée est celle qui s'applique le plus directement à la réalisation d'un nouveau quartier. Elle vise dès le projet de nouveau développement une composition de logements mixte à atteindre pour la zone considérée (proportion de logements sociaux ou conventionnés), en vue de créer des conditions favorables à l'émergence d'une mixité sociale.

Le zonage d'inclusion : inclusion de logements à loyer maîtrisé au sein de projets privés

Cette stratégie consiste à inciter ou obliger les promoteurs privés à inclure dans les nouveaux développements une certaine proportion de logements abordables, parfois moyennant des contreparties (aides financières, assouplissement de la réglementation (primes de densité, réduction des délais d'obtention du permis, assouplissement de la réglementation de la construction...)).

Ces mesures sont plus aisées à mettre en œuvre pour des développements de grande taille (meilleure rentabilité du point de vue des promoteurs) et dans les zones à forte croissance et à forte densité. Elles nécessitent un contrôle du maintien de l'« abordabilité » sur la durée prévue.

Mentionnons à ce sujet que la DPR 2019-2024 prévoit l'utilisation des charges d'urbanisme proportionnées en vue de créer du logement public ou du logement conventionné en tenant compte de l'ampleur du projet, sur base d'une norme régionale en euros au m² au regard du prix de vente moyen d'un logement dans la zone concernée et du pouvoir d'achat des acquéreurs potentiels dans cette zone; nombre de logements au m²). Cette DPR prévoit également la possibilité d'allongement de 9 à 15 ans de la prise en gestion imposée par les charges d'urbanisme.

Les projets mixtes en partenariat public-privé

Les pouvoirs publics (communes, SLSP...) collaborent avec le secteur privé pour créer une offre diversifiée de logements au sein d'un quartier. Ce partenariat peut prendre des formes multiples : cession de terrain public à coût avantageux, rachat par les pouvoirs publics d'une partie des logements construits par le promoteur, engagement du promoteur à construire et vendre une certaine proportion de logements sociaux acquisitifs, construction de logements sociaux par un pouvoir public sur une partie du terrain, etc...

⁸ Ajouter références

⁹ (Entendu au sens de reconquête des quartiers populaires se produisant en différentes phases : installation de strates pionnières, accélération du changement avec l'arrivée de catégories au capital socio-culturel plus élevé, conduisant finalement à un basculement socio-démographique)

3. RECOMMANDATIONS

Malgré les dérives possibles du recours aux politiques de mixité sociale, cet objectif appliqué à l'habitat dans les quartiers nouveaux reste légitime : dans ce contexte il s'agit le plus souvent de **laisser une place aux populations moins aisées financièrement au sein de quartiers issus de la promotion privée**, dont les logements ne leur seraient pas accessibles en l'absence de politiques de mixité. Cependant, l'arrivée d'un nouveau quartier dans un milieu urbain dégradé peut le faire apparaître comme un « ghetto de riches » d'une part -ce qu'il faut chercher à éviter- et peut conduire d'autre part, grâce à une revalorisation de l'environnement urbain, à une augmentation progressive des valeurs immobilières aux alentours et à des évictions ou une difficulté d'accès du territoire urbain environnant pour des habitants peu aisés. Encore une fois, ceci plaide pour la mise en place, à l'intérieur du nouveau quartier tout comme dans son environnement, d'une proportion suffisante de logements abordables.

La littérature existante montre que **la mixité sociale dans l'habitat n'entraîne pas automatiquement les contacts** entre les habitants, et peut causer des tensions, un retrait des uns par rapport aux autres, voire des rejets, d'autant plus si la proximité spatiale est grande entre les groupes en cause¹⁰. Face à cette réalité, il importe de ne pas contraindre la mixité mais de privilégier les mixités choisies, et bien réfléchies dans leur organisation spatiale afin que l'intimité et l'espace de liberté de chacun soit préservés au maximum. **Certains se contentent de viser une cohabitation pacifique** entre les groupes de milieux et de culture différents présents sur le territoire. **Le référentiel « quartiers nouveaux » est plus ambitieux et pousse au développement de solidarités**. Une animation visant à mobiliser des forces vives en ce sens au sein du quartier peut s'avérer utile pour tendre vers cet objectif, certains individus pouvant jouer un rôle de « passeurs » et de créateurs de rencontre et de liens, notamment à travers l'organisation d'événements en dehors de la sphère domestique, telles qu'activités de loisirs, festivités locales...



© CPAS de Thuin

Ainsi **l'association française Récipro-cités**¹¹ a-t-elle fait de la maîtrise d'usage une spécialité en déployant une **ingénierie sociale** à cet effet. Dans le cadre des politiques de mixité sociale mises en œuvre en France, Récipro-Cités veut agir pour un développement social dans l'habitat et à l'échelle du territoire qui d'une part répond aux besoins de l'ensemble de la population, en termes d'aménagements physiques (logement, accessibilité, infrastructures, équipements...) et d'autre part favorise la création de lien entre les individus. Dans cette optique, la mission de Récipro-Cités est de créer, à l'échelle d'un immeuble, de logements, de bureaux, d'une résidence ou d'un quartier, un lien entre les habitants. Un Gestionnaire-Animateur, recruté, formé et accompagné par l'association, met en place les conditions d'un voisinage actif, en organisant la naissance et l'accompagnement de services mutualisés entre les habitants sous forme de clubs (bricolage, jardinage, garde d'enfants, loisirs partagés...) ou autres (co-voiturage...). Il organise les espaces communs (jardins, ateliers, foyer...) et participe à la mise en place d'un « conseil intergénérationnel ».

¹⁰ CHAMBOREDON J.C., LEMAIRE M., Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement, Revue française de sociologie, 1970, 11-1, pp. 3-33, LOOPMANS M., Residentiële mix in de strijd tegen sociale uitsluiting : het bedrog van de buurt.. In Gewoon anders, tijdschrift van de Landelijke Vereniging voor Central Wonen, jrg 20, nr 4, pp.6-8, 2000

¹¹ Voir www.recipro-cite.com

¹² Voir Isabelle Rey-Lefebvre, Quand riches et pauvres font quartier commun, in Le Monde, 10 octobre 2016

Autre exemple, à Paris, l'association « **Habitat et humanisme** » **reloge des familles pauvres ou précaires dans le parc locatif privé**. Selon son directeur, dans 9 cas sur 10, la greffe prend, Le gardien de l'immeuble ainsi qu'un bénévole référent, souvent résident du quartier, accompagnent les familles relogées, jouent les intermédiaires et aplanissent les difficultés.¹²



© Habitat & Humanisme Paris

Par ailleurs, **les espaces publics aménagés dans une optique de convivialité**, laissant une place importante à la fonction de séjour au-delà des seuls déplacements, peuvent contribuer à la mise en contact des personnes au-delà de leurs réseaux spontanés d'interconnaissance, notamment par le biais des enfants fréquentant les espaces de jeu...



Rappelons également que la littérature montre **l'importance d'un entre soi porteur de solidarités** pour le bien-être et la promotion sociale des individus. La volonté de mixité sociale ne doit pas conduire à isoler des ménages de leur groupe d'appartenance en mettant à mal ces solidarités.

Enfin, la concrétisation de quartiers mixtes sur le plan socio-économique passe nécessairement par une offre de logements s'adressant à différents budgets, et donc par **des partenariats entre communes, acteurs privés et opérateurs de logements sociaux ou abordables**. Ceci fait l'objet d'une autre fiche.



4. ELÉMENTS DE BIBLIOGRAPHIE

- VENEL C., La mixité dans la ville et dans les grands ensembles. Entre mythe social et instrument politique, in Informations sociales 2005-5 (n°125), pp 62-71
- BACQUE M-H, S. FOL, Ségrégation et politiques de mixité sociale aux Etats-Unis au regard de quelques programmes de déségrégation, in Informations sociales 2005-5 (n°125), pp. 82-93
- BAILLERGEAU E., J-W DUYVENDACK, P. VAN der GRAAF, L. VELDBOER, Les politiques de mixité sociale dans l'Europe du Nord, Belgique, Pays-Bas, Suède, Paris, éditions du PUCA, février 2008
- CHAMBOREDON J.C., LEMAIRE M., Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement, Revue française de sociologie, 1970, 11-1, pp. 3-33
- DAGEVOS J-M., ODE A., Perspektief op integratie : over de sociaal-culturele en structurele integratie van ethnische minderheden in Nederland, Den Haag, WRR, 2001
- DANSEREAU F., CHARBONNEAU S., MORIN R., REVILLARD A., DAMARIS R., SEGUIN A-M, La mixité sociale en habitation, Rapport de recherche réalisé pour le service de l'habitation de la ville de Montréal, mai 2002.
- DONZELOT J., La nouvelle question urbaine, in Esprit ,11 p. 102, 1999
- DUBOIS O. et VAN CRIEKINGEN M., « La ville durable contre les inégalités sociales ? Compacité urbaine et gentrification à Bruxelles. »
- FLORIDA R., the rise of the creative class, New-York, Basic books, 2002
- LOOPMANS M., Residentiële mix in de strijd tegen sociale uitsluiting : het bedrog van de buurt,. In Gewoon anders, tijdschrift van de Landelijke Vereniging voor Central Wonene, jrg 20, nr 4, pp.6-8, 2000
- ROUSSEAU Max, « Bringing politics back in » : la gentrification comme politique de développement urbain ? Autour des villes perdantes. In Espaces et sociétés 2008, 1-2 (n°132-133) pp 75 à 90, à partir des exemples de Roubaix et Sheffield.
- SMITH N., « La gentrification généralisée : d'une anomalie locale à la régénération urbaine comme stratégie urbaine globale », in BIDOZ-ZACHARIASEN (dir.), Retours en ville, Descartes et Cie, Paris, 2003, pp 45-72
- VALEGEAS F., Les quartiers durables français à l'épreuve de la mixité sociale : de la diversité de l'habitat aux normes d'habiter écologiques, Lien social et Politiques, Numéro 77, 2016, p. 62-84 , <https://www.erudit.org/fr/revues/lsp/2016-n77-lsp02708/1037902ar/>
- VAN CRIEKINGEN M. Les impacts sociaux de la rénovation urbaine à Bruxelles : analyse des migrations intra-urbaines, BELGEO (4), 355-376
- Vivre ensemble ? La mixité sociale, entre mythe et réalité, Les échos du logement, numéros 4-2015 et 1-2016 – janvier 2016
- http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/echos/views/documents/FlippingBook/Echos_1504/files/assets/basic-html/page-1.html



VERS UNE MIXITÉ SOCIALE DANS LES QUARTIERS

Réserver une place au logement abordable

Différents montages partenariaux peuvent permettre de réserver une partie des logements du futur quartier à un public à faibles revenus : les sociétés de logement de service public (SLSP), les agences immobilières sociales (AIS), les associations de promotion du logement (APL), le Fonds du logement, ont tous parmi leurs missions la création de logements pour des personnes qui ont peine à y accéder sur le marché privé. Aujourd'hui également, des acteurs privés du secteur marchand développent un parc à destination de ce public, avec la collaboration d'AIS pour la gestion des logements. Cette solution pose toutefois la question du maintien du caractère social dans la durée. Dans le cadre de tels partenariats, en poser les bases le plus tôt possible est une condition de réussite d'un programme mixte, la conception des logements étant à mener en rationalisant les coûts pour permettre l'équilibre financier de l'opération.

1. LE RÔLE DE LEVIER DU FONCIER PUBLIC

La détention de foncier par les pouvoirs publics constitue un levier important pour créer une opération en mixité sociale, avec des acteurs publics et/ou privés. Détenteurs du foncier, les pouvoirs publics peuvent prendre l'initiative d'y favoriser le logement abordable et de mettre en œuvre des projets en ce sens, soit en tant qu'opérateurs principaux, soit par l'intermédiaire d'autres opérateurs à qui ils peuvent imposer leurs conditions¹.

La **vente conditionnelle/avec charges** est assortie d'obligations relatives à certains travaux comme le fait de réaliser sur le terrain certains types d'ouvrages destinés à un usage ou une affectation bien définie (par exemple des logements destinés à être vendus à une catégorie donnée de population). Dans ce cadre, le projet est entièrement conçu par le partenaire privé. Le partenaire public n'est plus le maître d'ouvrage et l'autorité publique ne peut pas s'engager à racheter les éventuels ouvrages ou à les prendre en location sans risquer d'entraîner une requalification de l'opération en marché de travaux. Un encadrement supplémentaire des futurs projets

par les pouvoirs publics peut se faire au préalable par la réalisation d'un outil de planification relatif au territoire concerné, tel qu'un schéma d'orientation local (SOL).

La renonciation au droit d'accession avec engagement de vendre les quotités de terrain à l'acquéreur final est une procédure moins coûteuse pour parvenir au même résultat car elle permet d'éviter la double perception de droits d'enregistrement (d'abord lorsque le pouvoir public vend au promoteur, et ensuite lorsque le promoteur vend à l'acquéreur final) et l'immobilisation du coût du foncier qui est productrice d'intérêts dont le coût sera également répercuté sur l'acquéreur final. Le partenaire public vendra directement le terrain à l'acquéreur final tandis que le promoteur lui vendra la construction.

Pour garder la maîtrise foncière tout en faisant intervenir d'autres partenaires pour les constructions, les pouvoirs publics peuvent recourir à l'**emphytéose** (durée de 27 à 99 ans) ou au **droit de superficie** (maximum 50 ans).

Le recours au **marché de travaux** suppose que le projet soit conçu par le partenaire public qui charge, après mise en concurrence, un ou plusieurs opérateurs de le concevoir de manière détaillée et de réaliser la construction.

Le quartier du Bia Bouquet à Walhain constitue un exemple de partenariat public-public sur un terrain appartenant au CPAS : le CPAS a concédé un terrain en emphytéose à la SLSP, terrain qui lui reviendra au terme des 54 ans du bail emphytéotique. Une autre partie du terrain sera revendue en même temps que les logements acquisitifs par la SLSP, ce qui permettra au CPAS de recevoir une partie du bénéfice des ventes. Et pour finir d'équilibrer la contrepartie, une des maisons sera cédée par la commune au CPAS qui la louera ensuite au prix du marché pour en tirer des revenus réguliers.

¹ Voir à ce sujet POLLET R., MORIC K., Manuel pratique des partenariats public-privé constructifs en Région wallonne, Confédération Construction wallonne, édition 2010.

2. LE PARTENARIAT AVEC LES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC (SLSP)

Les SLSP sont sans doute les premiers acteurs à qui l'on pense lorsqu'il s'agit de procurer des logements à destination de populations à bas revenus. Rappelons toutefois que si une forte majorité du public actuel des SLSP est composé d'allocataires sociaux, la situation est appelée à évoluer : depuis la dernière réforme du code², le plafond d'accès au logement d'utilité publique a été rehaussé afin de permettre l'arrivée d'une proportion de locataires moins démunis, en faveur d'un meilleur équilibre financier des sociétés. Les ménages pouvant prétendre à l'accès au logement d'utilité publique sont répartis en trois catégories. Les ménages à revenus moyens sont désormais rebaptisés ménages de catégorie 3. Leur revenu annuel ne doit pas dépasser 41.000 euros, majorés de 1860 euros par enfant à charge.

2.1 L'intervention d'une SLSP comme opérateur de logements d'utilité publique dans l'urbanisation d'une partie de quartier

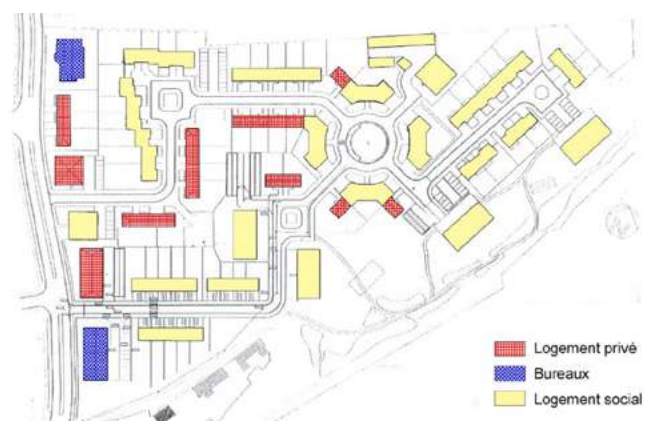
La SLSP peut mettre en œuvre sur un terrain lui appartenant au sein du périmètre du futur quartier la construction de logements d'utilité publique locatifs et/ou destinés à la vente pour des ménages répondant aux conditions d'accès. Elle peut également lotir et vendre des terrains à un prix avantageux pour des candidats-proprétaires ayant peine à acheter sur le marché libre.

Au sein de la **ZACC du quartier nouveau du Chenet-Vevy** à Bastogne, la SLSP est propriétaire d'une partie des terrains et a déposé un RUE pour le développement de sa partie en attendant de voir un projet plus global voir le jour. Il est envisagé de construire 200 à 250 logements publics, qui eux-mêmes seront composés de logements à louer, terrains à bâtir et logements à vendre à des prix plus abordables.

2.2 L'achat de logements privés par une SLSP pour les affecter au logement public

Dans divers cas rencontrés, des SLSP achètent une partie des logements construits dans le cadre d'une opération privée, qu'ils soient locatifs ou acquisitifs. Ces logements doivent dès lors rencontrer les critères de subventionnement de la Région et faire l'objet d'un budget bien maîtrisé. Ce type de montage est sécurisant pour le promoteur qui a dès le départ de l'opération l'assurance de la vente d'une partie des logements. Un autre avantage est que les logements publics ne se distinguent pas a priori des logements privés de l'opération.

Le site des **anciens ateliers Germain à Monceau sur Sambre** a été racheté par une SLSP dans le but de la transformer en un quartier mixte. Un dossier de revitalisation urbaine a été monté dans le cadre d'un partenariat avec une société privée chargée de construire les logements à ses frais (172 logements furent construits entre 1996 et 2006), la SLSP restant propriétaire du terrain et s'engageant à racheter une partie des logements au promoteur pour en faire des logements sociaux. Si les maisons vendues au privé peuvent parfois voisiner avec des habitations sociales, sans que les habitants le sachent nécessairement, les appartements d'un même immeuble présentent le même statut d'occupation.



Quartier mixte construit sur l'ancien site des ateliers Germain à Monceau sur Sambre © Droits Réservés

² Décret du 1^{er} juin 2017 réformant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, M.B. 18 juillet 2017

L'Ecoquartier Fontaine Domalus à Bonnelles est construit par Thomas et Piron. Un tiers des logements seront réservés aux revenus moyens, 150 logements vendus et 30 achetés par le Home ougréen pour être mis en location.

2.3 Une SLSP maître d'ouvrage d'un quartier sur terrain public

Avec la diversification du rôle des SLSP, leur rôle en matière de création de mixité sociale s'accroît étant donné qu'elles peuvent aujourd'hui assurer un rôle de promoteur immobilier et donner en gestion des logements à d'autres opérateurs.

C'est le rôle qu'a joué la SLSP Notre Maison dans le quartier du Bia Bouquet à Walhain St Paul via une délégation de maîtrise d'ouvrage de la commune. Elle a en effet construit, à côté de ses propres logements locatifs, des logements communaux destinés à la vente. Cette opération conjointe a permis des économies d'échelle et les plus-values réalisées sur la vente des logements ont compensé les investissements communaux en abords, voiries et égouttages (sachant que la majeure partie des abords avaient été subventionnés par la SWL en appui aux logements publics). La société de logements publics a également donné en gestion huit logements pour seniors au CPAS, qui par ailleurs avait fourni le terrain.

Une difficulté liée à l'intervention de la SLSP est le manque de souplesse dans l'attribution des logements. Etant donné que le système d'attribution établit certaines priorités en fonction de points liés à la situation personnelle du ménage, outre le respect de l'ordre de la liste d'attente des candidats-locataires, il n'est pas possible d'attribuer des logements déterminés à des personnes âgées par exemple ou de tenir compte des caractéristiques spécifiques de certains ménages pour organiser le plus harmonieusement possible le peuplement d'un immeuble et les voisinages. C'est ainsi que divers projets de logements intergénérationnels ou kangourous n'ont pu être ou rester dévolus à une population de personnes âgées, perdant ainsi leur première raison d'être. Le fait que les sociétés puissent désormais donner en gestion des logements à d'autres opérateurs semble une piste à suivre pour contourner cette difficulté. Ainsi dans l'exemple de Walhain, la société de logements publics a donné en gestion huit logements pour seniors au CPAS.



Quartier du Bia Bouquet à Walhain-St-Paul © Notre Maison

2.4 Références légales :

- Code wallon du logement et de l'habitat durable
- Décret du 1^{er} juin 2017 réformant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, M.B. 18 juillet 2017
- Décret-programme du 17 juillet 2018 modifiant le décret précité

2.5 Acteurs et infos pratiques :

- La SWL

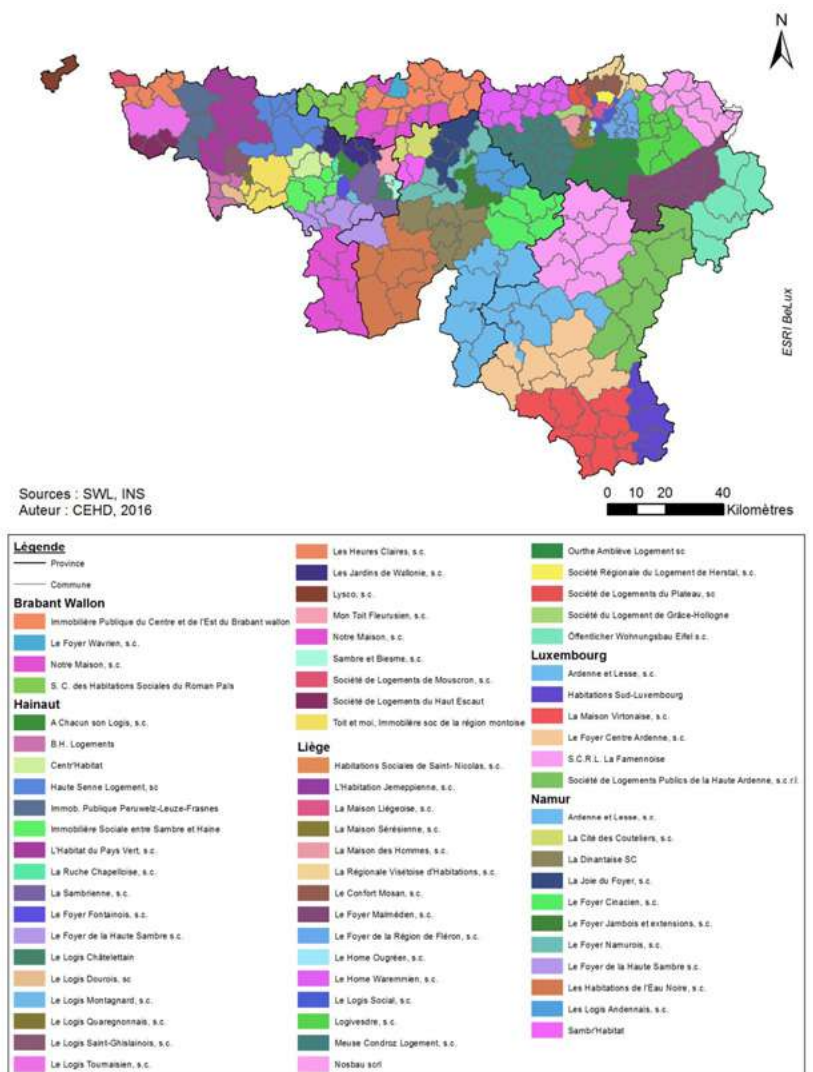
<https://www.swl.be/>
 rue de l'Ecluse 21, 6000 Charleroi.
 071/200.211 info@swl.be

La Société Wallonne du Logement assure pour le compte du Gouvernement wallon la

tutelle, le conseil et l'assistance technique, financière, administrative des sociétés de logement de service public. Elle apporte son concours dans la réalisation de leurs projets immobiliers. Elle coordonne le développement et la gestion locative d'un parc de quelque 101.000 logements publics. Elle assure le financement des investissements, la stratégie et la gestion foncière indispensables aux activités du secteur. Elle agit également comme opérateur immobilier.

- La liste des SLSP

<https://www.uvcw.be/communes/liste-slspl.htm>



Les sociétés de Logement de Service Public (SLSP) en 2015 en Wallonie © SWL, INS

3. LE PARTENARIAT AVEC LES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES (AIS)

3.1 Quelle est la mission des AIS ?

Les agences immobilières sociales (AIS) ont pour mission de mettre à disposition de personnes à faibles revenus³ des logements salubres pour un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé, tout en proposant à ces personnes un accompagnement social. Elles agissent comme intermédiaires entre les propriétaires bailleurs et les locataires. Les biens leur sont confiés dans le cadre de contrats de bail ou de mandats de gestion.

L'AIS négocie le loyer avec le propriétaire. En contrepartie d'un abaissement du loyer, l'AIS lui offre la garantie de percevoir son loyer (même en cas d'impayés ou de vide locatif...) et l'assurance que le bien sera préservé dans son état initial. Ce système de gestion est donc comparable, en quelque sorte, à « une formule de placement à long terme et sans risque ». En échange de ses services, l'AIS prélève une participation financière au titre de frais de gestion.

Concrètement, l'AIS prend en charge la gestion locative du logement, en commençant par la recherche de locataires. Elle rédige les baux, réalise les états des lieux et le suivi des obligations locatives et des paiements. Elle assume la remise en état du logement au plus tard à la fin de la gestion en cas de dégradations locatives légalement imputables aux locataires. Elle peut aider le propriétaire à la réhabilitation et à la mise en conformité du logement.

Le propriétaire bénéficie d'une exonération (personnes physiques) ou d'une réduction (personnes morales) du précompte immobilier et peut bénéficier de prêts et subventions du Fonds du Logement de Wallonie pour rénover le bien.

En Région wallonne, le locataire verse à l'AIS un loyer proportionnel à ses revenus, et un subside régional comble l'éventuel différentiel par rapport au loyer négocié.

³ Pour solliciter un logement dans une AIS, les revenus du candidat locataire ne peuvent excéder :
25.700€ pour une personne seule,
32.100€ pour un couple, + 2.400€ par enfant à charge du ménage.

⁴ DPR, p.50

⁵ Dérogation pour les cas d'autopromotion

Enfin, une souplesse est permise dans l'organisation de la mixité sociale : contrairement à une SLSP, une AIS peut choisir quel logement elle va attribuer à quel locataire, ce qui permet une mixité « réfléchie » à l'échelle du quartier ou de l'immeuble.



© Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLFNW)

Si au départ, les biens confiés en gestion émanaient essentiellement de particuliers ou de pouvoirs publics, aujourd'hui le système connaît un nouvel essor à travers des collaborations avec des propriétaires institutionnels et des promoteurs. Le nombre de logements gérés par les AIS va donc croissant, le système permettant de mettre rapidement des logements conventionnés à disposition avec un financement public très raisonnable. Le Gouvernement entend aboutir durant la législature 2019-2024 à un accroissement net de 12.000 logements publics, dont la moitié seront pris en gestion par les AIS⁴.

Voici deux exemples de partenariat avec des AIS qui peuvent se matérialiser dans un nouveau quartier :

3.2 Inclure des logements conventionnés dans les projets privés : un rôle moteur pour la commune / l'exemple de l'engagement-logement à Namur

A Namur, depuis mai 2015, dans les discussions préalables aux permis d'urbanisme⁵, il est proposé au promoteur de s'engager à mettre en location une partie des logements créés auprès de l'AIS, d'une SLSP ou de la régie foncière (pour une durée minimale comprise entre 3 et 9 ans). L'en-

gagement est discuté avec le demandeur suivant ses possibilités et en tenant compte de toutes les charges qui pèsent sur son projet. Au terme du délai fixé, le promoteur peut soit reprendre ses logements, soit continuer la mise en gestion. Si l'initiateur du projet immobilier ne souhaite pas lui-même louer le logement mais le mettre en vente, il peut le transférer à un investisseur privé qui respectera l'engagement-logement et l'exécutera à sa place.

Le service de l'urbanisme de la Ville définit avec le promoteur combien et quels logements pourraient être confiés à un opérateur public. Bien qu'il s'agisse d'une négociation au cas par cas et pas à proprement parler de charge d'urbanisme, la ville applique le principe de proportionnalité inhérent à celles-ci en tenant compte du contexte et des éventuelles charges d'urbanisme déjà prévues par ailleurs. Au terme de la négociation, l'engagement est formalisé par le remplissage d'un formulaire. Une caution est versée pour garantir la bonne fin de cette obligation. Le permis est introduit, complété de cet engagement. Lorsque le contrat de gestion est souscrit auprès de l' AIS, le promoteur récupère sa caution.

Le dispositif est à l'œuvre dans de nombreux projets. Après quatre ans d'application, 70 engagements-logement sont aujourd'hui signés, dont 42 déjà pris en gestion par l' AIS.

Les avantages pour l' AIS sont l'augmentation de son parc, ce qui lui permet d'obtenir également une augmentation des subventions régionales, et le traitement plus rapide des dossiers : ils nécessitent moins d'interventions, les logements étant en bon état et appartenant pour plusieurs d'entre eux à un même propriétaire. Néanmoins, l'afflux soudain de dossiers auprès de l' AIS provoqué par l'application à grande échelle du dispositif a nécessité de sa part une réorganisation. Quant à la ville, elle concrétise ses objectifs d'amélioration de l'accès de tous au logement et de mixité sociale et augmente son taux de logements publics ce qui lui permet de préserver le bénéfice du Fonds des communes.

Exemple :

Le site des établissements Bister à Jambes (ancienne moutarderie située rue de Dave), a été transformé en complexe d'appartements et bureaux par la société Cobelba. Ce projet concrétise l'engagement logement de la ville de Namur : sur les 28 logements aménagés par Cobelba, 6 logements locatifs sont donnés en gestion à l' AIS pour les louer à des ménages à faibles revenus.

3.3 L'intervention d'un investisseur institutionnel : l'exemple d'Inclusio et de son fonds d'investissement à vocation sociale

Inclusio est une société d'investissement immobilier à vocation sociale dont le but est de mettre à disposition de populations fragilisées des logements de qualité à un prix abordable, tout en offrant un rendement financier aux actionnaires. Inclusio acquiert/développe un patrimoine immobilier propre, loué pour une longue durée (via un contrat de location, un mandat de gestion ou une emphytéose) à des intermédiaires sociaux (principalement AIS) qui le sous-louent aux occupants finaux. Un quart des projets font l'objet d'une coopération active avec les services sociaux pour l'accompagnement des habitants. La société investit dans les trois régions du pays.

Ici également, le partenariat se conçoit en amont du projet, de manière à limiter les coûts des logements concernés. Inclusio acquiert des ensembles nouvellement construits ou rénovés, de minimum 10 à 15 unités. Il faudra donc éviter les surfaces perdues, limiter les emplacements de parking, minimiser les charges locatives et d'entretien. Les logements répondent aux exigences énergétiques actuelles.

Parmi les verviétois wallons en négociation figure un projet de reconversion d'une ancienne caserne en 20 logements dans le cadre d'un partenariat avec l' AIS Logeo. Le loyer mensuel moyen par unité sera de 450 euros. Autre projet : au sein du futur éco-quartier du Hérès à Soignies, un projet de 18 logements dans un immeuble à front de projet est en discussion avec l' AIS locale.

Avantages : Inclusio dispose d'importants fonds et peut donc contribuer au financement du projet en cours de construction. En cas de projet mixte, l'achat par Inclusio d'une partie du projet dès le départ facilite pour le promoteur l'obtention d'un financement bancaire pour l'autre partie du projet.

Un certain nombre de points d'attention conditionnant la réussite des projets sont soulevés :

- Inclusio doit combiner la réalisation d'un impact social et un rendement raisonnable sur les projets et recherche donc des terrains à prix abordable. La société est mise en concurrence avec des acteurs privés qui se focalisent sur la vente à l'unité et sont en mesure d'offrir un prix plus élevé. Des interventions publiques telles que l'imposition aux promoteurs de charges d'urbanisme portant sur la création de logements à loyer abordable ou l'intégration de conditions à la vente de terrains publics, indiquant que le développeur doit prévoir une certaine proportion de logements abordables sont de nature à faciliter l'intervention de la société.
- Les loyers proposés par les AIS dépendent du nombre de chambres et non de la superficie du logement, il importe donc de veiller à ne pas développer de trop grandes surfaces pour les appartements à loyer conventionné, ce qui suppose d'impliquer Inclusio dès la phase de conception du projet.
- Les ratios de parking imposés par les autorités grèvent fortement le coût des projets. Selon Inclusio, les exigences en la matière devraient être réduites pour les projets de logement à loyer abordable, sachant que seulement 20 % en moyenne des locataires d'AIS ont des voitures. La priorité devrait être donnée aux transports en communs, voitures partagées et modes doux, ce qui suppose une localisation bien desservie.

Les marchés financiers sont favorables à ce type d'investissement immobilier et depuis 2017, la TVA est réduite à 12 % pour toute personne physique ou morale qui achète, construit, transforme ou prend en leasing un bâtiment d'habita-

tion ou un complexe d'habitations pour le donner en location dans le cadre de la politique sociale. Sont ici visés tant les particuliers que les promoteurs immobiliers, ainsi que toute autre personne de droit privé. Pour bénéficier du taux réduit, la période de location prévue ne pourra prendre fin avant le 31 décembre de la quinzième année qui suit l'année au cours de laquelle a eu lieu la première occupation du logement privé ou du complexe d'habitations (à compter du début du contrat de location ou du mandat de gestion).⁶

3.4 Recommandations

Même si l'insertion de logements publics dans les quartiers offre plus de garantie quant à un rôle social à long terme, le recours à une collaboration avec l'AIS pour mettre à disposition du logement abordable dans les quartiers nouveaux est une piste intéressante car elle permet de concilier l'objectif de faciliter l'accès au logement pour des personnes à bas revenus avec une concrétisation simple et rapide : la prise en gestion de logements qui peuvent être construits par le privé dans la foulée de l'opération d'urbanisation plus globale. Un point d'attention majeur doit être celui de la durée de l'affectation au logement conventionné. Comme on vient de le voir, si un taux de 12 % a été obtenu pour l'achat ou la construction des logements, un conventionnement de 15 ans est obligatoire.⁷



L'exemple namurois de l'engagement-logement : prise en gestion temporaire par l'AIS de logements issus des nouveaux développements privés

⁶ <https://www.uvcw.be/actualites/33,245,226,226,6806.htm>

⁷ Dans le cas de l'intervention d'Inclusio, le représentant présent lors du séminaire CPDT du 15 mai consacré à la mixité sociale dans les QN précise que l'affectation sociale de leurs biens doit être maintenue à perpétuité, cette condition étant mentionnée dans les statuts de la société. La société entrera en bourse en 2020. L'achat d'actions entraînera d'office l'adhésion au projet.

3.5 Acteurs et infos pratiques :

Pour plus d'informations sur les Agences Immobilières Sociales :

- **Fonds du logement**

Direction des Organismes de logement à finalité sociale

Rue de Brabant, 1

6000 Charleroi

Téléphone : 071/207 741 - 071/207 864

- Uwais (Union wallonne des agences immobilières sociales). **L'UWAIS** est l'Union Wallonne des Agences Immobilières Sociales (AIS).
Personne de contact : Alexandre Borsus, Coordinateur (0497/51.72.83) - coordination@uwais.be

- Pour trouver une Agence Immobilière Sociale : http://www.flw.be/images/FLW/Agences_immobilières_sociales/carteAIS/index.html

3.6 Références légales :

- Les missions des AIS sont régies par un Arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale.
- L'Arrêté du Gouvernement wallon est disponible sur http://www.flw.be/images/FLW/Agences_immobilières_sociales/AGW-12-decembre-2013.pdf



© FLW

4. LE PARTENARIAT AVEC D'AUTRES OPÉRATEURS DU LOGEMENT

4.1 Le Fonds du logement

Le développement d'une collaboration avec le Fonds du logement, dans le cadre de son dispositif **d'aide locative**, permet également d'accroître le parc de logements publics par petites unités insérées discrètement dans le tissu urbain. Ainsi ses logements à vocation sociale ne se distinguent-ils pas du logement privé, ce qui évite un étiquetage souvent dommageable.

L'objectif de loger les familles nombreuses à revenus modestes est spécifique au Fonds. Les localisations centrales recherchées vont dans le sens du maintien d'une mixité dans la taille des ménages au centre-ville, où on déplore souvent la progression des ménages d'isolés. En même temps, une attention particulière est donnée au peuplement en évitant une concentration excessive de familles nombreuses dans des endroits peu propices.

4.2 Les associations de promotion du logement (APL)

Les associations de promotion du logement s'adressent principalement aux ménages en état de précarité⁸. Outre la mise à disposition d'un logement décent, elles procurent une assistance gratuite sur le plan administratif, juridique et technique aux locataires mais également aux propriétaires qui le souhaitent. Elles soutiennent des projets collectifs novateurs. Elles accompagnent les locataires pour une stabilisation dans le logement.

L'association de promotion du logement « A toi mon toit » joue un rôle proche de celui d'une AIS. Cette association prend ainsi en gestion des logements qu'elle met à disposition de personnes à revenus précaires ou modestes, âgées ou en situation de handicap, sous forme d'habitat groupé, tout en assurant un accompagnement social. Sa spécificité est qu'elle le fait dans une optique participative, de mixité intergénérationnelle, culturelle, socioéconomique et solidaire. Elle gère ainsi un habitat groupé et un logement commu-

nautaire et solidaire pour trois personnes de plus de 60 ans à faibles revenus, dans l'ancien couvent des Ursulines réhabilité. Un projet de création de 10 logements intergénérationnels dans l'ancien couvent d'Obourg, pour moitié locatifs (gérés par l'APL) et pour moitié acquisitifs (en collaboration avec le Fonds du logement) a été introduit dans le cadre du dernier PCAL 2014-2016. Les biens peuvent être reçus, loués ou pris en gestion locative par l'association pour une durée minimale de 9 à 15 ans. Ils doivent être suffisamment vastes pour permettre le déploiement de projets d'habitat groupé, c'est-à-dire permettant le co-logement de minimum deux ménages, soit par exemple: une maison scindée (ou pouvant l'être) en deux logements autonomes, permettant l'installation d'une personne âgée ou handicapée au rez-de-chaussée et d'une autre famille dans le reste de l'habitation, ou encore toute autre organisation architecturale d'un bâtiment permettant de combiner projet collectif et intimité dans le logement.

4.3 Les opérateurs de logements alternatifs

A côté des logements traditionnels, les mentalités s'ouvrent de plus en plus aujourd'hui à des formes nouvelles d'habitat plus petit, léger, nomade, modulaire... notamment pour des personnes qui souhaitent se loger simplement avec un petit budget dans un environnement qui leur convienne, sans pour autant être intéressées par la vie en appartement social. La réalisation d'un nouveau quartier qui se veut mixte représente une occasion de s'ouvrir à de tels projets.

Un exemple : le projet d'insertion sur des espaces en friche de logements modulaires à destination de personnes sans-abri, lancé par le collectif 400 toits

Les logements modulaires de la Campagne 400Toits sont un projet d'inclusion sociale et de rénovation urbaine à la fois. Les défis relevés par ce projet pilote ? Construire et livrer des logements en deux mois, s'installer temporairement sur les terrains en attente de projets pérennes, loger et accompagner les personnes précédemment sans-abris vivant en rue en soutenant leur

⁸ Le montant annuel imposable du revenu du ménage locataire ne peut dépasser :
Ménages en état de précarité :
- 13.700€ pour une personne seule
- 18.700€ pour un couple

participation à la valorisation du site dans la dynamique sociale, écologique et humaine du quartier.

La préfabrication est une solution de maîtrise des coûts et de rapidité de mise en œuvre : les logements sont préfabriqués, livrés « prêt à vivre » en camion, déplaçables et sans empreinte sur le terrain.

Deux types de logements modulaires sont développés :

- Un module baptisé « **Moving Nest** » : un studio déplaçable de 26m² habitables, en ossature bois. Construit en un mois, il est transportable en camion. Il coûte 18.700€ (HT, hors frais de transport et raccordement). Habitat & Humanisme (Fondation d'Utilité Publique) porte ce projet.
- Un module type « **Wald-Cube™** » : un logement individuel écologique, de fabrication locale et économiquement accessible. Il s'agit d'une maison à ossature bois passive, compacte et aux normes d'habitation, avec un délai de construction d'un mois et une enveloppe budgétaire pour la construction de 42.000€ (HT, hors frais de transport et raccordement). L'ASBL Infirmiers de rue porte ce projet.

A Bruxelles, deux premiers modules témoins ont été installés temporairement sur le site Bridge-city, un terrain en attente de développement immobilier appartenant à citydev.brussels.

4.4 Recommandations

En fonction du type de population auquel on souhaite réserver des logements accessibles, de la nécessité ou non de recourir à un accompagnement social, du type de logement que l'on souhaite accueillir,... on s'orientera plutôt vers tel ou tel opérateur, sachant que chacun d'entre eux a ses spécificités : les familles nombreuses pour le Fonds du logement, les personnes en précarité pour les APL (certaines d'entre elles se centrant plutôt sur le logement intergénérationnel), les personnes sans-abri dans le cadre de l'opération 400 toits,... Ces opérateurs ont en

commun de ne pas être soumis à une procédure d'attribution des logements trop rigide.

4.5 Références légales :

- APL : art.198 du Code wallon du logement et de l'habitat durable
- Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie : art. 179 et suivants

4.6 Acteurs et infos pratiques :

- **Fonds du logement**

<https://www.flw.be/>

Direction Aide Locative

Rue de Brabant, 1

6000 Charleroi

Tél. : 071/207 711

Fax. : 071/207 752

Courriel : aide.locative@flw.be

- **Rassemblement des APL : cette association coordonne et fédère les 22 APL présentes sur le territoire wallon**

Rue Chevaufosse 78

4000 LIÈGE

<https://rapel.be/rapel/>

- **Personnes de contact 400 toits : logements modulaires à destination de personnes sans-abris**

Pour toute question pratique/technique sur les modules : France-Laure Labeeuw – 0489/05 65 09

Pour toute question concernant la Campagne 400Toits : Adrienne Van Vyve – 0485/17 81 38

Campagne 400Toits – 400toits.daken@gmail.com

Pour tout renseignement sur les occupations temporaires et le site BridgeCity : citydev.brussels - Barbara Decamps – 0477/69.11.78 – bdecamps@citydev.brussels

5. LE SOUTIEN À LA MISE EN PLACE DE COLOCATIONS PUBLIQUES OU PRIVÉES

La colocation est la location d'un logement par un groupe de personnes ou de ménages a priori sans lien de parenté. Chaque ménage dispose d'un espace privé (au minimum d'une chambre) et de l'usage partagé d'espaces collectifs (salon, cuisine, jardin...). Cette formule se développe spontanément à Bruxelles et en Wallonie, notamment chez les étudiants et jeunes travailleurs. Des expériences françaises, à l'initiative des pouvoirs publics, visent les personnes âgées.

Le recours à la colocation permet d'accueillir plusieurs ménages tout en évitant la division du logement qui peut retourner par la suite à sa vocation initiale de logement unifamilial. Par contre, si les ménages concernés se domicilient, ils risquent d'être considérés comme cohabitants et de voir leurs droits réduits s'ils peuvent prétendre à une allocation sociale (pas de problème pour les étudiants qui restent domiciliés chez leurs parents).

Pour les locataires, ce système permet de réduire les frais de logement par un partage des loyers et charges et de disposer parfois d'un espace plus vaste et de commodités supérieures à ce à quoi chacun aurait pu prétendre séparément, tout en vivant une forme de coexistence avec d'autres. De son côté, le propriétaire, dont le loyer est fractionné entre plusieurs ménages, réduit les risques de non-paiement et peut souvent demander un loyer global plus élevé. Il peut également diminuer le nombre de remises en location de son bien et le risque de vide locatif, un locataire pouvant être remplacé par un autre au fil du temps moyennant accord du propriétaire. La formule rencontre donc un certain succès du côté des propriétaires également.

Il n'est pas exclu cependant qu'une utilisation répandue du système conduise à une augmentation des loyers.

5.1 Exemple



Exemple d'un Kot à Projets (Kap) à Louvain-la-Neuve visant à promouvoir les langues et cultures néerlandophones et allemandes
© Kap UCLouvain - Babelkot

L'expérience des kots à projet de Louvain-la-Neuve, rassemblant au sein d'un logement des groupes d'étudiants mobilisés par un même projet social, fait des émules en France. Après une expérimentation conduite avec le Fonds d'expérimentation pour la jeunesse, et de nombreux soutiens, les premières colocations solidaires ont vu le jour en France : Poitiers, Paris, Toulouse, Grenoble, Arras... Celles-ci ont été mises en œuvre avec le concours essentiel de partenaires locaux, en premier lieu desquels les collectivités territoriales et les acteurs du monde universitaire.

(In Universités et territoires, n°84, 7 décembre 2011 – colloque sur les Kollocs).



Exemple d'un «Kaps (Kolocations à Projets Solidaires) Café» organisé par les étudiants, à Paris. © Mairie de Paris

6. CRÉER UN CLT

Le **Community Land Trust** est un outil permettant l'accès à la propriété de familles à faibles revenus grâce à une dissociation entre la propriété du sol et celle du bâti. La propriété du sol (land) est placée entre les mains d'une entité vouée à en être le dépositaire perpétuel (le trust), qui l'administrera de manière participative et non lucrative dans l'intérêt commun (community).

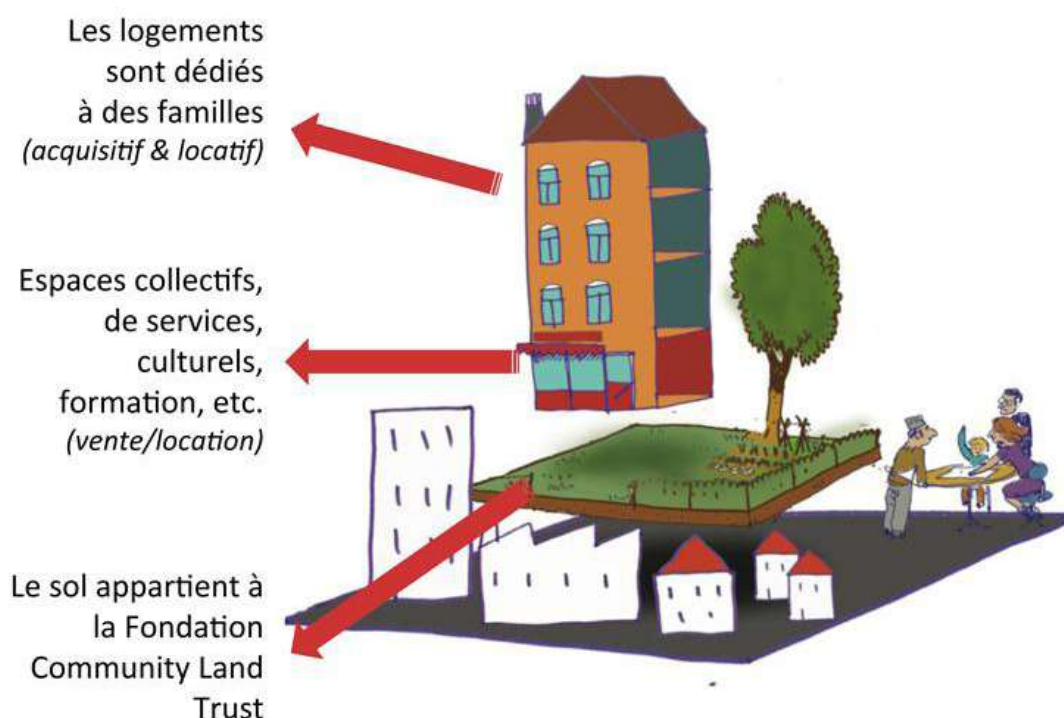
Le prix de vente est ainsi réduit, permettant l'acquisition dans des conditions plus aisées. Le coût du terrain est retranché une fois pour toutes du prix de vente et l'accessibilité permanente des constructions est garantie au fil des reventes. L'acheteur est propriétaire du bâti, le trust est propriétaire du sol sur lequel il donne un droit de superficie (0 à 50 ans) ou d'emphytéose (27 à 99 ans) à l'acheteur du bien. Le trust dispose d'un droit de préemption en cas de revente, ce qui permet de réguler les entrées et les sorties.

L'ambition, au-delà de l'accès au logement est de permettre la gestion collective de terrains où peuvent aussi se développer des projets économiques, culturels, sociaux... à travers un modèle de gouvernance participative. En effet, l'organe de gestion du trust est normalement composé de représentants des pouvoirs publics, des habitants et des riverains et de la société civile.

En Wallonie, bien que non régis actuellement par un cadre juridique, les CLT se développent peu à peu, avec des porteurs de projet et des structures diverses :

- **Communes** : Frasnes-lez-Anvaing (la commune a apporté des bâtiments à titre gratuit au trust), Ottignies (la commune a mis en place une fondation)
<https://plus.lesoir.be/214257/article/2019-03-24/community-land-trust-les-acquereurs-ne-paieront-que-le-bati>
- **SLSP** : les travaux de mise en place de logements dans le cadre d'un CLT par la société Lysco à Comines-Warneton ont débuté en 2018 ; La Sambrienne à Marcinelle a un CLT en projet pour 2019...
https://www.rtb.be/info/regions/hainaut/detail_le-bizet-acheter-sa-maison-sans-payer-le-terrain?id=9943787
- **Associations** (APL, Fondations privées, groupes de citoyens...)
http://www.lesfondusdupetitmarais.be/#Le_projet.A

La Wallonie avait tenté de lancer ce modèle lors de l'ancrage communal de 2013 mais les moyens n'ont finalement pas suivi.



© Community Land Trust Wallonie (CLTW)

6.1 Recommandations

Le modèle du CLT est une **piste à suivre pour créer du logement acquisitif abordable dans une perspective partenariale et participative**. L'intérêt de la formule se situe aussi dans sa capacité à être **un outil de développement territorial** : maîtrise du foncier, réaffectation plus rapide du terrain, résistance aux phénomènes de plus-value foncière et immobilière, capacité à proposer la mixité des fonctions, mise en place plus aisée des équipements collectifs, etc.

Dans le cadre juridique actuel, **le type de structure** à privilégier pour concrétiser le trust est celui de la **fondation privée** qui poursuit un but désintéressé, n'est pas soumise à l'impôt des sociétés comme la coopérative, et permet de gérer un patrimoine et l'accès au crédit. La fondation ne paye que de faibles droits d'enregistrement sur les biens (7 % à la constitution) et peut recevoir des dons avec déduction fiscale. Elle ne dispose que d'un seul organe de décision, le conseil d'administration (composé d'au moins un fondateur et trois administrateurs qui prennent des décisions collégiales).

6.2 Acteurs et infos pratiques :

- **ASBL Habitat et Participation, Traverse d'Espepe 6, 1348 LLN**

010/45.06.04

contact@habitat-participation.be, www.habitat-participation.be

Conseil, accompagnement

- **Plate-forme CLT Wallonie**

<https://www.cltw.be/>

Pôle d'échanges, de ressources et d'expertises, la Plate-forme « Community Land Trust Wallonie » a pour objectif d'assurer la diffusion et la compréhension du modèle par des activités d'information, de formation et d'accompagnement de projet. Elle a lancé une charte pour la formation d'un Community Land Trust en Région wallonne : <https://www.cltw.be/wp-content/uploads/2015/11/Charte-CLTW.pdf>

- **Community Land Trust Bruxelles – CLTB**

Avenue de la Toison d'Or 72, 1060 Saint-Gilles
<https://cltb.be/fr>

Cet organe promeut le modèle et gère des CLT en Région de Bruxelles-Capitale

6.3 Références :

- J. Emmeus Davis (dir.), Manuel d'antispéculation immobilière, une introduction aux fiducies foncières communautaires, Ecosociété, Canada, 2014
- Blaffart M., Loiseau V., Weber L., Le développement de Community Land Trust à Bruxelles, Projets urbains : études de cas concrets
- <https://fr.readkong.com/page/le-developpement-de-community-land-trust-a-bruxelles-5017146>
- Thys P., Le développement des Community Land Trust en Wallonie, des formes diversifiées, intervention lors du séminaire CPDT/cluster quartiers nouveaux du 5 mai 2019
- <http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/qn/views/documents/Mixit%C3%A9/Pascal%20Thys%20-%20Le%20d%C3%A9veloppement%20des%20Community%20Land%20Trust%20en%20Wallonie%2C%20des%20formes%20diversifi%C3%A9es.pdf>



VERS UNE MIXITÉ SOCIALE DANS LES QUARTIERS

Mixité intergénérationnelle à l'échelle du quartier : différentes formes de partenariats et modes d'habitat pour les aînés

Les nouveaux modes d'habiter ainsi que l'incitation à la solidarité et à la création de liens entre générations sur un même territoire sont des thèmes actuels de réflexion en matière d'habitat, mobilisables dans les Quartiers Nouveaux.¹ À ce sujet, la mixité intergénérationnelle enveloppe une multitude d'initiatives aux particularités communes qu'il est intéressant de mettre en évidence.²

1. INTRODUCTION

En Wallonie, la part des 65 ans et plus est de 18,3%³. Selon les perspectives du Bureau fédéral du Plan, elle devrait être de 25,8% en 2071.

Plusieurs enjeux vont de pair avec le vieillissement de la population. Entre autres, il s'agit d'apprécier à sa juste valeur la part croissante des aînés dans notre société, d'être en mesure d'apporter des réponses à leurs besoins spécifiques (en matière de logement, d'aménagement du territoire, d'innovation technologique et sociale...) pour lutter contre la solitude et l'exclusion (car les seniors sont loin de constituer une population homogène sur le plan sociologique) et, de rassembler plusieurs générations en vue de renforcer la cohésion sociale.⁴

Favoriser la mixité intergénérationnelle dans l'habitat permet de répondre à une partie de ces enjeux.

Dans la pratique, le concept de mixité intergénérationnelle peut se décliner à plusieurs échelles comprenant chacune de multiples réalités :⁵

- **l'échelle du quartier** : il s'agit de penser l'offre en logements pour différents âges, au sein d'habitat intergénérationnel ou non, de favoriser le vivre-ensemble et la solidarité entre générations au-delà du bâtiment, dans les

espaces publics et l'environnement. Des équipements collectifs (crèches, établissements médico-sociaux...) sont intégrés au quartier afin de satisfaire les besoins spécifiques de chacun⁶ ;



- **l'échelle du bâtiment ou de l'ensemble résidentiel** : les formes d'habitat permettant de répondre à la perte progressive d'indépendance sont variées et enveloppent une foule de concepts et d'appellations : habitat modulable, cohabitation intergénérationnelle, immeubles intergénérationnels, habitat groupé, habitat « kangourou », logement communautaire, appartements partagés, habitat solidaire, maison de repos et de soins, résidences-services, résidences-services sociales...⁷ ;



- **l'échelle de l'environnement** : l'aménagement des espaces publics, des espaces de vie, des espaces de transition entre les logements et l'espace public, nécessite également une ré-

¹ Récipro-cité. (s.d). De la mixité générationnelle à la mixité intergénérationnelle. En ligne <https://www.recipro-cite.com/intergenerationnel/>, consulté le 22 mai 2019.

² UCP. (2009). Habitat intergénérationnel : champ d'alternatives prometteuses. En ligne <https://www.ucp-asbl.be/spip.php?article1243>, consulté le 20 mai 2019.

³ IWEPS. (2019). Population des 65 ans et + (Dernière données régionales disponibles au 01/03/2019). En ligne <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/population-des-65-ans-et/>, consulté le 22 mai 2019.

⁴ Récipro-cité. (s.d). De la mixité générationnelle à la mixité intergénérationnelle. En ligne <https://www.recipro-cite.com/intergenerationnel/>, consulté le 22 mai 2019.

⁵ UCP. (2009). Habitat intergénérationnel : champ d'alternatives prometteuses. En ligne <https://www.ucp-asbl.be/spip.php?article1243>, consulté le 20 mai 2019.

⁶ Essentiel autonomie. (2019). L'habitat intergénérationnel : partager son lieu de vie. En ligne <https://essentiel-autonomie.humanis.com/etre-aide-lorsqu-aide-proche/habitat-intergenerationnel-partager-lieu-vie>, consulté le 20 mai 2019.

⁷ UCP. (2009). Habitat intergénérationnel : champ d'alternatives prometteuses. En ligne <https://www.ucp-asbl.be/spip.php?article1243>, consulté le 20 mai 2019.

flexion en profondeur afin qu'ils soient utilisables et appropriables par des personnes de tous âges.



Au sein de cette fiche, les principes sont illustrés par des exemples qui sont principalement tirés de trois quartiers. Chaque cas présente des particularités intéressantes qui peuvent inspirer d'autres projets :

1. **Le quartier du 'Bia Bouquet' à Walhain** : Au centre de Walhain, le nouveau quartier du Bia Bouquet (33 logements dont 23 publics) combine mixité sociale et mixité intergénérationnelle. La commune a signé une convention de délégation de maîtrise d'ouvrage avec la SLSP Notre Maison. Cette convention prévoit la construction de logements publics et d'un ensemble de 8 logements individuels « orientés seniors » et PMR pris en gestion par le CPAS. En vue de réaliser une sorte de résidence service à coût modéré, trois cabinets médicaux, un petit commerce loué par la commune et une salle de quartier ont pris place dans un immeuble mixte du quartier. <http://www.walhain.be/ma-commune/administration-communale/logement>



2. **Le quartier 'Bella Vita' à Waterloo** : A Waterloo, sur un site de plus de quatorze hectares,

imbriquant de nombreux bâtiments et espaces verts, JCX réalise, en partenariat avec la société Immobil, un projet de village intergénérationnel ouvert sur le quartier, qui vise à faciliter les contacts et les relations solidaires entre toutes les générations. Il s'agit d'offrir des structures d'accueil collectives (maison de repos et de soins, résidence service, crèche, piscine, fitness, commerce de proximité...) et un habitat familial, en recourant à une architecture durable, dans un cadre s'inspirant de la cité jardin. <http://www.bellavita.be/>



© Bella Vita Waterloo

3. **L'écoquartier 'Héris' à Soignies** : Le projet d'écoquartier comporte 52 maisons « zéro énergie », une centaine d'appartements répartis en 6 immeubles et une maison de repos de 120 lits, sur un périmètre de remembrement urbain de 3,5 ha acquis par la commune (friche proche de la gare). Des logements sociaux acquisitifs ont été construits pour la SLSP Haute Senne logement. Certains logements sont adaptables aux PMR et l'espace public est de plein pied pour faciliter leur déplacement. <https://kwconstruction.be/fr/projects/quartier-heris/>

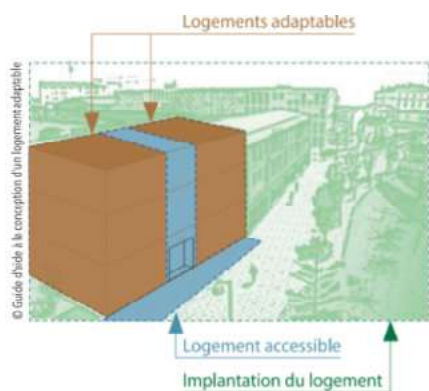
Voir aussi la fiche étude de cas 'Ecoquartier Héris' – recherche CPDT 2019 'Stratégie et référentiel pour des quartiers nouveaux de taille moyenne'



2. MULTIPLICITÉ DES STRUCTURES D'HABITAT SPÉCIFIQUES «INTÉGRALES» DANS LES QUARTIERS

Dans un monde où la diversité des besoins et des souhaits de chacun est grande, il importe de pouvoir proposer un panel de possibilités en matière d'habitat, surtout pour les aînés. Les alternatives en ce sens se multiplient en Wallonie. D'une part pour permettre aux aînés le choix du lieu de vie qui leur convient le mieux, d'autre part pour leur garantir l'accessibilité au logement.⁸ Deux pistes intéressantes se développent pour mettre en œuvre la mixité intergénérationnelle :

- Soit favoriser le plus longtemps possible le maintien à domicile : le logement doit être **adaptable** et **accessible** pour accompagner la perte progressive d'indépendance du senior et lui permettre de vieillir sur son lieu de résidence principal.



© Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable

- Soit favoriser le passage entre modes d'habitat différents : le senior doit pouvoir déménager vers un habitat répondant à ses besoins spécifiques (logement adapté, habitat groupé intergénérationnel, résidence-services, résidence-services sociale, maison de repos

pour personnes âgées, maison de repos et de soins...) tout en restant dans son environnement proche.

Au sein de ces pistes, plusieurs formes d'habitat coexistent, certaines même se recoupent. Quelques grandes tendances des structures d'habitat spécifiques favorisant la mixité intergénérationnelle dans les quartiers sont explicitées ci-dessous : l'habitat individuel adaptable, les établissements d'hébergement et/ou de soins, l'habitat groupé intergénérationnel.

2.1 L'habitat individuel adaptable (privé, public)

Toute personne peut un jour être confrontée au risque de devenir moins mobile. Face à cette situation, l'adaptabilité des logements (architecture et aménagements intérieurs) est une solution qui offre une alternative durable et économe aux résidences-services. Ainsi, l'habitat évolue avec l'autonomie et les capacités de son propriétaire. Ce dernier a la possibilité de rester à domicile plus longtemps, et de bénéficier des aménagements et/ou aides à domicile uniquement en cas de besoin. Il est important de souligner que l'adaptation matérielle d'un logement complète l'aide humaine mais ne la remplace pas.

L'adaptation d'un logement traditionnel aux personnes vieillissantes renvoie à différentes notions :



⁸ FOURMEAUX, A. (Ed.). (2016). Habitat des seniors. Vers des formules adaptées aux besoins de chacun. Les Echos du Logement, 2, p.4. En ligne http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/echos/views/documents/echos/echo2016_2.pdf

- **Le logement accessible** : ce logement possède des voies d'accès conformes aux normes d'accessibilité depuis la voirie publique jusqu'à l'entrée principale du logement, y compris les parties communes, pour permettre aux personnes à mobilité réduite d'accéder au logement facilement et d'y circuler sans entraves.
- **Le logement adaptable** : ce logement accessible, d'apparence classique, a été pensé dès sa construction pour être facilement transformé en logement adapté aux besoins spécifiques d'une personne devenant moins mobile au fil du temps, afin de lui permettre d'utiliser son logement en toute autonomie. Des travaux légers, ne touchant pas à la structure porteuse, ne modifiant pas les espaces communs et les réseaux techniques du bâtiment, ne diminuant pas le nombre de pièces principales, doivent suffire à adapter le logement.⁹
- **Le logement adapté** : ce logement accessible a été adapté pour répondre aux besoins spécifiques d'une personne présentant une perte d'autonomie ou de mobilité à un moment donné, et ce pour lui permettre d'être indépendant et de continuer à profiter pleinement de ses capacités.

Ces concepts s'appliquent à la fois aux logements publics et privés. Dans le parc public de logements, une proportion des nouveaux logements, supérieure à 30% devra être adaptable.¹⁰

2.1.1 Exemple – Waterloo, Bella Vita : Logements adaptés et évolutifs

Ce quartier est occupé par environ 40% de résidents de moins de 55 ans et 60% de plus de 55 ans. Les appartements ont été développés pour des seniors, les rez-de-chaussée comportent des appartements PMR et les étages proposent également des appartements adaptables aux PMR.

Les concepteurs de 'Bella Vita' ont bénéficié de l'accompagnement de l'asbl Plain-Pied pour assurer l'accès aux logements et leur adaptation à tous types de handicaps. La phase de conception a permis de souligner l'importance du fait que les réponses apportées pour les seniors conviennent également aux plus jeunes.

2.1.2 Exemple – Mons : 12 logements adaptables dans le domaine des Grands Prés

Dans un nouveau quartier résidentiel de 186 appartements à Mons, 12 logements adaptables ont été réalisés grâce à un contrat-cadre de consultance avec l'asbl Plain-Pied établi dès les prémices du projet. Intégrer cette asbl à l'équipe de développement du projet en amont a permis d'assurer un suivi constant des phases de conception et d'exécution.

En pratique, à l'intérieur des bâtiments, les communs sont accessibles, les portes intérieures ont été élargies à un mètre, des prises ont été placées en hauteur, les interrupteurs, le vidéo-parlophone et les thermostats, allèges et poignées de fenêtres ont été surbaissés, des aires de rotation et des passages sans ressaut ont été prévus. Les installations techniques sont compatibles avec du mobilier adapté (surbaissé), la pose ultérieure d'un siège de douche est envisageable, les parois de la douche sont démontables pour libérer les aires de transfert, la structure du wc permet la pose de barres d'appui et une assise rehaussée...



⁹ AWIPH. (s.d.). Du logement adaptable au logement adapté et accessible. En ligne <https://www.aviq.be/handicap/pdf/documentation/publications/accueil/logement-adaptable.pdf>, consulté le 24 mai 2019.

¹⁰ UVCW. (2014). Entrée en vigueur des principes relatifs au logement accessible, adaptable et adapté: quel impact pour le logement privé et public? En ligne <https://www.uvcw.be/articles/33,63,226,226,5677.htm>, consulté le 20 mai 2019.

2.1.3 Exemple – Montignies-sur-Sambre : 12 logements sociaux adaptables à la Cité du centenaire

A Montignies-sur-Sambre, dans le cadre de la réhabilitation d'une cité d'habitations sociales « La cité du Centenaire », un bâtiment de trois étages, sur pilotis, met à disposition 12 nouveaux logements sociaux, passifs et adaptables pour lesquels une accessibilité PMR a été réfléchi. Ces logements adaptables promeuvent la mixité générationnelle en permettant notamment le maintien, sur le site et dans le quartier, des locataires devenant moins mobiles.



Ce bâtiment construit sur pilotis offre 12 logements adaptables. Cette configuration permet aux PMR de garer leur véhicule au plus près de leur logement et d'y accéder aisément via un ascenseur

2.1.4 Guides pratiques :

- Guide d'aide à la conception d'un bâtiment accessible, Editeur : CAWaB, 2013, 152 p. Manuel didactique à destination des architectes, des entrepreneurs et des métiers de terrain.
- Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable, Editeur : Ministère wallon de l'Équipement et du Transport (MET), en partenariat avec le Groupe d'action pour une meilleure

accessibilité aux personnes handicapées (asbl GAMAH), 2008, 111 p.

- Consortium « Construire adaptable » www.construire-adaptable.be
- Guide de bonnes pratiques d'aménagement urbain Logement adaptable et adapté https://www.pavillon-namur.be/sites/default/files/gbp_logement_adaptable_et_adapte_-_pour_le_web.pdf
- Voir aussi : l'Arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 relatif au logement accessible, au logement adaptable et au logement adapté (M.B., 21.8.2014)

2.2 Les établissements d'hébergement et/ou de soins : maisons de repos (et de soins), résidences-services, résidences-services sociale...

Lorsque les soins, l'aide à domicile et les autres alternatives ne suffisent plus, les établissements institutionnels d'hébergement et de soins se profilent en général comme la première solution envisagée pour accueillir les plus de 65 ans et leurs procurer les soins spécifiques dont ils ont besoin.

L'insuffisance de logements adaptés et d'alternatives conduit à une augmentation de la demande de lits en institution. Cependant, la construction et le fonctionnement de ces types d'établissements nécessitent des moyens financiers importants. De plus, pour une part importante des aînés, ils sont financièrement inaccessibles et, qui plus est, le déménagement de son foyer privé vers un établissement institutionnel est plus souvent subi que librement consenti.¹¹

Pour ces raisons et, compte tenu de l'évolution de la part des aînés et de l'évolution des modes de vie, il est nécessaire et urgent de continuer à développer et à affirmer des formes alternatives d'habitat, de repenser le fonctionnement et la répartition spatiale des services de soins, qui permettront de répondre à une partie des défis qui accompagnent le vieillissement.¹²

¹¹ Bernard, N. (2008). Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re)crée du lien. La revue nouvelle. En ligne http://www.revue nouvelle.be/IMG/pdf/067-076_dossier_Bernard.pdf, p.68

¹² Dagnies, J. (2016). Etude : Adapter l'habitat pour favoriser la qualité de vie des seniors. La démarche « ABCD ». CEPESS. En ligne <http://www.cepe ss.be/wp-content/uploads/2016/02/EVIA-demarche-ABCD-20160203.pdf>, p.21, consulté le 25 mai 2019.

2.3 L'habitat groupe intergénérationnel

Autre mode d'habitat, l'habitat groupé intergénérationnel à l'échelle du bâtiment ou de l'ensemble résidentiel, qui est détaillé dans la fiche 4 « Mixité intergénérationnelle à l'échelle du bâtiment ou de l'ensemble résidentiel. Focus sur différentes formes d'habitat intergénérationnel ».

3. ADAPTER LES ESPACES PUBLICS ET L'ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR

Outre le logement, un autre élément à ne pas négliger lorsqu'on souhaite promouvoir la mixité intergénérationnelle au sein d'un nouveau quartier, est la mobilité des aînés dans leur environnement proche et dans l'espace public. L'ambition poursuivie est de ne pas entacher leur liberté, leur vie sociale et leur capacité d'aller, venir et de rester à domicile. Une attention particulière doit être portée à la création d'un environnement physique et social favorable à l'expression d'une solidarité intergénérationnelle quotidienne.

Plusieurs obstacles à la marche et à la sortie des aînés peuvent être identifiés :

- Les obstacles liés à l'environnement physique : la circulation automobile, l'état des trottoirs, le manque de verdure, la topographie du quartier...
- Les obstacles liés à l'individu : problèmes de santé, solitude, manque de familiarité avec l'environnement, absence de liens sociaux de proximité...

Le Guide Mondial des Villes Amies des Aînés¹³ mentionne une série de caractéristiques qui contribuent à tenir compte des besoins et des attentes des seniors pour améliorer leur qualité de vie et assurer leur meilleure intégration dans l'environnement : ¹⁴

- un environnement agréable et propre
- l'importance des espaces verts : accueillants, entretenus...
- un endroit où se reposer : prévoir des espaces de séjour (ajouter/réparer des bancs, du mobilier urbain...)

- des trottoirs et bords de route accueillants pour les aînés : dégagés, réguliers, larges, bien entretenus, bordures adaptées ...
- des passages pour piétons sécurisés : casse vitesse, signalétique, feux de signalisation, îlots directionnels, bandes antidérapantes, revêtements réfléchissants...
- accessibilité : limiter les obstacles physiques, accès de plain-pied...
- un environnement sûr : installation de caméras, éclairage adéquat, formation de groupes autogérés de personnes âgées...
- des allées piétonnes et pistes cyclables accueillantes et sécurisées
- des édifices accueillants pour les aînés
- des toilettes publiques adéquates : bien situées, signalées, accessibles aux PMR...

Outre ces caractéristiques, il importe de rappeler que l'aménagement de l'espace public ne peut être discriminatoire. La problématique des aménagements PMR nécessite une réflexion afin d'assurer l'accessibilité et la libre circulation aux personnes à mobilité réduite (personnes présentant un handicap au déplacement, personnes âgées, enfants en bas âge...) en veillant à la pente, aux revêtements de sol ou encore au mobilier et à l'équipement.

3.1 Exemple – Ecoquartier Hérès : aménager l'espace public en faveur des échanges intergénérationnels dans le quartier

Pour faciliter la cohabitation des générations dans le quartier, les concepteurs de l'écoquartier ont notamment misé sur certains aménagements adéquats, des espaces de convivialité et une bonne accessibilité.

a. Créer un quartier accessible

- Un réseau de cheminements cyclo-pédestres a été créé afin d'améliorer l'accessibilité à la gare de Soignies et au parc public voisin.
 - Le quartier est organisé autour d'une voirie principale bénéficiant de l'aménagement d'un espace partagé intégrant le stationnement. L'occupation et l'appropriation des espaces publics est favorisée par l'organisation spatiale de plusieurs placettes.

- Les espaces publics sont de plain-pied (espace partagé) sur l'ensemble du site pour permettre aux personnes à mobilité réduite de se déplacer aisément. Le projet s'intègre au maillage des rues du quartier. A terme, il sera également connecté au parc public à proximité ainsi qu'à la gare de Soignies.

b. Garantir la convivialité des lieux

- Le stationnement en voirie est limité. Le projet inclut le stationnement à l'intérieur des bâtiments sous forme de garage privé dans les habitations unifamiliales ou de parkings collectifs sous les immeubles à appartements.



3.2 Exemple – Bella Vita : la proximité et l'adaptabilité des espaces au sein du quartier

Dans ce projet, plusieurs dispositifs ont été réfléchis et mis en place pour garantir l'accès au quartier à toutes les générations : zone limitée à 20 km/h, mise à niveau de l'ensemble des routes et allées menant vers les habitations, pente maximale limitée à 5% pour l'ensemble des routes et des chemins, sentiers équipés de bancs et d'aires de jeux protégées, abords sécurisés, proximité d'une gare.



3.3 Guides pratiques :

- Guide Mondial des Villes-Amies des Aînés – OMS
- https://www.who.int/ageing/publications/Guide_mondial_des_villes_amies_des_aines.pdf
- Guide Français des Villes Amies des Aînés – Bonnes pratiques à l'intention des acteurs locaux
- http://www.france-silvereco.fr/wp-content/uploads/2017/04/GFVille-des-Aines-_maquette_interieure_def_v6.pdf
- Guide de bonnes pratiques pour l'aménagement de cheminements piétons accessibles à tous – Les manuels du MET, numéro 10, octobre 2006
- http://europe.wallonie.be/sites/default/files/manuel-met-10_1.pdf
- Aménager les espaces publics wallons – Eléments constitutifs d'un vademecum CPDT 2019
- <https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/amenager-les-espaces-publics-wallon.pdf>
- Guide à la conception d'un bâtiment accessible – AVIQ <https://www.aviq.be/handicap/telechargement/logement-accessible.pdf>



¹³ « Une ville-amie des aînés adapte ses structures et ses services afin que les personnes âgées aux capacités et aux besoins divers puissent y accéder et y avoir leur place. Une ville-amie des aînés encourage le vieillissement actif en optimisant la santé, la participation et la sécurité des citoyens âgés pour améliorer leur qualité de vie ». (OMS. (2007). Guide mondial des villes-amies des aînés. En ligne https://www.who.int/ageing/publications/Guide_mondial_des_villes_amies_des_aines.pdf)

¹⁴ OMS. (2007). Guide mondial des villes-amies des aînés, 12-19. En ligne https://www.who.int/ageing/publications/Guide_mondial_des_villes_amies_des_aines.pdf

4. VEILLER À LA PRÉSENCE D'ÉQUIPEMENTS ET SERVICES ADAPTÉS ET À LEUR ACCESSIBILITÉ

Un autre élément fondamental au bien vieillir tient à l'équipement des lieux. L'existence ou le manque de réseaux de transports publics, de commerces et de services (notamment les services de santé, les administrations...) à proximité est également un facteur susceptible d'accroître ou de diminuer la qualité de vie des seniors.¹⁵

En effet, pour avoir un certain confort de vie, les aînés doivent pouvoir disposer d'un milieu de vie adapté (facilités de déplacement) et de services et d'équipements de proximité. En ce sens, les nouveaux quartiers doivent se développer sous forme de « quartiers-services », qui facilitent la vie aux seniors et leur permettent de rester dans leur logement tout en bénéficiant de nombreuses commodités (commerces, services publics, services de soins, pharmacie, transports collectifs, équipements communs...) au sein du quartier.¹⁶

La conception d'un environnement facilitant pour les aînés dans les quartiers nouveaux devrait prendre en compte a minima les éléments suivants :¹⁷

- la présence de commerces de proximité dans un rayon de 300 m
- des arrêts de transport en commun à moins de 150 m
- des espaces verts, des bancs
- le regroupement des services et équipements dans des lieux accessibles facilement et rapidement
- le développement de nouveaux services (à domicile, ambulants) et la mobilisation de services existants pour d'autres publics (bus scolaires...)

4.1 Exemple – Walhain : une « fausse » résidence-services sociale pour le 'Bia Bouquet'

Une « vraie » résidence-services sociale était impossible à réaliser pour des raisons administratives. Coup de maître dans ce projet, l'idée de créer une « fausse » résidence-services grâce à la présence de nombreux services et équipements localisés dans un rayon de 250 mètres. Pour asseoir cette idée, plusieurs propositions ont été retenues :

- incorporer un ensemble de 8 logements adaptés aux seniors pris en gestion par le CPAS auprès de la SLSP 'Notre Maison' ;
- créer un centre médical par le biais de la commune qui aménage les locaux pour garantir un accès aisé aux soins ;
- intégrer une salle de quartier, un lieu de rencontre dans le projet pour éviter l'isolement ;
- ajouter un petit commerce pour animer la place centrale et induire le passage ;



4.2 Exemple – Waterloo : l'asbl 'Club Bella Vita' comme outil de gestion, d'animation et d'ouverture aux quartiers voisins

a. Missions

Une asbl présente sur le site est garante du concept 'Bella Vita'. Elle met à disposition une équipe qui assure plusieurs missions : l'organi-

¹⁵ Dagnies, J. (2016). Etude : Adapter l'habitat pour favoriser la qualité de vie des seniors. La démarche « ABCD ». CEPESS. En ligne <http://www.cepess.be/wp-content/uploads/2016/02/EVIA-demarche-ABCD-20160203.pdf>, p.20, consulté le 25 mai 2019.

¹⁶ Dagnies, J. (2016). Etude : Adapter l'habitat pour favoriser la qualité de vie des seniors. La démarche « ABCD ». CEPESS. En ligne <http://www.cepess.be/wp-content/uploads/2016/02/EVIA-demarche-ABCD-20160203.pdf>, p.34, consulté le 25 mai 2019.

¹⁷ Analyse contextuelle du SDT – Secteur « Habitat et services » - Résumé non technique, p.32

sation d'activités, d'animations, l'entretien des locaux en concession, la gestion quotidienne des services, la coordination avec le Système d'Echange Local.

Les services et animations constituent un point central dans le projet. Ils ont un rôle de dynamisation du quartier, d'ouverture sur l'extérieur (les services et le club sont ouverts aux habitants dans un rayon de 200 mètres), et d'amélioration de la qualité de vie des habitants, en particulier des seniors. Certains services sont gérés par l'asbl 'Club Bella Vita' (salles polyvalentes, de gymnastique, potagers/vergers collectifs, piscine couverte, bureaux, centre d'information), d'autres services sont externalisés (centre médical/polyclinique avec spécialités en tous genres, crèche communale, commerces de proximité, maison de repos, résidence-services, restaurant).

b. Gestion / organisation

- Le Conseil d'Administration est composé du Bourgmestre, de deux échevins, de quelques propriétaires, locataires et riverains.
- L'obligation d'être membre de l'asbl est reprise dans l'acte d'achat.
- La gestion quotidienne est assurée par deux personnes ALE (accueil & administration) et une dizaine de volontaires.
- La copropriété a rétrocédé les espaces communs à l'asbl.

Outre les éléments énoncés ci-dessus qui invitent à créer un environnement facilitant pour les aînés, le développement d'une politique intergénérationnelle doit forcément passer par une plus grande mixité dans la vie locale. Pour y parvenir il est nécessaire de rendre physiquement possible les échanges et les rencontres entre générations.¹⁸ La création de lieux de rencontre, de partage et d'accueil dans les quartiers a son rôle à jouer, en favorisant l'implication des aînés et les initiatives citoyennes.

Les maisons de quartier, les maisons citoyennes, les maisons multiservices, les maisons intergénérationnelles, les coopératives et autres espaces d'accueil sont autant d'infrastructures polyvalentes qui participent, à l'échelon local, au renforcement du sentiment de convivialité dans le quartier.

Proches du citoyen, ces espaces sont vecteurs de relations de proximité, d'écoute, de partage d'expériences, de soutien, d'accompagnement psychosocial, de rencontre avec les autres acteurs de la vie locale et associative... Ils permettent de rompre l'isolement, de favoriser le vivre-ensemble et de créer du lien social par la simple présence de plusieurs générations au sein d'un même lieu.

Ces lieux, majoritairement communaux, peuvent bénéficier d'une gestion citoyenne. Le mode de gestion proposé par la Fondation Rurale de Wallonie pour les maisons de village se présente comme suit :¹⁹

- Confection et mise à jour de la charte constitutive de la maison de village (principes et objectifs à garder en tête, référence pour l'évaluation) ;
- Confection et la mise à jour des règles de réservation, d'attribution et d'utilisation des locaux (règlement d'ordre intérieur) ;
- Répartition des devoirs incombant au propriétaire et ceux incombant au locataire (paiement des assurances, taxes et autres charges, entretiens, petites réparations...) ; à négocier avec la Commune ;
- Gestion des réservations (information des usagers, suivi des demandes, calendrier...) ;
- Gestion des litiges ;
- Gestion financière ;
- Gestion quotidienne (remise des clefs, commande et gestion des fournitures, états des lieux, surveillance, sécurité entretien et gestion du bâtiment) ;
- Évaluation annuelle (collecte des données, analyse, recommandations) ». ²⁰

¹⁸ De Mets, J., Cobbaut, N. (2008). Une société pour tous les âges. Le défi des relations intergénérationnelles. Belgique, Bruxelles : Fondation Roi Baudouin. En ligne https://cdn.uclouvain.be/public/Exports%20reddot/aisbl-generations/documents/DocPart_Etud_FondationRoiBaudouin.pdf

¹⁹ Fondation Rurale de Wallonie. (2019). La maison de Village (cahier n°5). En ligne <https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/ct5.pdf>

²⁰ Pour plus d'informations sur l'implication citoyenne dans le « portage » et la gestion des projets, consultez notre fiche participation citoyenne n°2 « Concevoir une offre participative tout au long du projet ».

4.3 Exemple – Berloz : La Berle, une maison multiservices

La Berle est une maison multiservices, une infrastructure communale polyvalente qui a vu le jour dans le cadre de la rénovation du site d'une ancienne agence bancaire. Ce projet s'inscrit dans le cadre du Plan communal de développement rural visant la mise à disposition de locaux pour les associations locales.

Outre les services de l'agence de développement local, la Berle accueille également des activités associatives, sociales ou festives qui sont organisées à l'initiative des habitants. Elle accueille également des services publics (la bibliothèque communale, l'espace public numérique, deux salles disponibles à la location...) et/ou des services destinés à répondre aux besoins spécifiques des citoyens.²¹



© Liège Ville Santé Asbl

Ces lieux ouverts à toutes et à tous proposent un accueil personnalisé aux habitants, une aide sociale en matière de santé, de logement... (information, accompagnement administratif, orientation vers les services compétents...) et permettent une participation active des citoyens à la vie du quartier.

4.5 En conclusion

Au-delà de la création de structures intergénérationnelles spécifiques, et pour lutter contre la ségrégation des générations, il est envisageable pour les communes et les porteurs de projets, d'encourager la mixité des fonctions au sein d'un même lieu initialement prévu pour remplir une fonction unique. Il s'agit par exemple : pour une maison de jeunes de s'ouvrir à des associations du 3ème âge, pour une maison de repos d'accueillir des activités de type exposition, consultation ONE, consultations médicales, une crèche...

Un peu d'imagination dans ce domaine pourrait conduire à des économies dans la mesure où la mutualisation des infrastructures diminuerait les coûts d'utilisation pour les communes.²²

Enfin, des dispositifs solidaires comme les Système d'Echange Locaux (SEL), qui se traduisent sous la forme d'échanges de services au sein d'un groupe local, sont une énième manière de rompre l'isolement des aînés et de tisser des liens.



4.4 Exemple – Liège : Maisons intergénérationnelles

Pour contribuer à l'édification de nouveaux liens de solidarité entre habitants de tous âges et de toutes cultures, depuis 2000, des maisons intergénérationnelles ouvrent leurs portes dans la cité ardente. Elles regroupent : la jeunesse, les sports, l'interculturalité, les bibliothèques... et les animateurs travaillent à la mise en place de projets socio-culturels et d'activités récurrentes avec les forces vives du quartier.

²¹ Vicinia inspirer les quartiers. (s.d). Maison multiservices La Berle. En ligne <https://atlas.vicinia.be/fr/initiatives/959/>

²² De Mets, J., Cobbaut, N. (2008). Une société pour tous les âges. Le défi des relations intergénérationnelles. Belgique, Bruxelles : Fondation Roi Baudouin, 34-35. En ligne https://cdn.uclouvain.be/public/Exports%20reddot/aisbl-generations/documents/DocPart_Etud_FondationRoiBaudouin.pdf

5. RECOMMANDATIONS

Comment monter un projet de quartier intergénérationnel ? Comment répondre à des besoins spécifiques ? ... Dans la pratique, il n'existe pas de solution idéale généralisable pour tous les aînés ; les manières de procéder sont multiples, tout comme les types de partenariats à mettre en œuvre. Pour ces raisons, et étant donné l'impossibilité d'être exhaustif, voici quelques recommandations pour rencontrer les objectifs de mixité intergénérationnelle au sein de nouveaux quartiers :

1. Dans les alternatives à l'institution, il importe de penser à des formes d'habitat encourageant la solidarité.
2. Autre facteur important à intégrer dans la réflexion, la capacité financière des personnes âgées. En effet, avec le vieillissement, pour une partie de la population, le risque de pauvreté croît. En cause, les revenus qui peuvent diminuer et les coûts de la vie qui augmentent parfois drastiquement en lien avec la perte de santé des aînés.
3. Par ailleurs, l'intégration précoce d'acteurs spécialisés est un atout certain pour le développement de projets intergénérationnels. Cela permet un gain de temps, garantit l'accessibilité et l'adaptabilité des espaces intérieurs et extérieurs, permet de tirer le meilleur parti de l'architecture et des espaces pour offrir la meilleure qualité de vie à des prix abordables.
4. Le caractère intergénérationnel d'un quartier passe par plusieurs pistes d'action visant :²³
 - les formes de logement :
 - développer des logements adaptés/adaptables, des typologies différentes, rattachées ou non à une structure de gestion et de suivi ;
 - répartir ces logements sur l'ensemble du quartier ;
 - diversifier le statut des habitants : locataires, propriétaires, coopérateurs...

- les espaces publics :
 - La prise en compte des besoins des aînés sous forme de « micro adaptations »²⁴ lors de la conception du quartier est nécessaire pour éviter d'entraver leur liberté de déplacement et leur qualité de vie. L'accessibilité des voiries, trottoirs, l'éclairage, la sécurité routière, les espaces piétons, la proximité et le caractère accueillant des commerces et services, l'accès au réseau de transports publics, la présence de mobilier urbain... sont autant d'éléments à prendre en compte. La fluidité entre l'espace public (aménagement des espaces, transports...), l'espace collectif/partagé (les parties communes) et l'espace privé (logement), indéniablement liés, conditionne l'autonomie des aînés et, in fine, leur mobilité et leur accès aux services (commerces, associations, services publics...)²⁵.
 - les équipements et les services :
 - prévoir des services d'aide et de soins accessibles ;
 - prévoir des équipements collectifs (restaurant, salle polyvalente...) ;
 - prévoir des structures intergénérationnelles ou ouvrir à d'autres générations les structures ciblant traditionnellement les jeunes ou les personnes âgées.
5. Enfin, nous pouvons supposer qu'un des meilleurs moyens de favoriser les solidarités et les rencontres intergénérationnelles au sein des quartiers est sans doute de favoriser l'inventivité sur le terrain, en soutenant les initiatives locales individuelles et collectives.

²³ Dagnies, J. (2016). Etude : Adapter l'habitat pour favoriser la qualité de vie des seniors. La démarche « ABCD ». CEPESS. En ligne <http://www.cepess.be/wp-content/uploads/2016/02/EVIA-demarche-ABCD-20160203.pdf>, p.64, consulté le 25 mai 2019.

²⁴ Voir Analyse contextuelle du SDT - Secteur « Habitat et services » - Résumé non technique, p.31

²⁵ Boulmier, M. (2011). Habitat, territoires et vieillissement : un nouvel apprentissage. Gérontologie et société. En ligne <https://www.cairn.info/revue-gerontologie-et-societe1-2011-1-page-29.htm>

6. SOURCES

- ALQUIER, M-F., BENCHIMOL, D., POURRAT-VANONI, I., PRADIER, C., TOUBOUL, P., VALBOUSQUET, J. (2011). Comment adapter l'environnement pour favoriser la marche des seniors ? Une étude qualitative. Santé Publique 2011/5 (Vol. 23), pp. 385-399.
- ALLFREE, J. (2015). Vieillesse et habitat : Comment anticiper ?. Regards de l'AGAM. En ligne https://issuu.com/agam.org/docs/regards_de_l_agam_n_34_-_habitat_-
- Analyse contextuelle du SDT – Secteur « Habitat et services » - Résumé non technique, pp.31-32
- AWIPH. (s.d.). Du logement adaptable au logement adapté et accessible. En ligne <https://www.aviq.be/handicap/pdf/documentation/publications/accueil/logement-adaptable.pdf>, consulté le 24 mai 2019.
- BERNARD, N. (2008). Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re)crée du lien. La revue nouvelle. En ligne http://www.revue nouvelle.be/IMG/pdf/067-076_dossier_Bernard.pdf, p.68
- BOULMIER, M. (2011). Habitat, territoires et vieillissement : un nouvel apprentissage. Gérontologie et société. En ligne <https://www.cairn.info/revue-gerontologie-et-societe1-2011-1-page-29.htm>
- DAGNIES, J. (2016). Etude : Adapter l'habitat pour favoriser la qualité de vie des seniors. La démarche « ABCD ».
- CARADEC, V. (2012). Les comportements résidentiels des retraités. Quelques enseignements du programme de recherche « Vieillesse de la population et habitat ». Espace populations sociétés. En ligne <http://journals.openedition.org/eps/3897>, consulté le 25 mai 2019 ; DOI : 10.4000/eps.3897
- Centre d'analyse stratégique. (2013). Vieillesse et espace urbain. Comment la ville peut-elle accompagner le vieillissement en bonne santé des aînés ? Note d'analyse 323. En ligne <http://archives.strategie.gouv.fr/cas/content/vieillesse-espace-urbain-na-323.html>
- CEPESS. En ligne <http://www.cepess.be/wp-content/uploads/2016/02/EVIA-demarche-ABCD-20160203.pdf>, pp.20-64, consulté le 25 mai 2019.
- CHAUDET, B. (2014). Modes de vie, modes d'habiter des aînés entre inclusion et exclusion. Norois : environnement, aménagement, société. En ligne <https://journals.openedition.org/norois/5133>, consulté le 23 mai 2019.
- CPDT. (2018). Recherche n°5 de la subvention 2018-2019. Stratégie et référentiel pour des quartiers nouveaux de taille moyenne. Fiche étude de cas 'Ecoquartier Hérès'.
- DE METS, J., COBBAUT, N. (2008). Une société pour tous les âges. Le défi des relations intergénérationnelles. Belgique, Bruxelles : Fondation Roi Baudouin, 34-35. En ligne https://cdn.uclouvain.be/public/Exports%20reddot/aisbl-generations/documents/DocPart_Etud_FondationRoiBaudouin.pdf
- ENEO. (2015). Favoriser la cohésion sociale : l'importance des relations intergénérationnelles. Analyse. En ligne https://www.eneo.be/images/analyses/2015/201512_favoriser_la_cohesion_sociale_importance_relations_intergenerationnelles.pdf, p.3, consulté le 23 mai 2019.
- Essentiel autonomie. (2019). L'habitat intergénérationnel : partager son lieu de vie. En ligne <https://essentiel-autonomie.humanis.com/etre-aide-lorsqu-aide-proche/habitat-intergenerationnel-partager-lieu-vie>, consulté le 20 mai 2019.
- Fondation Rurale de Wallonie. (2019). La maison de Village (cahier n°5). En ligne <https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/ct5.pdf>

- FOURMEAUX, A. (Ed.). (2016). Habitat des seniors. Vers des formules adaptées aux besoins de chacun. Les Echos du Logement, 2, p.4. En ligne http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/echos/views/documents/echos/echo2016_2.pdf
- IWEPS. (2019). Population des 65 ans et + (Dernière données régionales disponibles au 01/03/2019). En ligne <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/population-des-65-ans-et/>, consulté le 22 mai 2019.
- LELEU, M. (2019). Un espace public et un environnement hospitalier pour les aînés : les enseignements du réseau « Wallonie Amie des Aînés » (WADA). Intervention lors du séminaire CPDT/Quartiers Nouveaux le 15 mai 2019 à Namur.
- OMS. (2007). Guide mondial des villes-amies des aînés, 12-19. En ligne https://www.who.int/ageing/publications/Guide_mondial_des_villes_amies_des_aines.pdf
- PUCA. (s.d.). Atelier « Vieillissement de la population et habitat ». En ligne http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/note_at_viellissement_de_la_population_et_habitat.pdf
- Récipro-cité. (s.d). De la mixité générationnelle à la mixité intergénérationnelle. En ligne <https://www.recipro-cite.com/intergenerationnel/>, consulté le 22 mai 2019.
- UCP. (2009). Habitat intergénérationnel : champ d'alternatives prometteuses. En ligne <https://www.ucp-asbl.be/spip.php?article1243>, consulté le 20 mai 2019.
- UVCW. (2014). Entrée en vigueur des principes relatifs au logement accessible, adaptable et adapté: quel impact pour le logement privé et public? En ligne <https://www.uvcw.be/articles/33,63,226,226,5677.htm>, consulté le 20 mai 2019.
- Vicinia inspirer les quartiers. (s.d). Maison multiservices La Berle. En ligne <https://atlas.vicinia.be/fr/initiatives/959/>



VERS UNE MIXITÉ SOCIALE DANS LES QUARTIERS

Mixité intergénérationnelle à l'échelle du bâtiment ou de l'ensemble résidentiel : focus sur différentes formes d'habitat groupé intergénérationnel

1. INTRODUCTION

Tandis que la question du traitement de la dépendance reste l'apanage du secteur public médico-social, d'autres acteurs tels que les collectivités locales, les acteurs du logement public, les associations, les mutuelles, réfléchissent à de nouvelles formules respectueuses de l'autonomie des aînés en tenant compte des multiples contraintes liées à leur mode de vie et au vieillissement (économiques, géographiques...).¹

Les réflexions sur les nouveaux modes d'habitat pour les personnes vieillissantes se matérialisent dans les initiatives d'habitat groupé intergénérationnel², pensées pour « étoffer l'offre gérontologique existante, structurées autour des deux pôles du maintien à domicile et de l'hébergement institutionnel »³. Dans la littérature, ces habitats sont également appelés habitats intermédiaires. Leur atout principal est d'apporter des réponses à la solitude des aînés, des personnes en difficulté financière, des familles monoparentales, des jeunes adultes actifs ou aux études⁴ et de leur offrir une solution innovante de logement.

Nous nous intéresserons donc ici à de nouvelles formes d'habitat qui combinent :⁵

- la solidarité entre personnes (vieillissantes ou non) en remplacement (ou en appoint) d'une aide (humaine ou technologique) pour accompagner le vieillissement ;
- l'implication des aînés dans la conception et la gestion quotidienne de leur habitat, en partenariat ou non avec d'autres acteurs (collectivités territoriales en partenariat avec les acteurs du logement, associations...).

Enfin, avant de nous lancer dans le vif du sujet, notons que ces nouvelles formes d'habitat sont traduites par une multitude de termes qui parfois se recoupent ou s'opposent suivant les contextes nationaux, locaux, et les définitions retenues. Habitat groupé autogéré (Argoud, 2008), habitat participatif (D'Orazio, 2012), habitat coopératif (Roux et Dénèfle, 2007), habitat solidaire (Labit et Chaland, 2010)... ne représentent qu'une partie des termes usités et discutés dans la littérature.¹ Pour ces raisons, il convient d'énoncer le terme choisi dans le cadre de cette fiche thématique et de le clarifier.



© Habitat groupé intergénérationnel dans le quartier Bièreau à Louvain-la-Neuve

¹ LABIT, A. (2009). L'habitat solidaire, expérience de femmes vieillissantes. *Multitudes*, 2-3, 247-252. En ligne <https://www.cairn.info/revue-multitudes-2009-2-page-247.htm>

² LABIT, A. (2009). L'habitat solidaire, expérience de femmes vieillissantes. *Multitudes*, 2-3, 247-252. En ligne <https://www.cairn.info/revue-multitudes-2009-2-page-247.htm>

³ FOURMEAUX A. (Ed.). (2016). Habitat des seniors. Vers des formules adaptées aux besoins de chacun. *Les Echos du Logement*, 2, p.16. En ligne http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/echos/views/documents/echos/echo2016_2.pdf

⁴ Récipro-cité. (s.d). Cohabitation intergénérationnelle : des avantages pour tous. En ligne <https://www.recipro-cite.com/intergenerationnel/>, consulté le 24 mai 2019.

⁵ LABIT, A. (2013). Habiter et vieillir en citoyens actifs : regards croisés France-Suède. *Retraite et société*, 2, P.65. En ligne <https://www.cairn.info/revue-retraite-et-societe1-2013-2-page-101.htm>

⁶ Ibid.

2. CHOIX D'UNE DÉFINITION

Dans cette fiche thématique, nous prenons le parti d'utiliser l'expression « habitat groupé intergénérationnel » pour la simple raison qu'elle est majoritairement utilisée dans la littérature concernant les expériences belges.

L'habitat groupé fait partie intégrante des initiatives actuelles qui consistent à élaborer des modes d'habitat collectif de façon autonome par rapport aux pouvoirs publics montrant ainsi la capacité des personnes concernées à prendre leur futur en main.⁷ Ces initiatives mettent en avant le lien social comme élément central, ainsi que la volonté, pour les aînés, de vouloir construire, acheter ou louer un espace, à des fins de partage d'une vie collective et de solidarité tout en conservant une autonomie. Ces nouvelles formules sont particulièrement intéressantes pour soulager les budgets publics et pour les aînés en quête de solutions alternatives d'habitat, tant pour l'aspect financier que social.⁸

Différentes dimensions caractérisent l'habitat groupé⁹ :

- La dimension **spatiale** : l'habitat groupé est composé d'espaces privés (habitations ou appartements autonomes) couplés à des espaces collectifs (jardin, salle commune, etc.) définis par l'ensemble du groupe.
- La dimension **sociale**: cette dimension est complémentaire de la première puisque qu'elle prône l'épanouissement de la vie sociale de l'individu (au travers des espaces communs) sans altérer l'épanouissement de celui-ci (au sein de sa sphère privée).
- La dimension **volontariste**: la spécificité de l'habitat groupé est qu'il faut avoir la volonté de vivre de manière collective. Ce type d'habitat peut être proposé à un public en difficulté

mais celui-ci doit alors faire preuve de sa disposition d'esprit à y être pleinement intégré.

- La dimension **idéologique**: l'habitat groupé se construit généralement autour d'un projet commun à tous les membres du groupe, la plupart du temps consigné par écrit (dans une charte ou un acte de copropriété, via l'objet social de l'association, etc.).
- La dimension **d'autogestion**: les occupants d'un habitat de ce type sont les propres gestionnaires de leur lieu et mode de vie (organisation interne, rencontres, tâches, etc.), dont l'organisation peut varier considérablement suivant le type de public visé par l'habitat groupé.
- La dimension de **temporalité**: l'habitat groupé se structure dans le temps, avec la possibilité d'évoluer quant à son organisation interne, ses règles, ses projets, ses habitants, etc.

En théorie, l'habitat groupé est un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes), offrant des espaces privatifs et des espaces collectifs autogérés soumis à des règles communes. **Dans la pratique**, les formes sont multiples.

Au sens où nous l'entendons ici, la forme de l'habitat groupé n'est qu'une disposition physique secondaire au concept de solidarité intergénérationnelle qu'il véhicule. Pour ces raisons, **l'habitat groupé intergénérationnel peut se décliner sous trois formes physiques principales** :¹⁰

1. bâtiment architecturalement conçu à cet effet ou non, accueillant une mixité de générations au sein de logements interreliés et partageant certaines pièces communes (habitat groupé, colocation...).
2. unités d'habitation indépendantes entre lesquelles une solidarité s'organise (cohabitation intergénérationnelle entre plusieurs appartements d'un même immeuble, entre maisons

⁷ LABIT, A. (2009). L'habitat solidaire, expérience de femmes vieillissantes. *Multitudes*, 2-3, 247-252. En ligne <https://www.cairn.info/revue-multitudes-2009-2-page-247.htm>

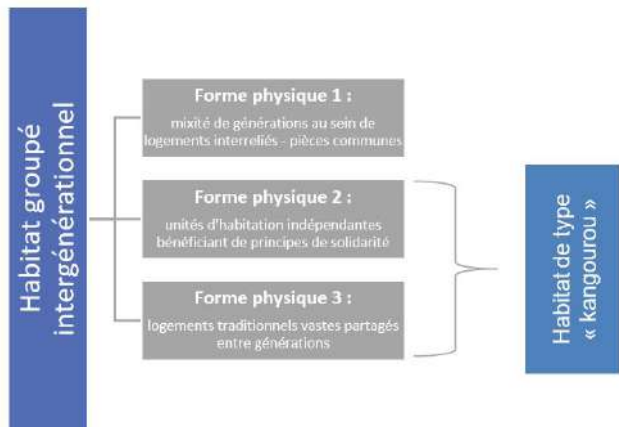
⁸ ARGOU, D. (2013). De l'hébergement à l'habitat : une évolution ambiguë. *Gérontologie et société*, 34, 13-27. <https://www.cairn.info/revue-gerontologie-et-societe1-2011-1-page-13.htm>

⁹ Définition tirée de : Habitat et Participation asbl, L'habitat groupé, entre autopromotion et opportunité pour les pouvoirs publics, analyse réalisée dans le cadre des activités d'éducation permanente avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

¹⁰ ARGOU, D. (2013). De l'hébergement à l'habitat : une évolution ambiguë. *Gérontologie et société*, 34, 13-27. <https://www.cairn.info/revue-gerontologie-et-societe1-2011-1-page-13.htm>

voisines ou superposées).

3. logements traditionnels suffisamment vastes qui peuvent être partagés entre jeunes et personnes vieillissantes, donnant lieu à des formules telles que la colocation intergénérationnelle. Dans ce cas de figure, l'espace privé des habitants ou d'une partie d'entre eux se limitera parfois à une chambre.



3. ENJEUX

L'habitat groupé peut contribuer à la densification de l'habitat, tout en permettant certaines économies d'échelle (motivation financière dont l'importance est croissante parmi les candidats à ce type d'expérience). Il peut également apporter une réponse à la solitude et à l'isolement, à la perte d'autonomie, contribuer à mobiliser des personnes autour d'un projet collectif... chaque groupe ayant sa spécificité et un degré différent d'intérêt pour ces divers objectifs.

Avec ces nouvelles formes d'habitat, plusieurs questions émergent :¹¹

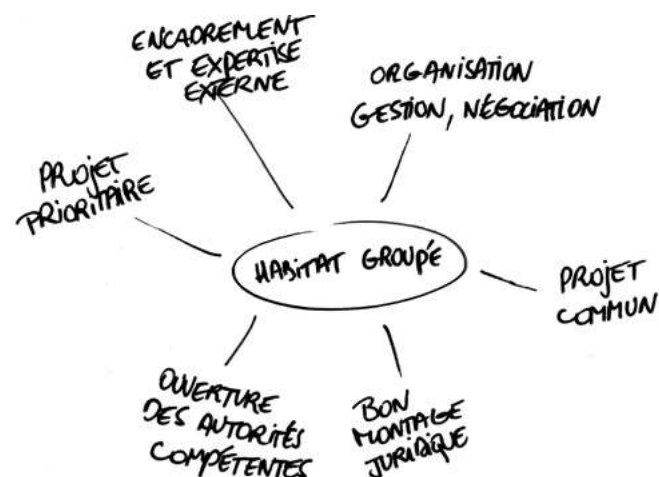
- ce type d'habitat peut-il réellement apporter une réponse au vieillissement de demain par rapport aux modes traditionnels d'habitat que sont le maintien à domicile ou l'hébergement institutionnel (maison de repos...) ?
- ce type d'habitat peut-il contribuer à la réduction des dépenses en soins de santé liées au vieillissement de la population (grâce à l'entraide et la prise en charge autonome et mutuelle des soins de base par les aînés eux-mêmes par exemple) ?
- ...

4. MISE EN ŒUVRE

La mise en place d'un habitat groupé est généralement ardue. Certains éléments sont susceptibles de favoriser sa réussite :

- Capacité d'organisation, de gestion et de négociation des membres et du groupe
- Projet commun unissant les participants
- Bon montage juridique
- Ouverture des autorités compétentes (octroi de permis et autorisations...)
- Priorité accordée à ce type de projet par rapport à la vente à un promoteur
- Encadrement et expertise par un consultant (montage complexe, pas de structure légale spécifique, connaissances nécessaires sur les plans du droit, de la construction, de la gestion des rapports humains, des situations complexes et conflictuelles...)

Quoi qu'il en soit, les différentes formes d'habitat groupé intergénérationnel pourraient être mobilisées dans les Quartiers Nouveaux pour leur côté novateur et les nombreux atouts qu'elles présentent. Pour ces raisons, nous partons à la découverte de plusieurs formes d'habitat groupé intergénérationnel au travers d'exemples inspirants.



5. EXEMPLE – LES MAISONS ABBEYFIELD : UNE MIXITÉ DE GÉNÉRATIONS AU SEIN DE LOGEMENTS INTERRELIÉS AVEC ESPACES COMMUNS

Les maisons Abbeyfield : un mode d'habitat destiné à subvenir aux besoins des aînés indépendants, autonomes et en bonne santé, tout en leur permettant de pallier à d'éventuels problèmes économiques et de rompre avec l'isolement social.

5.1 Objectifs, réponses aux enjeux

D'origine Londonienne, Abbeyfield est avant toute chose un mouvement de volontaires et d'habitants qui permettent le développement de nouvelles maisons et la mise en œuvre de projets en lien avec celles-ci, c'est aussi un label protégé en adéquation avec les valeurs et les normes véhiculées par Abbeyfield.

Le concept consiste à loger dans une résidence commune, en semi-communauté, sous forme d'habitat groupé participatif et solidaire, huit à dix séniors (du 3ème âge au 4ème âge) autonomes et indépendants, aux revenus précaires, modestes ou moyens, souhaitant rompre avec la solitude et l'isolement.

Actuellement, 7 maisons sont comptabilisées sur le territoire Belge :

- Entre-Voisins, Etterbeek, 2004
- Jean Remacle de la Tour, Lixhe-Visé, 2005
- Le Tour de Table, Namur, 2006
- Le Martin-Pêcheur, Watermael-Boitsfort, 2009
- Au Blanc Bwès, Perwez, 2015
- Ithaca, Neder-Over Heembeek, 2017
- L'eau Vive, Couthuin, 2018

Abbeyfield en Wallonie a pour mission d'assurer :¹² la promotion du concept, le développement de partenariats avec des acteurs publics et privés, le lancement de nouvelles maisons Abbeyfield, la mise à disposition de soutien et expertise, l'accompagnement des maisons et de leurs habitants, la formation et l'accompagnement de volontaires.

En l'absence de fonds propres, Abbeyfield en Wallonie est régulièrement à la recherche de partenaires immobiliers désireux de se lancer dans la construction de ce type d'habitat pour les aînés. Chaque maison Abbeyfield est une ASBL, ses habitants en sont membres et cette même asbl se voit confier la gestion et la mise en location de la maison.

5.2 Spécificités

Une maison Abbeyfield est un concept d'habitat groupé qui permet à chacun de posséder son logement privé (comprenant une chambre, une salle de douche, un salon et une kitchenette) avec un accès aux espaces communs (cuisine, salon/salle à manger, buanderie et chambre d'amis, jardin et parkings), c'est-à-dire de concilier vie privée, vie de groupe, solidarité et ouverture vers l'extérieur pour prendre part de manière quelconque à la vie de quartier.¹³

Comment cela fonctionne-t-il ? Les habitants sont des aînés de 55 ans et plus¹⁴ qui s'associent, se cooptent, pour gérer ensemble leur maison avec l'aide de volontaires (asbl). D'un commun accord, les habitants décident des modalités de partage et d'organisation d'activités (entretien des espaces extérieurs, repas en commun...) et ils assurent l'autogestion de leur maison. Une participation financière comprenant le loyer, les charges et autres frais communs est demandée à chacun.¹⁵

¹² Abbeyfield Belgium. En ligne <https://www.abbeyfield.be/fr/>, consulté le 25 mai 2019

¹³ Abbeyfield Belgium. En ligne <https://www.abbeyfield.be/fr/>, consulté le 25 mai 2019

¹⁴ Les seniors sont du 3ème et du 4ème âge, ce qui fait la particularité des maisons Abbeyfield est la mixité intergénérationnelle au sein même de ces seniors de différentes générations.

¹⁵ Abbeyfield Belgium. En ligne <https://www.abbeyfield.be/fr/>, consulté le 25 mai 2019

Par sa configuration en unités d'habitation et espaces communs répartis au sein d'un même bâtiment (architecturalement prévu à cet effet ou non), la maison Abbeyfield induit la mixité et la convivialité intergénérationnelle entre personnes du 3ème et du 4ème âge (l'âge requis pour entrer étant de 55 ans).

Pour les différentes générations de seniors, ces maisons présentent plusieurs avantages :

- la qualité de vie et de santé
- l'accessibilité financière
- le sentiment d'utilité et d'implication
- un sentiment de sécurité
- un lieu de vie épanouissant
- des contacts sociaux et une certaine indépendance

Quelques avantages existent également pour le promoteur immobilier :

- obtention d'un permis d'urbanisme avec plus de logements/ha
- contrat avec un locataire unique, gestion de la maison via une ASBL
- assurance d'avoir un minimum de problèmes locatifs (Syndic = ASBL)
- pas de confrontation à des vides locatifs
- partie prenante d'un projet social, intergénérationnel, sociétal innovant.

5.3 Mise en place et montage juridique

Le processus de création d'une nouvelle maison Abbeyfield compte les étapes suivantes :

- signature d'une déclaration d'intention avec un partenaire immobilier
- réunions d'informations grand public.
- constitution et réunions du comité de pilotage / fondateur réunissant candidat-habitants et volontaires
- cooptation des futurs habitants
- constitution de l'ASBL & signature du bail
- entrée des premiers habitants

Si les principaux défis sont de trouver des partenaires immobiliers pouvant consentir des loyers plus bas que le marché ; d'assurer une gestion

participative et démocratique de l'asbl ; de maintenir la bonne entente et la convivialité, les Maisons Abbeyfield offrent par ailleurs de nombreux avantages : l'allègement des charges pour la sécurité sociale (et les CPAS), le « self-help », le développement d'une solidarité active (habitants, volontaires, riverains).

Enfin, dans la perspective d'un projet de nouveau quartier, les possibilités et modalités d'insertion d'une maison Abbeyfield sont idéalement une localisation au cœur ou à proximité d'un tissu bâti, comprenant des commerces et des services à la personne ou bien reliée à ces derniers par un service de transport facilement accessible.

5.4 La maison Abbeyfield « Au Blanc Bwès » à Perwez : un exemple d'ouverture sur le quartier

La SLSP 'Notre Maison' s'est vue confier la conception et la construction d'une résidence Abbeyfield de type public à Perwez¹⁶. Cette dernière s'est parfaitement intégrée à un quartier résidentiel de 40 logements. 'Notre Maison' est propriétaire de cet habitat groupé mais en a confié la gestion à l'asbl créée spécifiquement dans le cadre de ce projet. Cette dernière comprend à la fois des habitants de la maison de Perwez et des habitants d'autres maisons Abbeyfield bénéficiant d'une certaine expérience en la matière.

En plus de l'entraide entre aînés à l'intérieur de la maison, un autre atout est son intégration bien réussie au sein du quartier. Les habitants coorganisent différentes activités intergénérationnelles avec les riverains (fête des voisins, représentations musicales, débats publics...).



© Maison Abbeyfield à Perwez

¹⁶ FOURMEAUX, A. (Ed.). (2016). Habitat des seniors. Vers des formules adaptées aux besoins de chacun. Les Echos du Logement, 2, p.8. En ligne http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/echos/views/documents/echos/echo2016_2.pdf

6. EXEMPLE – LES ZURBAINS, LIÈGE, QUARTIER SAINT-LÉONARD : UNE SOLIDARITÉ ORGANISÉE ENTRE DES UNITÉS D'HABITATION INDÉPENDANTES

6.1 Objectifs, réponses aux enjeux

À ce jour, 'Les Zurbains', réalisation liégeoise, compte parmi les plus importants habitats groupés en Wallonie, pouvant accueillir des couples, familles, jeunes, seniors... sur un terrain de 8500 m². 7 ans ont été nécessaires aux 26 copropriétaires pour concrétiser ce projet d'habitat groupé intergénérationnel, construit dans une perspective de développement durable, de mixité des générations, de réduction des coûts, de développement d'un système participatif...¹⁷

Ce projet compte 28 logements (entre 60 et 225 m²) comprenant 4 maisons et 24 appartements. L'ensemble trouve un équilibre entre espaces privés (jardins, terrasses, logements) et espace collectif, avec notamment un espace de 4500m² géré par les habitants eux-mêmes.¹⁸

6.2 Spécificités

Cette forme d'habitat se situe à la frontière entre l'hébergement collectif et individuel. La spécificité des Zurbains est l'autopromotion collective du projet. En effet, si les propriétaires ont réfléchi ensemble à plusieurs dimensions (gestion des espaces partagés, questions énergétiques...), ils ont également exprimé leurs besoins et leurs attentes spécifiques en matière d'habitat, chacun conservant une autonomie de décision pour les aménagements et la vie dans son logement.

Au travers de l'espace collectif, les aînés ont accès à une certaine forme de vie sociale, les relations intergénérationnelles s'en trouvent facilitées. De plus, la proximité avec le centre-ville est un atout pour les différentes générations d'habitants qui ont accès aux services situés à quelques minutes

seulement de leur logement. La solidarité et l'ouverture sur le quartier sont d'autres aspects positifs à souligner.

Un habitat groupé de ce type présente néanmoins quelques risques : risque de repli sur soi, de fermeture vis-à-vis de l'extérieur, en se contentant de contacts limités entre les voisins de l'habitat groupé et sans s'intéresser aux voisins du quartier.¹⁹



© Habitat groupé Les Zurbains à Liège

¹⁷ DENIS, L. (Ed.) (s.d.). Investir le quartier Saint-Léonard. SUN, p.5. En ligne http://www.saint-leonard.be/wp-content/uploads/2017/02/leo_brochure_invest_120221_hr.pdf

¹⁸ HALLEUX, J.-M., DELTHIER, P. (s.d.). Habitat groupé et autopromotion collective : quel accompagnement pour favoriser l'auto-organisation ? En ligne https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/227497/1/Dethier_Halleux_BSGlg.pdf, p.7, consulté le 26 mai 2019.

¹⁹ Les Zurbains : Zuper bien ou zuper nul ? En ligne <http://www.tenterplus.be/wp-content/uploads/2013/01/021.pdf>, consulté le 23 mai 2019.

6.3 Mise en place et montage juridique

Les acteurs ont opté pour la forme juridique d'une copropriété. En complémentarité de la copropriété, ces derniers ont également créé une ASBL, par le biais de laquelle ils se sont réunis en plénière deux fois par mois et ont organisé des groupes de travail.²¹ Une charte formalise les droits et obligations des copropriétaires, notamment en cas de situation problématique, tant pour les phases de développement du projet que pour la vie au sein de celui-ci.

La complexité du processus est soulignée :

- l'autopromotion collective nécessite de la part des copropriétaires un investissement important, tant en termes financier que temporel ; l'investissement a été particulièrement important pour le projet qui a mis 10 ans à se finaliser. Le fait d'avoir des objectifs bien définis dès le départ et d'avoir des copropriétaires fortement engagés dans le projet, tant sur le plan financier que sur le plan personnel, sont des éléments qui ont sans doute grandement contribué à la réussite du projet.
- un des obstacles a été le manque d'expertise dans le domaine de la construction au sein même du groupe.²¹ Le manque de suivi du chantier a entraîné des erreurs de construction qui ont conduit à des surcoûts et à l'allongement des délais.



20 LOURTIE, S. Habitat groupé : les Zurbains emménagent bientôt. L'Avenir. En ligne https://www.lavenir.net/cnt/dmf20130219_00270611

21 HALLEUX, J.-M., DELTHIER, P. (s.d.). Habitat groupé et autopromotion collective : quel accompagnement pour favoriser l'auto-organisation ? En ligne https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/227497/1/Dethier_Halleux_BSGlg.pdf, p.19, consulté le 26 mai 2019.

7. EXEMPLE – LE LOGEMENT TRADITIONNEL PARTAGÉ ENTRE AÎNÉS

Lorsque la taille du logement le permet, que les moyens financiers sont limités, que l'on vit seul, envisager le partage d'un logement avec d'autres peut avoir plusieurs avantages, notamment la création d'une certaine solidarité au sein du logement qui permet aux différentes générations, tant aux jeunes qu'aux plus âgés d'affronter plus sereinement les difficultés de la vie quotidienne.²²

Ce type d'habitat sous forme de colocation s'apparente plutôt à un type d'habitat groupé locatif n'ayant pas nécessairement un aspect « communautaire ».



7.1 Objectifs, réponses aux enjeux

Ce système permet en tous les cas de réduire les frais de logement par un partage des loyers et charges et de disposer parfois d'un espace plus vaste et de commodités supérieures à ce à quoi chacun aurait pu prétendre séparément, tout en vivant une forme de coexistence avec d'autres. De son côté, le propriétaire, dont le loyer est fractionné entre plusieurs ménages, réduit les risques de non-paiement et peut souvent demander un loyer global plus élevé. Il peut également diminuer le nombre de remises en location de son bien et le risque de vide locatif, un locataire pouvant être remplacé par un autre au

fil du temps moyennant son accord. La formule rencontre donc un certain succès du côté des propriétaires.

Attention toutefois, la solidarité et le regroupement peuvent parfois pénaliser administrativement les publics fragilisés s'ils sont considérés comme cohabitants pour l'octroi de leurs allocations. Il est donc nécessaire de se renseigner avant de se lancer.

7.2 La ville de Caen - logement traditionnel « part'agé »

La Ville de Caen a mis en place **un appartement pour la colocation entre seniors** afin d'apporter une solution de logement à destination de personnes âgées en difficulté financière, qui ont conservé leur autonomie. Les espaces communs sont meublés et les chambres sont privatives et aménagées par les locataires. Le loyer est de 320 euros par personne. La Fondation de France a apporté son soutien à ce projet qui apporte à la fois des réponses à la solitude et à la précarité financière.

Des associations françaises (notamment dans les pays basques français et à Bordeaux), proposent un **service de colocation pour seniors**, incluant par exemple la recherche de lieux susceptibles d'être co-loués, la mise en contact des personnes intéressées, l'aide à la mise en place d'un règlement d'ordre intérieur, une aide administrative... Ce système peut également permettre à des personnes âgées de rester à proximité de l'endroit où elles ont toujours vécu.

7.3 Acteurs et infos pratiques :

Contact presse Ville de Caen: Emilie Chansel
02 31 30 45 03 – echansel@caen.fr

²² UCP. (2010). Osons le part'ages d'habitats. Balises, journal des cadres de l'UCP, mouvement social des aînés. En ligne https://www.eneo.be/images/balises/Balises31_Octobre_2010_Habitats.pdf, consulté le 25 mai 2019

8. EXEMPLE – HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL DE TYPE « KANGOUROU »

À l'image du jeune animal dans la poche marsupiale, l'habitat kangourou représente un mode de cohabitation entre un jeune et un senior. Il n'est cependant pas défini légalement et peut se présenter sous plusieurs formes, soit :²³

- au sein d'une habitation unifamiliale ou plurifamiliale. Chaque famille est propriétaire d'une unité de logement distincte. Un acte passé chez le notaire permet de distinguer clairement les parties communes et les parties privatives. Chaque propriétaire possède une partie qui lui est propre tandis que les parties communes sont obligatoirement mises en copropriété.
- au sein d'une 'habitation unifamiliale', ce qui équivaut pour le cadastre à un seul logement sur une seule parcelle de terrain. Dans ce cas précis, contrairement à une habitation plurifamiliale, un seul revenu cadastral et un seul précompte immobilier sont comptabilisés. Soit les deux parties créent une indivision volontaire qui comprend un propriétaire et un locataire, soit les deux parties prennent le bien d'une tierce partie en location.
- au sein d'un habitat solidaire (forme particulière d'habitat kangourou). Il s'agit, dans ce cas précis, de créer une unité de logement secondaire dans une habitation. Elle accueillera au maximum deux personnes âgées de plus de 65 ans ou nécessitant un accompagnement social.

Ce type d'habitat peut intégrer un projet d'habitat groupé, un quartier de logements sociaux ou encore, avoir lieu dans une maison privée.

Ce mode de cohabitation particulier regorge d'avantages pour les différents occupants. Que cela soit en termes de liens créés, de l'incitation au mieux vivre ensemble, de conservation de l'autonomie et de l'organisation personnelle de chacun, etc.²⁴



8.1 Spécificités

Avant de faire le pas, mieux vaut se renseigner sur les spécificités de ce type d'habitat car elles sont nombreuses et peuvent s'avérer contraignantes dans certains cas.

Que dit la loi ?

La création d'un habitat Kangourou dépend des législations fédérales, régionales et communales, et les contraintes juridiques sont nombreuses.

Quid du permis d'urbanisme ?

Diviser une habitation, créer plusieurs unités de logement dans un bâtiment ou modifier ce dernier pour y loger une famille et/ou une personne isolée dans le but d'en faire un habitat kangourou sont des opérations qui requièrent en général un permis d'urbanisme préalable. De plus, il se peut que les prescriptions urbanistiques en vigueur ne permettent pas la transformation d'une maison unifamiliale existante en une habitation plurifamiliale ou, la construction de deux unités de

²³ LIVIOS. (s.d.). Un habitat "kangourou" : comment s'y prendre ? En ligne <https://www.livios.be/fr/info-construction/construire-renover-ou-acheter/durable-quoi-pour-quoi-comment/construire-pour-lavenir/un-habitat-kangourou-comment-sy-prendre/>, consulté le 20 octobre 2019.

²⁴ UCP. (2010). Osons le part'âges d'habitats. Balises, journal des cadres de l'UCP, mouvement social des aînés. En ligne https://www.eneo.be/images/balises/Balises31_Octobre_2010_Habitats.pdf, consulté le 25 mai 2019

logement sur une seule parcelle. Il convient de se tourner vers le service urbanisme communal pour obtenir l'information.

Quant à l'habitat solidaire, il est soumis à certaines dérogations aux règles en vigueur avec une obligation de déclaration mais pas de permis à demander. Une condition à respecter néanmoins : l'aménagement de l'habitation ne doit pas avoir d'influence sur la construction du logement et le volume habitable ne peut être modifié, auquel cas, un permis d'urbanisme serait requis. Un cas de décès ou de déménagement de la personne âgée vers une maison de repos doit également être déclaré à la commune. De même, si une autre famille est relogée à la place mais cette fois sans la composante « solidarité », il convient de s'informer auprès de la commune sur les droits et obligations à respecter.²⁵

Quelles sont les conséquences financières et fiscales ?

Suivant les formes que prend l'habitat kangourou, les conséquences diffèrent et peuvent dans certains cas constituer un frein à la démarche.

- Dans un habitat kangourou sous forme de maison unifamiliale, un seul revenu cadastral et un seul précompte immobilier sont comptabilisés. Cependant, jusqu'à présent, l'autorité publique considère toutes les personnes cohabitantes comme faisant partie intégrante du ménage (cohabitants de fait) et donc cumulant les revenus perçus par chacun. C'est une contrainte non négligeable qui se répercute sur les indemnités de maladie octroyées par la mutualité, sur le revenu garanti aux personnes âgées, les allocations de chômage, etc.
- Dans un habitat kangourou qui prend la forme d'une habitation plurifamiliale, les différents occupants sont considérés comme des ménages séparés, possédant chacun un revenu cadastral et un précompte immobilier qui leur est propre, ce qui n'impacte en rien les indemnités, allocations ou bourses.
- Dans le cas d'un habitat solidaire, comme

dans toute autre forme d'habitat kangourou, chaque habitant doit être inscrit au registre de la population. Un code particulier permet aux cohabitants nécessitant de l'aide ou ayant plus de 65 ans d'être considérés comme un ménage distinct. Ce qui implique que chaque ménage est imposé séparément.²⁶

Quid des éventuelles difficultés ?

Pour rendre plus aisé ce mode de cohabitation et permettre à chacun de poser au préalable ses attentes et ses limites, il est conseillé d'établir une charte ou un « règlement » de savoir-vivre.

8.2 L'écoquartier du Sart-Tilman – logements kangourous

Dans l'écoquartier du Sart-Tilman, 11 maisons de type « kangourou », comptant chacune deux logements, ont pour objectif de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle au sein du quartier. Ces maisons conçues sur deux niveaux permettent d'accueillir les personnes âgées au rez-de-chaussée, dans un logement tenant compte de leurs besoins spécifiques et, des jeunes couples à l'étage, ce qui facilite l'entraide intergénérationnelle.



© Ecoquartier du Sart-Tilman

²⁵ LIVIOS. (s.d.). Un habitat "kangourou" : comment s'y prendre ? En ligne <https://www.livios.be/fr/info-construction/construire-renover-ou-acheter/durable-quoi-pour-quoi-comment/construire-pour-lavenir/un-habitat-kangourou-comment-sy-prendre/>, consulté le 20 octobre 2019.

²⁶ Ibid.

9. RECOMMANDATIONS :

Si les exemples de projets d'habitat groupé intergénérationnel sont nombreux, les discussions à propos de ces formes d'habitat le sont tout autant. Malgré l'absence d'une ligne de conduite unique pour ces types d'habitat, quelques recommandations peuvent être utiles et inspirer les projets de quartiers nouveaux.

Premièrement, au-delà de la forme physique que prend l'habitat groupé, l'aspect principal à ne pas négliger lors de la création de ce type d'habitat est la possibilité laissée au développement de la solidarité entre générations. La dimension collective est justement un atout des habitats groupés. Elle présente plusieurs avantages : inciter à la solidarité, à l'entraide, au partage entre générations et à l'implication de chacun dans l'habitat. La dimension collective aide à rompre avec l'isolement, conserver une autonomie le plus longtemps possible en gardant en même temps la maîtrise de son choix de vie et d'habitat. Des espaces collectifs modulables en fonction des besoins et des attentes, leur entretien, l'organisation d'activités... sont autant d'éléments qui peuvent contribuer et faciliter le développement d'une dynamique intergénérationnelle de solidarité, de partage et d'entraide.

Concernant les aspects financiers, la dimension collective de l'habitat groupé peut être intéressante pour permettre des économies d'échelle. Une diminution des coûts est parfois rendue possible grâce à la mutualisation d'espaces communs qui induisent la réduction des espaces privés.

La création d'habitat groupé intergénérationnel peut paraître évidente au vu du foisonnement des projets du genre. Apparence trompeuse car des difficultés de toutes sortes (urbanistiques, juridiques, financières, dynamique de groupe...) peuvent être rencontrées lors de la conception de projets d'habitat groupé et peuvent mettre

à mal une série d'entre-eux. Les principales difficultés qu'engendre la conception d'un habitat groupé sont les suivantes :²⁷

- Les contraintes juridiques et administratives ;
- Le problème des surcoûts techniques qui induisent d'importants écarts par rapport aux budgets initiaux et qui peuvent conduire à des difficultés financières pour certains ménages (solution : anticiper le dépassement de budget par l'augmentation des coûts) ;
- La temporalité du projet (solution : mettre en place un processus pour parvenir à développer les projets d'habitat groupé dans des délais raisonnables) ;
- Les conflits entre acteurs qui engendrent des coûts de coordination et qui surviennent principalement lors de situations complexes et potentiellement conflictuelles telles que les décisions relatives aux structures légales, aux contrats passés avec les banques, à l'achat du terrain... (solution : intervention d'un consultant en habitat groupé, outillé pour intervenir sur les plans juridiques, de la construction, de la gestion des rapports humains...).
- De plus, l'offre sur le marché étant assez limitée et la forme locative de ce type d'habitat étant encore peu développée, tout mène à dire que les services d'aide au développement de l'habitat groupé ont un rôle important à jouer dans les années à venir.

9.1 Exemple de l'APL 'À toi mon toit' au service des projets d'habitats groupés...

'A toi mon toit' est un service de l'asbl Compagnons, par ailleurs agréée comme Association de Promotion du Logement. Les APL sont des organismes à finalité sociale qui contribuent à la mise en œuvre du droit à un logement décent. 'A toi mon toit' vise à concrétiser des projets d'habitat groupé portés par des personnes en situation précaire, projets qui s'inscrivent dans une démarche intégrée, solidaire et participative.

²⁷ HALLEUX, J.-M., DELTHIER, P. (s.d.). Habitat groupé et autopromotion collective : quel accompagnement pour favoriser l'auto-organisation ? En ligne https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/227497/1/Dethier_Halleux_BSGLG.pdf, consulté le 26 mai 2019.

Le service 'À toi mon toit' se structure principalement autour de 3 axes²⁸ :

- L'accompagnement social : information, gestion administrative et logistique, conseils juridiques, etc.
- La gestion et la mise à disposition de logements : réhabilitation de logements, gestion des locations.
- La sensibilisation à destination du grand public : sur le droit au logement et sur les formes d'habitats alternatifs.

À Chièvres, un habitat groupé intergénérationnel avec jardin solidaire va voir le jour grâce à cet accompagnement. Le CPAS de Chièvres a confié un immeuble de 5 petits logements à l'APL par le biais d'un bail emphytéotique, en vue de le rénover avec l'aide financière du Fonds du logement. Le projet d'"A toi Mon toit" est de proposer un habitat groupé de 4 logements. En consacrant un logement à un aîné, l'idée est d'inciter à la création d'une dynamique intergénérationnelle au sein de l'habitat. L'APL se charge de la gestion collective de l'espace extérieur en vue d'y développer, avec l'aide de tous les habitants, un jardin solidaire ouvert sur l'extérieur.²⁹



© APL A toi Mon Toit



© APL A toi Mon Toit



© Habitat groupé intergénérationnel à Chièvres
(Source image : <https://www.habitat-groupe.be>)

Lorsqu'on envisage un habitat groupé, il est important de ne pas trop contraindre la mixité. Toutefois, dans les formes d'habitat où les habitants sont choisis par cooptation, le risque est évidemment de conduire à une homogénéisation du groupe plutôt qu'à la diversité intergénérationnelle ou culturelle...

Enfin, même si dans une majorité de cas les habitants pourront compter sur l'entraide mutuelle en ce qui concerne l'aide et les soins de base, il importe dans le cadre de ces projets, de réfléchir à des connexions avec les secteurs social et médico-social afin de ne pas compromettre trop rapidement la viabilité du projet.³⁰ Pour que ces modes d'habitat, qui se situent à la jonction entre l'hébergement collectif et l'habitat individuel, puissent être pérennes, accompagner les personnes âgées dans leur vieillissement le plus longtemps possible et prendre en compte l'ensemble de leurs préoccupations, il importe de veiller à une collaboration entre les acteurs du logement et les acteurs du secteur médico-social.

²⁸ Action Vivre Ensemble. (s.d.). A toi mon toit, ASBL Compagnons. En ligne <https://vivre-ensemble.be/A-toi-mon-toit-1697>, consulté le 20 mai 2019.

²⁹ L'habitat solidaire de Chièvres. En ligne <https://www.atoimontoit.be/chievres.htm>, consulté le 22 mai 2019.

³⁰ ARGOUD, D. (2013). De l'hébergement à l'habitat : une évolution ambiguë. *Gérontologie et société*, 34, 13-27. <https://www.cairn.info/revue-gerontologie-et-societe1-2011-1-page-13.htm>

Guides pratiques :

- <https://habitat-groupe.be/hgsb/wp-content/uploads/2015/12/Les-grandes-etapes-de-creation.pdf>
Ce guide présente une ligne de conduite pour la création d'un habitat groupé. Les étapes mentionnées dans ce schéma sont non exhaustives. En effet, chaque projet d'habitat groupé est unique et bénéficie de ses propres spécificités, enjeux et opportunités.
- <https://www.habitat-groupe.be/wp-content/uploads/2015/12/Les-grandes-questions-a-se-poser.pdf>
Ce guide, en complément du premier, présente les nombreux éléments auxquels il est important de penser et les grandes questions à se poser dès le départ lorsqu'on envisage la création d'un habitat groupé.
- <https://www.habitat-groupe.be/IMG/pdf/GUIDE.pdf>
Guide de l'Habitat Groupé pour des personnes en précarité sociale, ce guide propose notamment un relevé, non exhaustif, de dispositifs juridiques, administratifs, et financiers, auxquels il faut porter une certaine attention lorsqu'on habite à plusieurs, et qu'il faut prendre en compte lors du montage d'un projet d'habitat groupé pour des personnes en précarité sociale.
- https://www.habitat-groupe.be/IMG/pdf/guide_pratique.pdf
Guide pratique de l'Habitat Groupé

10. QUELQUES ACTEURS

- **ASBL Habitat et Participation**
Traverse d'Esopo 6, 1348 LLN
010/45.06.04
contact@habitat-participation.be
www.habitat-participation.be
- **APL À toi mon toit**
8 Square Roosevelt, 7000 Mons
15 rue Gérard Dubois, 7800 Ath
068/ 45 52 28
0497/ 24 63 10
info@atoimontoit.be
<https://www.atoimontoit.be/>
- **ASBL Senoah**
22, Avenue Cardinal Mercier, 5000 Namur
081 22 85 98
info@senoah.be
<http://www.senoah.be/>



11. ELEMENTS DE BIBLIOGRAPHIE

- Abbeyfield Belgium. En ligne <https://www.abbeyfield.be/fr/>, consulté le 25 mai 2019
- Action Vivre Ensemble. (s.d.). A toi mon toit, ASBL Compagnons. En ligne <https://vivre-ensemble.be/A-toi-mon-toit-1697>, consulté le 20 mai 2019.
- ARGOUD, D. (2013). De l'hébergement à l'habitat : une évolution ambiguë. *Gérontologie et société*, 34, 13-27. <https://www.cairn.info/revue-gerontologie-et-societe1-2011-1-page-13.htm>
- BERNARD, N. (2014). L'habitat groupé dit solidaire Obstacles juridiques et solutions à envisager. Conférence, 3 juin 2014. En ligne <http://developpement-urbain.irisnet.be/evenements/midis-du-developpement-urbain/midis-bdu-syntheses-2013-2014/l2019habitat-groupe-dit-solidaire.pdf>
- DENIS, L. (Ed.) (s.d.). Investir le quartier Saint-Léonard. SUN, p.5. En ligne http://www.saint-leonard.be/wp-content/uploads/2017/02/leo_brochure_invest_120221_hr.pdf
- Espace-Seniors. (2016). Espace-seniors analyse l'habitat Kangourou. En ligne <https://pro.guideso-cial.be/articles/actualites/espace-seniors-analyse-l-habitat-kangourou.html>, consulté le 25 octobre 2019.
- Espace-Seniors. (2016). L'habitat Kangourou à Bruxelles et en Wallonie : une solution idéale ? En ligne <http://www.espace-seniors.be/SiteCollectionDocuments/analyse-kangourou-def.pdf>, consulté le 25 octobre 2019.
- FOURMEAUX A. (Ed.). (2016). Habitat des seniors. Vers des formules adaptées aux besoins de chacun. *Les Echos du Logement*, 2, pp. 8-16. En ligne http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/echos/views/documents/echos/echo2016_2.pdf
- Habitat groupé-solidaire. (s.d.) Habitat kangourou. En ligne <https://www.habitat-groupe.be/type-habitat/habitat-kangourou/>, consulté le 25 octobre 2019.
- HALLEUX, J-M., DELTHIER, P. (s.d.). Habitat groupé et autopromotion collective : quel accompagnement pour favoriser l'auto-organisation ? En ligne https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/227497/1/Dethier_Halleux_BSGLG.pdf, p.7-19, consulté le 26 mai 2019.
- LABIT, A. (2009). L'habitat solidaire, expérience de femmes vieillissantes. *Multitudes*, 2-3, 247-252. En ligne <https://www.cairn.info/revue-multitudes-2009-2-page-247.htm>
- LABIT, A. (2013). Habiter et vieillir en citoyens actifs : regards croisés France-Suède. *Retraite et société*, 2, P.65. En ligne <https://www.cairn.info/revue-retraite-et-societe1-2013-2-page-101.htm>
- Les Zurbains : Zuper bien ou zuper nul ?. En ligne <http://www.tenterplus.be/wp-content/uploads/2013/01/021.pdf>, consulté le 23 mai 2019.
- LIVIOS. (s.d.). Un habitat "kangourou" : comment s'y prendre ? En ligne <https://www.livios.be/fr/info-construction/construire-renover-ou-acheter/durable-quoi-pourquoi-comment/construire-pour-lavenir/un-habitat-kangourou-comment-sy-prendre/>, consulté le 23 mai 2019.
- LOURTIE, S. Habitat groupé : les Zurbains emménagent bientôt. *L'Avenir*. En ligne https://www.lavenir.net/cnt/dmf20130219_00270611
- Récipro-cité. (s.d). Cohabitation intergénérationnelle : des avantages pour tous. En ligne <https://www.recipro-cite.com/intergenerationnel/>, consulté le 24 mai 2019.
- UCP. (2010). Osons le part'âges d'habitats. Balises, journal des cadres de l'UCP, mouvement social des aînés. En ligne https://www.eneo.be/images/balises/Balises31_Octobre_2010_Habitats.pdf, consulté le 25 mai 2019

EQUIPEMENTS DE SANTE, EDUCATIFS ET POUR LA PETITE ENFANCE

Fiche 1 | Fiche introductive

Fiche 2 | Développer les équipements de santé et les services médicaux de proximité dans les quartiers

Fiche 3 | Des équipements de quartier qui incitent à bouger... dans une vision élargie et préventive de la santé

Fiche 4 | Les milieux d'accueil de la petite enfance : mettre en place une infrastructure adaptée dans un nouveau quartier

Fiche 5 | Accueillir un établissement scolaire au sein d'un nouveau quartier





IMPLANTER DES ÉQUIPEMENTS DANS LES QUARTIERS

Fiche introductive : développer des équipements (santé, éducation, petite enfance) dans les nouveaux quartiers

Pourquoi s'intéresser à l'insertion d'équipements de santé et/ou destinés à l'enfance au sein des nouveaux quartiers ?

Premièrement car ils permettent de répondre aux principaux besoins quotidiens à l'échelle de la courte distance. Deuxièmement car ces équipements ont une autre fonction parfois sous-estimée qui est de contribuer à créer des dynamiques relationnelles au sein des quartiers. Il existe plusieurs enjeux liés à l'insertion d'équipements de santé, éducatifs et pour la petite enfance dans les quartiers :

- Répondre aux besoins nouveaux ou non rencontrés
 - L'aménagement d'un nouveau quartier implique un apport d'habitants et donc l'accroissement des besoins en équipements collectifs ; c'est l'occasion de mettre en place des services répondant à la fois aux besoins nouveaux et préexistants. Le défi est d'en faire un facteur d'attractivité pour le nouveau quartier et un facteur d'acceptabilité pour les riverains. Le développement d'équipements peut prendre :
 - Soit la forme d'institutions, qui ont pour objectif premier d'offrir un service d'intérêt général à un large public en répondant aux différents besoins des habitants
 - Soit la forme d'infrastructures dans l'espace public, qui doivent répondre à divers besoins non seulement en termes de santé, de petite enfance mais également à des besoins divers en matière d'accessibilité.

- Mutualiser, décloisonner : une piste à suivre pour les aménagements !
 - L'insertion d'équipements dans les quartiers suppose un certain décloisonnement et par conséquent, de mettre en relation, de rapprocher des mondes qui se connaissent peu ou qui s'ignorent, et ainsi établir un véritable croisement entre les secteurs de l'aménagement du territoire et les secteurs dont relèvent les équipements afin de faciliter la réalisation d'équipements. Il s'agit effectivement de se plonger dans des logiques de l'ordre de celles auxquelles on touche lors de la création de quartiers mixtes.
- S'informer sur les politiques sectorielles en matière de services...

Créer de nouveaux services suppose de connaître les types d'infrastructures existant dans les différents secteurs, les acteurs susceptibles de les initier, les aspects de programmation territoriale et les possibilités de financement de ces secteurs. Passage obligé donc par les politiques publiques y relatives (voir tableau page suivante) **...sans toutefois oublier les possibilités offertes par le partenariat public-privé**



Ouvrir l'école et ses équipements sur le quartier



Promouvoir la rencontre entre les générations

	Territorialisation besoins/programmation (selon les autorités en charge de ces équipements)	Subventions mobilisables
Crèches (opérateurs non commerciaux)	Taux de couverture inférieurs Liège/Hainaut + appels à projet spécifiques	Fonctionnement : ONE (+ autorisation), APE Infrastructures : SPW
Ecoles fondamentales	Ouverture nouvelle implantation ou école possible si <ul style="list-style-type: none"> + de 2 ou 3 km d'une autre implantation ou école du même réseau et du même niveau respect normes de population scolaire minimale 	Fonctionnement et bâtiments : FWB (taux variable selon le réseau)
Ecoles secondaires	Zones « en tension démographique » (9107 places supplémentaires en Wallonie entre 2018 et 2024)	Fonctionnement et bâtiments : FWB (taux variable selon le réseau)
Médecins généralistes	Communes en pénurie de médecins (AVIQ)	Primes à l'installation dans communes en pénurie + accompagnement (AVIQ)
Associations de santé intégrées (maisons médicales)	Pas de programmation territoriale actuellement	Fonctionnement, personnel : SPW AVIQ (+ agrément) Infrastructures (en milieu rural) : Feader-PWDR 2014-2020
Services de santé mentale	Objectif d'au moins un SSM par 50.000 habitants et par arrondissement administratif	Fonctionnement, personnel : SPW- DGO5 (+ agrément)
Locaux décentralisés pour permanences de santé	Initiatives locales	Maisons de village multiservices (SPW DGO3/DR) Maisons de quartier (SPW DGO4/RU) Personnel (Plans de Cohésion Sociale, partenariats)

Ambitions du référentiel

Dans le cadre du référentiel des Quartiers Nouveaux, l'insertion d'équipements (santé, offre éducative et pour la petite enfance) se traduit par trois ambitions :

1. développer la mixité fonctionnelle et l'animation ;
2. assurer des soins de santé de proximité et promouvoir les conditions de développement et de bien-être ;
3. soutenir le développement culturel, éducatif et évènementiel.

Le défi est multiple et nécessite de tenir compte des besoins spécifiques des personnes de tous âges. Ces ambitions sont chacune déclinées en différents objectifs : offrir des services, commerces et emplois à proximité directe des habitants, et créer des lieux propices à une mixité de fonctions et d'usages ; faciliter l'accès aux soins de santé et développer une offre sportive diverse ; soutenir une offre (pré)scolaire et éducative de qualité et innovante.

Fiches disponibles sur le sujet :

- **Fiche 1** : Développer les équipements de santé et les services médicaux de proximité dans les quartiers
- **Fiche 2** : Des équipements de quartier qui incitent à bouger... dans une vision élargie et préventive de la santé
- **Fiche 3** : Les milieux d'accueil de la petite enfance : mettre en place une infrastructure adaptée dans un nouveau quartier
- **Fiche 4** : Accueillir un établissement scolaire au sein d'un nouveau quartier





IMPLANTER DES ÉQUIPEMENTS DANS LES QUARTIERS

Développer les équipements de santé et
les services médicaux de proximité dans les
quartiers

1. AMBITIONS : PROMOUVOIR LA SANTÉ ET LE BIEN-ÊTRE EN WALLONIE

Le Code Wallon de la Promotion Sociale et de la Santé (CWASS)

Le CWASS définit le Plan wallon de prévention et de promotion de la santé.¹ Ce dernier vise l'amélioration de l'état de santé, le bien-être et la qualité de vie de la population wallonne. Le plan identifie cinq axes thématiques qui correspondent aux cinq priorités de prévention et de promotion de la santé en Wallonie :

- promotion des modes de vie et des milieux de vie favorables à la santé ;
- promotion de la santé mentale ;
- prévention des maladies chroniques ;
- prévention des maladies infectieuses ;
- prévention des traumatismes.

La première partie de ce plan comporte 11 objectifs stratégiques transversaux prioritaires auxquels devront répondre les actions de la deuxième partie du plan :

- Promouvoir la santé dans toutes les politiques
- Adapter les stratégies pour faire face aux inégalités sociales de santé
- **Favoriser l'accessibilité et veiller à une bonne couverture territoriale en matière de prévention et de promotion de la santé**
- Veiller à l'efficacité des actions et instaurer une culture d'évaluation continue
- Intégrer les priorités de santé dans une approche selon le parcours de vie
- Intégrer les priorités de santé dans une approche selon un continuum
- **Renforcer l'action communautaire (bottom-up), promouvoir la participation citoyenne et l'empowerment**
- Développer le travail en réseau et le partenariat intersectoriel
- **Créer des environnements favorables à la santé (milieux de vie)**
- Inscrire la promotion de la santé dans une perspective durable
- Promouvoir l'innovation au service de la santé.

La deuxième partie du plan, le référentiel pour l'action, consiste en la déclinaison des axes stratégiques thématiques en mesures concrètes. Il semble évident que les objectifs de santé ne pourront être atteints que si ces objectifs transversaux sont réalisés.²

Le référentiel Quartiers Nouveaux

Assurer des soins de santé de proximité et promouvoir les conditions de développement et de bien-être constitue un défi non négligeable dans le développement d'un quartier qui se veut durable, qu'il soit situé en milieu urbain, semi-rural ou rural. En effet, l'arrivée de nouveaux habitants vient accroître la demande en matière de soins de santé. Le référentiel décline cette ambition de promotion de la santé en deux objectifs : il s'agit de faciliter l'accès aux soins de santé (aspect curatif) et de développer une offre sportive diverse (aspect préventif). Ces deux objectifs feront l'objet des deux fiches thématiques sur la santé, la première fiche portant sur le développement des équipements de santé et des services médicaux de proximité, la seconde s'attachant plutôt aux équipements de quartier qui incitent à bouger dans une vision élargie de la santé.



¹ SPW. (2019). WAPPS : Plan Wallon de prévention et de promotion de la santé. En ligne <http://sante.wallonie.be/sites/default/files/AVIQ-18-19401-Rapport%20Plan%20W%20Prévention%20dkz%20-%20accessible.pdf>, consulté le 28 octobre 2019.

² Ibid

2. CONTEXTE : UN BESOIN DE DÉVELOPPER DE NOUVEAUX ESPACES DE SANTÉ

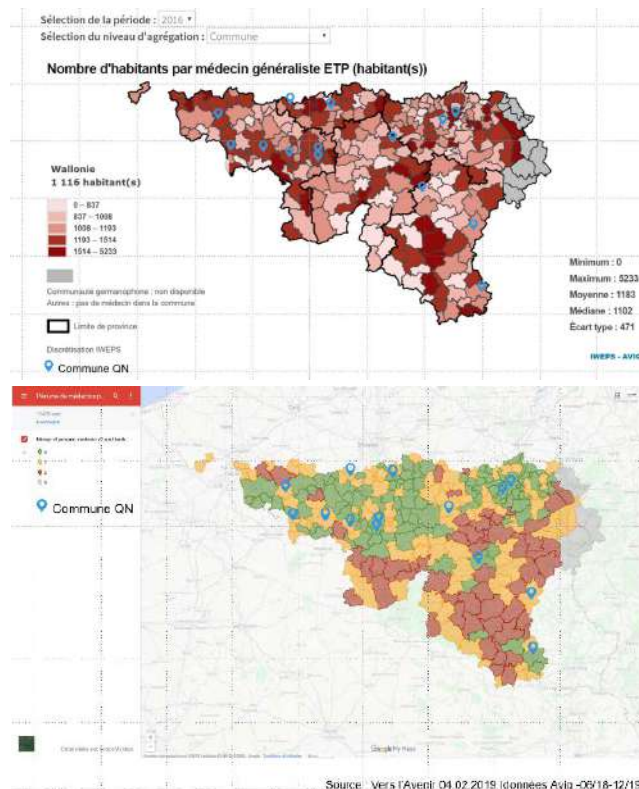
Sur le plan de la santé, des communes en pénurie de médecins, modérée ou sévère, sont définies par l'AVIQ et donnent lieu à une prime d'encouragement à l'installation et à un accompagnement gratuit du candidat-médecin. Pour ce qui est des soins de première ligne, à côté de médecins travaillant seul ou au sein de cabinets privés, on peut pointer l'intérêt d'équipements interdisciplinaires tels que les maisons médicales (associations de santé intégrées), assurant aussi des actions de prévention et de santé communautaire, ainsi que les services de santé mentale. Ces deux types d'équipements bénéficient notamment de subventions.

A l'échelle de (nouveaux) quartiers, la mise à disposition de salles pour accueillir des permanences médicales, de santé mentale, d'accueil extra-scolaire... peut s'opérer à l'aide de divers mécanismes « alternatifs », qu'il s'agisse de Plans de cohésion sociale, de PCDR, du Feader... L'inventivité est de mise pour mettre en place ces équipements sur mesure.

2.1 Différentes manières d'assurer des soins de première ligne

Des dispositifs financiers en faveur des médecins généralistes

Le déficit de médecins généralistes est essentiellement lié à deux facteurs : le manque de nouveaux médecins pour remplacer ceux qui cessent d'exercer et le manque de médecins généralistes en zone rurale. Ainsi, pour faire face à la pénurie de médecins généralistes qui se fait sentir dans de nombreuses communes wallonnes, essentiellement dans le sud du Hainaut, le sud de Namur et en province du Luxembourg où la carence est la plus sévère, il existe des dispositifs financiers tels qu'Impulseo (AVIQ). Ce dernier consiste en un ensemble de mesures destinées à encourager l'installation des médecins généralistes.



Couverture de la wallonie en médecins généralistes (2016)
© Iweps - Aviq

Impulseo I³ met en place :

- Une prime à hauteur de 20-25.000 euros pour encourager l'installation de généralistes dans des zones où leur densité est moindre ou risque de le devenir ;
- Un accompagnement gratuit facultatif pendant les 18 premiers mois. La structure d'appui analysera les forces et faiblesses du projet et guidera le médecin dans ses démarches pour s'installer et si nécessaire dans l'élaboration de sa future stratégie de gestion.

Cette prime unique vise spécifiquement les médecins qui s'installent dans les territoires définis ci-après :

- dans les communes répondant à l'un des critères suivants :
 - soit moins de 90 généralistes pour 100.000 habitants (majoré si moins de 50) ;
 - soit moins de 125 habitants au km² et moins de 120 généralistes pour 100.000 habitants (majoré si moins de 90)
 - soit moins de 75 habitants au km² et moins de 180 généralistes par 100.000 habitants

³ Voir le portail santé Wallonie <http://sante.wallonie.be/?q=node/4466>

(majoré si moins de 120).

- dans les zones d'action positives définies dans le cadre de la politique des grandes villes.

Des équipements pour ramener les médecins dans les zones carencées

Les maisons médicales

En parallèle des médecins qui travaillent généralement en solo ou au sein de cabinets privés, il existe d'autres équipements de santé qui peuvent d'une part contribuer à assurer des soins de première ligne et d'autre part être les vecteurs d'un meilleur accès aux soins. Il s'agit par exemple des associations de santé intégrées (mieux connues sous le nom de maisons médicales).



© Maison médicale de Libin

Les associations de santé intégrées (maisons médicales) sont :

- Régies par le Code wallon de l'action sociale et de la santé ;
- Constituées d'une équipe pluridisciplinaire en matière médico-psycho-sociale : au moins 2 généralistes, 1 kinésithérapeute, 1 infirmier, 1 service d'accueil professionnalisé et un secrétariat ;
- Dotées de fonctions curatives, préventives, de santé communautaire (participation active de la population à la promotion de sa santé) ;
- Agréées par le gouvernement wallon :
 - A.S.B.L. ou caractère public ;
 - Travail d'équipe ;
 - Rayon d'action de 5 km en milieu urbain et de 20 km en milieu rural ;
 - ...
- Régies par un des deux systèmes de fonctionnement suivants ;

- soit forfaitaire (pour la médecine générale, les infirmiers et kinésithérapeutes) : gratuité des soins, forfait par patient et par mois payé par la mutuelle, ce qui permet de fidéliser la patientèle étant donné que le patient signe un contrat d'affiliation à une maison médicale déterminée ;
- soit « à l'acte ».

Notons par ailleurs que le Gouvernement est habilité à réaliser une programmation en vue d'une répartition proportionnelle de l'offre sur le territoire (couverture minimum à définir), selon un cadre budgétaire défini annuellement et, sur base de plusieurs critères, notamment, la définition de territoires pertinents pour l'organisation de la première ligne de soins, l'offre médicale de première ligne existante sur chacun d'eux et, l'indicateur synthétique d'accès aux droits fondamentaux.⁴ Cette démarche n'a pas encore été mise en œuvre étant donné la disponibilité suffisante des moyens par rapport à la demande de subventionnement.



Localisation des maisons médicales affiliées à la fédération (2019)

© Maisonmédicale.org

Si les maisons médicales ont eu tendance à se développer dans les milieux urbains par le passé, la tendance actuelle est au développement dans les milieux ruraux : ce modèle permet en effet de mieux affronter la question de la pénurie de médecins. Le travail en équipe facilite notamment la vie des médecins généralistes pour des questions d'organisation et de rupture de l'isolement.

Soulignons l'importance qu'accorde la Fédération des Maisons Médicales (FMM)⁵ au travail en réseau (avec les hôpitaux, le CPAS, les associations, les services de santé mentale...), l'objectif étant d'intégrer l'activité des maisons médicales

⁴ Voir Art. 420/1. §1er. du Code wallon de l'action sociale et de la santé du 29 septembre 2011.

dans le réseau socio-sanitaire du quartier ou de la ville d'implantation.

Le financement des maisons médicales :

Une subvention annuelle (personnel et fonctionnement) de 25.000 euros est octroyée pour l'accueil des patients. À cela s'ajoutent des montants pour la coordination dépendants des activités développées et fonction du nombre de patients. Il existe par ailleurs des possibilités de subvention supplémentaire pour les frais de première installation (liée notamment à l'ISADF et à la densité de population).

Comment intégrer ce type d'équipements dans un quartier ? Difficultés et pistes de solution :

Trouver des médecins est à la fois une difficulté avérée et la clé pour ouvrir un équipement de ce type dans un quartier. Développer une maison médicale doit inévitablement s'effectuer **en partenariat avec l'ensemble des acteurs, y compris avec les médecins généralistes** (souvent structurés en associations responsables de gardes). S'il n'y a pas de médecin porteur du projet, il y a de grandes chances que ce dernier soit voué à l'échec. La quantité d'effectifs à trouver est proportionnelle au nombre d'habitants.

Une formule utilisable à l'échelle d'un quartier est la création d'une **antenne délocalisée**. A proximité d'un quartier (rayon maximum de 10 km) la maison médicale peut développer une petite activité. Le personnel de la maison médicale va prester quelques heures à l'antenne et dans certains cas, cette formule permet même de mettre en route une deuxième maison médicale sur un deuxième site, ce qui aboutit dès lors à conserver une même structure avec deux sites d'implantation (développé en Flandre mais pas encore en Wallonie).

Exemple : le déménagement d'une maison médicale dans le quartier Saint-Piat à Tournai concrétisé grâce à l'intelligence collective⁶

Pour pallier à un manque de médecins au centre-ville, et compléter l'offre de soins disponible le long de l'enceinte périphérique, y compris par

une offre plus globale et accessible en quartier précarisé, le souhait de la FMM était d'implanter une maison médicale au centre de Tournai, chose qui fut faite assez rapidement mais malheureusement, au sein d'un bâtiment relativement vétuste. Le souhait de l'équipe de la maison médicale fut par la suite d'explorer toutes possibilités de migration vers un bâtiment plus fonctionnel.



© Tournai Atelier de Projets

Dans un premier temps, un bâtiment à réaffecter sur une friche industrielle du quartier (le site de l'ancienne Technique Electrique Industrielle) a attiré leur attention. Par la suite, à l'initiative de l'assistante sociale de la maison médicale, le comité de quartier, qui comptait par ailleurs la présence d'un architecte, a été mobilisé pour réfléchir à l'avenir du chancre industriel repéré. Ensemble, au travers de réunions participatives, ils ont imaginé un projet de rénovation du bâtiment désaffecté et du site délaissé. Au terme d'un cheminement assez complexe, le projet a finalement été porté par l'intercommunale Ideta. Aujourd'hui, les bâtiments du projet 'Technicité' sortent de terre au sein de l'îlot Madame. Prochainement, en plus de bénéficier d'une place pour la maison médicale tournaisienne 'Le Gué', le site devrait accueillir un espace public de qualité, un FabLab, des logements, des halls relais avec un centre d'entreprise, un parking en sous-sol, un centre de bains-douches public, et d'autres services de proximité.

Exemple Bruxellois...⁷

En région Bruxelloise, le nouveau quartier City Gate verra bientôt sortir de terre le projet Goujons, situé à l'angle de la rue des Goujons et de la rue Prévaire à Anderlecht, ce sont 4.400 m² de logements conventionnés et un centre social

⁵ La Fédération des maisons médicales et des collectifs de santé francophones est une asbl qui regroupe plus de 115 maisons médicales en Fédération Wallonie-Bruxelles.

⁶ Atelier de projets Tournai. (2019). Projet, Technicité, Inauguration 17 octobre 2019. En ligne <https://atelierdeprojets.tournai.be/projets/technicite/inauguration/>, consulté le 15 novembre 2019.

et de santé intégré (CSSI) d'environ 1.500 m² qui sont attendus. Le CSSI comprendra une maison médicale ainsi qu'une consultation ONE. Il sera par ailleurs équipé en fonction des besoins identifiés dans la population. L'idée est de proposer une série de services généralement dispersés au sein de structures singulières : service social généraliste, soins de santé physique et mentale, services liés à la santé sexuelle et reproductive, aide en matière d'accoutumances, prévention liée à la santé maternelle et infantile, etc. Un des objectifs de la création de ce CSSI est l'amélioration de l'offre de santé dans les quartiers en difficulté de Bruxelles, il permettra en effet d'offrir des services de soins de santé et des services sociaux de première ligne aux habitants et à un public élargi.

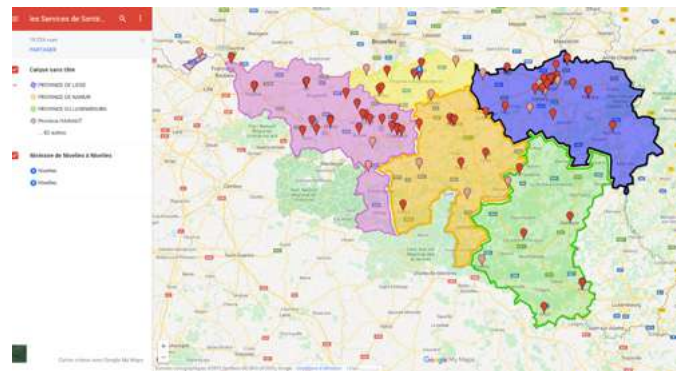


© Citydev

Cette programmation a vu le jour grâce à une collaboration inédite entre l'opérateur Bruxellois en charge du développement urbain Citydev, Brussels et Médecins du Monde, qui a obtenu des subsides européens (FEDER) pour financer le volet médical du projet. Cette infrastructure sera gérée par l'ASBL Solidarimmo, le bras immobilier de Médecins du monde.

La santé mentale : une composante à ne pas oublier

Les services de santé mentale (SSM) sont des structures ambulatoires qui, par une approche pluridisciplinaire et la réalisation de tâches très complémentaires (diagnostic, suivi thérapeutique, avis d'orientation, réorientation...), apportent une réponse aux difficultés psychiques ou psychologiques de la population du territoire qu'ils desservent.



Les services de santé mentale de Wallonie par province.
© Google My Maps

Ils remplissent les missions suivantes :

- l'accueil de la demande relative aux difficultés psychiques ou psychologiques ;
- l'organisation d'une réponse, selon les ressources disponibles et les particularités de la demande, en posant un diagnostic et en instaurant un traitement, selon les situations psychiatrique, psychothérapeutique ou psychosocial ;
- l'organisation accessoire d'activités au bénéfice d'autres professionnels en vue d'améliorer la qualité de leurs prestations.

Les SSM dépendent de l'autorité régionale. À l'heure actuelle, la Wallonie compte 65 Services de Santé Mentale répartis sur 90 sièges dans les différentes provinces wallonnes. Ils s'adressent à tout public.⁸

Les agréments et les subventions en faveur des services de santé mentale

Lorsqu'il accorde l'agrément, le Gouvernement veille à une répartition harmonieuse des services de santé mentale et de leurs sièges sur le territoire de la Région de langue française en tendant vers l'objectif d'au moins un service de santé mentale par 50000 habitants et par arrondissement administratif (code wallon de l'action sociale et de la santé art.597).

Dans les limites des crédits budgétaires, le Gouvernement alloue au pouvoir organisateur du service de santé mentale agréé des subventions couvrant les frais de personnel, fonctionnement, direction administrative et liaison (art.603).

⁷ Citydev.brussels. (s.d.). CityGate I. En ligne <https://www.citydev.brussels/fr/projets/citygate-i>, consulté le 16 novembre 2019.

⁸ Leurs missions et leur fonctionnement sont régis par le décret de la Région Wallonne du 3 avril 2009, ainsi que par le Code Wallon de l'action sociale et de la santé du 29 septembre 2011 (articles 539 et suiv., M.B 21 décembre 2011, p.79394).

L'aide décentralisée en matière de santé mentale en maison de quartier ou autre

Selon une recherche menée par la FMM, les personnes souffrant de problèmes de santé mentale passent rarement la porte d'un SSM car ce type de service est facilement perçu comme stigmatisant. Elles ont par conséquent pour premier interlocuteur leur médecin généraliste. Ce constat plaide pour l'intégration de ce type de service dans des associations de santé intégrée.

Outre ce constat, dans les faits, il s'avère que les habitants de certaines communes rencontrent de véritables difficultés pour bénéficier de soins de santé de proximité notamment en ce qui concerne le bien-être et la santé mentale. Pour répondre à ce besoin, la mise à disposition de locaux pour accueillir des permanences médicales de santé mentale se répand. Elle peut s'opérer par le biais de plusieurs dispositifs :

Les Plans de Cohésion Sociale :

Les plans d'action développés pour favoriser la cohésion sociale peuvent permettre de financer une permanence psychologique dans un quartier. La psychologie communautaire consiste en une approche intégrative, qui conçoit la personne comme étant indissociable de son environnement et vise « à renforcer la capacité des individus à développer leurs compétences, leurs ressources et ainsi acquérir plus de contrôle dans les décisions qui les concernent (empowerment) »⁹.

Les psychologues communautaires travaillent à proximité des lieux de vie des personnes, notamment au sein de maisons de quartier ou encore dans le cadre d'un travail de rue. L'accompagnement psycho-socio-éducatif gratuit qui est proposé en maison médicale vise en priorité les populations vulnérables et se réalise sur le long terme, en partenariat avec les acteurs communautaires locaux. La démarche mise en place veillera à améliorer la qualité de vie de ces personnes afin d'augmenter leur autonomie, de favoriser le maintien dans leur milieu de vie et d'améliorer ainsi la cohésion sociale au sein des quartiers précarisés. Outre des objectifs d'autonomie, de maintien à domicile, d'amélioration

de la cohésion sociale, la volonté avec ce type d'équipement est de rendre plus aisée la communication entre les institutions sociales et les structures médicales.

Pour la mise en œuvre, il s'agit de :¹⁰

- définir le projet : service porteur, partenaires / réseau, heures de passage ou de permanence, lieux desservis, matériel et aménagements nécessaires, budget nécessaire
- prévoir un espace confidentiel pour les entretiens individuels ;
- trouver les fonds nécessaires à la mise en œuvre du projet et introduire les demandes (aides à l'emploi pour les éventuels engagements, participation aux appels à projets wallons, communautaires, fédéraux, de la Fondation Roi Baudouin, participation des pouvoirs locaux, des services partenaires...)
- trouver un local ou plusieurs pour y organiser les entretiens (et les aménager) ;
- assurer une promotion claire du service, tant auprès des habitants que des services partenaires.

Recommandations :

- un psychologue communautaire disponible, à l'écoute, compétent, qui veille à rencontrer les personnes, créer des liens de confiance, susciter l'expression des besoins, doit disposer d'un réseau solide susceptible de le soutenir ou vers qui réorienter les usagers ;
- assurer un horaire ou un passage suffisant du psychologue, un accueil convivial ;
- disposer d'un budget adéquat pour le bon fonctionnement du service et l'entretien des locaux ;
- disposer d'une offre de services évolutive en fonction des attentes et des besoins des bénéficiaires.

Exemple Mons : une psychologue communautaire engagée par le Plan de Cohésion Sociale intervient dans les sept maisons de quartier de la ville.

Exemple Wavre : Alzheimer café : c'est un lieu de rencontre en milieu non médicalisé qui prône

⁹ SPW. (2016). Cohésion sociale, droits fondamentaux et pauvreté. Guide de bonnes pratiques locales. En ligne <http://cohesionsociale.wallonie.be/sites/default/files/Guide%20BP%20complet.pdf>, p.42, consulté le 20 octobre 2019.

¹⁰ Ibid

la convivialité et qui vise à briser le tabou et la solitude qui accompagnent en général la maladie. Il s'agit de rencontres mensuelles autour de thèmes variés, activités répétées, art-thérapie...



Concept d'Alzheimer café
© Francealzheimer.org



Concept d'Alzheimer café
© Wavre.be

Guides pratiques :

- Cohésion sociale, droits fondamentaux et lutte contre la pauvreté – Guide de bonnes pratiques locales <http://cohesionsociale.wallonie.be/sites/default/files/Guide%20bonnes%20pratiques%202016.pdf>
- Centre de Référence en Santé Mentale - Repères pour une politique wallonne de santé mentale : http://www.cresam.be/wp-content/uploads/2018/06/Repères_CRéSaM_2018.pdf

Les cofinancements FEADER :

la mesure 7.2 du Plan Wallon de Développement Rural¹¹ est destinée à pallier la raréfaction, voire la pénurie de certains praticiens dans les zones rurales et ainsi améliorer l'accès aux soins de santé.

La mesure s'adresse aux Associations de Santé Intégrée agréées par le Gouvernement wallon ou par le Gouvernement de la Communauté germanophone ainsi qu'aux infrastructures médico-sociales de proximité.

Un cofinancement FEADER est envisageable pour les projets qui :

- répondent à la définition de « petite infrastructure » (infrastructure employant moins de 20 ETP) ;
- sont portés par des structures sociales agréées par les autorités ;
- sont situés en zone rurale ;
- répondent à un besoin identifié au sein d'un plan tel qu'un PCDR, un PST ou encore un PCS.

À noter que :

- sont éligibles les **coûts d'investissement** en infrastructure (construction, acquisition-rénovation, rénovation, extension) et en équipements neufs qui permettent aux opérateurs d'assurer leurs missions de première ligne de soins et de soutenir l'accessibilité aux PMR ;
- les frais **généraux** en lien avec les investissements (honoraires de bureaux d'études, d'architecte...) sont plafonnés à 12% des coûts d'investissement éligibles ;
- l'intervention publique couvre 100% des dépenses éligibles.

La réception des demandes se fait au travers d'appels à projets (encodage via <https://www.wallonie.be/fr/demarches>).

¹¹ SPW. (2017). Mesure 7.2 : Investissement dans la création, l'amélioration ou le développement d'infrastructures dans le domaine de la santé. Programme Wallon de Développement Rural 2014-2020. En ligne <https://agriculture.wallonie.be/documents/20182/21864/PWDR-13.pdf/4245afad-f063-454b-8d63-3d22fb7db8ad>, consulté le 11 novembre 2019.

Les critères de sélection portent sur :

- la localisation de l'investissement (zone rurale, semi-rurale ou Impulseo) ;
- la valeur de l'indicateur synthétique d'accès aux droits fondamentaux (ISADF) ;
- l'expérience acquise (ancienneté) de l'ASI.

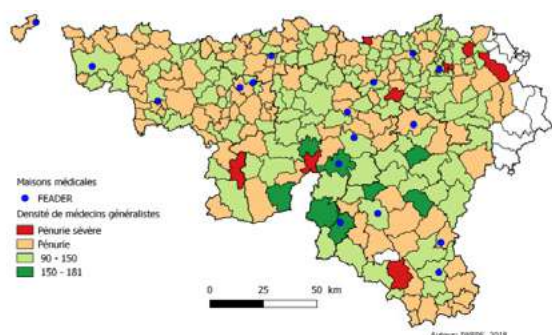
Critères de sélection	Valeur des critères
Localisation de l'investissement:	
Zone Rurale:	5
Semi Rurale:	3
Impulseo:	5
Indice ISADF:	
0,1 à 5,9:	2
6 à 10:	3
10,01 et plus	5
Nouvel ASI:	
N-1	5
N-2 à N-5	3
Total	max 20

Le seuil minimum à atteindre est fixé à 9 sur 20.

Grille de pondération des critères de sélection
© Agriculture.wallonie.be

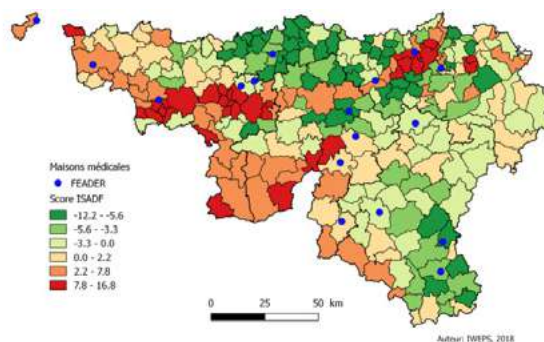
La procédure de sélection est la suivante :

- appels à projets maximum deux fois par an avec une date limite fixée pour la soumission des projets ;
- les projets déposés, qui rencontrent les conditions d'éligibilité, se verront attribuer une cotation au regard de chaque critère de sélection (voir tableau p.118) ;
- le projet est sélectionné si la somme des points obtenus atteint la cote minimum fixée comme seuil dans la limite des budgets disponibles. Les projets n'obtenant pas ce minimum ne reçoivent aucune aide.



Localisation des maisons médicales ayant bénéficié du FEADER en fonction de la densité de médecins généralistes de la commune

© Iweps



source : AVIQ, Iweps

Localisation des maisons médicales ayant bénéficié du FEADER en fonction de l'Indicateur synthétique d'accès aux droits fondamentaux (ISADF) de la commune

© Iweps

Les PCDR

En matière de financements, il est aussi possible de tabler sur les PCDR, au travers par exemple des maisons rurales ou multiservices, qui permettent a minima d'aménager des locaux à destination de permanences de santé (ou de consultations ONE, d'accueil extra-scolaire, etc.).

Exemple : reconversion de l'ancienne maison communale en maison multiservices à la Bruyère¹²



Reconversion de l'ancienne maison communale de la Bruyère en maison multiservices. © odr.labruyere.be

L'objectif du projet est de rassembler les services à la population au cœur du village, ce qui est en effet plus pratique du point de vue de l'accessibilité (réduction des déplacements, possibilité de coupler plusieurs courses, utilisation des modes de transport alternatifs à la voiture). Pour répondre aux besoins locaux relevés (en crèches, services médicaux, poste...) et particulièrement à celui de posséder des locaux bien positionnés, plusieurs pistes d'aménagement ont été évoquées, notamment celle de maintenir une permanence médicale dans un lieu central.

¹² ODR 'La Bruyère'. Fiche n°II.01. En ligne <https://odr.labruyere.be/les-projets-du-pcdr-1/fiche-projet-ii-01-ancienemc-jgd.pdf>, consulté le 13 novembre 2019.

Références utiles :

- Appui de la Fédération des Maisons Médicales : la FMM a une structure d'appui qu'il est possible de solliciter lorsqu'on souhaite explorer la faisabilité de développer une structure dans un nouveau quartier
<https://www.maisonmedicale.org/-Service-de-developpement-et-d-.html>
- Guide vers de meilleurs soins de santé mentale par la réalisation de circuits et de réseaux de soins
https://organesdeconcertation.sante.belgique.be/sites/default/files/documents/interministeriele_conferentie_volksgesondheid-fr/2010_04_26_guide_-_bxl_fr.pdf
- Contact Feader : Direction générale opérationnelle des Pouvoirs locaux, de l'Action sociale et de la Santé Direction des Soins ambulatoires, Monsieur Laurent MONT, Directeur. laurent.mont@spw.wallonie.be



Logements accompagnés dans le Domaine du Houillon à Thuin.
© CPAS de Thuin

2.2 Pallier à l'absence d'équipements pour personnes âgées par la mise en place de services

Focus sur un projet d'Habitat-services pour personnes âgées dans le Domaine du Houillon à Thuin

Dans le cadre de l'aménagement d'une Zone d'Aménagement Communal Concerté, la SLSP Le Foyer de la Haute Sambre a développé un nouveau quartier d'environ 85 logements, grâce à des subsides provenant de la Société Wallonne du Logement. Sur l'ensemble des logements, dix-huit logements ont été spécialement adaptés pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite (15 logements 1 chambre + 3 logements 2 chambres, en rez-de-chaussée d'un immeuble collectif).

Le projet repose sur un partenariat public-public entre le Foyer de la Haute Sambre et le CPAS, visant à louer ces logements au CPAS. Ce dernier s'est donné pour mission de les attribuer à des personnes ou des couples dont l'âge (> 65 ans) ou la mobilité nécessite un habitat adapté.

Une réponse au vieillissement de la population

Comme partout ailleurs en Région Wallonne, la ville de Thuin est soumise au vieillissement de la population, l'idée était dès lors de développer une solution en faveur du maintien à domicile des personnes âgées.

Il est un fait que la maison de repos de 110 lits (55 MR – 55 MRS) gérée par le CPAS ne suffisait pas à faire face aux nombreuses demandes ni même à répondre à tous les besoins des aînés. La solution proposée vise à permettre aux aînés de continuer à vivre de manière indépendante, dans un cadre verdoyant et sécurisé, tout en s'appuyant sur les compétences et services développés au sein du CPAS.

Ainsi, le Domaine du Houillon à Thuin bénéficie de logements adaptés avec une série de services compris dans le prix du loyer (entretien hebdomadaire de l'intérieur du logement, nettoyage des vitres mensuellement, changement, nettoyage

et transport des draps par quinzaine, service de courses à domicile chaque quinzaine, accès aux activités de la maison de repos, permanence administrative et logistique, visite mensuelle du coordinateur du projet...). En cas de nécessité, les locataires font librement appel aux prestataires de soins de leur choix (Médecin de famille, infirmières, pédicure et coiffeur à domicile).

Les avantages :

- La formule leur permet de garder une vie sociale en participant notamment à diverses activités organisées par la maison de repos (goûters, anniversaires, repas à thème, gymnastique...):
- Elle permet aux aînés/PMR de vivre dans un ensemble de logements en zone semi-rurale à proximité de toutes les commodités ;
- Les services qui y sont proposés garantissent autonomie, sécurité et bien-être aux locataires ;
- L'architecture et la disposition des lieux (terrasses individuelles, espaces verts communs, sentiers de promenade munis de bancs) permettent des moments de convivialité et de repos ;
- Grâce aux logements de plain-pied avec le domaine public, l'espace est praticable en fauteuil roulant.

Les inconvénients :

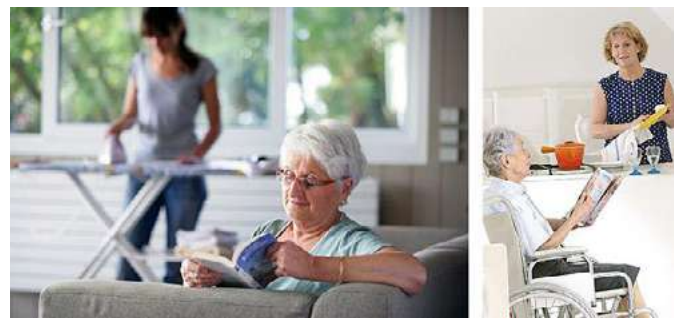
- Les 18 logements PMR font partie d'un ensemble de 85 logements (acquisitifs/locatifs pour des ménages à revenus moyens et logements sociaux). La mixité entre personnes âgées et familles avec de jeunes enfants a ses limites, et mérite un accompagnement pour assurer une cohabitation optimale ;
- Urbanistiquement, un espace tampon entre les logements et l'espace public aurait peut-être été adéquat, ainsi que plus d'emplacements de parking PMR ;
- Bien qu'assez proche du siège du CPAS pour la fourniture des services, le projet était trop éloigné de la maison de repos pour installer une forme de télévigilance en faveur des locataires en lien avec le service soin de la maison de repos.

Les difficultés rencontrées

Une des principales difficultés a été la cohabitation avec les enfants et les jeunes de la cité avoisinante. Cela a finalement conduit à développer un projet visant à contribuer au « bien vivre » des habitants de la cité des Hauts Trieux et du domaine du Houillon à travers plusieurs réunions mensuelles et après-midi intergénérationnels : jeux anciens et de société ont réuni un groupe d'une quinzaine d'aînés et d'enfants.

Recommandations pour développer ce type de projet

Ce type de projet prend du temps pour se construire. Il est important d'être disponible et à l'écoute des personnes qui intègrent ce nouveau milieu de vie. C'est grâce à leurs remarques, à leurs demandes que pas à pas les choses se mettent en place et que le projet prend forme.



© CPAS de Thuin

Références utiles :

- Wallonie Santé - Les services pour personnes âgées en Wallonie
<http://sante.wallonie.be/sites/default/files/OWS%20WS%205.pdf>
- Innovez dans des formes alternatives de soins aux personnes âgées
<https://www.inami.fgov.be/fr/themes/qualite-soins/personne-agee/alternatives-agees/Pages/default.aspx>

3. RECOMMANDATIONS POUR INTÉGRER UN ÉQUIPEMENT DE SANTÉ DANS UN NOUVEAU QUARTIER

Evaluer la pertinence d'intégrer un équipement de santé au sein du quartier

- En se renseignant sur le déficit éventuel de médecins généralistes sur l'entité
- En se renseignant sur les projets (maison médicale, centre de santé...) en cours sur la commune.
- En recensant l'offre en équipements et services médicaux (en matière de soins de première ligne et de médecine générale) à proximité du nouveau quartier et en la confrontant à la demande afin d'y répondre le plus adéquatement possible
- En rendant compte des prévisions démographiques tendanciennes à l'échelle communale



S'appuyer sur la connaissance communale

À côté des grandes tendances de l'offre et de la demande d'équipement recensées par la Région. Les communes sont aux premières loges pour appréhender finement les besoins de leur population. En effet, les autorités communales ont, plus aisément que la Région, connaissance de l'organisation sociale des quartiers au sein de leur territoire, des phénomènes locaux de précarité et de report de soins. Elles peuvent donc faciliter l'implantation de nouveaux centres là où des besoins se font sentir. En Wallonie, les communes de Liège, Frameries, Charleroi, Libin, Aubange et d'autres se sont impliquées en procurant des locaux et certaines facilités pour les soins de santé.

¹³ HEYMANS, I. (2006). Pourquoi des soins de santé primaires ? Fédération Maisons Médicales, santé et solidarité. En ligne <https://www.maisonmedicale.org/Pourquoi-des-soins-de-sante.html>, consulté le 22 novembre 2019.

Prendre en compte les spécificités du territoire (urbain, semi-rural, rural) en matière de besoins et d'accès aux soins

Il est un fait que les grandes agglomérations ou du moins les quartiers situés en milieu urbain disposent d'une offre et sanitaire généralement plus favorable que les territoires moins urbanisés. Il importe néanmoins de répondre aux besoins de toutes les populations. En milieu rural, l'innovation sera de mise pour apporter des solutions afin de couvrir une majorité de demandes (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, enfants...) et de pouvoir s'affranchir des longues distances pour se soigner.



Recourir à la créativité pour décloisonner les secteurs de la santé et de l'aménagement du territoire

Pour l'Organisation Mondiale de la Santé, reconnaître que les niveaux de performance en matière de soins de santé sont principalement liés au système est un premier pas vers l'amélioration tant du déroulement que de l'issue des soins de santé.¹³ Si les différentes sphères du secteur de la santé et du secteur de l'aménagement du territoire, encore fortement cloisonnées aujourd'hui, apprennent à collaborer et explorent ensemble de nouvelles pistes de solutions, cela pourrait profondément contribuer à une meilleure organisation des systèmes de santé.

4. ELEMENTS DE BIBLIOGRAPHIE

- Atelier de projets Tournai. (2019). Projet, Technicité, Inauguration 17 octobre 2019. En ligne <https://atelierdeprojets.tournai.be/projets/technicite/inauguration/>, consulté le 15 novembre 2019.
- Be.brussels. (2016). La Région bruxelloise et l'Europe s'associent à Médecins du Monde et Solidarimmo pour venir en aide aux réfugiés. En ligne https://rudivervoort.brussels/news_/la-region-bruxelloise-et-leurope-sassocient-a-medecins-du-monde-et-solidarimmo-pour-venir-en-aide-aux-refugies/, consulté le 20 novembre 2019.
- Citydev.brussels. (s.d.). CityGate I. En ligne <https://www.citydev.brussels/fr/projets/citygate-i>, consulté le 16 novembre 2019.
- Code Wallon de l'action sociale et de la santé, 29 septembre 2011. En ligne <http://www.creno.be/wp-content/uploads/2017/05/Code-wallon-action-sociale-et-sante.pdf>, consulté le 11 novembre 2019.
- CRéSaM. (2018). Repères pour une politique Wallonne de santé mentale. En ligne http://www.cresam.be/wp-content/uploads/2018/06/Repères_CRéSaM_2018.pdf, consulté le 22 novembre 2019.
- DUJARDIN, A-S. (2019). Intégration d'équipements de santé dans les quartiers : la résidence du Houillon à Thuin. Intervention lors du séminaire CPDT/Quartiers Nouveaux le 7 novembre 2019 à Namur.
- HEYMANS, I. (2006). Pourquoi des soins de santé primaires ? Fédération Maisons Médicales, santé et solidarité. En ligne <https://www.maisonmedicale.org/Pourquoi-des-soins-de-sante.html>, consulté le 22 novembre 2019.
- INSEE. (2015). Des enjeux différenciés en matière de santé dans les grandes agglomérations. En ligne <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1304129>, consulté le 25 novembre 2019.
- IWEPS. (2019). Rapport de recherche n°32 : Maisons médicales: quels impacts sur l'accès aux soins de santé pour les personnes précaires ? En ligne <https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2019/05/RR32-PLCP-Van-Tichelen-complet.pdf>, consulté le 14 novembre 2019.
- Les services de santé mentale dans la Cité. Actes du colloque organisé par le Centre de référence en santé mentale, CRéSaM, asbl lors de la 1ère semaine de la santé mentale en Wallonie « Santé mentale dans la cité », Charleroi, le 8 octobre 2015. En ligne <http://www.cresam.be/wp-content/uploads/2019/09/Dossier-de-presse-Semaine-de-la-santé-mentale-en-Wallonie.pdf>, consulté le 20 novembre 2019.
- MARIAGE, O. (2019). Une maison médicale pour mon quartier ? Intervention lors du séminaire CPDT/Quartiers Nouveaux le 7 novembre 2019 à Namur.
- ODR 'La Bruyère'. Fiche n°II.01. En ligne <https://odr.labruyere.be/les-projets-du-pcdr-1/fiche-projet-ii-01-anciennemc-jgd.pdf>, consulté le 13 novembre 2019.
- Plateforme de concertation en santé mentale de la Province de Luxembourg. Services de Santé Mentale. En ligne <http://www.plateformepsylux.be/ou-sadresser/les-institutions-et-les-reseaux/services-de-sante-mentale/>, consulté le 11 novembre 2019.
- SPW. (2016). Cohésion sociale, droits fondamentaux et pauvreté. Guide de bonnes pratiques locales. En ligne <http://cohesionsociale.wallonie.be/sites/default/files/Guide%20BP%20complet.pdf>, p.42, consulté le 20 octobre 2019.
- SPW. (2017). Mesure 7.2 : Investissement dans la création, l'amélioration ou le développement d'in-

infrastructures dans le domaine de la santé. Programme Wallon de Développement Rural 2014-2020. En ligne <https://agriculture.wallonie.be/documents/20182/21864/PWDR-13.pdf/4245afad-f063-454b-8d63-3d22fb7db8ad>, consulté le 11 novembre 2019.

- SPW. (2019). WAPPS : Plan Wallon de prévention et de promotion de la santé. En ligne <http://sante.wallonie.be/sites/default/files/AVIQ-18-19401-Rapport%20Plan%20W%20Prévention%20dkž%20-%20accessible.pdf>, consulté le 28 octobre 2019.
- The Conversation. (2017). Pourquoi la santé doit revisiter sa manière d'innover. En ligne <http://theconversation.com/pourquoi-la-sante-doit-revisiter-sa-maniere-dinnover-71514>, consulté le 25 novembre 2019.
- <https://www.reseau-pwdr.be/mesure/72-investissements-dans-la-cr%C3%A9ation-lam%C3%A9lioration-ou-le-d%C3%A9veloppement-dinfrastructures-dans>



IMPLANTER DES ÉQUIPEMENTS DANS LES QUARTIERS

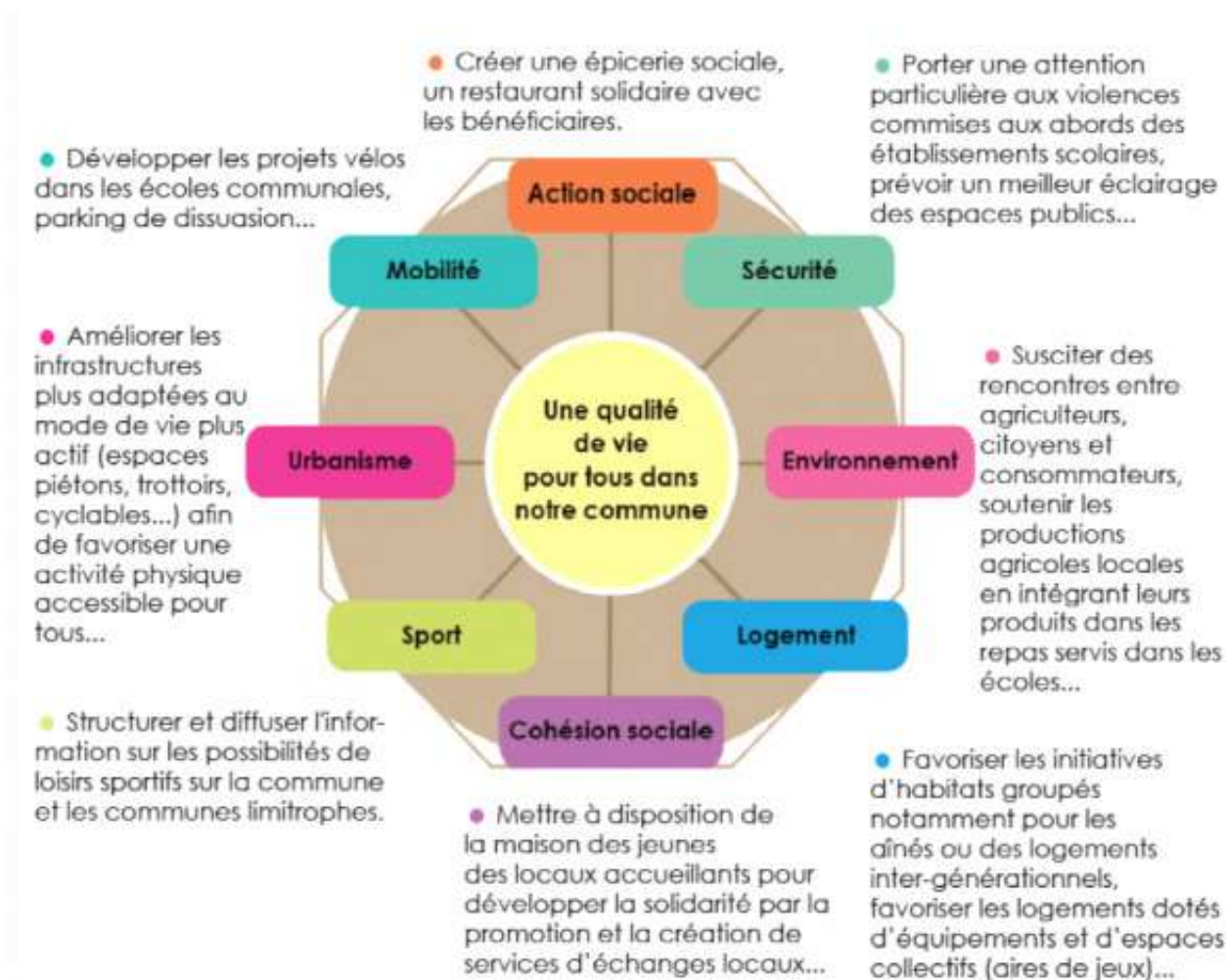
Des équipements de quartier qui incitent à bouger... dans une vision élargie et préventive de la santé

1. LES SOINS DE SANTÉ MAIS PAS QUE ...

La qualité des soins ne contribue que pour 30% à la santé de la population. Les 70% restants sont alloués aux déterminants non-médicaux de la santé, c'est-à-dire aux habitudes de vie, facteurs biologiques, facteurs sociaux, économiques, culturels, environnementaux qui influent sur les conditions de vie des individus (éducation, conditions de travail, qualité du logement, accès au sport...) En d'autres termes ce sont tous les facteurs qui améliorent ou détériorent la qualité de vie et ont inmanquablement un rôle à jouer dans la prévention, la promotion de la santé ou encore, la réduction des inégalités.

1.1 Agir pour la santé dans toutes les politiques

Au-delà de leur rôle en matière d'accès aux soins (soins de première ligne, organisation des hôpitaux, des maisons de repos et de soins...), à l'heure où les compétences en santé sont plus morcelées que jamais suite aux réformes successives de l'état, les communes, de par leur proximité avec les citoyens, sont en effet au premier rang pour agir sur les déterminants non-médicaux de la santé et ainsi contribuer à améliorer la qualité de vie et la santé des citoyens et réduire les inégalités.



Décliner la santé dans toutes les politiques communales
© observatoiresante.hainaut.be

1.2 Quelques principes d'actions pour une commune en santé

- Construire son réseau
- Réunir les acteurs du territoire
- Agir pour la santé dans toutes les politiques
- Adopter une approche positive et une politique des petits pas
- Favoriser une approche de territoire transversale
- Réfléchir à la santé sur le long terme
- Privilégier le travail interdisciplinaire
- Identifier les besoins
- Induire une volonté communale
- S'appuyer sur les outils existants

1.3 Un exemple d'approche transversale de la santé en Province du Luxembourg

Dans la commune de Bouillon située au sein d'une province particulièrement concernée par la pénurie annoncée de médecins généralistes, les acteurs locaux se sont interrogés sur les possibilités de transformer leur territoire en un lieu de vie porteur de santé, au-delà des soins. Pour ce faire, ils ont mobilisé une série d'outils communaux et transcommunaux (le PCS qui a permis de répertorier les besoins de la population ; le CPAS qui agit sur la santé au travers du potager social, des repas à domicile avec des produits locaux... ; le PCDN qui encourage le jardinage sans pesticides, la commission d'accompagnement qui soutient la création d'une maison médicale, qui promeut le sport comme vecteur de socialisation, une journée intergénérationnelle et bien d'autres).¹

1.4 Références utiles :

- Les observatoires de la santé provinciaux : un Système d'Information Sanitaire (SIS) doit fournir des données utiles pour aider les politiques et les acteurs de la santé au sens large à prendre des décisions en matière de santé (<http://sante.wallonie.be/?q=sante/observatoire-wallon-de-la-sante>) ;
- Les Services/Centres d'Etudes et de Documentation Sociale provinciaux : ont pour mission de mettre à disposition des travailleurs psycho-médico-sociaux, des étudiants et des

enseignants des outils d'information, de documentation et de réflexion ;

- Les «Services d'Analyse des Milieux Intérieurs» (SAMI) provinciaux : sont des services qui se rendent au domicile de personnes souffrant de problèmes de santé liés à la mauvaise qualité de l'air de leur logement, sur demande d'un médecin, afin de donner des conseils pour réduire l'exposition des patients aux différents polluants rencontrés (<https://www.sami.be/>) ;
- La Cellule d'Accompagnement des Professionnels de la Santé en Province de Luxembourg qui vise à :
 - Encourager l'installation de nouveaux médecins par divers mécanismes
 - Soutenir les médecins exerçant en province de Luxembourg (appui pour poursuivre leur projet de pratique de groupe par l'octroi d'une bourse pour s'entourer de conseils, coaches et experts)
 - Accompagner les communes désireuses d'instaurer un dialogue avec les médecins généralistes et les aider à trouver des solutions à la pénurie

Cellule d'Accompagnement des
Professionnels de la Santé
063/21.24.50
caps@province.luxembourg.be

1.5 Guide pratiques :

- Urbanisme et santé – quel rôle pour les collectivités locales ? http://www.villes-sante.com/wp-content/uploads/Brochure_urbanisme_sante_mai2016.pdf
- Promouvoir l'activité physique et la vie active en ville – Le rôle des autorités locales http://www.reseau-ville-sante.be/usr/Promouvoir_acti_physique.pdf
- Santé et développement durable - Des plans d'action pour les Villes-Santé de l'OMS <http://www.reseau-ville-sante.be/usr/Sante-developpement-durable-S2D.pdf>
- Voir également les autres publications de l'OMS : <http://www.reseau-ville-sante.be/fr/publications/documents-de-l-OMS>

¹ Les rencontres de la ruralité. (2017). La santé, une compétence communale ! Compte-rendu. En ligne https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/rr17-er6-sante_vf-min.pdf, consulté le 20 novembre 2019.

2. FOCUS - UN ENVIRONNEMENT QUI INCITE À BOUGER

Venu tout droit des Pays-bas, ce concept lancé par le Centre de Connaissance du sport néerlandais vient d'une inquiétude des communes quant à l'obésité et l'absence de mouvement, une motivation de taille qui a conduit au lancement de projets visant à encourager les gens à bouger et pratiquer du sport dans l'espace public.

Chez nous aussi, en Wallonie, les communes ont bien saisi les nombreux enjeux et bienfaits qui sont communs à la gestion des espaces publics et à la pratique sportive. Les acteurs locaux souhaitent développer une meilleure cohésion sociale entre les habitants d'un même lieu en mettant à disposition des lieux de rencontres, de pratique sportive qui contribuent à animer l'espace public et à la mise en place d'un contrôle social.

2.1 Des infrastructures sportives qui ont un rôle à jouer dans le développement d'espaces de qualité

La direction des infrastructures sportives, plus connue sous le nom d'Infrasports, est un service public qui conseille, accompagne et subventionne les communes qui manifestent un intérêt pour le développement d'équipements sportifs dans leurs espaces publics.

Intégrer des incitants supplémentaires dans l'espace public... oui, mais pas n'importe où !

La force de persuasion est en général de mise pour convaincre les concepteurs et porteurs de projets d'intégrer des équipements supplémentaires au sein de l'espace public. Espaces multi-sports, modules et engins de fitness urbains, parcours de santé adaptés à tous âges... nécessitent bien entendu une réflexion quant à leur localisation. En effet, développer un espace public sportif de qualité nécessite des études et analyses préalables.

Critères de développement des équipements ludico/sportifs dans les quartiers

Il s'agit dans un premier temps de déterminer les besoins de la population afin de voir pourquoi et pour qui développer cet espace public sportif. Les besoins sont analysés sur plusieurs axes : le public cible et son évolution dans le temps, les tranches d'âges visées, le genre, l'évolution démographique, mais aussi l'implantation la plus judicieuse possible en répertoriant les implantations existantes, les liaisons, l'accessibilité/mobilité (proximité des transports en commun, facilité d'accès via les modes actifs, pour les PMR...), les possibilités de stationnement ainsi que les possibilités d'extension futures. Il s'agit aussi de prendre en compte les caractéristiques sociales du public cible, les caractéristiques physiques de l'espace disponible ainsi que les questions de temporalité car les profils des usagers varieront au cours de la journée. L'important est de faire preuve de transversalité dans l'élaboration de ces projets. Notons qu'il incombe à l'auteur de projet de prendre contact avec Infrasports dès le début du projet.

Un enjeu est également de déterminer la zone d'implantation adaptée au profit, l'équipement peut être installé en zone urbaine, péri-urbaine ou rurale :²

- La **zone urbaine** est un établissement humain à forte densité de population comportant une infrastructure d'environnement bâti. Les zones urbaines sont créées par urbanisation et sont classées par morphologie urbaine en tant que villes, cités, agglomérations ou banlieues.



Infrastructure sportive urbaine
© Infrasports SPW

² Définition donnée par Infrasports.

- La **zone péri-urbaine** désigne le processus d'extension des agglomérations urbaines, dans leur périphérie, entraînant une transformation des espaces ruraux.



Infrastructure péri-urbaine de type skate-park © Infraspports SPW

- La **zone rurale** englobe l'ensemble de la population, du territoire et des autres ressources des campagnes, c'est-à-dire des zones situées en dehors des grands centres urbanisés (Source : OCDE et Conseil de l'Europe).



Infrastructure sportive à Oneux © Infraspports SPW

Si les infrastructures les plus conséquentes viendront plutôt trouver place dans des espaces publics de quartiers assez vastes, dans les cas où la place se fait rare ou encore, dans les cas où de grandes infrastructures de sport pourraient entrer en conflit avec les prescriptions des lieux, il existe de nombreux autres moyens pour inciter la population à bouger : l'usage du relief, d'arbres ou d'œuvres d'art à grimper, de mobilier urbain multifonctionnel... peuvent tout autant y contribuer.

Il importe de garder à l'esprit que ces équipements peuvent générer certaines nuisances (sonores, fréquentation) et dès lors susciter

³ Voir Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux subventions octroyées à certains investissements en matière d'infrastructures sportives et abrogeant l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 juin 1999 relatif aux subventions octroyées à certains investissements en matière d'infrastructures sportives. En ligne : https://www.etaamb.be/fr/arrête-du-gouvernement-wallon-du-09-juillet-2015_n2015203428.html

des craintes auprès des riverains. Ce pourquoi l'équipe pluridisciplinaire d'Infraspports appuie les communes qui souhaitent concrétiser des projets d'infrastructures ludico-sportives via : une série de recommandations à destination des porteurs de projets et de réflexions sur base de leur expérience :

- En ce qui concerne les skatesparks, Infraspport recommande d'implanter les équipements à une distance suffisante des habitations pour minimiser les nuisances, à l'abri de la végétation pour des raisons de sécurité, sur des sites éloignés des sites réservés aux enfants et, dans un endroit qui bénéficie d'une bonne visibilité.
- En ce qui concerne l'aménagement d'une plaine de jeux, l'équipe d'Infraspports recommande de répartir les jeux par tranches d'âges, d'installer du mobilier adapté, de laisser la possibilité aux accompagnants de suivre les enfants dans leurs activités par l'intégration d'engins ludico-sportifs pour adultes.

Soulignons enfin qu'il existe un enjeu de mutualisation des outils infrastructurels sportifs et/ou de loisirs sportifs pour tendre à une rationalisation des dépenses tant en construction qu'en gestion et en accès.

À quoi sont destinées les subventions ?

Conformément au décret du 25 février 1999 les subventions varient selon le type d'infrastructures :

Selon l'art.3, les investissements susceptibles d'être subventionnés sont :³

1. la construction, l'extension, la rénovation et l'acquisition des infrastructures sportives suivantes :
 - les terrains de sports de plein air
 - les bassins de natation
 - les salles de sports
 - les infrastructures ludiques initiant à la pratique du sport
2. la construction, l'extension, la rénovation et l'acquisition des bâtiments indispensables à l'utilisation des infrastructures reprises au 1^o :

- les vestiaires, sanitaires et commodités y afférents ; les réserves à matériel ; les locaux techniques et administratifs ; les salles de réunion, de formation et de presse ; les locaux médico-sportifs en ce compris les locaux destinés à la mise en oeuvre de la lutte anti-dopage ; le logement de fonctions ; les tribunes et les gradins ; l'accueil et la billetterie ; la cafétéria
3. la construction, l'extension et la rénovation des abords des infrastructures visées aux 1° et 2° : les accès ; les parkings ; les plantations ; le mobilier urbain ; l'éclairage ; les clôtures
 4. l'acquisition du premier équipement sportif, nécessaire au fonctionnement des infrastructures visées aux points 1° et 2° à l'exclusion du matériel d'entretien
 5. la réalisation d'installations techniques liées à

la sécurité, à l'information et à l'accessibilité des utilisateurs

6. la construction, l'extension, la rénovation et l'acquisition d'infrastructures spécifiques d'accueil exclusivement réservées aux sportifs de haut niveau ou à l'éducation du sportif en vue de sa formation pour atteindre le haut niveau, y compris les locaux annexes y afférents
7. l'acquisition de l'équipement sportif nécessaire au fonctionnement et à l'exploitation d'une infrastructure sportive, qu'elle ait fait ou non l'octroi d'un subside, en ce compris le gros matériel d'entretien, à l'exception du premier équipement visé au 4°.

Type	Bénéficiaires	Taux de subvention	Procédure
Les petites infrastructures privées (PIP) : construction, rénovation ou extension ou, acquisition d'une infrastructure sportive < 1.500.000€ HTVA	<ul style="list-style-type: none"> • Groupements sportifs constitués en ASBL • ASBL gérant des bâtiments et complexes sportifs appartenant aux pouvoirs locaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Investissement inférieur ou égal à 1.500.000 € HTVA et frais d'acte • Maximum de 75% du montant de l'investissement • Le taux est porté à 85% dans le cadre de projets pluri-communaux • Pour les pistes d'athlétismes et leurs annexes c'est également 85% 	<ul style="list-style-type: none"> • Une seule signature ministérielle au stade projet • Les travaux ne peuvent débuter avant la signature ministérielle
Les petites infrastructures Communales (PIC) : construction, rénovation ou extension, ou acquisition d'une infrastructure sportive < 1.500.000€ HTVA	<ul style="list-style-type: none"> • Provinces • Communes • Intercommunales • Régies communales autonomes 	<ul style="list-style-type: none"> • Idem 	<ul style="list-style-type: none"> • Idem

Type	Bénéficiaires	Taux de subvention	Procédure
<p>Les sports de rue (SR) : programme qui est un outil pour ramener les jeunes et moins jeunes vers une pratique sportive en dehors des contraintes du sport organisé, dans les quartiers dépourvus d'infrastructures adéquates. Ce programme reprend une aire multisports 12x24mètres et les annexes que sont les terrains de pétanque, les aires de street workout, les engins de fitness, etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Provinces • Communes • Intercommunales • Régies communales autonomes • Sociétés de logement et service public 	<ul style="list-style-type: none"> • L'investissement doit être égal ou inférieur à 500.000 € HTVA • Maximum de 85% du montant de l'investissement • Attention, ce type de subside requiert l'avis favorable de la DICS (Direction de l'intégration et de la cohésion sociale) pour le volet social et de l'Adeps pour le volet animation. 	<ul style="list-style-type: none"> • Idem • Si vous bénéficiez de cette subvention, vous devrez vous assurer de la mise en place, pour une période de trois ans, d'un Comité d'accompagnement chargé de l'entretien, de l'animation et de la médiatisation de l'outil de manière à garantir sa viabilité et sa pérennité • Vous devez attendre de recevoir la promesse ferme de subvention avant de commencer les travaux. • Le projet doit respecter le cahier spécial des charges-type et la fiche technique «sport de rue» éditée par Infraspports.
<p>Les Grandes infrastructures sportives (GIS) : construction, rénovation, extension ou acquisition d'une infrastructure sportive > 1.500.000€ HTVA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Provinces • Communes • Intercommunales • Régies communales autonomes 	<ul style="list-style-type: none"> • L'investissement est supérieur à 1.500.000 € HTVA et il bénéficiera de maximum 60% de subside. • Le taux sera porté à 70% dans le cadre de projets pluri-communaux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une première signature ministérielle à l'accord de principe (avant-projet) • Une approbation du dossier technique / projet par Infraspports • Une promesse ferme ministérielle sur adjudication • Les travaux ne peuvent débuter avant celle-ci

3. QUELQUES EXEMPLES INSPIRANTS

3.1 De quelques plus petites initiatives...

Actionner la manivelle pour faire pousser des fleurs à Nantes

Au jardin des plantes à Nantes, petits et grands se bousculent pour faire surgir hors de l'eau les fleurs imaginées par l'artiste Johann Le Guillerm. D'un mouvement cinétique actionné par les passants, elles surgissent et s'éclipsent constamment. Une installation originale et ponctuelle qui ne demande pas des bras d'athlète et qui constituera une expérience sportive pour tout visiteur curieux de voir sortir les fleurs du bassin.



© Nantes.maville.com

Des éléments de fitness au jardin Gustave Jacobs à Mons

« Sauvé » de la privatisation grâce à une mobilisation citoyenne, cet espace à la fois jardin public et chemin de traverse bénéficie depuis peu d'instruments de fitness en son sein. Notons que ces dispositifs ont été mis en place dans le cadre de l'appel à projet « Prime vert » subsidié en partie par la Wallonie.

3.2 ...aux installations plus ambitieuses

Un skatepark à Tournai

Né d'un processus participatif incluant notamment un mouvement de jeunes citoyens, le projet a pris forme grâce à un partenariat entre la Ville de Tournai, un collectif de skateurs Tournaisien, une association momentanée entre un bureau d'architecture basé à Marseille (CONSTRUCTO) et un bureau d'architecture Bruxellois (L'ESCAUT). Pour aboutir à une telle infrastructure, les réflexions ont dépassé le cadre de la mise en place d'un équipement sportif et ont intégré des dimensions architecturales, paysagères, urbaines qui ont conduit à la réalisation d'un projet attractif, polyvalent et de qualité. En termes d'accessibilité et d'incitation à bouger, le pari est réussi étant donné qu'enfants, parents, ados, adultes s'adonnent à la pratique sportive au sein de cet espace.

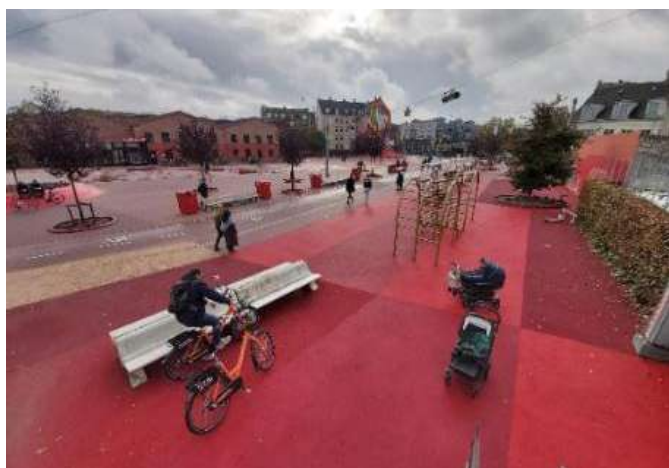


© Visittournai.be

Un parc urbain atypique à Copenhague⁴

Au cœur de Copenhague, le parc Superkilen est un véritable modèle du Vivre Ensemble. Long de 750 mètres et divisé en trois espaces distincts, il a vocation au partage de l'espace public par et pour les habitants en vue de revitaliser le quartier cosmopolite de Nørrebro. Aménagements particuliers et mobilier urbain du monde entier cohabitent au sein de l'espace public.

Une des trois zones, recouverte d'un sol en caoutchouc aux multiples tons de rouge, orange et rose est surnommée « Carré Rouge ». Véritable extension de la salle de sport existante, cet espace bordé de bâti aux tons semblables est majoritairement consacré aux sports. Zones pour les skateurs, rings de boxe thaïlandais et autres dispositifs originaux y trouvent leur place. Des aires de jeux pour enfants, des bancs du Brésil, des balançoires Irakiennes complètent l'offre ludico-sportive.

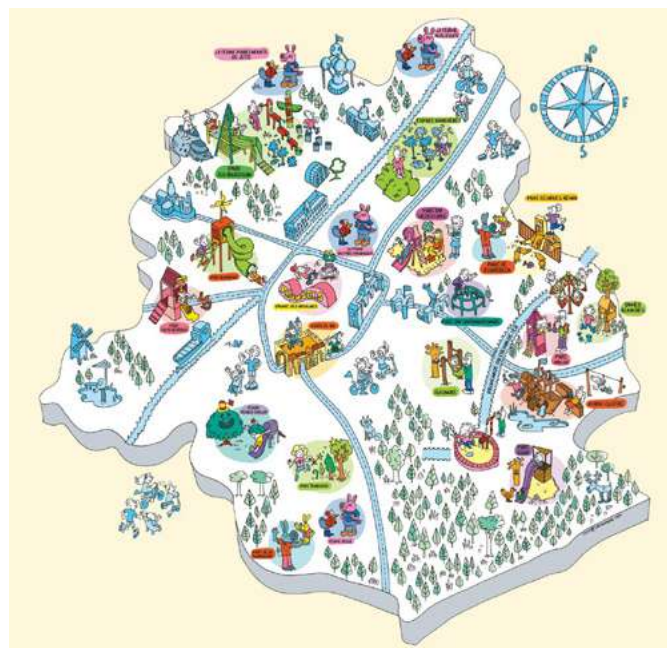


Et pourquoi pas un maillage jeux à Bruxelles ?⁵

Un maillage jeux ? C'est un vaste réseau d'espaces ludiques et sportifs qui, connectés entre eux, pourraient couvrir le territoire en termes d'offre ludico-sportive. Ce projet est né de réflexions sur les besoins des Bruxellois en matière d'équipements ludico-sportifs, sur leur localisation, sur la capacité de l'offre à répondre à la demande (quantité, accessibilité...). Ces réflexions ont débouché sur une demande de Bruxelles Environnement d'établir un état des lieux qualitatif et quantitatif des plaines de jeux et de sports. L'idée étant de réfléchir à une stratégie en la

matière. Les constats (répartition inégale, zones de carences, manque d'espaces de jeux adaptés pour tous, manque d'équipements multifonctionnels, besoin d'espaces de jeux informels...) ont conduit à la mise en place de plusieurs principes qui sous-tendent toute rénovation ou création d'aires de jeux ou de sport :

- Privilégier les quartiers pauvres en infrastructures ludiques ;
- Diversifier les types de plaines de jeux (aventure, nature, sport, thématique spécifique...), augmenter leur potentiel inventif et leur originalité, répondre aux besoins des catégories d'utilisateurs pour lesquelles l'offre est faible ;
- Ouvrir l'espace, ne pas clôturer l'aire de jeux pour augmenter son rayonnement, son intégration dans un environnement plus grand ;
- Veiller à l'intégration paysagère (dans les espaces verts, sur les places...), à disposer des éléments informels qui stimulent le jeu ;
- Intégrer des caractéristiques du paysage (arbre, pente, relief...) dans les zones de jeux formelles ;
- Privilégier la participation des enfants et des riverains lorsque l'aménagement d'une plaine de jeux dans leur quartier est prévue ;
- Travailler sur le terrain avec les contrats de quartier.



© Bruxelles Environnement

⁴ Centre-ville en Mouvement (2016). Superkilen, le parc du «Vivre Ensemble» à Copenhague. En ligne <http://www.centre-ville.org/superkilen-le-parc-du-vivre-ensemble-a-copenhague/>, consulté le 23 novembre 2019.

⁵ Bruxelles environnement.brussels (2019). Le maillage jeu. En ligne <https://environnement.brussels/thematiques/espaces-verts-et-biodiversite/action-de-la-region/les-maillages/le-maillage-jeu>, consulté le 26 novembre 2019.

4. GUIDES PRATIQUES

- IRDS – Aménagement, cadre de vie et pratique de l'activité sportive – Novembre 2018 : https://www.irds-idf.fr/fileadmin/DataStorageKit/IRDS/Publications/etude_urbanisme/amenagement_sportif_irds.pdf
- « Étude pour le redéveloppement des aires ludiques et sportives en Région bruxelloise », IBGE, 2009 (BRAT sprl, Kind & Samenleving vzw)

5. RÉFÉRENCES UTILES

- **Infrasports :**
Directrice : Chantal JACOBS
Tél : 081/77.27.26
Mail : chantal.jacobs@spw.wallonie.be

6. RECOMMANDATIONS

- Favoriser les espaces vides, sans usage prédéfini, non dédiés à la pratique sportive. Pour implanter des équipements favorables à une pratique sportive « spontanée », les espaces à rechercher seront ouverts : espaces verts, places, délaissés... qui laisseront aux citoyens la liberté de se les approprier pour pratiquer du sport ou non ;
- Pour viser des équipements sportifs intégrés à la vie de quartier qui, en plus d'inciter les habitants à bouger, auront la faculté de générer du lien social, des rencontres, des échanges... il importe de concevoir des espaces sportifs ouverts à une diversité de pratiques où tout un chacun pourrait se mettre en mouvement en fonction de ses attentes ;
- Recourir à des équipements polyvalents permettra d'inciter à une mixité sociale et intergénérationnelle au sein du quartier. Par « équipements polyvalents » on entend des équipements qui limitent les déplacements et favorisent la mutualisation (d'espaces, de locaux...);
- Aménager l'espace public et concevoir des équipements ludico-sportifs nécessite aussi de prendre en compte les rythmes de vie, la modularité dans le temps. Par exemple, les activités de plein air saisonnières, plus proches de l'activité de loisir que de l'activité sportive

mais qui incitent néanmoins adultes et enfants à se mettre en mouvement, laissant ainsi de côté leurs pratiques sédentaires. (Il peut s'agir des patinoires en hiver, de l'installation de jeux sur la place du quartier, de parcours ludiques...);

- Tout en pensant à la solidité et à la facilité d'entretien, il est préférable de recourir à du mobilier urbain multifonctionnel en choisissant des équipements qui peuvent s'adapter à plusieurs usages plutôt que d'opter uniquement pour des équipements qui imposent des usages ;
- Jouer avec l'utilisateur de l'espace public en lui donnant des défis peut inciter les enfants et les jeunes à se dépasser tant physiquement que mentalement ;
- Garantir l'appropriation des équipements de manière autonome par tous les publics, y compris les publics plus fragiles, en pensant les espaces comme appropriables par chacun à son rythme et à son niveau ;
- Toujours garder à l'esprit que la mobilité active est une alternative non négligeable pour les citoyens en déficit d'exercice physique. En matière de santé publique, inciter à la pratique de la marche à pied ou du vélo est un enjeu tout aussi important que celui de développer des espaces ludico-sportifs dans les quartiers ;
- Enfin rappelons l'importance de veiller à une équité de genre dans la pratique de l'activité physique dans l'espace public.



7. SOURCES

- Photo de couverture : © Infraspports SPW
- Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux subventions octroyées à certains investissements en matière d'infrastructures sportives et abrogeant l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 juin 1999 relatif aux subventions octroyées à certains investissements en matière d'infrastructures sportives. En ligne : https://www.etaamb.be/fr/arrete-du-gouvernement-wallon-du-09-juillet-2015_n2015203428.html
- Bruxelles environnement.brussels (2019). Le maillage jeu. En ligne <https://environnement.brussels/thematiques/espaces-verts-et-biodiversite/action-de-la-region/les-maillages/le-maillage-jeu>, consulté le 26 novembre 2019.
- Centre-ville en Mouvement (2016). Superkilen, le parc du «Vivre Ensemble» à Copenhague. En ligne <http://www.centre-ville.org/superkilen-le-parc-du-vivre-ensemble-a-copenhague/>, consulté le 23 novembre 2019.
- CHANE-HUNE, L. (2018). Comment diversifier l'offre sportive dans les espaces publics urbains ? Sciences du vivant. En ligne <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01895287/document>
- INFRASPORTS. (2019). Infraspports. Intervention lors du séminaire CPDT/Quartiers Nouveaux le 7 novembre 2019 à Namur.
- Les rencontres de la ruralité. (2017). La santé, une compétence communale ! Compte-rendu. En ligne https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/rr17-er6-sante_vf-min.pdf, consulté le 20 novembre 2019.
- Observatoire de la santé du Hainaut. (2018). On a tous « commune » envie de santé. Intégrer la santé dans toutes les politiques, c'est possible ! En ligne https://observatoiresante.hainaut.be/wp-content/uploads/2018/05/2018-10-14_Commune_envie.pdf, consulté le 27 novembre 2019.
- ROUPIN, O. (2019). Tournai : autour de son nouveau skate-park. Cahier Espace Public - Dossier Infrastructures de sport, 30, 23-25.
- VANDERSTEDDE, W. (2019). L'espace public incite à bouger. Cahier Espace Public - Dossier Infrastructures de sport, 30, 20-22.
- VERSTRAETE, P. (2019). Sport de proximité à Gand. Cahier Espace Public - Dossier Infrastructures de sport, 30, 26-29.
- DUPLAT, A. (2019). Infraspports. Cahier Espace Public - Dossier Infrastructures de sport, 30, 31-33.



IMPLANTER DES ÉQUIPEMENTS DANS LES QUARTIERS

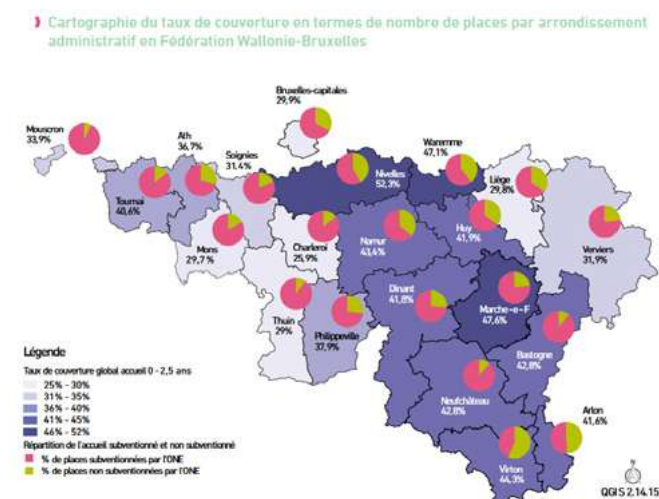
Les milieux d'accueil de la petite enfance :
mettre en place une infrastructure adaptée
dans un nouveau quartier

1. CONTEXTE : DES BESOINS IMPORTANTS EN WALLONIE, UNE NOUVELLE LÉGISLATION RÉGISSANT LE SECTEUR

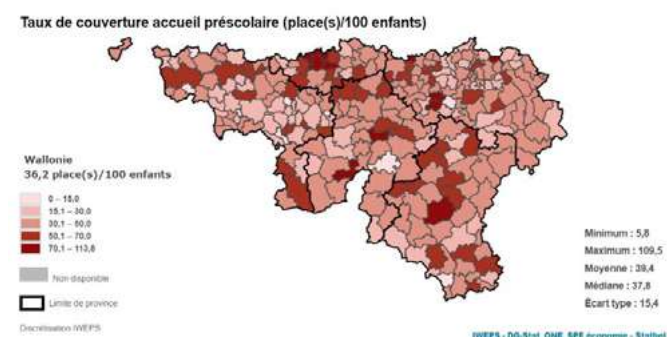
Un nouveau quartier sort de terre ; de nombreux logements neufs vont probablement accueillir une part non négligeable de jeunes familles, plus encore si l'offre unifamiliale acquisitive y est développée.

Les besoins nouveaux en matière de garde d'enfants qui en découlent viennent s'ajouter aux éventuelles carences locales préexistantes de l'offre pour la petite enfance. Ce secteur fait face en effet à **deux enjeux principaux en Wallonie** : le déficit de places à combler et leur accessibilité pour les familles.

Cartographie des taux de couverture en Wallonie



© ONE



© IWEP5

Les arrondissements de Liège, Charleroi, Thuin et Mons sont les plus mal équipés, avec des taux de couverture (nombre de places d'accueil/ nombre d'enfants jusque 2,5 ans) inférieurs à 30 %. Viennent ensuite Soignies et Verviers, qui dépassent à peine ce pourcentage. Les arrondissements situés sur l'axe Bruxelles-Luxembourg se défendent mieux. Pour faire face à l'importance des besoins, le Plan Cigogne III de l'ONE (sorti en novembre 2013) porte sur la création de 14.849 places d'ici 2022, dont 12.337 places subventionnées. Après un appel pluriannuel lancé en 2014, des appels ont été relancés en 2016 pour les provinces du Hainaut et de Liège, en situation de manque plus avéré et de déficit d'initiatives. Ces appels sont clôturés. Les dates de lancement du prochain appel à projets (volet 3-2019-2022) ne sont pas encore connues.

Pour plus de détails, voir : <https://www.one.be/professionnel/milieux-daccueil/plan-cigogne-3/appels-a-projets/>

Une nouvelle législation sur les milieux d'accueil vient d'être mise en place, qui **simplifie les types d'établissements** de type collectif (se déclinant actuellement en crèches, préguardiennats, maisons communales d'accueil de l'enfance, maisons d'enfants et haltes-accueil) et de type familial (accueillants autonomes et conventionnés, services d'accueil (SAEC)...), les répartissant désormais en **trois grandes catégories** : crèches (14 enfants ou plus), (co)accueillants d'enfants indépendants (5 ou 10 enfants maximum), et services d'accueil d'enfants (36 enfants ou plus, travaillant sur plusieurs lieux d'accueil de 5 ou 10 enfants maximum). Aujourd'hui comme auparavant, toutes les infrastructures d'accueil, subventionnées ou non, doivent être autorisées par l'ONE. L'étape de l'agrégation est supprimée par la nouvelle législation. L'entrée en vigueur de la nouvelle législation pour les milieux d'accueil nouveaux à créer est prévue pour le 01.01.2020.

¹ Les rencontres de la ruralité. (2017). La santé, une compétence communale ! Compte-rendu. En ligne https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/rr17-er6-sante_vf-min.pdf, consulté le 20 novembre 2019.

2. LES DIFFÉRENTES FORMES D'ACCUEIL DE LA PETITE ENFANCE RECONNUES PAR L'ONE

AVANT RÉFORME

Type	Nom	Subvention ONE	Spécificités
Milieu d'accueil de type collectif (≥ 9 enfants)	Crèche	oui	0-3 ans, 18-48 places
	Crèche parentale	oui	0-3 ans, 9-14 places, 1,5 ETP parents sur min. 3,5
	Prégardiennat	oui	1,5 à 3 ans, lien école maternelle
	Maison communale d'accueil de l'enfance (MCAE)	oui	0-6 ans, 12-24 places Convention avec la commune
	Maison d'enfants	non	0-6 ans, 9-24 places
	Halte accueil	non	0-6 ans, accueil à la demande
Milieu d'accueil de type familial	(co)accueillant conventionné	oui	à domicile, convention SAEC, barème ONE
	(co) accueillant autonome	non	Indépendant à domicile, pas de barème

APRÈS RÉFORME

Type	Définition	Subvention ONE
Crèches (≥ 14 enfants)	milieux d'accueil de la petite enfance organisés pour prendre en charge, dans un lieu d'accueil, un minimum de 14 enfants présents simultanément encadrés par une équipe	Oui
Services d'accueil d'enfants (≥ 36 places)	milieux d'accueil organisés pour prendre en charge, dans plusieurs lieux d'accueil, un maximum par lieu d'accueil de 5 ou 10 enfants présents simultanément encadrés respectivement soit par une personne soit par une équipe (sous statut salarié)	oui
(Co)accueillant(e)s d'enfants indépendant(e)s	milieux d'accueil organisés pour prendre en charge, dans un lieu d'accueil, un maximum de 5 ou 10 enfants présents simultanément encadrés respectivement par une ou deux personne(s) exerçant sous statut indépendant	oui

3. LE FINANCEMENT DES MILIEUX D'ACCUEIL

L'étude de faisabilité d'un milieu d'accueil, outre l'étude des besoins, doit faire la clarté sur les investissements nécessaires, les fonds mobilisables, les coûts et recettes de fonctionnement du futur service. Nous présentons ci-après différents types de financements mobilisables pour la mise en place d'un milieu d'accueil : subventions, investissements privés, charges d'urbanisme.



© guide-ecoles.be

Les subventions publiques

Des subventions de l'ONE sont mobilisables pour des opérateurs qui seront par le fait-même conventionnés et soumis à un barème¹ relatif au tarif à appliquer. Ces subventions concernent le fonctionnement, qui peut également faire l'objet d'aides à l'emploi (APE). D'autres subventions existent pour les infrastructures, accessibles via le SPW (DGO5 pour les associations et les CPAS gestionnaires, et DGO1 pour les communes et les intercommunales). La réforme des milieux d'accueil de l'ONE vise à améliorer l'accessibilité en organisant trois niveaux de subventionnement (croissance du subside en fonction du niveau d'accessibilité). Le tableau présente les possibilités de financement actuelles (au 01.12.2019). Vu la réforme, l'évolution de la situation est à suivre sur le site www.one.be.

A côté de ces subventions, d'autres possibilités de financement existent, bien que moins usitées actuellement :

L'intervention d'entreprises dans le financement de crèches

¹ https://www.one.be/fileadmin/user_upload/siteone/PRO/Milieux_accueil/Documentation/bareme_PFP_2019.pdf

Le plan Sema (Synergie employeurs milieux d'accueil), lié au plan Cigogne, vise à permettre aux employeurs d'offrir à leurs travailleurs l'assurance d'obtenir une place dans une crèche, à un tarif proportionnel à leurs revenus. Il permet soit de réserver des places d'accueil dans des structures agréées - subventionnées ou non par l'Office de la naissance et de l'enfance (ONE) - soit d'en créer. Des aides sont octroyées aux employeurs via une déductibilité fiscale de 33 % sur l'impôt des sociétés. Une place réservée aux travailleurs leur coûte 3 000 euros bruts par an. En 2015, douze ans après son lancement par la Communauté française, le plan Sema n'avait permis de créer ou réserver que 60 places en Wallonie. Le système s'est peu développé en raison de lourdeurs administratives, d'un coût restant élevé pour les employeurs et d'une méfiance syndicale. Certains employeurs ont de plus décidé de ne pas poursuivre leur financement après la convention obligatoire de deux ans.

Exemple : les bâtiments du magasin de prêt à porter Caméléon à Woluwé, terminés en 2009, comprennent un espace de vente, des bureaux et espaces de stockage, mais également une crèche communale. Destinée aux enfants des résidents de la commune de Woluwe Saint Lambert, la crèche, initialement créée avec l'aide du programme Sema, réservait 5 places aux travailleurs de l'entreprise, ce qui offrait un gain de temps appréciable au personnel. Elle est actuellement gérée par une ASBL communale.

L'intervention d'investisseurs privés

Les procédures de mise en place de crèches communales durent des années (appels d'offres, approbation du conseil communal...) et les budgets que l'ONE alloue dans des provinces en déficit marqué de crèches comme Liège et le Hainaut ne sont pas entièrement utilisés, les initiatives manquant à l'appel. Certaines communes n'ont en effet pas les moyens de financer les constructions (ou du moins les 40 % restant à leur charge) et les partenariats publics-privé sont inhabituels dans ce secteur (contrairement à celui des maisons de repos). Or concrètement, le secteur privé peut investir dans la construction d'un bâtiment

qu'il n'exploitera pas lui-même, mais louera à un exploitant (la commune) moyennant un contrat de bail à long terme.

Exemple : Dans le cas de la crèche établie à **Evere au-dessus du magasin Décathlon**, le promoteur a pris toute l'opération en charge, sans devoir passer par les procédures de marché public, avec le même architecte et le même entrepreneur que le magasin. En six mois, tout était réalisé. Le promoteur a donc financé les murs de la structure d'accueil puis établi un contrat de location sur le long terme avec la commune. La commune exploitante bénéficie des subventions de l'ONE, et la crèche en respecte le barème, gage d'une meilleure accessibilité au public.

On peut également concevoir de constituer un **Special Purpose Vehicle (SPV)** destiné à recueillir les financements des partenaires investisseurs et bancaires (apport de foncier, participations...). Cette entité prendra en charge l'investissement initial et louera le bien construit à l'exploitant via un bail emphytéotique. Il faut savoir que certains investisseurs privés ont pour objet d'intervenir dans le secteur des équipements publics². Un projet de crèche peut également faire l'objet d'un **financement participatif (crowdfunding)**.

L'instauration de charges d'urbanisme

Les autorités peuvent soumettre la délivrance d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation à la réalisation de charges d'urbanisme par le demandeur : cession de terrains, aménagement de routes, espaces publics et bâtiments à usage de service public (crèches, écoles...) peuvent ainsi matérialiser une contribution privée aux infrastructures nécessitées par le développement de l'urbanisation. En Wallonie, les contributions financières sont exclues dans ce cadre ; il doit s'agir d'actes et travaux réalisés par le demandeur. Dispositif intéressant pour financer les équipements, les charges d'urbanisme ne sont toutefois pas exemptes d'effets pervers : imposer la construction de routes, crèches voire écoles engendre un coût supplémentaire qui aura très probablement des répercussions sur le prix des logements. C'est donc dans les territoires faisant l'objet de pression immobilière et de nombreux

projets de développement que le dispositif trouvera le plus naturellement à s'appliquer, alors que dans des espaces peu convoités par le secteur privé, les pouvoirs publics tentent d'agir sur l'attractivité des lieux en mettant en place eux-mêmes les infrastructures nécessaires à leur développement³. L'utilisation du dispositif des charges d'urbanisme pour la création d'équipements suppose que la gestion de ceux-ci ainsi que leurs coûts de personnel et de fonctionnement soient prévus et assurés par ailleurs, par exemple par la commune à qui ils sont rétrocédés. Le procédé suppose également un arbitrage dans l'affectation des charges d'urbanisme, la commune pouvant choisir, en fonction de sa perception des besoins, entre la réalisation d'infrastructures et d'équipements, la mise à disposition de logements à coût modéré, la mise en place de mesures de protection de l'environnement, etc.

Deux exemples récents de recours aux charges d'urbanisme pour mettre en place des crèches :



A **Nivelles**, une crèche de 36 places a été ouverte en 2016 dans le nouveau quartier du **Petit Baulers**, conçu par Matexi et BW Promo il y a 15 ans et qui s'est fortement développé depuis 2010. La moyenne d'âge est particulièrement basse dans cette zone, la population étant composée de nombreux jeunes ménages et des logements supplémentaires étant encore attendus. La crèche a été construite et entièrement équipée par les promoteurs dans le cadre des charges d'urbanisme imposées par la ville. C'est le Centre de la petite Enfance de Nivelles (ASBL) qui gère les lieux. Tous les Nivellois peuvent prétendre à une place dans l'établissement et pas uniquement les habitants du quartier.

² Par exemple Inclusio (www.inclusio.be), dont le portefeuille d'actifs immobiliers comprendra à terme une majorité d'immeubles de logement et 20% d'équipements collectifs.

³ Ainsi en va-t-il du dispositif de revitalisation urbaine..



© Urban architectes

Autre exemple, le quartier des Aulnées à Soignies, projet de 564 logements en 4 phases porté par le promoteur Delzelle SA, a fait l'objet de charges d'urbanisme imposées par la commune, comme tout projet immobilier à Soignies à partir de 4 logements. La commune réalise le calcul d'un montant de référence selon la surface du projet sur base de 60 euros par m² hors cave, grenier et garage. Les charges de la première phase permettront notamment la construction

d'une crèche, d'un Agoraspace et d'une plaine de jeux, pour un montant total de 3,5 millions d'euros. Dans la troisième phase, 400 m² de salles communautaires seront remis à la Ville. Leur affectation précise sera décidée en fonction des besoins qui apparaîtront dans 15 ans. (Source : La dernière heure, novembre 2019)

Financement fonctionnement : ONE	
Qui ?	Les milieux d'accueil publics ou associatifs de type collectif (crèches, pré-gardiennats, MCAE) et l'accueil familial conventionné
Quoi ?	achat (60% valeur vénale bâtiment, déduction faite du terrain), construction, agrandissement, transformation, grosses réparations, équipement et premier ameublement
Conditions	<p>Disposer de l'autorisation de l'ONE Répondre aux normes de l'ONE, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en matière d'espace, une surface intérieure minimale de 6 m² au sol par place d'accueil (4m² minimum pour l'espace activités intérieures et repas, et 2m² minimum pour l'espace sommeil-repos). • respect du barème ONE pour les établissements subventionnés : • normes d'encadrement et de formation du personnel <p>Agrément (va disparaître)</p> <p>Etre retenu dans la programmation suite à un appel à projet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Programmation pluri-annuelle depuis 2014 : coordination ONE(fonctionnement)-Wallonie(infrastructures) via un dossier unique • Relance spécifique pour le Hainaut et Liège, en déficit plus accentué
Références légales	Arrêté du 8 juillet 1983 (mod. 27 juin 1996) réglant pour la Communauté française l'octroi de subventions pour l'achat ou la construction de bâtiments en vue de l'installation de crèches, pouponnières, maisons maternelles et centres d'accueil, ainsi que pour l'agrandissement, la transformation, les grosses réparations, l'équipement et le premier ameublement de ces immeubles.
Pour plus de renseignements	<p>www.one.be guichet d'information : guichet.info@one.be cigogne3.info@one.be 02/542.14.56. les coordinateurs accueil présents dans les administrations subrégionales : asr.province@one.be</p>

Financement fonctionnement : aides régionales à l'emploi (APE)	
Qui ?	employeurs du secteur non marchand, des pouvoirs locaux et de l'enseignement
Quoi ?	<p>Le salaire du personnel de base est assuré par l'ONE. Cependant, pour offrir un accueil de qualité, il est indispensable d'engager du personnel supplémentaire. L'aide APE est alors mobilisable. Elle comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une aide annuelle visant à subsidier partiellement la rémunération de travailleurs. (points APE ; en 2019, la valeur d'un point APE est de 3114,85€.) • une réduction importante des cotisations patronales de sécurité sociale • une indexation automatique de la subvention selon l'évolution de l'indice des prix
Conditions	<p>L'aide APE est octroyée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour une durée déterminée de 3 mois minimum à 3 ans maximum aux pouvoirs locaux • pour une durée déterminée ou indéterminée au secteur non-marchand.
Références légales	<p>Décret du 25 avril 2002 Arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2002</p>
Pour plus de renseignements	<p>SPW – Département de l'emploi et de la formation professionnelle- direction de la promotion de l'emploi</p> <p>https://emploi.wallonie.be/home/aides-a-lemploi/APE.html</p> <p>Courriel générique - APE-PTP - mail : ape-ptp@spw.wallonie.be - tél. : Permanence téléphonique : 081/33.43.51 - fax : 081/33.43.22</p>

Financement infrastructures : SPW	
Qui ?	<ul style="list-style-type: none"> opérateurs non commerciaux (donc le gestionnaire de la crèche maître d'ouvrage ou acquéreur du bâtiment, pas le promoteur privé) milieux d'accueil de type collectif subventionnés par l'O.N.E.
Quoi ?	achat (60% valeur vénale bâtiment, déduction faite du terrain), construction, agrandissement, transformation, grosses réparations, équipement et premier ameublement
Références légales	Arrêté du 8 juillet 1983 (mod. 27 juin 1996) réglant pour la Communauté française l'octroi de subventions pour l'achat ou la construction de bâtiments en vue de l'installation de crèches, pouponnières, maisons maternelles et centres d'accueil, ainsi que pour l'agrandissement, la transformation, les grosses réparations, l'équipement et le premier ameublement de ces immeubles.
Pour plus de renseignements	<p>Pour les crèches associatives et de CPAS :</p> <p>SPW Action sociale – Cellule Infrastructures crèches Avenue Gouverneur Bovesse 100 5000 Namur ir. Marie-Agnès Leblanc 081/327.299 marieagnes.leblanc@spw.wallonie.be</p> <p>Pour les crèches communales :</p> <p>via le Fonds d'investissement des communes (actuellement 2019-2021) SPW Mobilité et infrastructures – DGO1 Département des Infrastructures Subsidiées, direction des bâtiments</p> <p>Isabelle JADOT, Directrice 081/77.33.62 Boulevard du Nord, 8, 5000 - NAMUR isabelle.jadot@ spw.wallonie.be</p>

4. RECOMMANDATIONS EN VUE DE L'INSTALLATION D'UNE CRÈCHE DANS UN NOUVEAU QUARTIER

4.1 Tenir compte du taux de couverture communal et des besoins spécifiques liés à la taille du nouveau projet résidentiel

Il s'agit d'appréhender les besoins liés au nouveau développement immobilier, tout comme la nécessité de places d'accueil supplémentaires à l'échelle du quartier et de la commune (voir taux de couverture par commune), en tenant compte de l'emplacement des milieux d'accueil existants, leur capacité et leur taux de fréquentation...

Un exemple de prise en compte des nouveaux besoins liés aux développements immobiliers : l'imposition de crèches dans les projets de logement menés par Citydev en Région de Bruxelles-Capitale

Selon le contrat de gestion de Citydev.Brussels (acteur de la promotion publique en Région de Bruxelles-Capitale), tout nouveau développement de plus de 50 logements est soumis à l'imposition de créer un milieu d'accueil de l'enfance (crèche, halte-garderie...). Neuf opérations récentes (logements et projets mixtes) comportent l'implantation d'une crèche, le plus souvent communale, située au rez-de-chaussée de l'immeuble de logements (ou éventuellement sur deux niveaux). Pour le promoteur, sollicité dans le cadre d'un marché de promotion incluant l'aménagement de la crèche, l'existence d'un contrat préalable avec la commune pour l'achat de l'équipement est un facteur de limitation des risques. Ceci nécessite un travail de partenariat préalable des équipes de Citydev avec la commune afin de préparer et formaliser la collaboration. Les espaces de rez-de-chaussée, généralement moins prisés pour les logements, offrent un emplacement idéal pour des affectations de ce type.

Ainsi le nouveau quartier durable Tivoli, situé à Laeken, comporte deux crèches de 62 places chacune.



© Citydev

4.2 Examiner la faisabilité et la viabilité du projet

- Rechercher des porteurs de projet publics, associatifs ou privés et prendre contact à cet effet avec la commune.
- Faire appel à l'expertise de l'ONE : un « coordinateur accueil » (au sein de chaque administration subrégionale) a pour mission d'aider les porteurs de projet à bien les analyser et à en évaluer la pertinence et la faisabilité. Il veille également à la conformité de la structure au regard des législations, des réglementations et des normes en vigueur. Les accueillants autonomes, non subventionnés, peuvent quant à eux faire appel à un « agent conseil » de l'ONE. Ils orientent les candidats dans l'élaboration de leur projet et émettent un avis en vue de la délivrance de l'autorisation.
- Réaliser un plan financier : il s'agit de l'analyse financière du projet. Ce plan vise à formuler des objectifs clairs et précis, à réunir les moyens nécessaires à la concrétisation du projet, à mesurer les risques inhérents à celui-ci et à constituer un plan d'action. Cet exercice permet donc d'évaluer la viabilité du projet, en ciblant les différents postes relatifs à la création et au fonctionnement du milieu d'accueil. Si la crèche est subventionnée, le montant payé par les parents est calculé sur base des revenus nets du ménage (se renseigner sur la moyenne socio-économique de la population locale). Hormis les possibilités des aides régionales à l'emploi, la contribution des parents représente souvent la seule rentrée financière du milieu d'accueil non subventionné, couvrant en général les frais de fonctionnement et de rémunération du personnel. Le montant à demander pour la participation des parents doit tenir compte, d'une part, de la viabilité financière du milieu d'accueil et d'autre part, de la moyenne socioéconomique de la population locale.
- Respecter les conditions et normes de l'ONE/ des pouvoirs subsidiaires.

4.3 Points d'attention pour le lieu d'implantation d'une crèche

Il importe entre autres de tenir compte des aspects suivants :

- l'accessibilité de la crèche : proximité du domicile ou du lieu de travail des familles, des voies de communication et transports en commun, facilités de parking pour permettre aux parents de prendre le temps de s'arrêter et d'aménager une séparation progressive avec l'enfant, d'échanger avec le personnel;
- la proximité d'autres structures collectives et services permettant une mutualisation de locaux, de services administratifs, l'échange d'expériences et les collaborations (voir ci-après la dimension intergénérationnelle);
- la qualité environnementale (qualité de l'air, espaces verts, absence de nuisances sonores...)

4.4 Penser à la dimension intergénérationnelle

Différents projets de quartier comportent également une maison de repos ou résidence-service. Etant donné la richesse des apports mutuels entre enfants et personnes âgées, il est intéressant, grâce à une proximité spatiale si possible, de favoriser les synergies potentielles entre les deux types d'établissement, même s'ils restent chacun centrés avant tout sur leur public privilégié. La mise en place d'un jardin partagé entre les deux institutions, comme expérimenté à Tourcoing (voir ci-dessous), offre un espace d'interactions privilégié.



© Les Orchidées - Résidence de Tourcoing

Exemple : le jardin des orchidées à Tourcoing

Cette crèche, née en 2012, est issue de la rencontre entre la directrice d'un EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes âgées Dépendantes), qui rêvait d'une telle structure à dimension intergénérationnelle, avec la fondatrice d'un réseau de crèches « Rigolo comme la vie ». La crèche de 22 places a été érigée dans le jardin de la maison de repos. La gestion du jardin se fait à coûts partagés entre les deux établissements. La concrétisation du projet sous forme d'institutions distinctes permet de respecter les rythmes de chacun et de ne pas être de façon permanente en présence l'un de l'autre. Le personnel doit également être à l'aise avec ce caractère intergénérationnel. Ces conditions remplies, des moments d'échange très bénéfiques sont mis en place lors d'activités hebdomadaires communes. Les équipes, motivées, mettent en place des activités pouvant convenir aux deux générations. Les uns acquièrent des compétences tandis que les autres tentent de les conserver. Les personnes âgées retirent beaucoup de joie de la présence de petits pleins de vie, peuvent leur consacrer du temps, leur transmettre des savoirs, leur lire des histoires...

Contact : Laurence Six, Rigolo comme la vie,
lsix@rigolocommelavie.fr, 0033 6 07 03 87 37



© Rigolo Comme La Vie



© Rigolo Comme La Vie

Exemple : le Balloir à Liège

Le Balloir rassemble sur le même site une maison de repos, une résidence-services, mais aussi une crèche et une maison d'enfants placés par le juge. Le mercredi offre un moment privilégié de rencontres pour un repas et des activités communes entre ces différents publics. Des fêtes sont également organisées pour rassembler les habitants du site.

Contact : cathy.fraikin@leballoir.be



5. SOURCES

- Photo de couverture : © Rigolo Comme La vie
- ONE, 6 clés pour ouvrir son milieu d'accueil, 2016 https://www.one.be/fileadmin/user_upload/siteone/PRO/Brochures/6_cles_pour_ouvrir_milac_2016.pdf
- ONE, devenir accueillant autonome, guide pratique pour la création d'un milieu d'accueil familial non conventionné, version02/2018
- https://www.one.be/fileadmin/user_upload/siteone/PRO/Brochures/Devenir_Accueillant_autonome_mars_2019.pdf
- Liens reprenant les premières informations sur la réforme des milieux d'accueil qui entrera en vigueur le 1er janvier 2020.
- Note sur les qualifications : <https://www.one.be/public/detailarticle/news/nouvelles-formations-initiales-a-partir-du-1er-janvier-2020-un-changement-progressif/>
- Vidéo d'information : <https://www.one.be/public/detailarticle/news/reforme-des-milieux-daccueil-lone-reste-a-lecoute-des-professionnels-et-des-parents/>



IMPLANTER DES ÉQUIPEMENTS DANS LES QUARTIERS

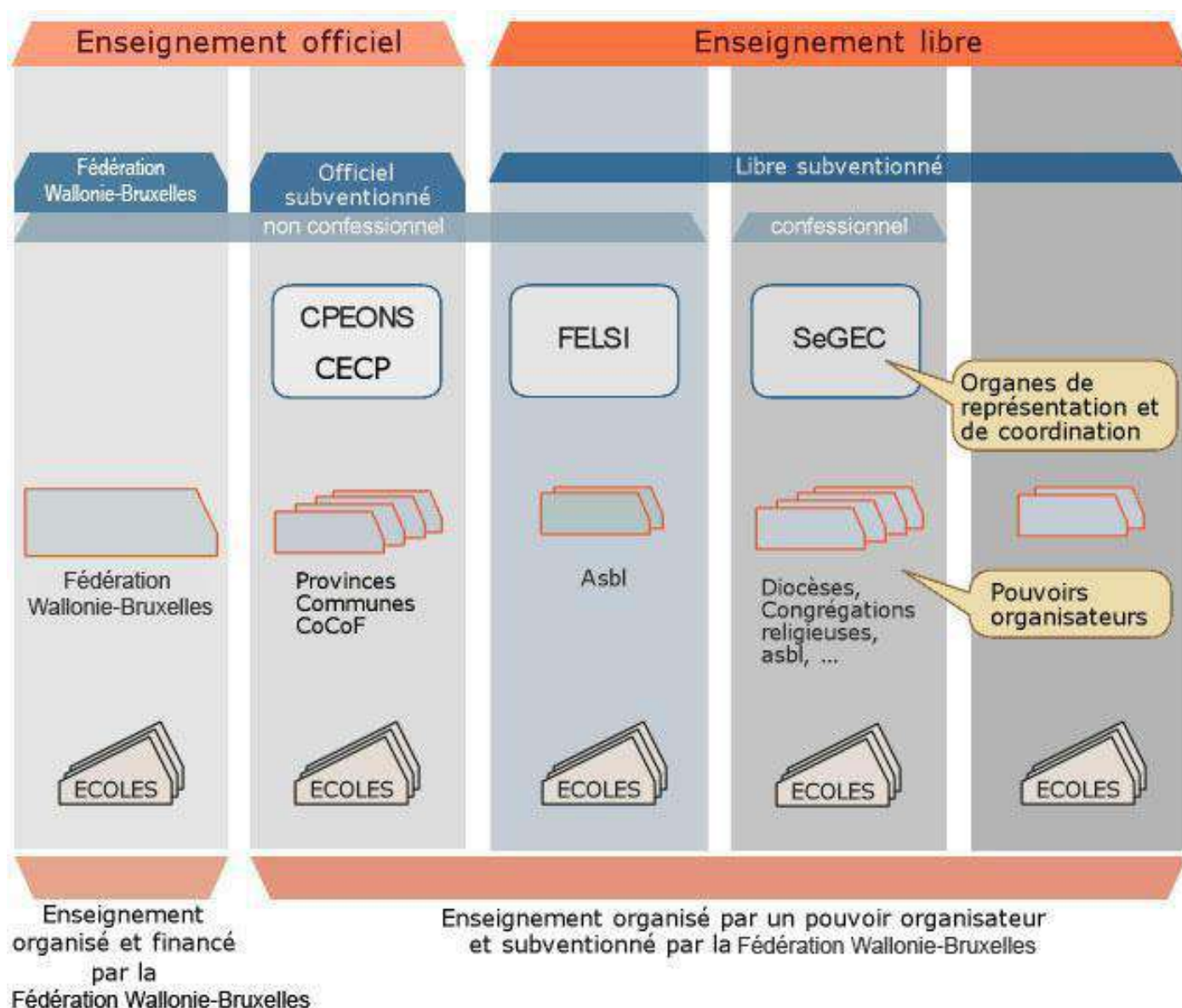
Accueillir un établissement scolaire au sein
d'un nouveau quartier

La mise en place d'un nouveau quartier suppose d'estimer la population en âge scolaire susceptible de venir y habiter, de faire le bilan des besoins locaux non rencontrés, y compris en matière d'écoles, et de prendre contact avec les éventuels porteurs de projet d'équipement, dont la commune. Si un manque d'infrastructures scolaires pour les années à venir est mis en lumière et que les disponibilités en terrain le permettent, la question de l'installation d'une école dans le quartier méritera de faire l'objet d'une étude plus approfondie. Aborder ce type de question suppose de se familiariser quelque peu avec le fonctionnement du secteur, régi par la Fédération Wallonie-Bruxelles.

1. QUELQUES NOTIONS DE BASE : L'ORGANISATION GÉNÉRALE DE L'ENSEIGNEMENT

1.1 Qui porte les projets d'école ?

Le pouvoir organisateur d'un établissement d'enseignement est l'autorité, la ou les personne(s) physique(s) ou morale(s), publique(s) ou privée(s), qui en assume(nt) la responsabilité. Les pouvoirs organisateurs sont soit officiels (publics), par exemple la Fédération Wallonie-Bruxelles, les provinces, les villes et communes, soit libres (privés) : des associations (asbl ou autres) confessionnelles ou non confessionnelles.



© Fédération Wallonie-Bruxelles - Enseignement.be

1.2 Quelles sont les conditions d'ouverture d'une nouvelle école ?

Les nouvelles écoles fondamentales sont soumises par la Fédération Wallonie-Bruxelles à des conditions d'ouverture tenant compte de leur distance par rapport aux autres écoles ou implantations du même réseau et du même niveau d'enseignement (pas moins de 2 ou 3 km selon les densités de population communales). Par ailleurs, des normes de population scolaire minimale, variant également selon les densités et l'année de création, sont à atteindre par la nouvelle école.

Une nouvelle école ou implantation isolée peut donc être créée aux conditions suivantes :

1. Etre située à au moins 2 km de toute autre implantation ou école du même réseau, organisée sur le territoire de la même commune

Une dérogation à la condition de distance d'au moins 2 km peut être accordée par le Gouvernement, lorsque les écoles et implantations existantes sur le territoire de la commune sont dans l'impossibilité d'accueillir des élèves supplémentaires et qu'au moins une des 2 conditions suivantes est remplie :

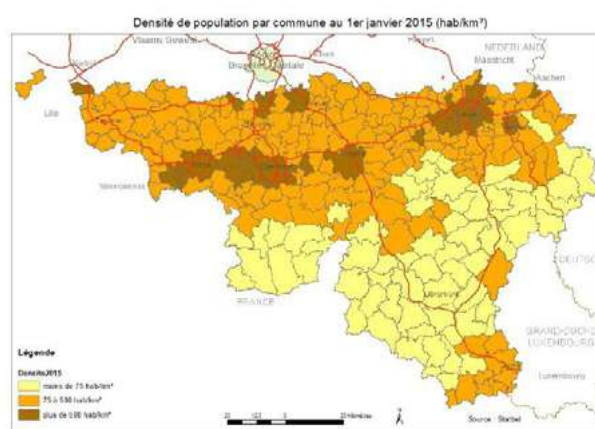
- 1. La population scolaire maternelle et primaire totale de l'ensemble des écoles situées sur le territoire de la commune, tous réseaux confondus, a augmenté d'au moins 10%, au moment de la demande de dérogation, par rapport à la situation au 15 jan-

vier 5 ans auparavant, et la croissance de cette population scolaire a été maintenue de manière continue au cours des 3 années scolaires précédant la demande.

- 2. La population totale de la commune a augmenté d'au moins 15%, au moment de la demande de dérogation, par rapport à la situation 10 ans auparavant.

2. Atteindre les minima de population scolaire précisés dans le tableau ci dessous.

La carte ci-après permet de se faire une idée des territoires concernés par les différentes catégories de densité conditionnant les minima de population scolaire attendus.



© Statbel

Minima de population scolaire à atteindre pour ouvrir une école			
	Communes de moins de 75 hab/km ²	Communes de 75 à 500 hab/km ²	Communes de plus de 500 hab/km ²
Année de création	25 élèves	37	50
2ème année	40	60	80
3ème année	55	82	110
4ème à 7ème année	70	105	140

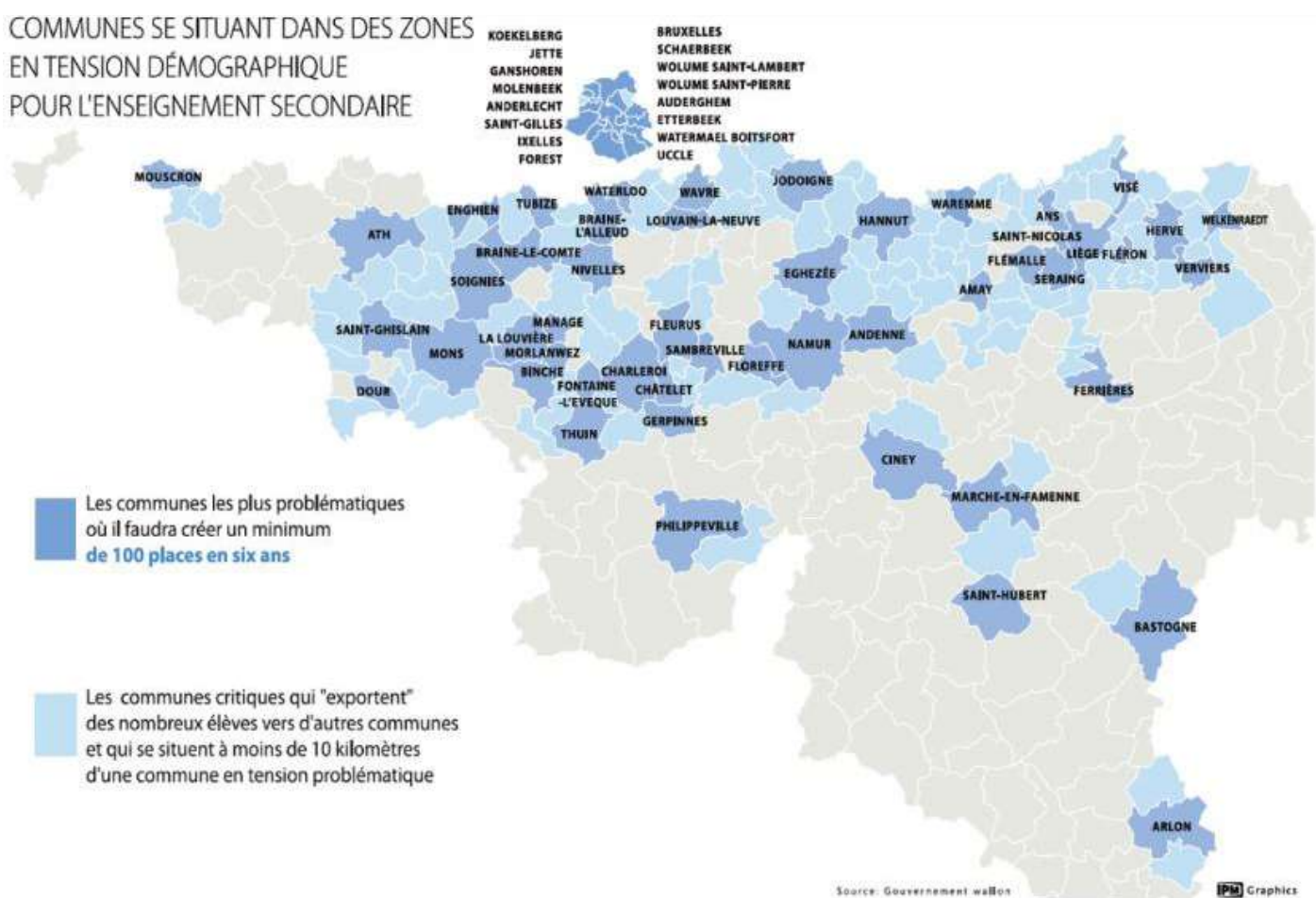
2. LE FINANCEMENT DES NOUVELLES ÉCOLES EN FÉDÉRATION WALLONIE BRUXELLES

La Fédération Wallonie-Bruxelles (Service des infrastructures scolaires) peut intervenir financièrement dans les investissements réalisés dans les établissements qui sont, soit organisés, soit subventionnés par elle. Les mécanismes d'intervention de la Fédération diffèrent en fonction du réseau d'enseignement dont relève l'établissement scolaire.

Voici ci-dessous à titre d'exemple la cartographie des zones en tension démographique pour l'enseignement secondaire.

Les financements complémentaires pour créer de nouvelles places dans l'enseignement secondaire sont concentrés dans ces zones dites « en tension démographique », qui devront accueillir 9107 places supplémentaires en Wallonie entre 2018 et 2024 pour répondre aux enjeux démographiques.

COMMUNES SE SITUANT DANS DES ZONES EN TENSION DÉMOGRAPHIQUE POUR L'ENSEIGNEMENT SECONDAIRE



© Gouvernement wallon

	Enseignement officiel subventionné
Programme traditionnel	Service général des infrastructures scolaires subventionnées
Qui finance ?	Fonds des bâtiments scolaires de l'enseignement officiel subventionné
Quoi ?	à concurrence de 60 %, l'achat, la construction, les travaux de modernisation, d'agrandissement et d'aménagement, ainsi que le premier équipement, de bâtiments
Conditions	<p>Ces travaux ne peuvent être exécutés que</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le cadre de la survie ou du subventionnement de ces établissements • pour la création ou l'admission aux subventions de nouveaux établissements pour lesquels est prouvé le besoin en nouvelles constructions ou extensions, en raison de la non-disponibilité dans une aire géographique déterminée, de bâtiments ou d'infrastructures existants créés en tout ou en partie à charge de la Fédération. <p>C'est le Ministre de tutelle qui décide de l'opportunité des subventions. Celles-ci sont en outre facultatives.</p>
Qui finance ?	DIPRS Fonds de garantie des bâtiments scolaires
Quoi ?	Il est possible de solliciter auprès du fonds de garantie, pour les 40 % du montant des travaux qui ne sont pas pris en charge par le programme traditionnel, une subvention en intérêt égale à la différence entre 1,25 % et le taux d'intérêt à payer pour l'emprunt qui serait contracté.
Références légales	Décret (modifié) du 05.02.1990 relatif aux bâtiments scolaires de l'enseignement non universitaire organisé ou subventionné par la Communauté Française

Enseignement libre subventionné	
Qui finance ?	DIPRS Fonds de garantie des bâtiments scolaires
Quoi ?	<p>Le Fonds de Garantie a pour objectif de fournir une aide aux Pouvoirs Organisateurs pour financer (rénovation, construction, achat) leurs bâtiments scolaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'octroi de la garantie de remboursement en capital en tant que de caution solidaire, intérêt et accessoires des prêts contractés en vue du financement de l'achat, de la construction, des travaux d'aménagement, de modernisation et d'agrandissement, ainsi que le premier équipement des bâtiments • l'octroi d'une subvention en intérêt qui couvre les intérêts dépassant un taux de 1,25 %, le solde des intérêts restant à charge du Pouvoir Organisateur.
Conditions	<p>L'emprunt ne peut être garanti que pour une durée maximale de 30 ans. De plus, à la durée de l'emprunt doit correspondre une durée de droit réel équivalente à cette durée + 10 ans.</p> <p>Les travaux proposés au Fonds de Garantie doivent respecter des normes financières et physiques¹. Ces normes sont reprises dans l'arrêté du 6 février 2014.</p> <p>Le coût HTVA de toute nouvelle construction (hors démolitions et hors abords)/m² brut de nouvelles surfaces (sous-sol compris) ne doit pas dépasser un seuil défini.</p>
Références légales	<p>Décret (modifié) du 05.02.1990 relatif aux bâtiments scolaires de l'enseignement non universitaire organisé ou subventionné par la Communauté Française</p> <p>Arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 6 février 2014 fixant les règles qui déterminent le besoin en constructions nouvelles ou extensions et les normes physiques et financières pour les bâtiments scolaires, internats et centres psycho-médico-sociaux (https://www.gallilex.cfwb.be/document/pdf/40232_000.pdf)</p>

¹ https://www.gallilex.cfwb.be/document/pdf/40232_000.pdf

Pour une implantation d'enseignement maternel ou primaire, la surface brute maximale autorisée est fixée comme suit : 1° implantations avec moins de 72 élèves. Le nombre total de mètres carrés est attribué par tranches d'élèves suivantes : a) moins de 26 élèves 260 m²; b) de 26 à 44 élèves 375 m²; c) de 45 à 56 élèves 505 m²; d) de 57 à 65 élèves..... 615 m²; e) de 66 à 71 élèves..... 705 m²; 2° implantations avec 72 élèves ou plus. Le nombre total de mètres carrés est attribué par élève supplémentaire, selon la formule suivante : a) de 72 à 165 élèves : 795 + 7,9 x (nombre d'élèves - 71); b) de 166 à 349 élèves : 1 565 + 6,9 x (nombre d'élèves - 165); c) 350 élèves ou plus : 2 900 + 6,3 x (nombre d'élèves - 349).

Pour une implantation d'enseignement secondaire, la surface brute maximale de l'enveloppe pédagogique et de services visée à l'article 10 est fixée comme suit : 1° de 1 à 100 élèves : 1 400 m²; 2° 101 à 200 : 1 400 + 8,5 x (nombre d'élèves - 100); 3° 201 à 300 : 2 250 + 7,5 x (nombre d'élèves - 200); 4° 301 à 400 : 3 000 + 6,5 x (nombre d'élèves - 300); 5° 401 à 500 : 3 650 + 6 x (nombre d'élèves - 400); 6° 501 à 600 : 4 250 + 5,5 x (nombre d'élèves - 500); 7° à partir de 601 : nombre d'élèves x 8.

	Tous types d'enseignement
Programme de création de places	Un fonds, créé en 2018, est doté annuellement de 20 millions d'euros affectés au moyen d'appels à projets.
Qui finance ?	DIPRS Fonds de garantie des bâtiments scolaires
Quoi ?	100 % des projets sélectionnés dans le cadre de l'appel à projets du Gouvernement. Ces moyens servent à assurer un financement à hauteur de maximum 100% des projets visant à renforcer rapidement la capacité d'accueil soit par l'extension ou la reconfiguration d'une infrastructure scolaire existante soit par l'achat et l'aménagement d'un bâtiment ou d'un terrain qui n'était pas à usage scolaire en vue de l'affecter à l'enseignement.
Conditions	Ces projets doivent concerner des établissements situés dans des zones ou partie de zone d'enseignement en tension démographique précisées dans les listes établies par le Gouvernement. Ils doivent comporter au moins 25 places et respecter des normes physiques et financières reprises dans l'arrêté du 6 février 2014. Critères de priorisation 2019 (appel clôturé) : <ol style="list-style-type: none"> le coût par place créée, pondéré par 3 éléments : a) le taux de croissance de la population scolarisée dans la zone ou partie de zone concernée pour l'ordinaire, ou dans la zone d'enseignement concernée pour le spécialisé; b) le délai de mise en œuvre, correspondant à l'année scolaire d'ouverture du projet ; c) le nombre de places à créer. l'intérêt pédagogique des projets par rapport : a) à l'adéquation aux besoins des différents niveaux, sections, formes ou types d'enseignement par rapport à l'offre scolaire existante ; b) au caractère innovant du projet pédagogique. la qualité architecturale du projet par rapport à : a) l'équilibre entre les espaces réservés à l'enseignement et les autres espaces ; b) l'efficacité énergétique des bâtiments ; c) la possibilité de mutualisation des espaces intérieurs et/ou extérieurs pouvant être utilisés à des fonctions autres qu'uniquement scolaires; d) l'existence, pour l'enseignement ordinaire uniquement, d'aménagements permettant de rendre le bâtiment inclusif et accessible aux élèves porteurs d'un handicap. la situation géographique de l'école par rapport à : a) l'accessibilité, en particulier par les transports en commun et au moyen d'une mobilité douce; b) l'insertion dans l'environnement urbanistique ; c) l'offre scolaire existante et par rapport aux autres projets de création de places.
Références légales	Décret (modifié) du 05.02.1990 relatif aux bâtiments scolaires de l'enseignement non universitaire organisé ou subventionné par la Communauté Française Circulaire 6887 du 12/11/2018 de la Fédération Wallonie-Bruxelles : Appel à projets pour la création de nouvelles places dans des zones ou partie de zone d'enseignement en tension démographique déterminées par le Gouvernement de la Fédération Wallonie-Bruxelles en sa séance du 03 octobre 2018 http://enseignement.be/index.php?page=26823&do_id=7131

3. LES MARCHÉS PUBLICS RELATIFS À LA CRÉATION D'ÉCOLES : DIFFÉRENTES ÉTAPES

Différents marchés publics successifs peuvent être lancés et attribués dans le cadre de projets de construction, de rénovation ou de création d'établissements scolaires. Traditionnellement, en Belgique, il y a d'abord passation d'un marché de services relatif à la conception architecturale et, ensuite, après obtention du permis d'urbanisme, le lancement d'un marché de travaux. On constate toutefois ces dernières années, que la formule du marché de conception-réalisation (autrement dit Design and Build) est à présent couramment utilisée par de nombreux pouvoirs adjudicateurs.

Marchés publics de services relatifs aux études de définition – diagnostic – master plan

Afin de déterminer la localisation optimale du projet sur un site, une étude de définition ou master-plan est préconisée. Cette étape permet de concevoir le projet en tenant compte de son intégration et de ses relations avec son environnement. La définition du programme architectural de l'école, qui constituera la base du cahier des charges pour une mission de conception architecturale, peut également être prévue dans cette étape.

Marché public de services relatif à la conception architecturale

Une fois le programme architectural défini, il convient de désigner le bureau d'architecture qui sera chargé notamment : de concevoir les esquisses du projet, les plans détaillés du projet final, de gérer la demande de permis d'urbanisme, de rédiger la partie technique du marché de travaux, de suivre l'exécution des travaux. Il s'agit du marché de services relatif à la conception architecturale du projet. Dans le cahier spécial des charges, le maître d'ouvrage donne toutes les informations utiles concernant les contours du projet envisagé. Il y renseigne les données relatives au maître d'ouvrage, au site concerné, aux dimensions estimées du projet, à la pédagogie en-

visagée, aux locaux et aux fonctions souhaitées et aux missions qui incomberont à l'architecte. Il annexe le programme du ou des bâtiments envisagés, avec une estimation du nombre de locaux et des surfaces nécessaires.

Marché public de travaux

Une fois le permis d'urbanisme délivré, la commande des travaux peut être lancée. Il s'agit du marché public des travaux. Cette étape est destinée à désigner l'entreprise qui sera en charge de l'exécution du chantier. La rédaction de la partie technique du cahier des charges du marché de travaux est en général assurée par l'architecte (marché public de conception architecturale). L'architecte accompagne le maître d'ouvrage pendant l'exécution des travaux et la réception provisoire et définitive du projet.

Marché public de conception réalisation

Un marché de conception-réalisation est un marché de travaux qui permet au pouvoir adjudicateur de confier à un groupement d'opérateurs économiques une mission portant à la fois sur l'élaboration des études (conception architecturale) et l'exécution des travaux (réalisation).



© Architectura.be

4. LE RECOURS AUX CHARGES D'URBANISME POUR CONTRIBUER AU FINANCEMENT D'UNE ÉCOLE

La construction d'écoles ou la cession ou la réservation de terrains à cet effet peuvent être imposées comme charges d'urbanisme lors d'une demande de permis pour un projet immobilier d'ampleur.

A Nivelles, qui fait partie des zones en tension démographique, les élus se sont prononcés sur la création d'une nouvelle école sur le site du Val de Thines qui accueillera un nouveau quartier. La Ville pourrait mettre 70 ares à disposition, et le promoteur ajouterait 30 ares au titre de charges d'urbanisme. L'école devrait faire partie de la deuxième phase de ce développement qui en comporte cinq.

A Lasne, un local pour l'école de musique dans le Clos du Vignoble a été obtenu par le biais de charges d'urbanisme. Celles-ci sont généralement imposées aux promoteurs lors de gros projets immobiliers et peuvent porter sur un local polyvalent, des logements ...

A Anderlecht, le nouveau quartier « **Citydockx** » s'organise sur un terrain de 5,4 ha libre de toute occupation à proximité du canal et abritera une mixité de fonctions : des logements, une résidence-services, une maison de repos, une école, des espaces verts, un commerce, de l'Horeca et une surface pour entreprises. Le terrain de 5,4 ha, a été acquis en 2011 par Atenor, et dépollué. La première phase réalisée, comporte des logements, la maison de repos, la résidence-services et la surface pour entreprises. Sans oublier l'école primaire pour 500 élèves réalisée comme charges d'urbanisme. L'école a fait l'objet d'un concours d'architecture avec la collaboration du Bouwmeester de la Région bruxelloise. La phase suivante comporte des logements conventionnés avec Citydev et des surfaces de production couplées à des logements aux étages.



© Citydoux

5. L'IMPLICATION DES PARENTS DANS UN PROJET D'ÉCOLE POUR UN NOUVEAU QUARTIER

Certaines écoles, notamment relevant de la pédagogie active, sont issues de l'acharnement de porteurs de projet issus d'un groupe de parents. Cela peut représenter une chance pour un quartier où on souhaite développer l'implication citoyenne.

Exemple de l'école du quartier de la Sucrierie à Genappe.

C'est dans les couloirs d'une école primaire à pédagogie active du Brabant Wallon que le projet démarre. Un groupe de parents, dans l'incertitude quant aux possibilités de poursuite du cursus scolaire de leurs enfants dans la même pédagogie en raison de l'absence d'école s'est lancé dans ce défi un peu fou de créer une école secondaire pour combler le manque d'offre dans la région. Au hasard de l'information relayée par les réseaux sociaux, d'autres parents d'autres écoles primaires à pédagogie active rejoignent l'équipe. Des contacts sont pris avec les écoles naissantes de la FELSI (réseau libre non-confessionnel) à Bruxelles telles que l'École Active et De L'Autre Côté de l'École pour bénéficier de leur expérience. Première gageure : trouver une localisation. Les voilà donc partis frapper aux portes des différentes administrations communales du centre-ouest du Brabant Wallon. Et la Commune de Genappe répond positivement. Les négociations démarrent et s'orientent vers le site de l'ancienne sucrierie en voie de réhabilitation. S'en suivent des heures de réunions et tergiversations pour peaufiner le projet. La construction de l'école sera cofinancée par les parents au prorata de leurs revenus. On se trouve dans un nouveau schéma collaboratif qui permet de donner du sens à une communauté ; ce type de démarche intègre la dimension de partage et de coopération, qu'il s'agisse d'écoles, d'alimentation, d'équipements...



© Tristan Scarnière

6. RECOMMANDATIONS

Evaluer la pertinence d'aménager une nouvelle école en tenant compte des normes et directives de la FWB

Pour ce faire :

- Se renseigner sur les manques de places éventuels ou prévisibles par rapport à la capacité scolaire actuelle de la commune (et des communes proches) et aux projets déjà programmés + leur calendrier de réalisation
- Se renseigner également sur les projets de construction et d'agrandissement éventuels de la commune ou du réseau libre. Des opérateurs sont-ils en recherche de terrains pour lancer un projet (sans oublier les écoles à pédagogie active) ?
- Faire un repérage des écoles situées à proximité du nouveau quartier et calculer leur distance par rapport à celui-ci. Si le quartier se situe à moins de 2 km d'une école fondamentale, il ne pourrait s'agir que d'une école d'un autre réseau que celui de l'école déjà présente qui pourrait s'installer.
- Estimer le nombre d'enfants en âge de fréquenter l'enseignement fondamental susceptibles d'habiter le nouveau quartier et de venir grossir la population scolaire communale. Le cas échéant, élargir le calcul aux autres projets immobiliers résidentiels importants prévus sur le territoire. Prendre en compte également les prévisions démographiques tendanciennes à l'échelle communale. Si le nombre d'enfants attendus dépasse de loin les capacités de l'offre existante, la question mérite d'être posée. Se référer aux minima de population scolaire nécessaires pour ouvrir une école (voir tableau p.3).

Evaluer l'adaptation du site à l'accueil d'une nouvelle école

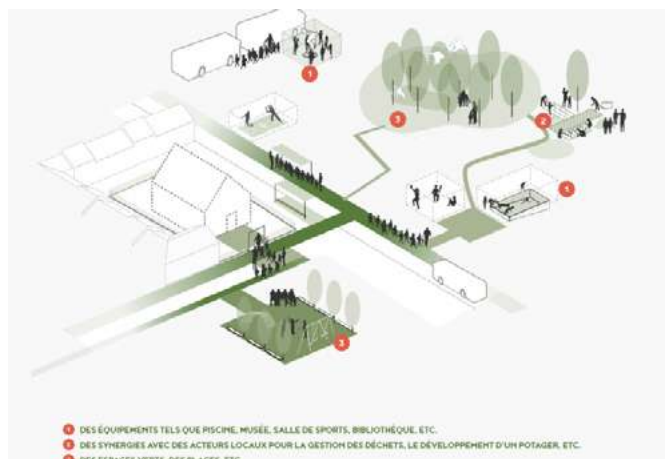
On examinera notamment les aspects suivants :

- Accessibilité des lieux, y compris par les transports en commun et les modes doux
- Organisation du quartier et de son environnement proche permettant de supporter les

nuisances éventuelles dues aux déplacements de et vers l'école

- Capacité du réseau de voiries à absorber les flux
- Environnement sain
- ...

Favoriser le partage d'équipements publics entre l'école et la ville



© Mon école, un espace de qualité. Guide pour l'enseignement fondamental (Perspective, Juin 2018)

Le partage d'équipements et d'espaces entre l'école et le quartier présente des opportunités pour l'un et l'autre. Voici ce qu'en dit le guide « Mon école, un espace de qualité », publié par Perspective Brussels² :

« L'école peut trouver dans le quartier des opportunités pour le développement de sa mission éducative, tant en termes d'espace disponible qu'en termes d'apports pédagogiques. L'école ouverte sur le quartier peut aussi devenir un réel levier de développement urbain. »



© Mon école, un espace de qualité. Guide pour l'enseignement fondamental (Perspective, Juin 2018)

L'offre d'équipements publics et espaces dans le quartier :

« Les équipements et espaces publics du quartier permettent parfois de pallier un manque d'espace sur le site scolaire lui-même. Les piscines ou les bibliothèques publiques sont par exemple régulièrement fréquentées par les écoles. Des places ou des parcs sont parfois utilisés comme cour de récréation ou pour les cours d'éducation physique. Certains équipements ou espaces sont fréquentés de manière plus occasionnelle, au gré des activités pédagogiques, comme les musées. L'espace public peut aussi devenir un support pédagogique pour aborder des thèmes spécifiques comme le patrimoine, l'environnement (biodiversité, gestion de l'eau ou déchets) ou encore la mobilité et la sécurité routière. Indirectement, l'utilisation d'espaces et d'équipements collectifs extérieurs au site scolaire permet aux élèves de connaître et d'expérimenter le quartier et la ville ; elle développe ainsi l'autonomie physique et sociale de l'enfant. »

Il est donc important de prévoir une bonne communication entre l'école et les espaces sportifs ou culturels du quartier qui seront fréquentés par les élèves.

L'ouverture de l'école aux habitants du quartier :

« L'école peut ouvrir certains espaces en dehors des horaires scolaires à un public extérieur à l'école. L'école devient alors un équipement collectif au service d'un public plus large que la population scolaire, ce qui contribue à son intégration dans le quartier... L'ouverture de l'école nécessite toutefois certaines dispositions spatiales permettant un accès à l'école depuis l'espace public et la fermeture de certaines parties non accessibles à un public extérieur à l'école. Elle requiert aussi des modes de gestion adaptés reposant sur des accords et partenariats qui garantissent le respect mutuel, le bon entretien et la surveillance des infrastructures utilisées. »

Divers exemples existent en matière de mutualisation d'équipements, ce qui permet de renforcer les équipements collectifs au service du quartier : l'ouverture de parkings, de salles de spectacle, de réfectoires, l'utilisation de salles de

sports ou autres pour des cours du soir ou du W-E ouverts à tous, l'accueil d'événements sur le parvis de l'école...

Le cas particulier des cours de récréation :

Les **cours de récréation**, peuvent participer au maillage vert du quartier, tout en offrant un territoire appropriable, ne fût-ce que temporaire, pour les habitants. L'ouverture de cours de récréation en dehors du temps scolaire nécessite un aménagement adapté, et n'est pas exempte de difficultés. L'expérience bruxelloise relayée par la Cellule Ecoles de Perspective Brussels témoigne de la meilleure réussite de moments d'ouverture encadrés par une association par rapport à une ouverture tout public sans encadrement où la cour de récréation serait assimilée à un espace public comme un autre. Autrement dit, des moyens humains sont souvent nécessaires. On peut imaginer par exemple que les gardiens de parc soient sollicités pour permettre des moments d'ouverture surveillés. A Montréal, toutes les cours de récréation sont ouvertes. A Paris, le programme « cours oasis » inclut le réaménagement des cours d'école dans une stratégie de résilience. Il s'agit de transformer les cours des écoles et collèges en îlots de fraîcheur avec la participation des communautés éducatives tout en ouvrant ces espaces sur le quartier. Pour faire face au changement climatique entraînant des vagues de chaleur, les cours des écoles et des collèges ont été identifiées comme des leviers importants : elles représentent plus de 70 hectares de surface et sont réparties de manière homogène sur le territoire. Ces espaces asphaltés et imperméables, participent massivement à l'effet d'îlot de chaleur urbain. De plus, ils sont fermés au public le week-end, alors même que Paris manque d'espaces de convivialité, rafraîchis et accessibles à tous.

Face à ces enjeux, il s'agit de proposer des cours d'écoles plus végétales, avec des matériaux plus naturels, moins d'asphalte et dont les sols sont davantage perméables.

- remplacement des surfaces asphaltées par des matériaux innovants, perméables et adaptés aux fortes chaleurs, ainsi que des zones de

- pleine terre ;
- renforcement de la végétalisation : arbres, murs et toits végétalisés, jardins et potagers pédagogiques
- création de zones ombragées, végétales ou artificielles ;
- installation de fontaines et jeux d'eau.

Une multiplication des bénéfices pour la communauté est également recherchée à travers une implication des communautés éducatives et des élèves dans la transformation de ces espaces, également facteur de sensibilisation. L'action implique un renouvellement des usages, vers plus de mixité et d'appropriation de ces espaces de proximité par les habitants et l'ouverture à d'autres usages hors temps scolaire et périscolaire afin de renforcer la convivialité et d'offrir des espaces refuges aux populations vulnérables pendant les épisodes de fortes chaleurs. En effet, la logique résiliente implique de viser pour un projet un maximum de bénéfices sociaux et environnementaux. La Ville de Paris rend les cours de récréation plus accessibles aux parents en dehors des temps éducatifs et promeut la mise en place d'activités parents-enfants dans ces lieux de proximité.



Cour Oasis © CAUE de Paris

Le maillage du territoire parisien se fait progressivement : 3 écoles en 2018, 30 en 2019, tandis que la totalité des cours parisiennes pourront être adaptées d'ici 2040. Le programme Oasis a été sélectionné dans le cadre de l'appel à projets «Action urbaine innovante». Il s'est vu attribuer un co-financement de 5 millions d'euros par le Fonds européen de développement régional (FEDER).



Cour Oasis © CAUE de Paris

Prévoir une analyse de mobilité et concevoir un aménagement adapté des abords d'écoles

Les écoles ont un impact important sur la mobilité étant donné les flux de déplacements qu'elles génèrent matin et soir. Ceux-ci seront à quantifier sur base de la taille prévue pour l'établissement scolaire. Les comportements de mobilité varient également en fonction de l'âge des enfants.

L'importance des abords d'école est mise en évidence par le guide bruxellois sur cette question, qui aborde également des aspects pratiques :

« Les espaces publics qui entourent l'école constituent des espaces d'interactions intenses entre les acteurs de l'école et du quartier. Ils doivent pouvoir accueillir à la fois les différents modes de déplacement – avec une priorité accordée aux modes actifs (piétons et vélos) – mais aussi accueillir d'autres usages au bénéfice des acteurs scolaires comme la rencontre, la détente, le jeu. Les espaces publics aux abords de l'école constituent un environnement important pour le quotidien des enfants qui doivent pouvoir y trouver les conditions de bien-être et de sécurité adaptées : éclairage suffisant, bonnes conditions de propreté, possibilité de s'abriter de la pluie, etc. Ces espaces publics vivent au rythme des horaires scolaires avec une intensité d'occupation forte dans les plages de temps étroites des entrées et sorties d'école. Ils doivent donc s'adapter aux usages générés par l'école, sans exclure ou privatiser, tout en assurant une cohérence d'aménagement par rapport à l'espace public environnant. L'espace public situé devant l'entrée du site scolaire, le « par-

vis » concentre plus particulièrement ces enjeux. »



© Octopus Plan

Certaines questions pratiques permettent de vérifier l'adéquation des aménagements escomptés aux modes doux, par exemple :

Adaptation aux piétons : L'aménagement des espaces publics favorise-t-il l'accessibilité et le confort des cheminements piétons, en ce compris les personnes à mobilité réduite (PMR) : revêtements, mobilier urbain judicieusement placé, bordures abaissées et traversées de plain-pied ? Les traversées piétonnes s'élargissent-elles à hauteur du parvis de l'école ? (minimum 3 mètres de large pour un régime de vitesse inférieur à 60 km/h, 4 m le long des grands axes).

Adaptation aux cyclistes : les revêtements sont-ils en bon état ? ; Y a-t-il des « goulottes » pour les vélos aux escaliers ? Les cheminements cyclistes sont-ils agréables ? L'aménagement des espaces publics garantit-il la sécurité des cyclistes : aménagement adapté à la fonction, au statut de la voirie et au volume de trafic ; visibilité ; lisibilité des itinéraires ; signalétique routière appropriée et inflexion du trottoir au niveau du parvis ? Le site de l'école comprend-il des parkings vélo (trottinettes et autres nouveaux types d'engins de déplacement) en suffisance pour les élèves et le personnel ? Sont-ils sécurisés et couverts (50 % minimum) ? Y a-t-il des parkings vélo sécurisés et situés hors trottoirs pour les parents et visiteurs ?



7. RÉFÉRENCES UTILES

- **Source de la photo de couverture :**

Mon école, un espace de qualité. Guide pour l'enseignement fondamental. June 2018
Publisher: Perspective Brussels
Editor: Julie Lumen
Service école ISBN: D/2018/14.054/1

- **sur l'organisation du système scolaire et son financement**

Décret (modifié) du 05.02.1990 relatif aux bâtiments scolaires de l'enseignement non universitaire organisé ou subventionné par la Communauté Française

Arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 6 février 2014 fixant les règles qui déterminent le besoin en constructions nouvelles ou extensions et les normes physiques et financières pour les bâtiments scolaires, internats et centres psycho-médico-sociaux
(https://www.gallilex.cfwb.be/document/pdf/40232_000.pdf)

- **sur l'aménagement d'écoles en général**

« Mon école, un espace de qualité », guide pour l'enseignement fondamental, Perspective Brussels (Collectif Ipé et +research), 2018

- **sur les abords d'écoles :**

<https://webshop.bivv.be/frontend/files/products/pdf/4c475dd66679257bb545cb3dc-7171c66/30-abords-ecole.pdf>

- **sur le transport scolaire :**

<http://mobilite.wallonie.be/je-suis/un-citoyen/en-bus-tram-ou-metro/services-et-solutions/transport-scolaire.html>

Décret du Gouvernement wallon du 1e avril 2004 relatif au transport et aux plans de déplacements scolaires

<https://wallex.wallonie.be/contents/acts/7/7843/1.html?doc=2755&rev=2101-52>

8. CONTACTS

- **Fédération Wallonie-Bruxelles, Direction générale des Infrastructures**

Mathurin SMOOS, Directeur général Tél : 02/4133138
Boulevard Léopold II , 44 1080 Bruxelles
mathurin.smoos(at)cfwb.be

- **Service général des infrastructures scolaires subventionnées**

Odile DEMILIE, Directrice générale adjointe Tél : 02/413.25.97
info.sgips(at)cfwb.be

- Service général des Infrastructures scolaires subventionnées - Service de Liège Tél : 042549833
fabian.losange(at)cfwb.be
- Service général des Infrastructures scolaires subventionnées - Service de Namur et Luxembourg
Tél : 081/825105 veronique.delheusy(at)cfwb.be
- Service général des Infrastructures scolaires subventionnées - Service du Hainaut Tél : 065/555586
sylvie.rogien(at)cfwb.be
- Service général des Infrastructures scolaires subventionnées - Service de Bruxelles-Brabant wallon
Tél : 02/4132766 barbara.dartsch(at)cfwb.be

La majorité des pouvoirs organisateurs de l'enseignement subventionné adhèrent à une fédération de pouvoirs organisateurs («Organe de représentation et de coordination») qui les représente auprès du Gouvernement de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Enseignement officiel	Enseignement libre
<p>CECP - Conseil de l'enseignement des communes et provinces</p> <p>Le CECP est l'organe représentant les pouvoirs publics subventionnés (communes, provinces) organisant un enseignement fondamental ordinaire ou spécialisé (maternel et primaire), un enseignement secondaire spécialisé et un enseignement secondaire artistique à horaire réduit.</p> <p>Contact avenue des Gaulois 32 1040 BRUXELLES Tel: 02/736.89.74 - Fax: 02/733 76 20 Site: http://www.cecp.be/</p>	<p>FELSI - Fédération des Etablissements Libres Subventionnés Indépendants</p> <p>C'est l'organe représentant les pouvoirs organisateurs d'enseignement libre subventionné de caractère non confessionnel.</p> <p>Contact Avenue Jupiter, 180 1190 BRUXELLES Tel: 02/527.37.92 - Fax: 02/527.37.91 Site: http://www.felsi.eu</p>
<p>CPEONS - Conseil des Pouvoirs organisateurs de l'Enseignement officiel neutre subventionné</p> <p>C'est l'organe représentant les pouvoirs publics subventionnés qui organisent des établissements scolaires de l'enseignement secondaire, supérieur, de promotion sociale et des centres Psycho-Médico-Sociaux.</p> <p>Contact rue des Minimes 87 1000 BRUXELLES Tel: 02/504.09.10 - Fax: 02/504.09.38 Site: http://www.cpeons.be/</p>	<p>SeGEC - Secrétariat Général de l'Enseignement Catholique</p> <p>Le SeGEC est l'organe de représentation et de coordination des pouvoirs organisateurs de l'enseignement libre catholique en Communauté française (et aussi en Communauté germanophone).</p> <p>Contact Avenue E. Mounier,100 - 1200 BRUXELLES Tel: 02/256.70.11 - Fax: 02/256.70.12 Site: http://enseignement.catholique.be</p>