

DES VILLES NOUVELLES ET DES QUARTIERS NOUVEAUX

POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX CONTEMPORAINS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL WALLON ? BILAN DES EXPÉRIENCES INTERNATIONALES

Barbara Le Fort ⁽¹⁾, **Ludivine Fromont** ⁽¹⁾, **Emeline Borlon** ⁽²⁾, Alain Malherbe⁽¹⁾, Yves Hanin⁽¹⁾

⁽¹⁾ CREAT Centre de Recherches et d'Études pour l'Action Territoriale / Université catholique de Louvain / Belgique

⁽²⁾ Lepur Centre de Recherche sur la Ville, le Territoire et le Milieu rural / Université de Liège / Belgique

Contenu

■ Cadrage de l'intervention

- La Wallonie vers un urbanisme de projet
- Hypothèses et objectifs de la recherche
- Méthodologie

■ Etat de l'art

- Définition, histoire et bilan des villes nouvelles
- Les blocages aux projets d'envergure

■ Benchmarking

- Méthodologie adoptée dans la formulation de recommandations
- Etudes de cas et premiers résultats

Cadrage de l'intervention

■ Contexte de la recherche

- Recherche inter-universitaire, pour le compte de la région wallonne
- Structure instituée comme outil d'aide à la décision.

■ Changement de paradigme

Urbanisme de projet, approche top-down

- ⇒ Renforcement de la politique de la ville
- ⇒ Défis des espaces ruraux
- ⇒ Edification de nouveaux quartiers voire de villes nouvelles

■ Objet de la recherche

- Analyse prospective relative à la localisation de nouveaux quartiers qui constituent une réponse au défi démographique : volet benchmarking.

Cadrage de l'intervention

■ Hypothèses et objectifs de la recherche

- Répondre aux enjeux contemporains du développement
 - Besoins en logement
 - Développement des milieux périurbains sous pression
 - Reconversion des agglomérations en perte de vitesse
 - Répartition géographique des pôles de développement
- Dégager des bonnes pratiques de projet

■ Méthodologie

- Remise en contexte
- Les blocages dans le processus de montage de projet en Wallonie
- Etudes de cas actuels en Wallonie et en Europe

Les expériences de villes nouvelles au 20^e et 21^e siècle

■ La ville nouvelle dans les pays industrialisés



Welwyn Garden City, 1920 (GB)



Ville nouvelle d'Evry, 1965 (FR)



Cedar Riverside, 1973 new towns (USA)

■ La ville nouvelle dans les pays émergents



Masdar city, éco-cité, en cours (Abou Dhabi)



Tianjin, éco-cité, en cours (Chine)



Zenatta, éco-cité, en cours (Maroc)

Les expériences de villes nouvelles au 20^e et 21^e siècle

■ Conclusion

- Des modèles qui ne sont plus réellement développés en Europe actuellement : idéologie désuète (?), manque de capacité des pv publics à investir dans ce type de projet
- La tendance actuelle en Europe, concerne plutôt la construction de nouveaux quartiers, écologiques ou non, souvent liés au renouvellement d'espaces urbains dégradés
- Une production de logement aujourd'hui fortement dépendante du secteur privé et qui doit donc correspondre à une autre vision économique et idéologique.

Les blocages aux projets d'envergure

- Les dynamiques du marché immobilier dans la région
 - Existence de plusieurs marchés sous régionaux qui induisent des dynamiques différenciées :

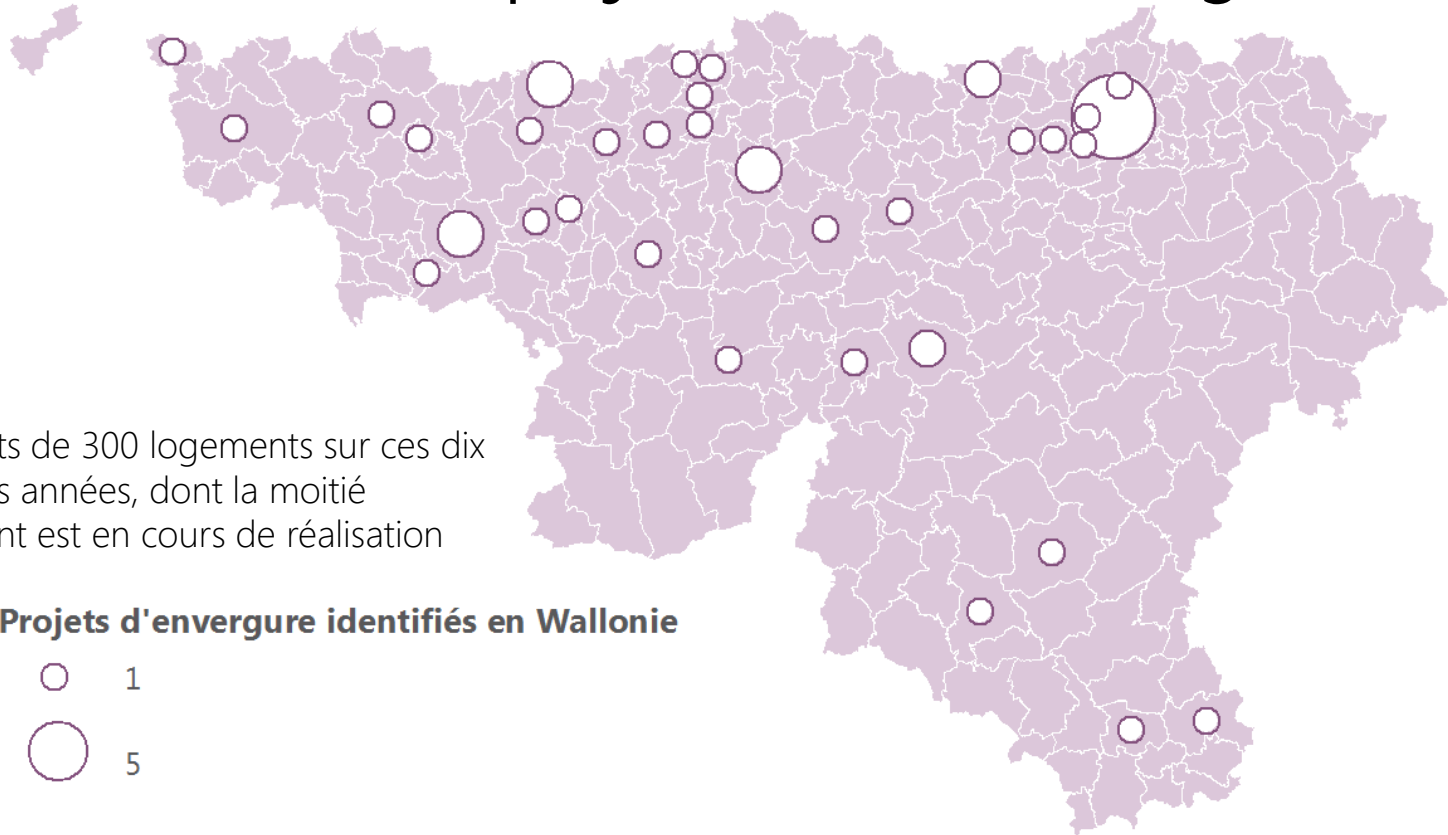


Les blocages aux projets d'envergure

- Recensement des projets de + de 300 logements

53 projets de 300 logements sur ces dix dernières années, dont la moitié seulement est en cours de réalisation

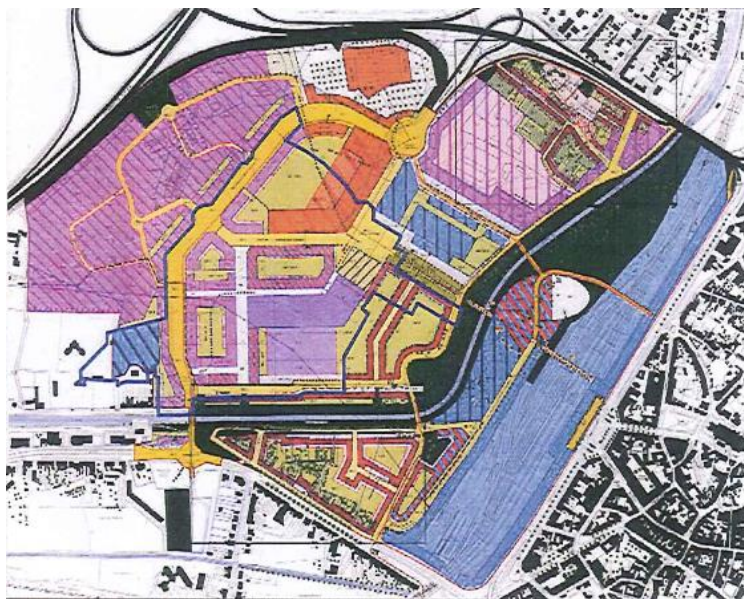
Projets d'envergure identifiés en Wallonie



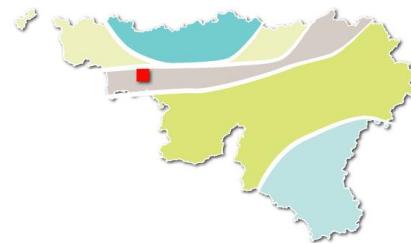
Etudes de cas et premiers résultats

■ Cas wallons : Pré-analyse

Mons : projet les Grand Prés



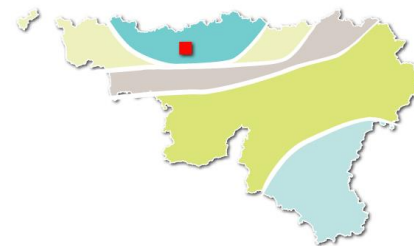
- Situation : agglomération
- Projet global : 1500 logements
- **Élément de blocage** : opération risquée du fait de son envergure
- **Élément de réponse** : division du projet global en plusieurs lots, répartis entre promoteurs (répartition des risques)



Etudes de cas et premiers résultats

■ Cas wallons : Pré-analyse

Nivelles : ZACC du Petit Baulers



- **Situation** : agglomération moyenne sous influence bruxelloise
- **Projet global** : 600 logements
- **Élément de blocage** : Acquisition de plus en plus difficile pour les ménages dans cette région
- **Élément de réponse** : Offre de maisons avec/sans finitions afin de moduler le prix d'achat

Les blocages aux projets d'envergure

■ Identification des blocages

- première identification des différents freins à la mise en œuvre de projets d'envergure sur base : état de l'art et entretiens
- On retrouve globalement 6 catégories de blocages :
 - **l'acquisition du sol-support** (prix, rétention foncière, morcellement) ;
 - **l'obtention des autorisations administratives et charges d'urbanisme** (études, NIMBY et contentieux) ;
 - **le montage financier** ;
 - **la complexité des opérations** (mixité fonctionnelle, nb d'opérateurs) ;
 - **les surcoûts de construction** (démolition, dépollution, etc) ;
 - **niveaux de commercialisation** (solvabilité des ménage, concurrence de l'offre locale).

■ Conclusion

- En dehors des zones périurbaines sous pression, la réalisation de projets de grandes envergure est considérée comme risquée par les investisseurs.

Etudes de cas européens

- Etat de l'art => Ecoquartiers

Sélection de 25 cas emblématiques

1 / Critère surfacique : >15 ha et >100 ha

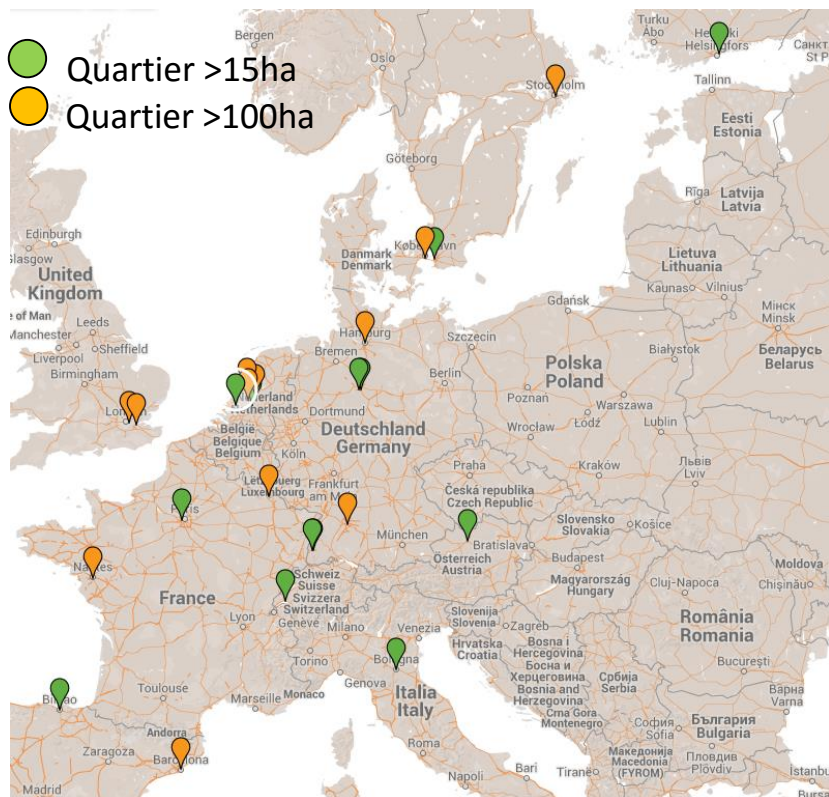
2 / Critère programmatique : à dominante résidentielle

3/ Majoritairement neuf

⇒ Bonnes pratiques

Temporalité

Etudes de cas européens



nom du quartier	ville	pays	Rénovation/restructuration urbaine	Extension urbaine	nombre de logements créés /projetés (individuel+ collectif)	superficie (ha)	Délais (années)
> 15 ha							
1 Bo01	Malmö	Suède	x		3000	18	6
2 Nieuw Terbregge	Rotterdam	Pays-Bas		x	860	21,5	5
3 EVA Lanxmeer	Culemborg	Pays-Bas		x	244	24	10
4 Quartier du Marché	Bologne	Italie	x		1320	32	29
5 Solar City	Linz	Autriche		x	1300	36	14
6 métamorphose-plaine du loup	Lausanne	Suisse	x		3500	37	15
7 Vauban	Freiburg	Allemagne	x		1800	38	13
8 Eco-Viikki	Helsinki	Finlande		x	600	40	10
9 Bilbao Ria 2000	Bilbao	Espagne	x		5000	50	18
10 Südstadt	Tübingen	Allemagne	x		2000	65	20
11 Kronsberg	Hanovre	Allemagne		x	6000	70	6
12 Rieselfeld	Freiburg	Allemagne		x	4200	70	18
13 Ile Seguin - Rives de Seine	Paris	France	x		13000	74	20
> 100 ha							
1 Belval	Luxembourg	GDL	x		7000	120	25
2 Greenwich Millenium Village	Londres	Royaume-Uni	x		2750	121	15
3 Scharnhäuser Park	Ostfildern	Allemagne	x		3500	140	16
4 HafenCity	Hambourg	Allemagne	x		6000	155	30
5 Nieuwland	Amersfoort	Pays-Bas		x	5420	175	9
6 22@bcn	Barcelone	Espagne	x		4000	200	20
7 Hammarby Sjöstad	Stockholm	Suède	x		10000	200	16
8 Ørestad	Copenhague	Danemark		x	20000	310	28
9 Ile de Nantes Malakoff	Nantes	France	x		13000	337	29
10 IJburg	Amsterdam	Pays-Bas		x	45000	400	23
11 Ebbsfleet Valley	Londres	Royaume-Uni		x	20000	420	
12 Leidsche Rijn	Utrecht	Pays-Bas		x	30000	2100	21

Etudes de cas européens

■ Analyse

Temporalité des projets (CT, MT, LT)

Nombre de logements

Superficie du site

Type de site

Situation du site

Etudes de cas européens

■ Opérations à court terme (5 ans)

Élément déclencheur fort + « Petits » sites + greenfield
(frange ou extension)



Nieuwe Terbregge – Rotterdam
(1996 – 2001)
860 log. – 21,5ha



Kronsberg – Hanovre (1994 – 2000)
6000 log. - 70ha



BO01 – Malmö (1995-2001)
3000 log. – 18ha

Etudes de cas européens

- Opérations à moyen terme (10 -15 ans)
Greenfield + frange/extension



EVA-Lanxmeer - Culemborg
(1994-2004)
244 log. – 24 ha



Eco-Viikki - Helsinki
(1994 – 2004)
600 log. (2000 emplois) – 40ha



Nieuwland (VINEX) – Amersfoort
(1992 – 2001)
5420 log. – 175ha

Etudes de cas européens

- Opérations à long terme (25ans)
Brownfield + central



Bilbao Ria 2000 - Bilbao (1987-2005)
5000 log. – 50ha



22@bcn - Barcelone (2000 – 2020)
4000 log. – 200ha

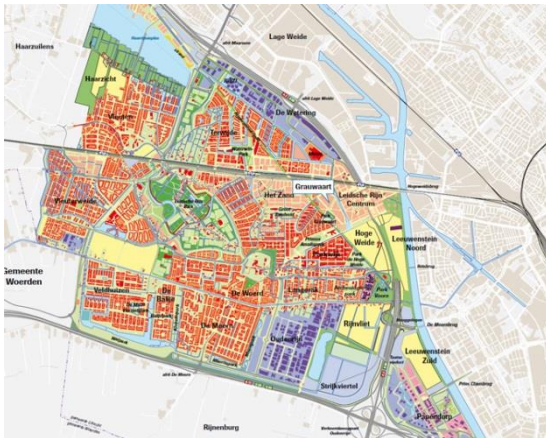


HafenCity – Hambourg (1997 – 2027)
6000 log. – 155ha

Etudes de cas européens

■ Opérations à long terme (25ans)

Très grands projets : greenfield/bluefield + frange



Leidsche Rijn – Utrecht (1994 – 2015)
30 000 log. – 2100 ha



Ørestad – Copenhagen (1992-2020)
20 000 log. – 310 ha



IJburg – Amsterdam (1997-2020)
45 000 log. – 400 ha

Etudes de cas européens

- Régions en croissance
⇒ Les nouveaux quartiers comme levier?
- Réponse au défi démographique?

Etudes de cas européens

- Lien avec le contexte wallon

Affinage de la sélection + ajout d'autres cas

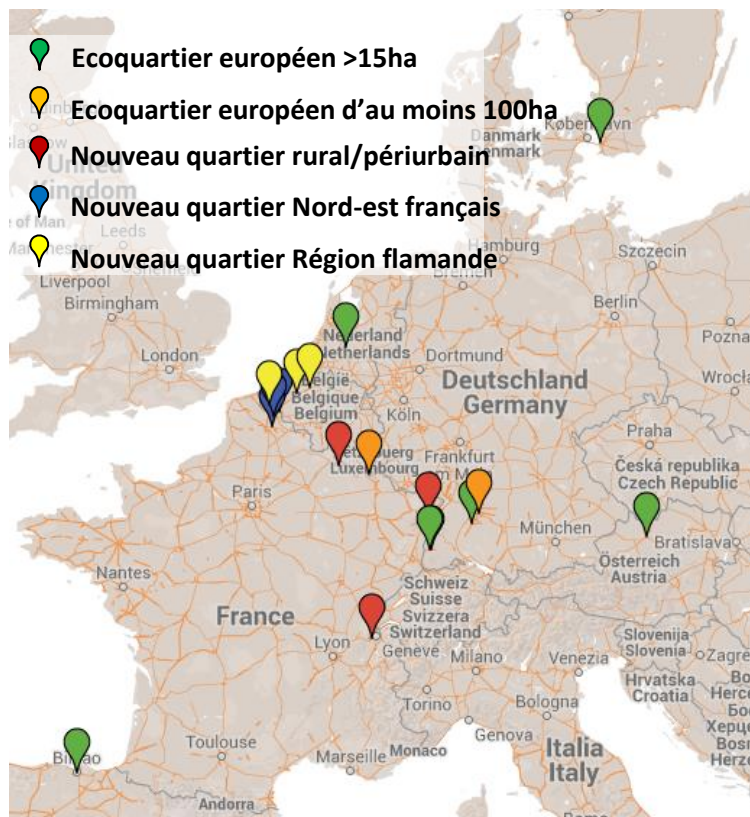
1 / Taille des agglomérations urbaine

2 / PIB

3/ Structure territoriale et politique d'aménagement

4/ Plus récent

Etudes de cas européens



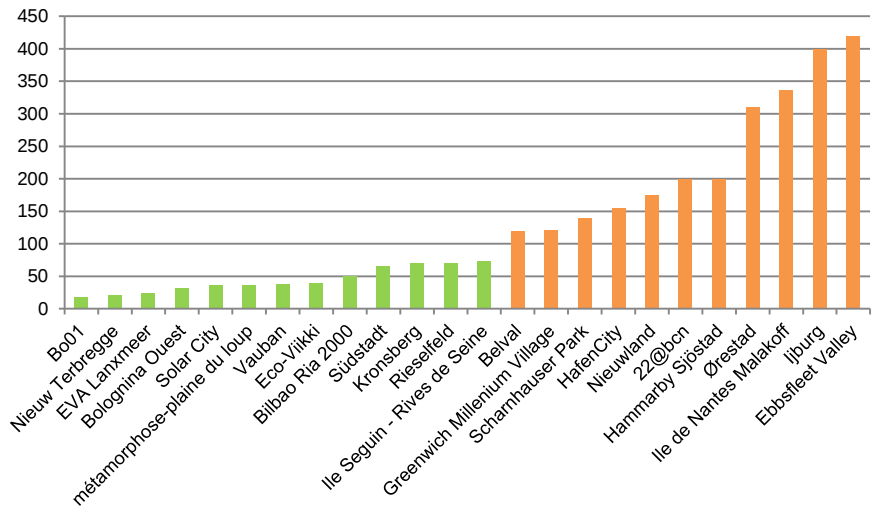
nom du quartier	ville	nombre de logements créés	superficie (ha)	densité résidentielle brute [log./ha]
ECO QUARTIER EUROPEEN				
Bo01	Malmö	3000	18	167
EVA Lanxmeer	Culemborg	244	24	10
Solar City	Linz	1300	36	36
Vauban	Freiburg	1800	38	47
Bilbao Ria 2000	Bilbao	5000	50	100
Südstadt	Tübingen	2000	65	31
Rieselfeld	Freiburg	4200	70	60
Belval	Esch-sur-Alzette	7000	120	58
Scharnhäuser Park	Ostfildern	3500	140	25
CONTEXTE RURAL-PERIURBAIN				
Avully	Avully (Genève)	350	8	44
Les vergers de Saint-Michel	Reichstett (Strasbourg)	450	13,5	33
Les Petites Grèves	Douzy (Sedan)	300	23	13
NORD-EST Français				
L'union	Roubaix, Tourcoing, et Wattrelos (Agglo lilloise)	1500	80	19
La Marlière Courcelles les Lens	Courcelles-Les-Lens	1350	68	20
Les rives de la Haute Deûle	Lille	1800	60	30
REGION FLAMANDE				
Oudde Dokken	Gand	1500	28	54
Clementwijk	Saint-Nicolas	600	28,4	21
De Vloei	Ypres	260	10	26

Annexes

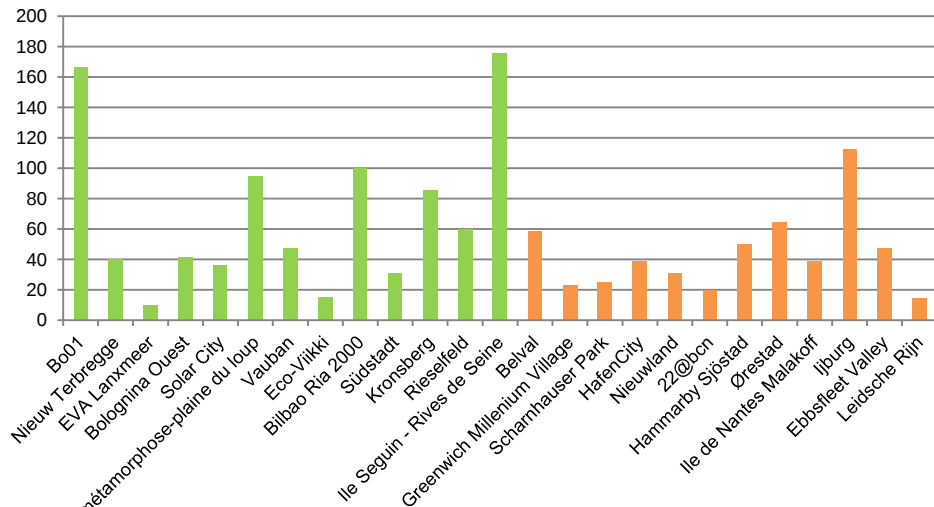
Benchmarking

- Quartier >15ha
- Quartier >100ha

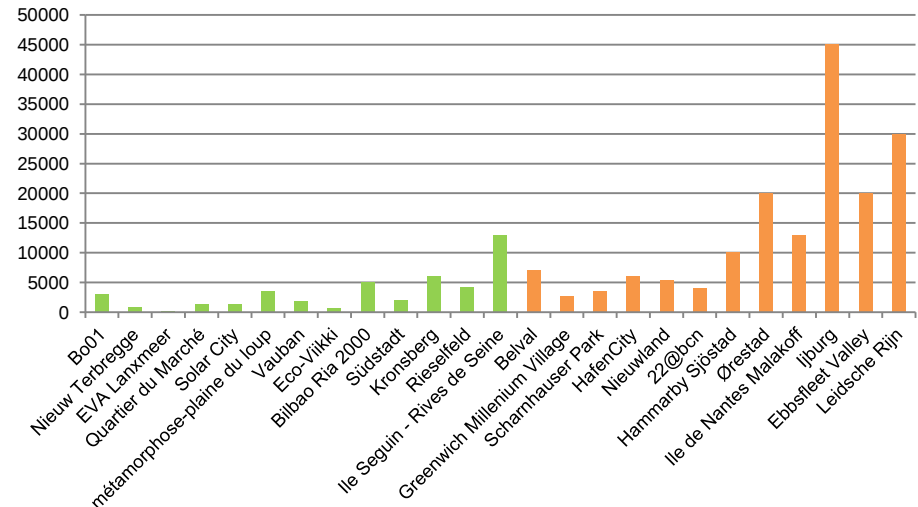
superficie (ha)



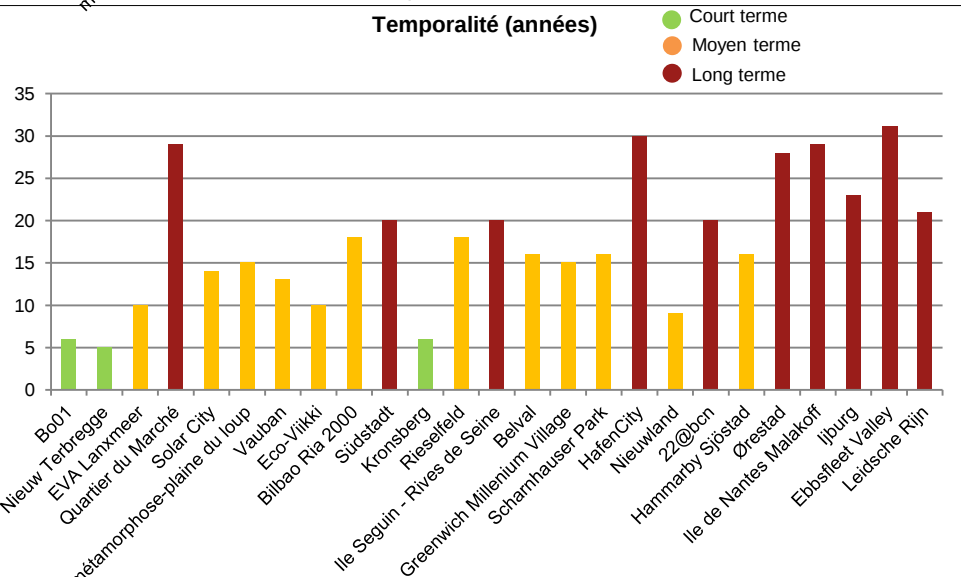
densité résidentielle brute (log./ha)



Nombre de logements



Temporalité (années)



Benchmarking

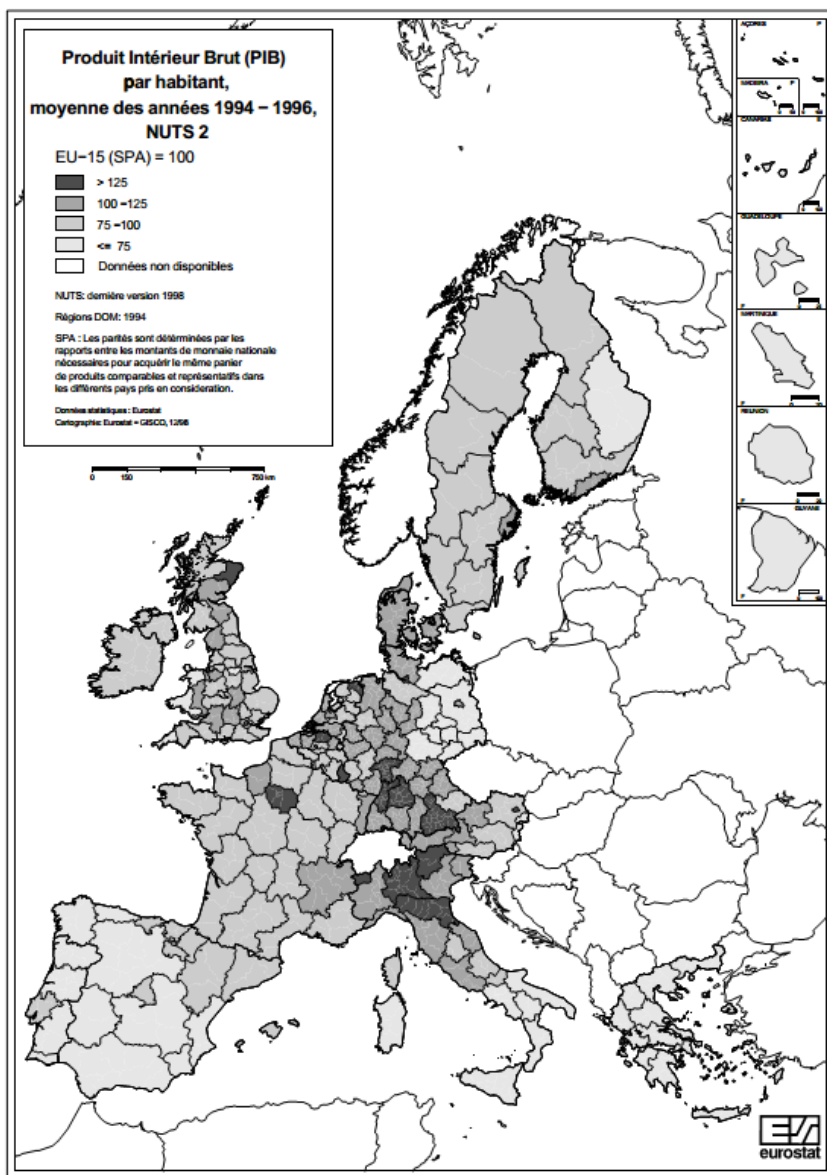
Projet - type de site	Brownfield portuaire	Brownfield commercial	Brownfield sportif	Brownfield militaire	Brownfield industriel	Mixte	Greenfield	Bluefield	Temporalité
Bo01	1								CT
Nieuw Terbregge							1		CT
EVA Lanxmeer							1		MT
Bolognina Ouest		1							LT
Solar City							1		MT
métamorphose-plaine du loup			1						MT
Vauban				1					MT
Eco-Viikki							1		MT
Bilbao Ria 2000	1								LT
Südstadt				1					LT
Kronsberg							1		CT
Rieselfeld							1		MT
Ile Seguin - Rives de Seine					1				LT
Belval					1				MT
Greenwich Millenium Village					1				MT
Scharnhäuser Park				1					MT
HafenCity	1								LT
Nieuwland							1		MT
22@bcn					1				LT
Hammarby Sjöstad	1								MT
Ørestad							1		LT
Ile de Nantes Malakoff						1			LT
Ijburg								1	LT
Ebbsfleet Valley							1		LT
Leidsche Rijn							1		LT
Total	4	1	1	3	4	1	10	1	
	13								

Projet - localisation	Central	Frange	Extension	Temporalité
Bo01		1		CT
Nieuw Terbregge		1		CT
EVA Lanxmeer		1		MT
Bolognina Ouest	1			LT
Solar City			1	MT
métamorphose-plaine du loup		1		MT
Vauban		1		MT
Eco-Viikki			1	MT
Bilbao Ria 2000	1			LT
Südstadt		1		LT
Kronsberg			1	CT
Rieselfeld			1	MT
Ile Seguin - Rives de Seine	1			LT
Belval		1		MT
Greenwich Millenium Village	1			MT
Scharnhäuser Park			1	MT
HafenCity	1			LT
Nieuwland			1	MT
22@bcn	1			LT
Hammarby Sjöstad	1			MT
Ørestad			1	LT
Ile de Nantes Malakoff	1			LT
Ijburg			1	LT
Ebbsfleet Valley		1		LT
Leidsche Rijn		1		LT
Total	8	9	8	

Benchmarking

Projet - type de site	Brownfield portuaire	Brownfield commercial	Brownfield sportif	Brownfield militaire	Brownfield industriel	Mixte	Greenfield	Bluefield	Temporalité	Projet - localisation	Central	Frange	Extension	Temporalité
Bo01	1								CT	Bo01		1		CT
Nieuw Terbregge							1		CT	Nieuw Terbregge		1		CT
EVA Lanxmeer							1		MT	EVA Lanxmeer		1		MT
Bolognina Ouest		1							LT	Bolognina Ouest	1			LT
Solar City							1		MT	Solar City			1	MT
métamorphose-plaine du loup			1						MT	métamorphose-plaine du loup		1		MT
Vauban				1					MT	Vauban		1		MT
Eco-Viikki							1		MT	Eco-Viikki			1	MT
Bilbao Ria 2000	1								LT	Bilbao Ria 2000	1			LT
Südstadt				1					LT	Südstadt		1		LT
Kronsberg							1		CT	Kronsberg			1	CT
Rieselfeld							1		MT	Rieselfeld			1	MT
Ile Seguin - Rives de Seine					1				LT	Ile Seguin - Rives de Seine	1			LT
Belval					1				MT	Belval		1		MT
Greenwich Millenium Village					1				MT	Greenwich Millenium Village	1			MT
Scharnhäuser Park				1					MT	Scharnhäuser Park			1	MT
HafenCity	1								LT	HafenCity	1			LT
Nieuwland							1		MT	Nieuwland			1	MT
22@bcn					1				LT	22@bcn	1			LT
Hammarby Sjöstad	1								MT	Hammarby Sjöstad	1			MT
Ørestad							1		LT	Ørestad			1	LT
Ile de Nantes Malakoff						1			LT	Ile de Nantes Malakoff	1			LT
Ijburg								1	LT	Ijburg			1	LT
Ebbsfleet Valley							1		LT	Ebbsfleet Valley		1		LT
Leidsche Rijn							1		LT	Leidsche Rijn		1		LT
Total	4	1	1	3	4	1	10	1		Total	8	9	8	
	13													

Benchmarking – analyse des cas d'étude



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

Benchmarking – analyse des cas d'étude

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

Benchmarking – analyse des cas d'étude

