

Université Libre de Bruxelles
Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire
Faculté des Sciences
Master en Sciences et Gestion de l'Environnement

L'accessibilité sociale des écoquartiers wallons

Mémoire de fin d'études présenté par
LAMBROPOULOU, Lamprini
En vue de l'obtention du grade académique de
Master en Sciences et Gestion de l'Environnement
Finalité Gestion de l'Environnement ENVI5G-M

Année académique 2015-2016

Directeur : Prof. Pierre CORNUT

Je tiens à remercier Monsieur Pierre Cornut de m'avoir accompagnée dans l'élaboration de ce travail et de m'avoir prêté conseil quand nécessaire.

Je tiens aussi à remercier tous mes interlocuteurs pour le temps qu'ils m'ont gentiment accordé.

Enfin, je souhaite remercier mes proches pour tout leur soutien, tant direct qu'indirect.

Résumé

La question centrale de ce mémoire repose sur la capacité ou l'incapacité des écoquartiers (EQ) wallons à être socialement accessibles.

Dans ces nouveaux quartiers, les faibles charges liées à des logements énergétiquement performants, constituent un avantage certain pour l'occupant, d'autant plus si ce dernier dispose de revenus limités. L'accroissement démographique, le niveau de revenus des ménages wallons et le déficit en logements publics nous mènent à penser que tous les niveaux de revenus doivent pouvoir trouver leur place dans ces nouveaux quartiers environnementalement plus respectueux.

La réalisation d'un état de l'art sur les EQ nous a permis de leur attribuer une définition claire et de développer succinctement les thématiques autour desquelles ils s'articulent. Les enjeux liés à l'accessibilité sociale des EQ ont été mis en évidence, tout comme les montages et pistes qui contribuent à son développement. Notre recherche a ensuite consisté en une évaluation de 30 EQ wallons recensés à travers le spectre de l'accessibilité sociale. Une multitude d'acteurs a été contactée et une grille d'analyse comportant plusieurs critères a été élaborée pour analyser les 30 EQ.

Notre analyse nous a permis de constater que le nombre de logements socialement accessibles est limité au sein des EQ développés jusqu'à présent et que la part de ceux-ci destinée à la vente à des revenus moyens est la plus importante. Par ailleurs, nous avons remarqué que la concertation avec la commune concernant les besoins en logements ne garantit pas la mise en œuvre de logements accessibles. Quant à la maîtrise foncière publique, elle permet dans la plupart des cas une certaine accessibilité sociale des EQ. Celle-ci est toutefois variable selon le type de montage financier et n'est pas toujours garantie. La majorité des logements des EQ étant construits sans intervention publique, des écarts importants entre les prix demandés et les prix moyens communaux sont observés, ce qui complique l'accessibilité sociale à ceux-ci. Le développement des EQ par des opérateurs publics étant ceux favorisant le plus l'accessibilité sociale, les différents freins à la création et à la gestion des EQ par ce secteur ont été mis en évidence.

En outre, une analyse plus fine des EQ déterminés comme 'accessibles', issus de projets de transformation, a révélé que ces opérations induisent, plus ou moins indirectement, des processus de (éco) gentrification.

Enfin, des recommandations ont été établies en vue de favoriser une plus grande accessibilité sociale au sein des futurs EQ wallons.

Table des matières

1	Introduction.....	1
2	Analyse contextuelle.....	3
2.1	<i>Ecoquartier vs quartier durable.....</i>	<i>3</i>
2.2	<i>L'écoquartier en tant que fabrique de la Ville Durable.....</i>	<i>4</i>
2.2.1	Ville durable et écoquartier : une relation imbriquée ?	4
2.2.2	Vagues successives d'écoquartiers.....	6
2.2.2.1	Proto-quartiers	6
2.2.2.2	Quartiers prototypes	7
2.2.2.3	Quartiers types.....	7
2.2.3	Définition et thématiques des EQ.....	8
2.2.3.1	L'approvisionnement, l'économie et la performance énergétique	9
2.2.3.2	Densité et diversité fonctionnelle	9
2.2.3.3	Mobilité.....	10
2.2.3.4	Paysage, biodiversité et espaces publics	11
2.2.3.5	Cadre bâti.....	11
2.2.3.6	Risques et nuisances.....	11
2.2.3.7	Gestion de l'eau	11
2.2.3.8	Participation des habitants.....	12
2.2.3.9	Diversité sociale.....	13
2.3	<i>Critiques générales attribuées aux EQ.....</i>	<i>14</i>
2.4	<i>Le contexte d'émergence des EQ en Wallonie</i>	<i>15</i>
2.4.1	Le Schéma de Développement de l'Espace Régional.....	15
2.4.2	Les référentiels pour les EQ.....	16
2.4.2.1	Approche CPDT	16

2.4.2.2	Approche Référentiel Quartiers Durables	18
3	Ecoquartier et accessibilité sociale	20
3.1	<i>Problématique de l'accessibilité au logement en RW et défi démographique</i>	<i>20</i>
3.2	<i>Enjeux spécifiques de l'accessibilité des écoquartiers</i>	<i>24</i>
3.2.1	Mixité sociale	24
3.2.2	Typologie et statuts des logements	26
3.2.3	Enjeux en termes de charges pour les résidents.....	27
3.3	<i>Opérateurs publics et montages juridiques et financiers</i>	<i>29</i>
3.3.1	Opérateurs publics en Wallonie.....	29
3.3.2	Partenariats publics privés	31
3.3.3	Projets publics.....	32
3.3.4	Projets privés.....	32
3.3.5.1	Habitat groupé.....	33
3.3.5.2	Community Land Trust (CLT)	34
3.3.5.3	Eco-prêts.....	34
3.4	<i>Référentiels et question sociale.....</i>	<i>35</i>
3.4.1	Niveau supranational	35
3.4.2	Niveau wallon et bruxellois	38
4	L'accessibilité sociale des écoquartiers wallons : études de cas	40
4.1	<i>Sélection des EQw.....</i>	<i>40</i>
4.2	<i>Critères d'analyse et obtention des données.....</i>	<i>42</i>
4.3	<i>Limites de l'étude.....</i>	<i>43</i>
4.4	<i>Analyses</i>	<i>43</i>
4.4.1	Critère fondamental : logements accessibles et statuts d'occupation	45
4.4.2	Critères secondaires	48
4.4.2.1	Charges d'urbanisme.....	48

4.4.2.2	Maîtrise foncière et accessibilité.....	50
4.4.2.3	Mobilité TC.....	51
4.4.2.4	Concertation avec Commune ou SLSP	53
4.4.2.5	Clauses anti-spéculatives.....	54
4.4.2.6	Le prix	54
4.4.2.7	Typologie des logements	57
4.4.2.8	Maison 3-4 façades périurbaine	58
4.5	<i>Freins pour la création/gestion d'EQ par les opérateurs publics</i>	61
4.6	<i>EQw accessibles et bilan des critères</i>	62
4.7	<i>Recommandations</i>	65
4.7.1	Transcrire des objectifs ambitieux aux niveaux stratégique et réglementaire.....	65
4.7.2	Créer plus de logements accessibles dans des EQ de type transformation à travers le recours massif aux PPP.....	66
4.7.3	Augmenter la part de logements locatifs sociaux dans les projets publics.....	67
4.7.4	Développer le <i>Community Land Trust</i> dans la création d'EQ.....	67
4.7.5	Modifier et rendre le critère E23 du RQD obligatoire	68
5	Conclusions	69
6	Bibliographie	72
7	Annexes	91
	<i>Annexe 1 : Quartiers durables évalués dans l'étude de Degraeve</i>	91
	<i>Annexe 2 : Les 25 critères du RQD du SPW</i>	92
	<i>Annexe 3 : Types de ménages selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable</i>	92
	<i>Annexe 4 : Questions de base du référentiel de la CPDT</i>	94
	<i>Annexe 5 : Questions détaillées du référentiel de la CPDT sur la diversité sociale</i>	95
	<i>Annexe 6 : Analyse prospective de 12 écoquartiers par Lepur</i>	95
	<i>Annexe 7 : Questionnaire-type destiné aux Communes</i>	96
	<i>Annexe 8: Questionnaire-type destiné aux Maîtres d'Ouvrage/Promoteurs</i>	96
	<i>Annexe 9 : Questionnaire-type destiné aux SLSP</i>	97
	<i>Annexe 10 : Questionnaire-type destiné aux AIS</i>	98

<i>Annexe 11 : Tableau de prise de contact final avec les Communes, Maîtres d'Ouvrage, Architectes, SLSP et AIS.....</i>	<i>99</i>
<i>Annexe 12 : Classification des 30 EQ selon le type d'opération et la nature de la MO.....</i>	<i>100</i>
<i>Annexe 13 : Statuts de logements accessibles par groupes</i>	<i>101</i>
<i>Annexe 14 : Critère A1. Mobilité, RQD</i>	<i>101</i>
<i>Annexe 15 : Critère A2. Mobilité, RQD</i>	<i>102</i>

Table des illustrations

Figure 1 : Evolution relative de la population dans les régions urbaines wallonnes	21
Figure 2 : Pourcentage de logements publics par communes (2005).....	22
Figure 3 : Dépenses consacrées à l'énergie en % des revenus moyens par décile de revenus	27
Figure 4 : Impact des citernes d'eau de pluie sur la facture d'eau (Wallonie).....	28
Figure 5 : Taux et statuts de logements accessibles des 30 EQw.....	45
Figure 6 : Statuts des logements accessibles des 30 EQw (100%)	45
Figure 7 : Distribution des déclarations fiscales par tranche de revenu.....	47
Figure 8 : Maîtrise foncière et accessibilité sociale des EQ.....	50
Figure 9 : Mobilité TC	52
Figure 10 : Concertation et accessibilité	53
Figure 11 : Différence de prix entre les logements des EQ et la moyenne des logements communaux	56
Figure 12 : Diversité des logements	57
Figure 13 : La surreprésentation de maisons 3 et 4 façades dans l'EQ de Sertomont à Houffalize	58
Figure 14 : Taux de maisons 3 et 4 façades.....	59
Figure 15 : EQ à Genappe : extension urbaine sur des prairies (vert) et terrains agricoles (jaune)	60
Figure 16 : Les 5 EQ 'accessibles' et les critères d'évaluation.....	63

Liste des acronymes et abréviations

AIS	Agence Immobilière Sociale
CLD	Community Land Trust
CoDT	Code de Développement Territorial
CPDT	Conférence Permanente de Développement Territorial
DD	Développement Durable
EQ	Ecoquartier
EQw	Ecoquartier wallon
HQE	Haute Qualité Environnementale
MO	Maître d’Ouvrage/ Maîtrise d’Ouvrage
PEB	Performance Energétique des Bâtiments
RQD	Référentiel Quartiers Durables
RW	Région wallonne
SDER	Schéma de Développement de l’Espace Régional
SLSP	Société de Logement de Service Public
SPW	Service Public de Wallonie
SWL	Société wallonne du Logement
TC	Transports en Commun
VD	Ville Durable
VP	Voiture Particulière

1 Introduction

En tant qu'outil d'urbanisme durable, il semble inéluctable que l'aménagement d'écoquartiers (ci-dessous abrégé en EQ) soit associé à la question sociale, tous deux composantes montantes du développement territorial européen. La nécessité du lien entre ces deux notions semble par ailleurs partagée par de nombreux experts qui mentionnent qu'un EQ se doit d'être accessible à une partie très importante de la population (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009) ou encore que *'l'aménagement du territoire doit garantir une offre diversifiée en logements et notamment des logements publics ou conventionnés accessibles aux couches sociales les plus démunies'* (CPDT, 2016).

Au sein de la littérature, il est pourtant fait état que plusieurs EQ cités comme exemplaires abritent des habitants caractérisés par une certaine homogénéité sociale et, malgré les discours, la question sociale y serait posée de façon marginale (Jund, 2011 ; Bovet, 2009). Les prix de ces logements neufs ou récemment rénovés étant plus élevés (Marzloff, 2010), ceux-ci constitueraient un frein à cette accessibilité. Un exemple parlant est celui de la rénovation du quartier Vesterbro, dans le centre de Copenhague. Ce projet, visant à remplacer un quartier vétuste par un quartier durable, a eu des répercussions sociales négatives (Bovet, 2009). Dans les 5 années qui ont suivi la mise en exploitation des logements, les loyers ont subis une augmentation du simple au double, provoquant des tensions, un ralentissement du planning opérationnel et la relocalisation de plusieurs habitants (Bovet, 2009). Ce cas ne serait actuellement par rare puisque selon Jund (2011), bien que l'EQ Bo01 à Malmö (Suède) soit exemplaire d'un point de vue écologique, il serait 'catastrophique' d'un point de vue social.

Sur cette base, notre question de recherche repose sur la capacité ou l'incapacité des EQ à être socialement accessibles, avec la Région wallonne (RW) et les différents développements urbanistiques « durables » qu'elle rencontre comme études de cas. Nous souhaitons évaluer l'émergence, ou non, d'une certaine injustice sociale, voire socio-spatiale, au sein des EQ en Wallonie.

Nous désirons apporter des éléments factuels et analytiques permettant d'établir si les EQ s'adressent exclusivement aux classes moyennes et supérieures, ou si les populations plus précaires peuvent également y avoir accès. L'émergence récente de cette problématique se développe parallèlement au renouvellement territorial et à la prise en compte de la composante environnementale.

L'intérêt que nous portons à cette question repose sur une crainte de voir les EQ contribuer au creusement des inégalités sociales. Les coûts d'exploitation d'une habitation basse énergie ou passive étant moindres que ceux d'une habitation 'conventionnelle', les personnes qui auront pu accéder à ce type de propriété bénéficieront à long terme d'un avantage économique par rapport aux autres qui, mal informés ou contraints par leurs moyens, auront dû se rabattre vers un logement ancien, voire vétuste. Le présent mémoire tente donc d'étudier ce phénomène qui est susceptible de constituer un frein supplémentaire à l'ascenseur social.

A la suite d'un état de l'art sur la thématique des EQ précisant les enjeux et les caractéristiques de ceux-ci, un recensement de 30 EQ wallons a été effectué sur base de la bibliographie existante, de promotions immobilières trouvées en ligne, et des contacts que nous avons pu établir avec une multitude d'acteurs et de services: professeurs et chercheurs universitaires, Communes, Sociétés de Logements de Services Publics (SLSP), Agences Immobilières Sociales (AIS), maîtres d'ouvrage (MO) et architectes. L'intégration de la composante sociale dans ces quartiers sera analysée et, le cas échéant, des pistes seront proposées pour tenter de réguler le marché et de favoriser l'accessibilité de ces logements à ceux qui en ont le plus besoin.

De manière plus synthétique, notre travail abordera dans un premier temps la question de l'émergence de ces EQ, la définition de ceux-ci et les critiques générales à leur encontre. Dans un second temps, celui-ci tâchera d'explicitier la notion d'accessibilité sociale des EQ telle que nous l'entendons. Enfin, Le dernier chapitre étudie quant à lui cette accessibilité au niveau de 30 cas d'études en RW et propose des pistes de réflexion pour repousser les limites rencontrées.

2 Analyse contextuelle

2.1 Ecoquartier vs quartier durable

De nombreux auteurs effectuent une distinction volontaire des termes 'écoquartier' et 'quartier durable' (Boutaud ; Degraeve ; Cédís ; Charlot-Valdieu et Outrequin). Les principaux arguments en faveur d'une distinction sont :

- L'optique de la temporalité : l'écoquartier est le projet initial, qui au fil du temps, peut, ou non, devenir durable (Boutaud, 2009) ;
- Le fait que l'écoquartier soit souvent lié à l'électorat 'écolo', tandis que la durabilité, elle, semble plus dé-conflictualisée (Cédís, 2010) ;
- Le fait que le quartier durable repose sur les démarches de DD et prend en compte l'environnement global (lutte contre GES) et les générations futures, tandis que l'écoquartier repose sur la démarche environnementale plus locale (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009) ;
- Le fait que contrairement à l'écoquartier, le quartier durable prend en compte des objectifs sociaux et économiques (Cédís, 2010.p.23) ;

Pour d'autres auteurs, comme Lefevre, Sabard (Boutaud, 2009), Vanderstraeten¹ et Souami (Souami, 2011), le but ne consiste pas à faire la polémique sur la sémantique des mots et il est très probable que dans le futur proche, le préfixe 'éco' soit superflu, du fait que les nouveaux projets n'auront d'autres choix que de s'inscrire pleinement dans le cadre des principes écologiques.

Comme le suggère Da Cunha, nous éviterons le débat sémantique au sein du présent mémoire (Da Cunha, 2011). Pour des raisons pratiques, l'usage du terme 'écoquartier' (EQ) sera toutefois favorisé.

¹ 'Si au départ, le terme « quartier durable » renvoie à une signification bien plus large que le terme « écoquartier », la distinction tend aujourd'hui à disparaître. Le concept d'écoquartier intègre à la fois les trois principes du développement durable' (Vanderstraeten et al., 2011, p.61).

2.2 L'écoquartier en tant que fabrique de la Ville Durable

Cette partie explicitera la relation entre Ville durable et écoquartier, développera de manière chronologique la naissance des différents types d'EQ, les définira et, le cas échéant, introduira la question sociale.

2.2.1 Ville durable et écoquartier : une relation imbriquée ?

A partir des années 1990, suite aux nombreuses critiques liées à la ville (étalement urbain, motorisation, pollution), le concept de développement durable (DD) s'épanouit (Vandewalle, 2010). La Ville Durable (VD) trouve son origine avec le rapport Brundtland, le Livre vert sur l'environnement urbain de la Commission européenne en 1990 et l'agenda 21 (Dubois et Van Crielingen, dans Cornut et al., 2007). Le rapport Brundtland met entre autres l'accent sur la nécessité d'accorder la priorité aux besoins élémentaires des plus démunis (CMED, 1987). Le terme de VD apparaît dès 1988 dans l'ouvrage 'Man and Biosphere' de l'Unesco (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009).

Notons qu'il existe une forte connotation entre politiques environnementales et classe moyenne : *'...l'émergence de l'environnement comme enjeu politique est très fortement lié à l'émergence des classes moyennes urbaines comme acteurs politiques (...) la politique de l'environnement qui a été mise en place à cette époque (...) a été faite pour et grâce à l'appui des classes moyennes'* (Theys, dans Cornut et al., 2007, p.32). La VD tente de palier les problèmes urbains en misant sur un renouvellement avec, entre autres, le but d'attirer les classes moyennes (Vandewalle, 2010).

Aujourd'hui, un éventail de termes est utilisé dans le sens de la VD : Ville habitable, Ville attractive, Ville intense, Ville intelligente, Ville compacte. Un modèle standard et reproductible de la VD ne peut toutefois exister, étant donné la spécificité des contextes humains et physiques (Madec, dans Masbounji, 2012).

La VD se résume en cinq objectifs stratégiques (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009) :

- La préservation et la gestion durable des ressources (énergie, air, eau, climat, matériaux, biodiversité) ;
- La protection de l'environnement local (qualité sanitaire, réduction des nuisances et des risques) ;

- Le renforcement de l'équité sociale en assurant l'accessibilité à l'emploi, au logement, à l'éducation, à la santé, aux services, aux équipements collectifs, et à travers un combat contre les inégalités sociales et écologiques ;
- L'accentuation de la cohésion territoriale à toutes les échelles ;
- L'amélioration de l'efficacité et de l'attractivité écologique ;

Et en 4 piliers ou enjeux (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2012) :

- La prise en compte des enjeux globaux de la planète ;
- La prise en compte des enjeux locaux suite au diagnostic du territoire ;
- La prise en compte des enjeux territoriaux et la contribution à la durabilité du territoire en question ;
- La mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance ;

De fait, l'application des principes de la VD nécessite de pouvoir manier les différentes échelles qui sont imbriquées, tout en veillant à une cohérence globale (Masbounji, 2012).

En 1994, la première conférence des villes durables s'est tenue au Danemark, où plus de 200 villes signent la Charte d'Aalborg (Verhage et Leroy, 2014), à travers laquelle l'aménagement durable du territoire est promu.

Par la suite, la Charte de Leipzig sur la ville européenne durable, signée en date du 24 mai 2007, suggère un schéma de développement urbain intégré, ainsi que des interventions particulières pour les zones urbaines déshéritées, luttant ainsi contre les inégalités (Commission européenne, 2007 ; Charlot, 2012). Pour la mise en œuvre de la Charte, le cadre de référence de la ville durable européenne (RFSC)² a été créé, un outil web qui comporte 30 objectifs. Parmi ceux-ci, les objectifs 10.2, 'Encourager/travailler pour améliorer l'accessibilité, y compris financière, à un logement digne pour tous', et 10.3 'Encourager une politique de logement intégrée pour la communauté dans son ensemble et dans chaque quartier', sont particulièrement explicites à notre question de recherche (RFSC, 2016).

Plus tard, la Déclaration de Toledo sur le développement urbain, signée en 2010, évoque l'importance de la politique de logement, en mettant l'accent sur son accessibilité socio-économique (Ministres du développement urbain, 2010).

2 Reference Framework for Sustainable Cities (RFSC).

Aujourd'hui, parmi les trois dimensions du DD à prendre en compte dans le développement des villes de demain, la dimension sociale demeure encore marginale, tandis que sa prise en compte, quand elle a lieu, implique notamment les aspects de participation et démocratie locale (Deville, dans Masbounji, 2012).

Selon certains auteurs (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2006), une ville ne peut être caractérisée de durable que si l'entière des quartiers qui la constituent le sont. L'EQ serait donc un levier et une étape transitoire indispensable vers la VD (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2012 ; Masbounji, 2012). Le sous-titre du label français EcoQuartier, *'un label pour construire la ville durable'* (MEDDE, 2014), souligne clairement cette relation imbriquée entre EQ-VD.

Pour d'autres auteurs (Charlot, 2012 ; Marzloff, 2012), l'échelle de l'EQ est insuffisante pour pouvoir développer des démarches englobantes et systémiques au sein des villes. Le territoire étant limité, la réflexion aux niveaux social, énergétique, économique, architectural et global, qui articulent la VD ne peut avoir lieu (Marzloff, 2010). Dès lors, il faut passer de l'EQ à l'écocité³ (Destot, dans Masbounji, 2012).

Ces deux échelles d'appréhension de l'aménagement du territoire durable doivent selon nous être mises en œuvre de manière combinatoire et simultanée.

2.2.2 Vagues successives d'écoquartiers

2.2.2.1 Proto-quartiers

A partir des années '60, fleurissent les premiers EQ que l'on catégorise maintenant sous l'appellation proto-quartiers. Ils se développent dans les pays germanophones et aux Etats-Unis, sont de taille restreinte et plutôt ruraux (Boutaud, 2009). Les proto-quartiers sont liés à un certain militantisme et au développement d'une contre-culture (Renauld, 2014). Une forme d'organisation associative est par ailleurs privilégiée et, dans certains cas, les initiateurs des quartiers sont des particuliers (Souami, 2011).

³ En France, le Ministère de l'Ecologie lance en 2008 un dispositif dans le cadre du Plan Ville durable intitulé EcoCité, qui implique la grande échelle territoriale, à travers des thématiques comme la mobilité, la mixité, l'eau, la biodiversité, l'énergie et les déchets (Madec, dans Masbounji, 2012). L'appel à candidature est adressé aux grandes agglomérations (Madec, dans Masbounji, 2012) et son échelle serait particulièrement adaptée pour pouvoir adresser l'équité territoriale (Masbounji, 2012).

2.2.2.2 Quartiers prototypes

Vers 1990, naissent des partenariats entre les militants de la cause écologique et les autorités publiques, enclenchant l'institutionnalisation des EQ (Boutaud, 2009). Les exemples de Vauban à Fribourg-en-Brisgau et Bo01 à Malmö, en sont les plus représentatifs. Les quartiers prototypes sont circonscrits aux pays du nord de l'Europe, font l'objet d'un financement public d'envergure (Boutaud, 2009) et sont promus à travers des événements urbanistiques d'ampleur (Souami, 2011). Ils sont exhibés en tant qu'exemples à suivre, tandis que leur mise en œuvre résulte de partenariats pluridisciplinaires et de sources de financement variées (Souami, 2011). Depuis leur création, ils sont devenus des destinations de tourisme écologique organisé (Institut d'Urbanisme de Lyon, 2011), et de vrais outils de marketing urbain et de communication (Souami, 2011). Ils se démarquent dans le paysage concurrentiel des métropoles, avec comme objectif de maintenir ou d'attirer de classes moyennes (Souami, 2011).

2.2.2.3 Quartiers types

Les modèles-types, adaptables et reproductibles, constituent la dernière vague d'EQ. Ils sont en grande partie situés dans des pays de l'Europe du nord (Boutaud, 2009) et s'inspirent des quartiers prototypes (Souami, 2011). Leur taille peut varier, allant de la nouvelle-ville, au quartier avec des milliers de logements, à l'ilot avec des centaines/dizaines de logements, au lotissement avec quelques dizaines de logements, ou encore à l'écoquartier de quelques logements seulement (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009). Leur initiation s'effectue suite à la mobilisation d'outils d'aménagements conventionnels, avec une prise en compte accentuée de la qualité environnementale (Souami, 2011).

En France, les années 2000 sont caractérisées par une vague de propagation des EQ, poussée par le politique et accentuée en 2007 par le Grenelle de l'Environnement⁴ qui en recommande la construction (Souami, 2011). Tous se réfèrent plus ou moins aux quartiers prototypes du Nord de l'Europe (Souami, 2011). Le projet public d'EQ de Bonne à Grenoble est un des projets les plus emblématiques de cette période, avec un taux de 35% de logements sociaux (Marzloff, 2010).

4 Lois françaises en matière d'environnement dans lesquelles est inscrite l'élaboration d'EQ.

C'est principalement dans ce courant « quartiers types » que la Belgique va concevoir à son tour des EQ. En Wallonie, plusieurs colloques et formations sont organisés pour baliser le concept d'EQ à partir de 2010⁵.

2.2.3 Définition et thématiques des EQ

L'EQ représente une tentative d'incarnation d'un urbanisme nouveau à travers une série d'expérimentations dans des domaines variés (Charlot, 2012), en remettant en cause des fondements de l'urbanisme classique (Souami, 2011). Il s'agit d'un projet d'aménagement territorial qui s'inscrit dans une démarche de DD, tout en s'alignant aux spécificités propres à son territoire (MEEM, 2016).

Plus spécifiquement, l'EQ représente :

'Une zone de mixité fonctionnelle développant un esprit de quartier ; c'est un endroit où les personnes veulent vivre et travailler, maintenant et dans le futur. Les quartiers durables répondent aux divers besoins de ses habitants actuels et futurs, ils sont sensibles à l'environnement et contribuent à une haute qualité de vie. Ils sont sûrs et globaux, bien planifiés, construits et gérés, et offrent des opportunités égales et des services de qualité à tous' (Accords de Bristol, 2005, cité dans Pole National EcoQuartier, 2012).

Les motivations d'élaboration d'un EQ varient. Pour l'acteur public, les motifs sont la volonté d'être exemplaire, l'affirmation d'engagements politiques, la valorisation des effets d'aubaine, ou encore, l'effet de vitrine et de marketing urbain, tandis que pour l'acteur privé, il s'agit surtout de créer un produit solvable en évitant les pertes résiduelles (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009).

Le niveau et le type de durabilité mis en œuvre représente encore un axe de discrimination des EQ : *s'agit-il d'une durabilité forte, c'est-à-dire systémique, aux objectifs ambitieux ? Quelles sont ses orientations prépondérantes : l'économique, l'écologique ou le social ?* (Gueziel et Heliot, dans Cédis, 2010, p.28). Si le but du projet consiste à intégrer les trois composantes de manière équitable, une approche collective est requise à travers l'établissement d'une équipe pluridisciplinaire dès l'initiation au projet (Roux, dans Masbounji, 2012). Pour le quartier d'Eva Lanxmeer (Pays-Bas) une multitude d'acteurs a été convoitée : urbanistes, paysagistes, architectes, tout comme des consultants en énergie, en économie, en communication et en participation citoyenne (Souami, 2011).

5 2012 : 'EQ : de la conception à la réalisation' (IFE, 2012) ; 2013 : 'EQ : enjeux et opportunités pour la Wallonie' (Green Win, 2013) ; 'Les EQ : Approche de développement, défis et innovation' (Accord Écoconstruction et Nobatek, 2013) ; 'Investir dans les quartiers durables en Wallonie' (Maison de l'Urbanité, 2013).

Nous présentons ci-dessous de manière concise les différentes thématiques autour desquelles l'EQ s'articule.

2.2.3.1 L'approvisionnement, l'économie et la performance énergétique

Le but premier de l'EQ est de limiter au maximum sa dépendance énergétique et d'atteindre idéalement un bilan énergétique neutre, voire positif (Starquit, 2010). Ce but est atteint à travers la réduction des besoins énergétiques, la recherche de l'offre énergétique la plus pertinente et le recours aux énergies renouvelables et locales (Lebreton, dans Cédis, 2010).

Afin de limiter sa dépendance énergétique, les aspects suivants sont à mettre en œuvre : équipements de production de chaud/ froid performants, architecture bioclimatique, végétalisation, matériaux avec un bilan énergétique favorable, prise en compte du cycle de vie et de la provenance des matériaux.

Des initiatives novatrices existent dans de nombreux pays. En Suède, dans un EQ de Malmö, le cycle énergétique de l'EQ est fermé, avec un approvisionnement exclusivement renouvelable et local (Souami, 2011). Egalement en Suède, dans un EQ de Stockholm, la combustion des déchets *in situ* alimente le chauffage urbain à hauteur de 50% des besoins (Charlot, 2012).

Une solution complémentaire peut être d'initier une démarche de labellisation, à travers les divers labels énergie existants : BEPOS, Effinergie, Minergie, Passivhaus, passif, basse énergie, zéro-énergie. Cette labellisation pourrait permettre d'objectiver les caractéristiques durables du projet.

En Belgique, la législation concernant la Performance Energétique des Bâtiments (PEB) est entrée en vigueur le 1er septembre 2008 et s'applique à tous les bâtiments faisant l'objet de construction, de reconstruction et de transformation nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme (SPW, 2016). La PEB constitue ainsi un des principaux outils pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et par extension des quartiers. Cette législation est évolutive et de plus en plus contraignante pour les constructeurs.

2.2.3.2 Densité et diversité fonctionnelle

L'étalement urbain en combinaison avec une faible densité provoque des surcoûts d'urbanisation (impétrants, collecte de déchets) qui doivent être pris en charge par la Commune (CPDT, 2010). Une densité élevée, malgré le débat qu'elle peut créer, est nécessaire pour les raisons suivantes (Cocteaux et al., dans Cédis, 2010) :

- La préservation des espaces naturels et agricoles ;
- Une gestion de mobilité plus efficace ;
- L'économie d'énergie ;

En effet, il est prouvé qu'une densité élevée favorise l'usage des TC et des modes doux (Newman et Kenworthy, 1999 ; Cervero, 1998, cité dans Vanderstraeten et al., 2011) et réduit les besoins de mobilité. Enfin, la densité permet la mutualisation des réseaux et des équipements de production d'énergie, la diminution de l'énergie liée à la construction d'un projet et une optimisation thermique des bâtiments (Cocteaux et al., dans Cédis, 2010).

Le but de la mixité fonctionnelle est de diminuer les ressources nécessaires pour vivre et se déplacer, en diminuant les coûts d'accès aux services urbains et à la vie culturelle et en minimisant simultanément les impacts négatifs sur l'environnement (Souami, 2011). Dès lors, l'EQ devrait s'implanter au sein d'un tissu bien desservi en services et équipements de proximité et devrait palier aux éventuels manques (SPW, 2014), tant actuels que futurs (Meuris, 2016).

2.2.3.3 Mobilité

La desserte en transport en commun fait partie des critères importants permettant l'établissement du caractère durable d'un quartier. De nombreux auteurs mentionnent que l'aménagement du territoire doit être corrélé à l'offre de transports en communs (Charlot, 2012 ; Vanderstraeten et al., 2011). Quand il s'agit d'habiter un quartier, la dépendance à la voiture particulière (VP) marginalise les personnes qui n'ont pas accès à une voiture, notamment les ménages précaires (Barton, 2000). Dans des agglomérations mal desservies en transports en communs (TC), les ménages précarisés sont obligés d'acheter une voiture, ce qui a un impact considérable sur leurs dépenses (Barton, 2000).

Il existe toutefois des exemples d'EQ qui prouvent la difficulté de l'aspect mobilité. A GWL Terrein (Amsterdam), un EQ dans lequel les voitures sont interdites, les habitants ont tenté de contourner les règles, malgré le fait qu'ils étaient initialement favorables à cette initiative (Souami, 2011). Par ailleurs, les bilans de GES effectués dans les années 2000 prouvent que pour les déplacements courts, les modes doux sont favorisés, mais pour les déplacements à longues distances, la VP et l'avion ont progressé, rendant le bilan global négatif (Souami, 2011).

La mise à disposition d'infrastructures pour les modes de déplacements doux est également importante. A Vauban (Allemagne), des panneaux signalétiques désignent les « zones de rencontre »,

au sein desquelles les modes doux ont priorité et la vitesse des véhicules ne peut dépasser 20 km/h (Vanderstraeten et al., 2011).

2.2.3.4 Paysage, biodiversité et espaces publics

En vue de protéger la biodiversité existante et d'optimiser son développement dans les projets d'EQ, il est nécessaire d'instaurer des chartes paysagères, de favoriser un traitement paysager de type gestion différenciée, de mettre en place des zones de protection particulière, d'effectuer des inventaires des espèces protégées, d'interdire l'importation d'espèces invasives et de créer des corridors écologiques (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009). Par ailleurs, il faut valoriser le relief et le paysage existant et assurer la disponibilité d'espaces publics pouvant devenir des pôles d'échanges sociaux.

2.2.3.5 Cadre bâti

Au sein des EQ, une importance particulière doit être donnée à la hauteur des bâtiments, à la relation des espaces bâtis et non-bâtis, à l'intégration paysagère du projet dans son environnement extérieur et à la qualité architecturale et conception bioclimatique globale (Vanderstraeten et al., 2011).

2.2.3.6 Risques et nuisances

Le but des EQ est de maîtriser l'insalubrité, la sécurité objective et subjective, le sentiment d'intimité, la pollution sonore, la qualité de l'air extérieur et intérieur et la gestion des déchets de chantier et ménagers.

2.2.3.7 Gestion de l'eau

Le but lors du développement d'EQ est de limiter les rejets d'eau pluviale et usées dans le réseau d'égouttage (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009). Cela devient possible à travers la mise en place de noues végétales, de bassins d'orages, de fossés à ciel ouvert et le maintien de surfaces perméables. Certaines de ces solutions ne sont envisageables qu'à l'échelle du quartier étant donné l'espace et les investissements nécessaires. Au Pays-Bas, les eaux usées du quartier EVA Lanxmeer à Culemborg sont captées et purifiées grâce à des roseaux plantés, puis déversées dans divers plans d'eau du quartier (Charlot, 2012).

2.2.3.8 Participation des habitants

Le défi démocratique figure parmi les défis majeurs qui caractérisent un projet durable (Masbouni, 2012). Au sein d'une logique qui édicte que la VD est le fruit d'une collaboration d'acteurs multiples (Souami, 2011), la participation des habitants dans les projets d'EQ doit avoir lieu en amont (Starquit, 2010). Si les EQ ne sont pas corrélés à des changements de politiques publiques en matière d'aménagement, de solidarité, de logement autour d'un processus démocratique, ils resteront des îlots isolés, loin des réalités des citoyens face à leurs défis (Jund, 2011). Il existe cependant des échelles de participation différentes (évolution grandissante): la coercition et information, la sensibilisation, la consultation, la concertation, la coopération (coproduction/ cogestion /codécision), ou encore, l'autogestion (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009).

Au sein des EQ, la participation peut avoir lieu à travers l'éducation environnementale des habitants et des structures de promotion du DD en gestion interne (Starquit, 2010). Souvent, le but est l'adhésion et le respect des prescriptions environnementales préalablement établies (Souami, 2011). A GWL Terrein (Pays-Bas), Kronsberg (Allemagne), et Eva Lanxmeer (Pays-Bas) une charte doit être signée par les résidents, dont le respect du contenu est contrôlé par les gestionnaires ou responsables du quartier (Souami, 2011). En outre, les habitants peuvent se retrouver dans le rôle d'inspecteurs de la qualité environnementale (Souami, 2011), ou gestionnaires des espaces publics. Le suivi de chantier ou suivi du programme de qualité contribuerait à un état d'esprit de vigilance global et à un sentiment d'adhésion à l'EQ de la part des futurs habitants (Souami, 2011). En Allemagne et en Grande Bretagne, il arrive que ce soit les habitants qui rédigent les cahiers des charges et qu'ils soient gestionnaires du budget (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009).

Bien que la participation n'ait pas été un paramètre étudié en profondeur, nous sommes globalement d'accord avec Butil qui suggère que *'l'absence de concertation des futurs habitants apparaît comme récurrente dans la plupart des projets d'habitat durable en Wallonie'* (Butil, 2016, s.p.). Même si la participation des habitants est prônée, les MO font souvent le strict minimum, par crainte de ralentissement ou contrainte supplémentaire (Renauld, 2014).

En RW, la participation du public pour les projets d'EQ a surtout lieu à travers la réunion d'information préalable, l'enquête publique, ou la formation d'un comité d'accompagnement⁶ (SPW, 2012). Toutefois,

⁶ La réunion d'information préalable (RIP) du public a comme but (SPW, 2012, p.21):

1° de permettre au demandeur de présenter son projet ;

2° de permettre au public de s'informer et d'émettre ses observations et suggestions concernant le projet ;

seuls les citoyens avertis sont conscients de la signification des avis émis au long de la procédure, tandis que les potentiels recours aux projets nécessitent des moyens financiers non négligeables (Godart, dans Cornut et al., 2007). Dès lors, la participation du public ne concerne qu'une partie de la population.

Il peut aussi y avoir une prise de contrôle des minorités et une représentativité limitée de certaines catégories sociales : *'L'expérience montre que les classes moyennes sont les mieux préparées au processus de la participation et que celui-ci ne touche jamais les plus défavorisées'* (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009, p.167). Si la participation du public précarisé est limitée en amont du processus, il est encore moins probable qu'il puisse trouver un logement accessible au sein d'un projet d'EQ.

En 2001, Paul Davidoff a imaginé l'*Advocate Planning*, un dispositif de participation mis en œuvre dans 17 quartiers de Berlin dans le cadre du programme 'Ville Sociale'. Un budget de 500.000 € était géré par les habitants des quartiers qui étaient tirés au sort du registre (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2006).

2.2.3.9 Diversité sociale

En tant que thématique principale de notre recherche, celle-ci sera abordée ultérieurement dans le chapitre suivant.

3° si une évaluation des incidences est prescrite conformément aux articles D.66, § 2, et D.68, §§ 2 et 3 :

- de mettre en évidence des points particuliers qui pourraient être abordés dans l'étude d'incidences ;
- de présenter des alternatives techniques pouvant raisonnablement être envisagées par le demandeur et afin qu'il en soit tenu compte lors de la réalisation de l'étude d'incidences.

Durant l'enquête publique, *'les réclamations et observations verbales sont également recueillies par le conseiller en environnement ou, à défaut, par l'agent communal délégué à cet effet, qui les consigne et les transmet au collège communal avant la clôture de l'enquête'* (SPW, 2012, p.26).

Enfin, l'autorité compétente peut assortir l'autorisation de la nécessité de mettre en place un comité d'accompagnement, qui est un organe de dialogue entre le demandeur, les autorités publiques et la population, composé entre autres de représentants de la population locale (SPW, 2012).

2.3 Critiques générales attribuées aux EQ

La mise en évidence d'une série de critiques attribuées aux EQ nous permet de mieux appréhender les enjeux autour de ceux-ci.

Une première critique serait le manque de définition arrêtée des EQ, tant au niveau européen qu'aux niveaux national et régional belge. Ce manque a pour conséquence un abus lexique (Starquit, 2010). En effet, le terme est employé pour désigner de nombreux quartiers récents présentant pourtant de grands écarts au niveau des critères permettant d'objectiver leur durabilité.

Par ailleurs, comme évoqué, les initiatives d'EQ demeurent relativement fragmentées par rapport à une prise globale des enjeux environnementaux et ne font que rarement l'objet d'une intégration optimale au sein de l'agglomération (Souami, 2011). Il s'agirait plutôt de création de 'bulles écologiques' (Vandewalle, 2010), c'est-à-dire de périmètres trop restreints pour pouvoir tirer profit à l'échelle globale du DD. Dans cette optique, des études effectuées prouvent que les loisirs et le tourisme des habitants d'EQ peuvent être contradictoires aux valeurs promues à l'échelle de l'EQ et auxquelles ils adhèrent (Souami, 2011).

Une autre critique porte sur la reproductibilité et l'uniformisation des EQ à travers une généralisation de 'packages méthodologiques', sans prise en compte des spécificités sociales, politiques et territoriales locales (Institut d'urbanisme de Lyon, 2011). La labellisation peut aussi contribuer à ce phénomène : *'Le projet d'écoquartier devient alors une machine à fabriquer de la performance, où des scores plus ou moins acceptables sont comptabilisés, répertoriés, référencés. L'écoquartier a son modèle, il ne reste donc plus qu'à le dupliquer'* (Orazio, dans Cédis, 2010, p.106).

D'autres critiques portent sur le modèle-type de l'habitant des EQ (Renauld, 2014). Selon Renauld, 'l'homme durable' serait conventionnel, amené à travailler, consommer et se divertir dans un environnement 'champêtre' (Renauld, 2014). Cette vision sédentaire de l'habitant des EQ est à l'encontre des recherches et observations effectuées durant les dernières décennies (Souami, 2011).

En parallèle, certains EQ seraient caractérisés par une normativité et un contrôle social, comme par exemple l'EQ GWL Terrein à Amsterdam (Vandewalle, 2010). Selon Tozzi, les habitants des EQ seraient amenés à appliquer une sorte de discrimination envers les comportements civiquement condamnables et les personnes indésirables (Tozzi, 2013). Dans ce sens, l'esprit de 'village', abondant sur les sites de

promotion immobilière, pourrait devenir étouffant, intrusif et amener à une étroitesse d'esprit (Barton, 2000).

En outre, une des thèses de l'économiste Joseph Schumpeter consiste à prouver la nécessité du renouvellement de l'offre innovante sur le marché, afin que celle-ci puisse s'aligner avec la demande (Renauld, 2014). La croissance ayant des limites, il est nécessaire de démultiplier les branches de production, un processus connu comme '*destruction créatrice*'⁷ (Renauld, 2014). Il s'agirait de promouvoir des innovations techniques en période de récession économique, comme par exemple avec les innovations vertes qui surviennent suite à la crise financière mondiale de 2007 (Renauld, 2014). La vague du 'durable', à laquelle appartiennent les EQ, représenterait une sorte d'espoir pour la création de nouveaux produits, emplois et de croissance (Renauld, 2014). En France, le Grenelle de l'environnement est supposé générer environ 450 milliards d'euros et créer plus de 600 000 emplois pour la période 2009-2020 (Charlot, 2012).

Enfin, les EQ seraient encore trop souvent restreints à une approche environnementale techniciste, où la dimension sociale serait faiblement intégrée, malgré le fait qu'elle soit inhérente au DD (Charlot, 2012). A travers ce mémoire, nous tenterons d'en identifier l'exactitude en Région wallonne (RW).

2.4 Le contexte d'émergence des EQ en Wallonie

Comme évoqué, les EQ ne font pas l'objet d'une définition arrêtée en Wallonie. Au niveau réglementaire et institutionnel, ils s'intègrent dans le volet de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, qui relève de la compétence des régions.

2.4.1 Le Schéma de Développement de l'Espace Régional

Au sommet des documents d'aménagement du territoire en Région wallonne se trouve le Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER). Il s'agit d'un document d'orientation, sans force obligatoire ni valeur réglementaire. Une première version de ce plan a été approuvée par le Gouvernement wallon en 1999 (Gouvernement wallon, 1999). Globalement, ce document qui date de 1999 ne consacrait pas la place nécessaire aux EQ. L'émergence des problématiques environnementales que l'on a connue depuis le début du XXI^{ème} siècle et la conscientisation générale à la problématique qui en résulte ne sont pas intégrés dans ce document avec suffisamment de force.

7 '*.. de manière cyclique, certains objets en usage deviennent obsolètes au bénéfice de ceux imaginés par les producteurs puis relayés par les agences de communication, de publicité ou de marketing*' (Renauld, 2014, p.108).

Un nouveau projet de SDER a été adopté par le Gouvernement wallon en 2013. Ce document définit les grands principes inhérents à ces quartiers, permet leur émergence, encadre leur développement et développe la question des quartiers durables à travers une définition de ceux-ci (Gouvernement wallon, 2013, p.123):

‘Un quartier durable est un quartier nouveau ou en rénovation qui, par sa localisation, les fonctions qu’il abrite, la gestion de la mobilité, la conception de l’urbanisme, de l’architecture et des aménagements, minimise les impacts sur l’environnement, favorise le développement économique, renforce la cohésion sociale et la qualité de vie’.

La notion de cohésion sociale citée ci-dessus ne peut selon nous se développer qu’à travers un accès socialement équitable aux logements des EQ. L’accessibilité sociale des EQ représente dans ce sens un prérequis pour arriver à cet objectif stratégique régional.

2.4.2 Les référentiels pour les EQ

2.4.2.1 Approche CPDT

La CPDT⁸ a élaboré en 2010, suite à la demande du Gouvernement wallon, un référentiel pour les EQ en Wallonie dont l’objectif était double (Meuris, 2016) :

- Définir des recommandations pour encadrer le concept d'EQ ;
- Evaluer l'opportunité de labelliser, ou non, les EQ en Wallonie ;

Au sein de ce premier référentiel, l’évaluation des quartiers est basée sur des questions qui recoupent 10 thématiques et dont les indicateurs ont été fixés sur base de la littérature (Meuris, 2016). Les quartiers sont soumis à une double distinction. Premièrement, ils se distinguent selon leur intégration à un quartier, à un bourg, ou à un village. Cela dépend de la taille du territoire, de sa densité et de sa disponibilité en services et aménités et résulte plutôt d’une appréciation au cas par cas, sans cadre rigide (Meuris, 2016 ; Robinson, 2016). Deuxièmement, les projets d’EQ, écobourgs et écovillages, sont répartis selon trois catégories : la création, la consolidation et la transformation (CPDT, 2010).

- Création : constructions neuves formant un quartier neuf, identifiable, en milieu urbain, et présentant une densité suffisante ;

8 Conférence Permanente du Développement Territorial.

- Consolidation : constructions neuves formant un quartier de taille moins significative, représentant une opportunité de levier pour initier la transformation des quartiers/bourgs/villages en écoquartiers/écobourgs/écovillages ;
- Transformation : rénovation-reconstruction de quartiers/bourg/villages existants et possibilité de quelques constructions neuves ;

Selon les auteurs, en RW, il est plus pertinent de s'intéresser aux EQ qui s'intègrent dans le tissu urbain existant, car cela permet de placer le quartier et les quartiers avoisinants dans des trajectoires plus durables (Vanderstraeten et al., 2011).

Comme nous a expliqué une des auteurs du référentiel⁹, le manque de mise en application des indicateurs sur des cas concrets d'EQ nous amène à prendre un certain recul et à considérer ce référentiel comme un appui à la réflexion (Meuris, 2016).

Concernant la labellisation, les principaux avantages de cette dernière seraient : la protection de l'appellation et la garantie de qualité, la mise en place d'une politique commune et d'un avantage de marketing urbain, la valorisation d'un savoir-faire et l'échange de bonnes pratiques entre acteurs, et enfin, la facilitation et objectivisation de l'évaluation des projets (CPDT, 2010).

A l'opposé, les inconvénients de la labellisation seraient : sa rigidité, qui pourrait devenir un obstacle pour les progrès techniques, la difficulté de prise en compte du contexte local, les lourdeurs administratives et financières imputées aux pouvoirs publics et au maître d'ouvrage (MO), et enfin, les délais additionnels nécessaires (CPDT, 2010).

Les auteurs évoquent qu'un label ne serait pas approprié en RW (Vanderstraeten et al., 2011). La charte, plus malléable, augmente la marge de manœuvre de l'acteur public et lui permet d'ajuster le projet selon sa vision stratégique (CPDT, 2010). Toutefois, le référentiel créé pourrait servir dans le futur de canevas pour l'élaboration d'un label (Vanderstraeten et al., 2011).

En 2011, à nouveau à l'initiative du politique, une étude vient compléter la recherche en matière d'EQ en RW¹⁰. Elle se base partiellement sur l'étude de la CPDT et évalue les points forts et faibles des interventions présentées, tout en contextualisant pour chaque EQ. Chaque cas est complété par une série d'entretiens avec les acteurs concernés. Enfin, l'étude représente un point de repère pour les

9 Coralie Meuris, chercheuse au Centre de Recherches et d'Etudes pour l'Action Territoriale (CREAT), UCL.

10 Degraeve J-M. (2011). 'Habiter en quartier durable : Pratiques et stratégies d'action pour un nouvel ancrage du logement'. Le tableau regroupant les EQ étudiés se trouve en annexe (annexe 1).

autorités publiques qui souhaiteraient s'inscrire dans ce type de démarche (Maison de l'Urbanité, 2011).

2.4.2.2 Approche Référentiel Quartiers Durables

Dans cette continuité, en 2013, le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité demande au Centre de Recherches sur la Ville, le Territoire et le Milieu Rural (Lepur) de l'Université de Liège d'élaborer un Référentiel Quartiers Durables (RQD) pour la Wallonie.

Le RQD est rendu public en février 2014 après avoir été appliqué à des études de cas pour garantir sa pertinence et son applicabilité, et pour adapter les valeurs-seuils allouées aux différents critères (Marique et Teller, 2014). Certains des résultats de cette mise en application seront utilisés dans le cadre de l'analyse que nous entameront ultérieurement.

Le RQD s'inscrit dans le cadre de la Déclaration de Politique Régionale 2009-2014 (Marique et Teller, 2014). Sa portée est de limiter l'abus de l'utilisation du terme EQ (Cluster Wallonie, 2015), tout en élaborant les lignes guides pour objectiver la qualité des futurs quartiers. Il ne s'agit donc pas d'un label, mais d'un outil qui contribue à la *'formalisation de balises et de repères objectifs, transversaux, simples, rapides à appliquer et concrets, utilisables lors de la conception et de l'évaluation de quartiers durables'* (Marique et Teller, 2014, p.2). De plus, le RQD a comme but d'inciter l'émergence d'opérations innovantes d'EQ en Wallonie, d'opérationnaliser le concept d'EQ, d'intégrer le DD dans des opérations urbanistiques et d'évaluer le projet d'EQ rapidement en identifiant ses atouts et faiblesses (Ruelle et Marique, 2014). Il se divise en 5 thématiques qui comprennent 25 critères (annexe 2). Afin de bénéficier de l'appellation 'quartier durable', le projet doit répondre à 20 ou plus des 25 critères, tandis que certains critères sont obligatoires.

Certaines faiblesses du RQD doivent toutefois être évoquées :

- Il s'agit d'un outil réservé aux quartiers neufs. Cela nous semble contradictoire par rapport aux objectifs du DD qui donne une priorité au renouvellement urbain. Selon les auteurs, la rénovation de quartiers, en tant que démarche plus particulière, nécessite une approche alternative qui devrait toutefois avoir lieu au plus vite (Marique et al., 2015). Il n'existe cependant toujours pas de référentiel pour la rénovation de quartiers en Wallonie, et au contraire, le nouveau Ministre a créé un nouveau référentiel intitulé 'Quartiers nouveaux', qui repose une fois de plus sur des projets neufs.

- Un manque de contextualisation caractériserait le RQD, notamment concernant la localisation du quartier (Robinson, 2016). Pour combler ce manque, certains bureaux d'architecture qui développent des EQ utilisent le référentiel de la CPDT en complémentarité (Robinson, 2016).
- Etant donné que le RQD est une démarche volontaire, la mise en œuvre des différents critères peut être empêchée pour des raisons liées à la rentabilité du projet (Robinson, 2016).

3 Ecoquartier et accessibilité sociale

Ce chapitre tentera de clarifier les enjeux liés à l'accessibilité sociale des EQ à travers des clés de lecture variées.

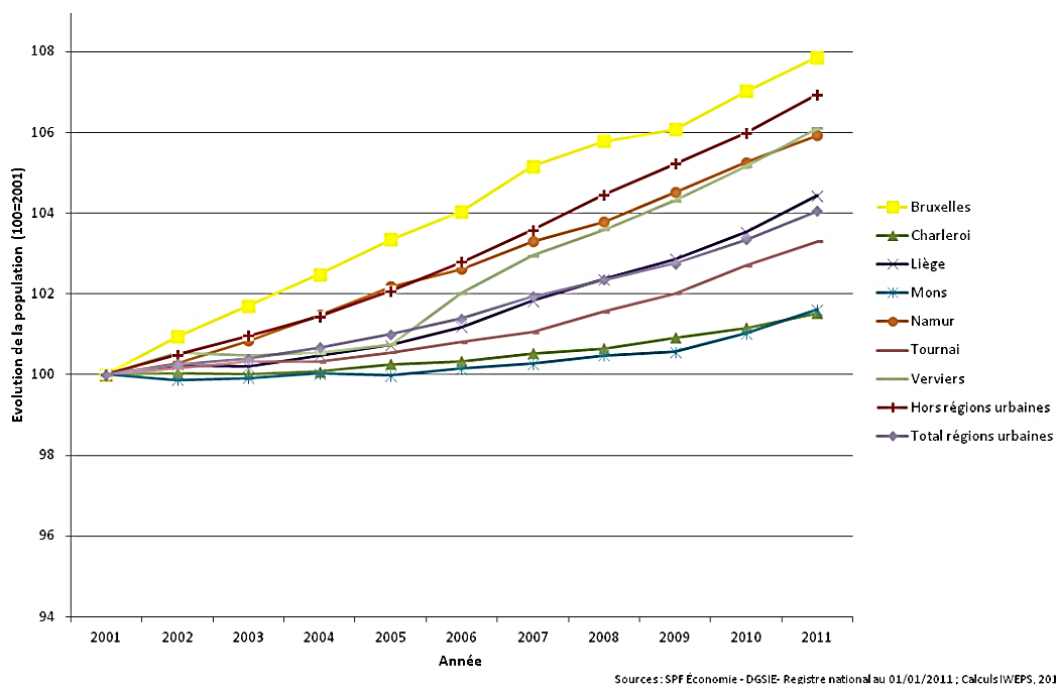
Nous ne sommes pas tous égaux face aux enjeux environnementaux et ne profitons actuellement pas tous des politiques environnementales de manière équitable (Goffinet et Lemaître, 2013). En effet, les inégalités environnementales et sociales se distinguent de la façon suivante (Cornut et al., 2007) :

- Les impacts subis suite aux dégradations environnementales de l'espace considéré, et les inégalités sociales liées à ces impacts, comme la qualité de l'habitat et la santé ;
- Les impacts générés sur l'environnement par des comportements humains, et les inégalités sociales liées à ces impacts ;
- L'absence d'accès équitable à des politiques sectorielles de protection de l'environnement ;

Dans la société équilibrée et juste à laquelle nous aspirons, il semble important que les personnes précarisées ne soient pas cantonnées à des espaces dégradés du fait du contexte urbanistique spécifique (pollution sonore, visuelle, olfactive, du sol). Au contraire, cette société que nous prôtons aspire à ce que les politiques de protection de l'environnement au sens large du terme puissent bénéficier au plus grand nombre. La création de quartiers durables accessibles à tous est, à ce titre, une des réponses aux inégalités environnementales reprises ci-dessus.

3.1 Problématique de l'accessibilité au logement en RW et défi démographique

Au niveau national belge, le droit à un logement décent est régi par l'article 23 de la Constitution (Van Impe, 2012). L'Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW) mentionne également qu'un logement décent et durable pour tous représente un objectif primordial mais complexe étant donné le contexte actuel de difficultés financières et d'accroissement des besoins sociaux (UVCW, 2013). Comme représenté sur le graphique ci-joint, l'accroissement démographique est un fait dans les régions urbaines de la RW. La Wallonie devant accueillir au moins 150.000 ménages supplémentaires d'ici 2026, les besoins en logement public sont pressants (UVCW, 2013).

Figure 1 : Evolution relative de la population dans les régions urbaines wallonnes

Iweeps, 2012

L'accessibilité à un logement de qualité dépend principalement de deux aspects :

- Les revenus du ménage. Plus les revenus sont élevés, plus le ménage aura des chances de trouver un logement répondant à sa composition et présentant de bonnes prestations ;
- L'interventionnisme étatique dans la politique du logement. Plus l'état aidera financièrement les tranches de la population bénéficiant de revenus peu élevés ou participera à la régulation du marché, plus le fossé entre les moyens dont ces ménages disposent et le coût réel des logements, sera comblé. Cet interventionnisme peut prendre de multiples formes visant à réduire le prix de location ou d'acquisition : logements sociaux, logements conventionnés, acquisitif aidé, réduction des droits d'enregistrement, fond de garantie locative etc. ;

En effet, la part des revenus consacrée au logement dépend fortement du niveau de revenus des ménages (Gouvernement de la Wallonie, 2015) :

'En 2012, le quart des ménages belges les plus pauvres a consacré 39 % de ses dépenses pour se loger alors que cette proportion n'atteint que 23 % pour le quart des ménages les plus riches' (SPF Economie, DGSIE, 2012, cité dans Gouvernement de la Wallonie, 2015).

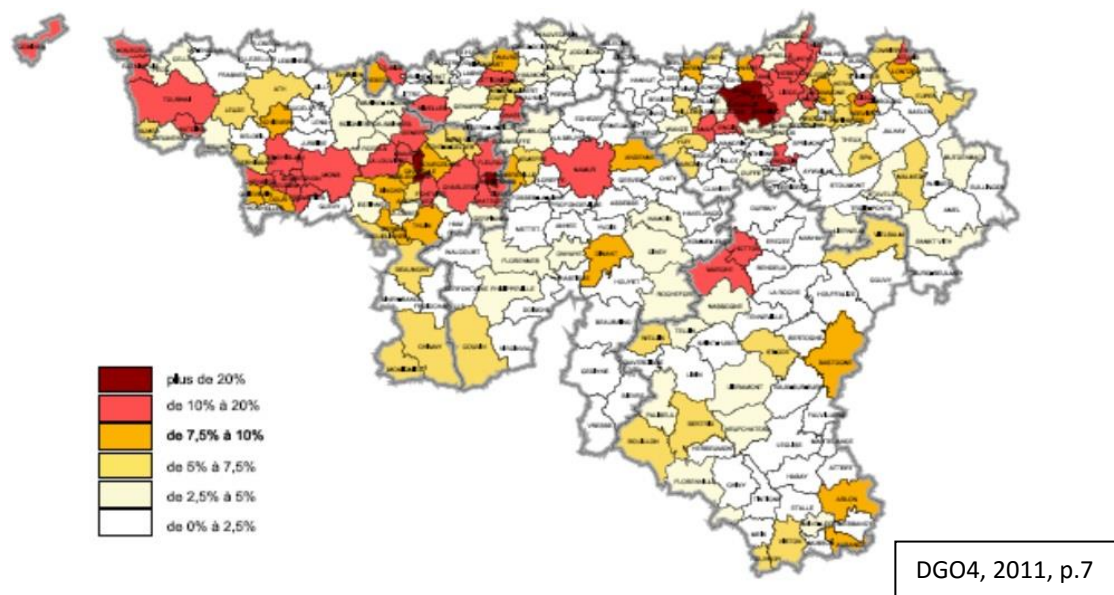
En Wallonie, l'accès des ménages précaires, modestes ou moyens au logement est régi par le Code wallon du logement et de l'habitat durable. Selon le Code, le logement social est destiné à des ménages

en état de précarité ou disposant de revenus modestes ou moyens (SWL, 2012). Cette dernière catégorie de revenus n'a fait son apparition que depuis 2012, à travers un décret relatif¹¹ et signifie que le logement social est destiné à un public plus vaste. Toujours selon le Code, le logement moyen est destiné à l'habitation de ménages disposant de revenus moyens (SWL, 2012). Les définitions exactes des types de ménages précités se trouvent en annexe (3).

D'un point de vue réglementaire, un arrêté du Gouvernement wallon évoque clairement que chaque commune doit atteindre l'objectif de 10% de logements publics sur son territoire¹² (Gouvernement wallon, 2013). La note d'orientation sur la réforme du logement de la RW de 2015 prévoit des sanctions renforcées à l'égard des communes qui ne mettent pas en place des mesures adéquates pour atteindre le seuil de 10% de logements publics (UVCW, 2015).

Le projet de SDER établit aussi des objectifs quantitatifs puisqu'il mentionne que *'le pourcentage de logements publics ou conventionnés devrait atteindre en 2040 au minimum 5 % par commune et 10 % par bassin de vie pour un objectif global de 20 % de logements publics ou conventionnés pour l'ensemble de la Wallonie'* (SPW, 2013, p.17).

Figure 2 : Pourcentage de logements publics par communes (2005)



11 DRW 2012-02-09, art.3, al.1er, 5° et 6° (SWL, 2012).

12 Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux sanctions financières visées aux articles 188 et 190 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable du 12 décembre 2013, Art. 2., §1^{er}, 1° (Gouvernement wallon, 2013).

Cet objectif est loin d'être rencontré actuellement étant donné que le parc wallon de logements publics compte 117.200 logements publics, ce qui équivaut à un taux de 8 % des logements (Gouvernement wallon, 2015). Comme représenté sur la carte de la RW, les logements publics sont répartis de manière inéquitable sur le territoire¹³ (Degraeve, 2011). Par ailleurs, l'offre ne peut répondre à la demande des 39.000 ménages en attente d'un logement social (Gouvernement wallon, 2015).

L'énorme différence entre les loyers mensuels moyens payés dans le secteur locatif public (256 euros) et privé (564 euros) est une des raisons du nombre important de candidats locataires enregistrés dans le secteur public (Gouvernement de la Wallonie, 2015).

Afin de réduire les inégalités sociales dans les différentes politiques wallonnes, le Gouvernement a également adopté en septembre 2015 le 'Plan wallon de lutte contre la pauvreté' (Gouvernement wallon, 2016). Parmi les diverses mesures, un Fonds de garantie locative a été créé, c.à.d. un Fonds unique pour le versement des garanties locatives pour les baux privés qui permet (Gouvernement wallon, 2016) :

- D'éviter la stigmatisation des bénéficiaires d'une caution ou garantie du CPAS ;
- D'offrir plus de sécurité aux propriétaires ;
- De faciliter l'accès au logement pour les locataires ;

En outre, une grille indicative pour les propriétaires et locataires wallons a été mise en application sur l'ensemble de la Région et se trouve en phase test. Son but est d'indiquer un loyer raisonnable qui prend en compte les réalités foncières locales et de cadrer la négociation entre le propriétaire et le locataire (Gouvernement wallon, 2016).

Ces données indiquent qu'il y a un besoin important à pourvoir en logements accessibles en RW. Il s'agit de tenir compte des besoins des familles monoparentales, des personnes seules, des migrants et des revenus précaires et de répondre à un enjeu social de premier ordre (Urbagora, 2014). Malgré le fait que la mise en place d'un dispositif foncier soit souvent stoppée par la rente foncière (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2006), il est nécessaire de trouver des montages qui se traduiraient par une offre de logements diversifiée, l'augmentation du nombre de logements sociaux et de logements abordables (Charlot-Valdieu et Outequin, 2009).

13 70% des logements sociaux sont répartis dans 43 communes, tandis que 30% sont répartis sur 239 communes dont plus de 100 contiennent moins de 2% de logements publics (Degraeve, 2011).

Etant donné l'importance de la demande, la réponse que peuvent apporter les pouvoirs publics ne semble pouvoir passer que par la construction massive de logements et le caractère durable de ceux-ci permettrait de répondre aux autres enjeux environnementaux par ailleurs établis au sein du SDER.

3.2 Enjeux spécifiques de l'accessibilité des écoquartiers

3.2.1 Mixité sociale

Un passage en revue de la littérature permet de constater qu'afin de développer l'accessibilité sociale des EQ, l'outil principal déployé est la mixité sociale. Cette notion est utilisée pour promouvoir des EQ bénéficiant de logements destinés à des ménages à revenus moyens, modestes ou précaires.

Selon Salat (2011), il est nécessaire de créer des communautés hétérogènes de niveaux et de styles variés. Pour créer la mixité souhaitée, le programme est le seul outil déployé, notamment à travers la diversité des logements (type, statut d'occupation, loyers) (Souami, 2011). Cet auteur indique que les autres critères favorisant la mixité sociale tels que la création d'emplois, un approvisionnement alimentaire alternatif, ou encore des aides à la fiscalité qui favoriseraient un mélange ne sont que rarement mis en place (Souami, 2011). Dès lors, malgré un environnement propice à l'innovation sociologique et à l'expérimentation, l'EQ demeure, la plupart du temps, un projet d'aménagement urbain relativement conventionnel (Souami, 2011).

Selon Charlot-Valdieu et Outrequin (2012), la mixité sociale et l'équité entre territoires participent à l'atténuation des inégalités écologiques. En outre, ils considèrent que *'la mixité sociale peut favoriser les interactions sociales et la création de capital social, renforcer la cohésion sociale et servir d'émulation, elle permet aussi un meilleur apprentissage de la tolérance et favorise l'égalité des chances'* (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009, p.158). La mixité sociale est présentée comme indispensable pour la réussite des projets d'EQ (Cocteaux et al., dans Cédis, 2010), car elle ferait appel à une régulation des mécanismes du marché, promouvrait la justice urbaine dans l'aménagement du territoire et préviendrait l'exclusion sociale (Da Cunha, 2011).

D'autres objectifs attribués à la mixité sociale sont : limiter les populations précaires dans les quartiers délaissés tout en ramenant des populations favorisées, offrir du logement accessible aux populations fragiles à travers une politique de cohésion territoriale (Charlot, 2012), et en général, mettre en place un accès plus équitable aux logements (Da Cunha, 2011).

En France, l'épanouissement du concept de mixité sociale est lié à l'échec urbanistique des grands ensembles et de leurs habitants socialement homogènes (Cocteau et al., dans Cédis, 2010). Contrairement aux exemples du Nord, la dimension d'accessibilité sociale est importante au sein des EQ français (Souami, 2011). Le label EcoQuartier qui sera abordé donne en effet une grande importance à la mixité sociale (Gaudart, 2015).

Selon le projet de SDER de la RW, la mixité sociale est un facteur indispensable dans la création de quartiers durables et des recommandations spécifiques sont établies à ce sujet pour les nouveaux quartiers (Gouvernement wallon, 2013, p.118):

- *Une offre diversifiée de logements ;*
- *Une variété suffisante dans les tailles de logement ;*
- *Si possible, une proportion équilibrée entre le locatif public, le locatif privé et l'acquisitif ;*
- *De nouveaux types d'habitat groupé et parmi ceux-ci l'habitat alternatif et abordable ;*

La notion de mixité sociale au sein des EQ fait toutefois l'objet de débats, notamment dans le monde académique (Barton, 2000). La mise en place de cette mixité dans les EQ peut engendrer une sorte de légitimation de l'établissement d'une population plus aisée au sein de quartiers paupérisés, comme dans l'EQ de GWL Terrein à Amsterdam (Vandewalle, 2010). L'EQ induit alors un processus de gentrification¹⁴ (Starquit, 2010).

Cette gentrification se cache derrière des arguments et propos écologiques qui font des EQ des 'vitrines technologiques' et dont l'accès peut être limité à une élite économique (Theys et Emelianoff, 2001, cité dans Institut d'urbanisme de Lyon, 2011). Selon Béal et al. (2011), l'environnement est désormais inclus dans les processus spéculatifs liés à l'aménagement des territoires et peut enclencher un processus 'd'écogentrification'.

Sur ce sujet, le projet de SDER suggère que quand il y a un risque de gentrification, *'l'autorité compétente veillera à encadrer le projet par des mesures d'adaptation du projet en vue d'accueillir des ménages aux statuts socio-économiques diversifiés pour permettre la mixité sociale'* (Gouvernement wallon, 2013, p.118).

14 Néologisme d'un récit sociologique de Ruth Glass de 1964 et *'processus par lequel la population de quartiers urbains dégradés et appauvris est progressivement remplacée par des nouveaux habitants plus nantis'* (Smith et Williams, 1986).

Selon Da Cunha (2011), l'hypothèse qu'un rapprochement spatial de groupes socialement hétérogènes équivaut à une atténuation des distances sociales est réductrice pour trois raisons :

- Il est simpliste d'assimiler la mixité sociale à la mixité résidentielle à travers un pourcentage de logements accessibles ;
- Il est sociologiquement prouvé que les rapports sociaux des individus ne sont ni corrélés à l'homogénéité ni à l'hétérogénéité sociale au sein de l'espace ;
- L'échelle d'évaluation de la mixité sociale demeure incertaine : quartier, secteur, ou ville ?

Par ailleurs, plutôt qu'un parti pris social ou politique, la mixité sociale serait devenue un rituel technique (Roux, 2012, dans Masbouni, 2012) et peut souvent être purement symbolique (Da Cunha, 2011). En 2001, le Puca¹⁵ proposait par exemple d'établir un indice de mixité sociale, à travers la répartition des revenus et de leur niveau de concentration sur un territoire (Puca, 2001, cité dans Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009). En pratique, le territoire est découpé et les déciles de revenus y sont représentés, rendant possible l'identification du type de population qui devrait migrer afin d'obtenir un territoire avec la mixité sociale souhaitée. Cet indicateur nous paraît déconnecté de la réalité des villes, en tant qu'organismes dynamiques.

Ainsi, nous maintenons une approche critique à l'égard de cette notion de mixité sociale, notamment dû aux phénomènes et contradictions précités qui la caractérisent.

3.2.2 Typologie et statuts des logements

Selon nos interlocuteurs et la littérature, la diversité de la typologie des logements et de leur statut peut également jouer un rôle déterminant sur l'accessibilité sociale des EQ (Souami, 2011 ; Barton, 2000 ; SPW 2014 ; Gaudart, 2015) : *'Il faut un mix de logements et après on peut attirer différentes couches de la population...'* (Gaudart, 2015).

La mixité des types et statuts des logements permet entre autres la libération des différents types de marchés immobiliers (social, locatif, acquisitif, de standing) (Barton, 2000). Dès lors, les besoins des différents ménages sont pourvus et leur choix de localisation enrichi (Barton, 2000). L'EQ de BedZED¹⁶, financé par une association d'aide aux logements, comporte par exemple 1/3 de résidents en accession à la propriété, 1/3 de résidents en copropriété et 1/3 de résidents en logements sociaux (Vanderstraeten et al., 2011).

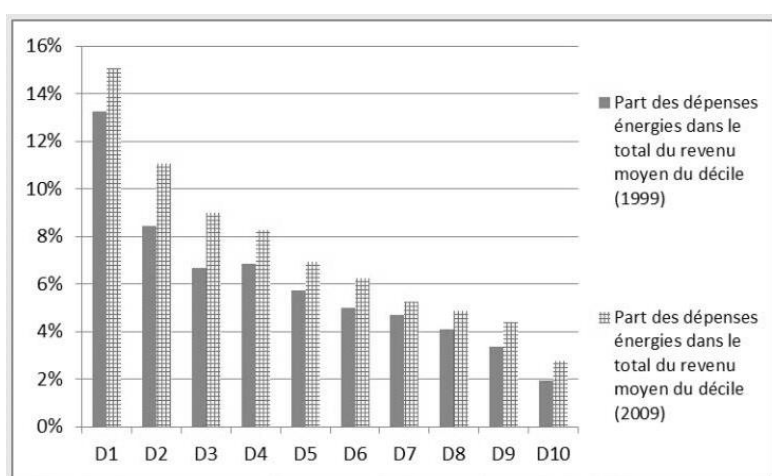
15 Plan Urbanisme Construction Architecture.

16 Beddington zero energy development.

Bien que le lien entre statut d'occupation et accessibilité sociale soit apparent, nous restons sceptiques quant à la corrélation positive entre diversité de la typologie de logements et accessibilité sociale. A GWL Terrein (Amsterdam), malgré la mixité dans l'offre de logements, le prix des logements privés a augmenté de 100% de 1998 à 2003 (Vandewalle, 2010). Cette hypothèse sera dès lors confrontée pour des cas d'étude en RW.

3.2.3 Enjeux en termes de charges pour les résidents

Figure 3 : Dépenses consacrées à l'énergie en % des revenus moyens par décile de revenus



Huybrechts et al., 2011, p.2

La précarité énergétique est avec l'accessibilité au logement un réel problème en Belgique. Sur le graphique, nous constatons que la part que consacre le premier décile de revenus moyens dans son approvisionnement énergétique est très importante. En même temps, on observe l'impact conséquent sur les 2-3 premiers déciles de l'évolution des coûts énergétiques entre 1999 et 2009.

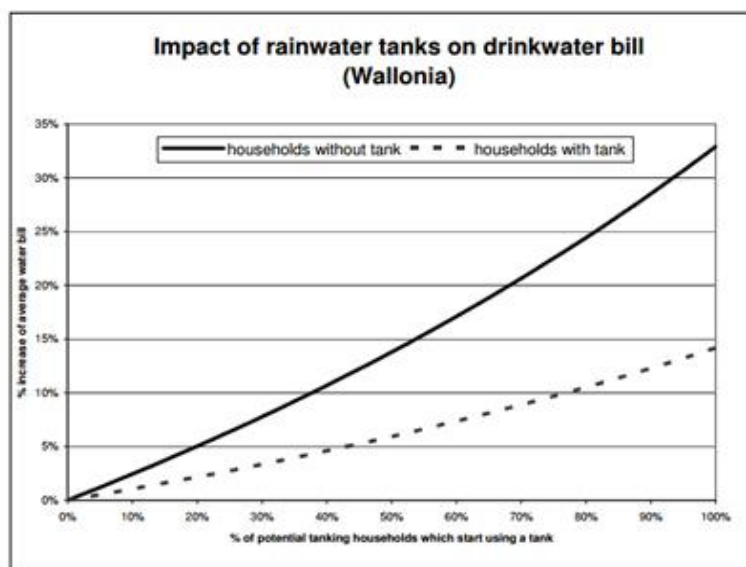
Cette part des revenus consacrée aux énergies est nettement plus faible chez les déciles les plus élevés et ceux-ci sont donc bien moins affectés par l'évolution de leur coût.

Dès lors, le fait que les premiers déciles de revenus puissent accéder à un logement dans un EQ présente un enjeu conséquent, puisque ceux-ci verront leurs dépenses énergétiques diminuer.

En effet les besoins en énergie primaire pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire peuvent être réduits de manière importante dans le cadre du développement d'un EQ respectant les normes passives et développant des énergies renouvelables.

En ce qui concerne l'approvisionnement en électricité, les EQ mettent en place des systèmes de production d'électricité via des panneaux en toiture et des installations de cogénération permettant de limiter leurs besoins.

Figure 4 : Impact des citernes d'eau de pluie sur la facture d'eau (Wallonie)



Cornut et al., 2004, p.14

Les équipements économes en eau et la réutilisation des eaux pluviales pour certains usages permettent également de limiter les besoins. Malgré le côté environnemental bénéfique du captage et de la réutilisation de l'eau de pluie, des recherches scientifiques¹⁷ prouvent que cette démarche peut avoir des effets socio-économiques néfastes. En effet, le système de taxation engendre la mutualisation des coûts additionnels au niveau communal, et comme représenté sur le graphique, les habitants sans citerne d'eau de pluie

se retrouvent désavantagés par rapport aux détenteurs de citerne (Cornut et Marissal, dans Cornut et al., 2007). L'enjeu est donc à nouveau conséquent, puisque si les ménages précarisés habitaient dans des EQ où il y a récupération de l'eau de pluie, ils verraient leurs dépenses liées à la consommation d'eau diminuer.

On remarque donc que mise à part les coûts liés à l'achat, les coûts d'entretien et d'exploitation des logements durables sont nettement inférieurs à ceux de logements comparables construits il y a quelques dizaines d'années. Sur cette base, l'accessibilité sociale des EQ apparaît cruciale pour les ménages les plus précaires puisqu'une fois installés, les coûts complémentaires d'exploitation seront réduits.

¹⁷ Cornut P., Marissal P., "La parabole de la citerne d'eau de pluie ou les contradictions des comportements écologiques anti-sociaux", dans Cornut et al., 2007.

3.3 Opérateurs publics et montages juridiques et financiers

Des opérateurs publics, chargés de développer et/ou de mettre en relation propriétaire et demande latente en logements, existent en Wallonie. Ils peuvent être impliqués dans différents montages juridiques et financiers parfois relativement complexes. Le présent point propose de synthétiser ces aspects en abordant succinctement les trois principaux types de montages financiers permettant de faire émerger des EQ [partenariats publics privés (PPP), projets privés, projets publics] mais également les initiatives spontanées (habitats groupés), de nouveaux montages émergents (Community Land Trust) et via des mécanismes incitatifs spécifiques (écoprêts).

3.3.1 Opérateurs publics en Wallonie

Les opérateurs publics qui s'impliquent dans l'élaboration et/ou gestion des projets d'EQ en Wallonie sont la Société wallonne de Logement (SWL), tutelle des Sociétés de Logements de Service Public (SLSP), les Régies Foncières communales et les Agences Immobilières Sociales (AIS).

La SWL est l'organisme d'intérêt public commandité par le Gouvernement wallon pour assurer, conseiller et assister les 64 SLSP existantes (Rosenoer, 2015). Elle est responsable de plus de 101.000 logements publics, et a un rôle d'intermédiaire entre la RW et les SLSP, en mettant notamment à leur disposition les fonds qui permettront la construction ou rénovation des logements (SWL, 2016).

Les principales missions des SLSP sont de (SWL, 2016) :

- *Gérer et louer des logements aux personnes les plus précarisées et aux revenus moyens ;*
- *Construire des logements destinés à la location ou à la vente ;*
- *Acquérir et rénover des logements en vue de les louer ;*
- *Accueillir et informer les candidats-locataires et locataires et leur offrir un accompagnement social ;*

Il faut toutefois noter que les SLSP sont impliquées dans les projets d'EQ neufs seulement quand les logements sont loués en loyer d'équilibre¹⁸ (Spoto, 2016) ou sont vendus à des ménages dont les revenus ne sont pas négligeables¹⁹. Dès lors, les SLSP ne donnent pas accès aux ménages plus précarisés

18 Maximum 25% des revenus du ménage dédié au logement (Cantineau, 2016) et le double du prix du loyer locatif social.

19 Dans l'EQ des Closières à Charleroi, les candidat-acheteurs bénéficient de revenus annuels imposables globalement situés entre : *Pour une personne seule 27.400€ et 42.400€ ; Pour plusieurs personnes 34.200€ et 51.300€.* Ces montants sont augmentés de 2.500€ par enfant à charge' (La Sambrienne, 2016).

à des logements neufs et durables, ce qui représente un grand problème au niveau de la durabilité sociale.

Les Régies Foncières communales sont les gestionnaires du patrimoine privé et public des Communes. Leur rôle est de *‘promouvoir une politique immobilière active en vue d’assurer un bon aménagement du territoire communal et la réalisation de projets urbanistiques’* (Ville de Liège, 2016). Dans le cadre des programmes d’investissements régionaux et fédéraux, les Régies Foncières doivent acquérir des immeubles et effectuer des travaux de rénovation, de démolition et de reconstruction de logements (Ville de Liège, 2016).

L’AIS, en tant que dispositif d’aide à l’accès au logement est une ‘aide à la personne’, fondamentalement différente de ‘l’aide à la pierre’, comme est par exemple la construction de logements sociaux (CPDT, 2010). Il s’agit d’un intermédiaire entre les propriétaires bailleurs et les locataires à la recherche d’un logement et dont le rôle est de mettre sur le marché pour ces derniers des logements de qualité à des prix modestes (FLW, 2016). Les AIS peuvent se développer à travers des partenariats avec les communes, les centres publics d’action sociale, les SLSP et des partenaires de droit privé (FLW, 2016). A ce jour, il existe 30 AIS en RW (FLW, 2016).

Dans les projets d’EQ, l’association de la Commune ou du promoteur immobilier à une AIS dès l’initiation du projet est intéressante, car elle permet d’induire naturellement une mixité sociale au sein du quartier et des bâtiments (CPDT, 2010).

Les traits et missions principales des AIS sont régis par l’arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 (FLW, 2016). Les AIS doivent : chercher le locataire, s’occuper des démarches administratives, faire l’état des lieux, assurer la gestion technique, assurer la garantie locative, ou encore, prendre en charge l’avocat ou l’huissier (Dechamps, 2016).

En outre, les AIS stabilisent les loyers d’un quartier, encouragent la rénovation de bâtiments en bénéficiant de subsides appropriés et aident les propriétaires fragilisés à maintenir la possession de leur bien immobilier (CPDT, 2010). Leur mise à disposition permet aussi l’exonération du précompte immobilier pour le propriétaire. Enfin, l’atout majeur des AIS est que contrairement aux logements sociaux, aucune stigmatisation n’a lieu, puisque les unités gérées sont éparses, au sein de constructions aux statuts variés (CPDT, 2010).

L’implication, ou non, d’un ou plusieurs opérateurs publics dans l’élaboration des EQ nous semble être un indicateur fort pouvant jouer sur son accessibilité sociale. Cet aspect fait l’objet d’une attention

particulière dans les points ci-dessous qui développent les montages financiers et dans le chapitre suivant qui prend en compte ce critère pour analyser les EQ sélectionnés.

3.3.2 Partenariats publics privés

Comme tout autre projet urbain, les EQ subissent les lois du marché (Souami, 2011). Les surcoûts et les risques entraînés par l'urbanisme écoresponsable sont inévitables, car l'innovation demeure marginale (Bornarel, dans Masbouni, 2012). Des solutions de financement croisés sont alors à envisager : vente d'une partie des biens immobiliers, cession de terrain inférieure au prix du marché en échange du respect des prix modérés et de critères environnementaux et Partenariats Publics Privés (PPP) (Charlot, 2012).

Le marché peut être régulé par des partenariats entre acteurs économiques et sociaux, en vue de créer des montages financiers à travers lesquels le risque et le financement sont partagés (Charlot-Valdieu et Outequin, 2009). Dans un PPP, l'acteur public confie à un acteur privé une mission : (pré)-financement, conception, gestion des ouvrages, gestion des infrastructures publiques et des services, ... et ce dans un cadre prédéfini par le premier (Lambert, 2006). D'une part, les PPP permettent la mobilisation des financements privés quand la partie publique n'en dispose pas, et d'autre part, ils promeuvent l'utilisation de moyens techniques et le développement de savoir-faire qui autrement n'auraient pas pu être développés (Verhage et Leroy, 2014).

En général, les PPP développés sur les EQ prennent la forme suivante : la Ville, propriétaire du terrain, lance un marché public de promotion (ou un 'dialogue compétitif') pour la conception, le financement et la construction de l'EQ. Dès lors, la Ville abandonne le droit d'accèsion sur le terrain, au profit d'un promoteur immobilier (Abinet et al., 2010), et perd donc la maîtrise foncière du terrain. Lorsqu'un terrain public est revendu au secteur privé, la marge de manœuvre du premier est limitée à l'activation d'outils dont il dispose : RUE, charges d'urbanisme ou modification d'un ancien permis de lotir, autres outils contractuels (Degraeve, 2011). En effet, lorsque la maîtrise du foncier est assurée par les autorités publiques, celle-ci permet d'ajuster les valeurs immobilières et foncières (Souami, 2011). Bien que plus délicat, cet ajustement des valeurs peut également s'effectuer selon Souami (2011) à travers des règles de constructibilité. L'idée selon laquelle la maîtrise foncière est nécessaire pour assurer un développement de qualité répondant aux besoins des personnes qui en ont le plus besoin a par ailleurs également été confirmée par une interlocutrice (Perreman, 2016).

3.3.3 Projets publics

Certains projets peuvent être initiés, développés et exploités par des acteurs publics. C'est le cas de projets mêlant Régies Foncières et SLSP qui disposent des moyens humains et du capital nécessaire pour mener une promotion immobilière et organiser par la suite la gestion des logements créés (Coremans, 2016). Afin de limiter l'investissement dans l'opération, voire d'atteindre un certain équilibre financier dans leurs opérations, ces dernières peuvent réserver une part des logements construits à de l'acquisitif, aidé ou non.

Ce cas de figure apparaît comme étant le plus propice au développement de logements accessibles vu que l'ensemble de l'opération est effectué par les autorités. Dans ce cas, la typologie et le statut des logements sont susceptibles de répondre plus favorablement à la demande qui peut être mise en exergue via des études dans la commune concernée.

3.3.4 Projets privés

Ces dernières années ont connu une mutation importante du secteur de la construction. En effet, les normes environnementales et urbanistiques imposées par la législation comme par exemple la réglementation relative à la PEB ont un impact significatif sur les coûts de construction. De plus, chaque critère environnemental que le MO souhaite remplir dans le cadre d'un référentiel est susceptible d'avoir un impact sur le coût global du projet (Coremans, 2016). Ajoutés aux coûts d'études d'impacts sur l'environnement et ceux liés aux conditions de délivrance des permis, viennent les constructions durables, qui comparées à des projets conventionnels, sont sujets à des surcoûts allant de 7-15% (Souami, 2011), qui doivent *in fine* être répercutés.

Les montages 100% privés désirent avant tout maximiser leurs bénéfices afin de pouvoir dégager une marge élevée une fois leurs créanciers remboursés. Cet objectif, que les promoteurs privés tentent d'atteindre malgré l'évolution des coûts de production de logements durables, semble *a priori* aux antipodes de toute considération sociale.

Dans ce cas de figure, seuls les aspects réglementaires (réglementations urbanistiques, charges d'urbanisme, ...) nous paraissent susceptibles de jouer un rôle régulateur dans la capacité de ces projets à répondre à une demande pour des logements peu onéreux. Nous examinerons au sein du chapitre 4 les situations observées jusqu'à présent et les pistes de solutions qui peuvent être proposées.

3.3.5 Autres montages

3.3.5.1 Habitat groupé

En 1970 naissent des mouvements citoyens, principalement portés par des 'classes d'alternatives', c'est-à-dire des nouvelles couches moyennes, dont le but était de créer collectivement le cadre de vie souhaité (d'Orazio, dans Cédís, 2010). Ce genre d'engagement existe toujours sous forme d'autopromotion et de coopérative d'habitants (d'Orazio, dans Cédís, 2010). Les motivations d'engagement dans une structure d'habitations groupées semblent cependant avoir changé. A l'époque, il s'agissait plutôt d'une réponse à l'individualisme accru créé par le système capitaliste, tandis qu'aujourd'hui, l'habitat groupé est envisagé étant donné les problèmes financiers des ménages, la pression immobilière grandissante et la conscientisation environnementale (Debuigne, 2012).

L'autopromotion représente une démarche qui vise à se différencier de la promotion privée traditionnelle en suivant les principes du Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré, le MHGA²⁰ (d'Orazio dans Cédís, 2010). Les coopératives d'habitants, elles, visent à bouleverser le cadre législatif et souhaitent contrer les effets néfastes des rapports marchands de la propriété et de la spéculation immobilière, en mettant en place une alternative à l'accession sociale, une sorte d'entre-deux de la promotion privée et du logement social (d'Orazio dans Cédís, 2010).

Toutefois, il semblerait que les habitats groupés ne considèrent pas toujours l'environnement comme une priorité absolue, en choisissant des densités faibles et en contribuant à l'étalement urbain (Bovet, 2009). En parallèle, il est fréquent que les habitants se rassemblent sur base de caractéristiques similaires, limitant de fait la mixité sociale (Debuigne, 2012). Il est très probable que ces habitants soient issus de la classe moyenne ou moyenne élevée du fait notamment des démarches à entreprendre pour le développement de ce type de projet, ce qui ne garantit pas l'accessibilité sociale de ce type de projet. En Wallonie, il existait en 2012 120 habitats groupés avec 1.500 habitants (Debuigne, 2012).

20 Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré, à travers lequel la composante écologique et bioclimatique était fortement présente et dont les objectifs étaient de : concevoir un habitat convivial et maîtrisé ; définir un logement correspondant aux besoins et capacités financières de chaque foyer ; définir les locaux communs et les espaces extérieurs pouvant accueillir des activités communes (Eco Habitat Groupé, 2016).

3.3.5.2 Community Land Trust (CLT)

Dans cette optique de détournement de la spéculation foncière, le Community Land Trust (CLT) est un système qui permet de dissocier le bâti et le sol (Debuigne, 2012). Ce système repose d'une part sur les avantages d'une politique de logement de type locatifs sociaux, et d'autre part, sur une politique qui encourage l'accès à la propriété (CPDT, 2010). Le CLT, en tant que fonds, construit ou rénove des logements et les vend à un prix inférieur au marché, tout en restant propriétaire du sol (CLTW, 2013). Quand un bien est revendu, la plus-value est partagée entre le 'Trust', à hauteur de 75%, et entre les vendeurs, à hauteur de 25% (Debuigne, 2012). La somme appartenant au Trust est mise à profit pour rendre le logement accessible au prochain acquéreur (CLTW, 2013). A travers sa 'Charte pour la formation de CLT en RW, la 'Plateforme Community Land Trust en Région Wallonne' évoque le besoin criant de logements accessibles et de qualité, tout comme la nécessité d'éviter les dynamiques urbaines de type gentrification (CLTW, 2013).

Ce système qui se développe ces dernières années en Wallonie apparaît comme étant particulièrement intéressant en matière d'accessibilité sociale puisqu'une certaine continuité dans l'accessibilité des logements semble a priori assurée. Les autres logements qui disposent aussi de cette pérennité sociale sont ceux qui restent sous maîtrise publique.

3.3.5.3 Eco-prêts

En France, un éco-prêt dédié au logement social est disponible pour les communes et les organismes d'habitations à loyers modérés (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009). De plus, la Caisse des Dépôts aide les collectivités qui créent des EQ, à travers des études préalables de faisabilité et la mise à disposition de prêts bonifiés (Charlot, 2012). Au cours de notre recherche, nous n'avons pas pu identifier d'éco-prêts destinés aux communes wallonnes.

En RW, l'éco-prêt ou écopack destiné aux particuliers est octroyé par la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du Crédit social et par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie. Le rôle de ces opérateurs est d'augmenter l'accès à la propriété ou la rénovation de logements pour des ménages auxquels les prêts bancaires privés ne sont pas octroyés (Ombelets, 2015). En 2014, 3.041 habitations ont amélioré leurs performances énergétiques grâce à ce genre de dispositif (Ombelets, 2015).

Depuis début 2016, l'éco-prêt se distingue en écopack, rénopack et accesspack. Les deux premiers portent sur l'amélioration de la performance énergétique et l'installation d'énergie renouvelable dans

les logements, tandis que l'accesspack permet l'achat ou la construction de logements (SWCS, 2016). L'accès à ces différents packs n'est possible que pour les ménages disposant de revenus limités et pour des biens dont la valeur ne dépasse pas un certain seuil (SWCS, 2016).

Enfin, les prêts écologiques ou éco-crédits sont aussi proposés en Belgique par la plupart des banques privées²¹. Pour bénéficier du prêt, il faut cependant être propriétaire du bien depuis au moins 5 ans (Habitations, 2015), rendant ces dispositifs limités du point de vue de l'accessibilité sociale.

3.4 Référentiels et question sociale

A ce jour, il existe une multitude d'outils qui servent à évaluer les projets d'EQ (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2012): les grilles de questionnement, les tableaux de bord (plans d'actions et programmes), les labels et certifications (EcoQuartier, LEED ND, BREEAM Communities), les chartes, les référentiels (Référentiel Quartier durable, projet européen HQE²R dont les outils ISDIS, HQDIL et INDI), et enfin les méthodes spécifiques adaptées aux projets (ex. BedZED). Les principales démarches utilisées pour les EQ seront évaluées ci-dessous, en abordant leur approche spécifique de l'accessibilité sociale.

3.4.1 Niveau supranational

WWF (charte) : Parmi les 10 principes et objectifs sur la conception d'EQ intitulé 'One Planet Living', le principe 09. Equité et partenariats locaux, se réfère à la promotion de la justice sociale au sein des quartiers (Delcroix, dans Masbounji, 2012).

LEED for Neighborhood Development (label) : Parmi les indicateurs à crédits de la checklist de cette certification américaine, le chapitre 'Neighborhood Pattern & Design' comporte un indicateur sur la typologie des logements et de leur accessibilité économique (USGBC, 2014).

BREEAM Communities (label) : Dans la section 'Social and Economic Wellbeing, housing provision', il est indiqué que le but est de réduire les inégalités sociales en assurant le développement de logements adéquats. Les critères qui en découlent sont : 1. Les types et statuts des logements sont basés sur les besoins locaux et le plan stratégique de logement de la Commune ; 2. L'aménageur et la Commune s'accordent sur le taux de logements accessibles locatifs sociaux ou moyens, ou acquisitifs moyens ; 3. Les logements accessibles sont répartis et intégrés dans plusieurs immeubles, en s'assurant qu'ils sont suffisants pour pourvoir aux changements démographiques futurs (BREEAM, 2012).

21 Fortis, ING, Argenta, Record (Habitations.be, 2015).

EcoQuartier (label): En France, un appel à projets de la démarche EcoQuartier a été lancé en 2008 dans le cadre du 'Plan Ville durable' du Grenelle Environnement (MEEDDM, 2009). En 2012, la démarche se concrétise à travers la création du label national EcoQuartier (Ministère du Logement et de l'Habitat durable, 2016). En 2014, parmi les opérations labellisées, 50% des logements sont des logements locatifs sociaux, ce qui selon la Ministre française du logement permet de lutter contre les inégalités spatiales et sociales (Pinel, 2015)²². Lors de notre entretien avec Delphine Gaudart²³ en marge de la cérémonie de remise des labels EcoQuartier 2015, cette experte en EQ a mentionné que '*...la part des logements sociaux dans les EQ labellisés par le ministère est plus élevée que la moyenne nationale, c'est une exigence importante pour obtenir le label*' (Gaudart, 2015). La loi SRU²⁴ du 13 décembre 2000 oblige les Communes françaises à avoir 20%-25% de logement social (Gaudart, 2015). En effet, le taux de logements sociaux préconisés par la loi se retrouve largement surpassé au sein des projets d'EQ (Madec, dans Masbounji, 2012). En parallèle, les projets de rénovation sont favorisés (Gaudart, 2015).

Au sein de la grille d'analyse du label EcoQuartier, la section 'Cadre de vie et usagers' évoque notre question de recherche (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2012) :

- Améliorer la cohésion sociale à travers le renforcement des liens sociaux, l'inscription du projet dans son contexte social intercommunal et la promotion de toutes les formes d'accessibilité à tous les habitants ;
- Promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle à travers la diminution de la ségrégation socio spatiale, l'organisation de la mixité fonctionnelle, l'implantation d'équipements nécessaires et l'imposition de la maîtrise des coûts aux opérateurs ;

L'engagement 7, 'Mettre en œuvre les conditions de la mixité, du vivre ensemble et de la solidarité' évalué l'accessibilité socio-économique des EQ à travers deux questions qualitatives : 1) *Comment votre programmation de logement permet-elle une diversité dans les profils des habitants aux différentes échelles de la ville (quartier, îlot, immeuble) ?* ; 2) *Les prix des logements et leur localisation sont-ils adaptés aux capacités financières des profils des ménages ?* Un indicateur quantitatif de mixité sociale est également mis en place : le pourcentage de logements locatifs sociaux (Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, 2015).

22 Sylvia Pinel, Ministre du Logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité. Discours pendant la cérémonie des labels EcoQuartier.

23 Chargée de mission 'Europe-ville durable' au Ministère du logement et de l'habitat durable- responsable du label EcoQuartier.

24 Solidarité et de renouvellement urbain. Cette loi se réfère à la cohésion sociale et la solidarité des territoires en tant que composantes essentielles du DD, avec des mots-clés comme mixité sociale, mixité de l'habitat, mixité sociale de la ville et des quartiers etc. (Charlot-Valdieu, Outrequin, 2012).

HQE²R (référentiel) : La démarche HQE²R, permettant d'intégrer le DD dans les projets de quartiers, résulte d'une initiative conjointe de la Commission européenne et de l'association européenne pour la promotion du développement urbain durable HQE²R, devenue SUDEN²⁵ (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2012). Celle-ci concerne surtout le renouvellement de quartiers existants (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009). Parmi les 6 principes de développement urbain durable, figure celui de l'équité sociale c.à.d. le droit à un logement et à un revenu décent, la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale et l'équité intergénérationnelle et intra-générationnelle (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2006). Les principaux outils utilisés au sein de la démarche sont le référentiel INDI, la méthode HQDIL, et le système intégré ISDIS.

Le référentiel INDI, appliqué dans plusieurs projets d'EQ (Rennes Métropole, 2011), est structuré en 4 enjeux, 20 thèmes, et 127 indicateurs qualitatifs et quantitatifs qui se complètent par des valeurs seuils et valeurs d'objectifs (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2012). L'enjeu III, 'Contribuer à la durabilité de la ville', se décline en plusieurs thèmes, parmi lesquels celui de 'Solidarité et politique des Mixités' (thème 15), qui lui-même se décline en indicateurs (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2012) :

- 15.1 Mixité sociale- logements locatifs sociaux (%) ;
- 15.2 Mixité sociale- logements abordables ou à coûts maîtrisés (%) ;
- 15.3 Mixité sociale- accession sociale ;
- 15.4 Mixité sociale- logements très sociaux (y compris hébergement d'urgence) ;
- 15.6 Diversité de l'offre de logements : taille des logements, statuts des occupants, type d'habitat ;

Le deuxième outil est la méthode de diagnostic partagé de DD intitulée HQDIL. Cette méthode comporte une grille d'analyse au sein de laquelle figure l'objectif d'assurer la diversité de l'occupation des territoires, à travers la diversification du logement et des populations (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2006).

Enfin, le système intégré ISDIS (Integrated Sustainable Indicators System) évalue la diversité sociale à travers les cibles suivantes : Cible 13. Ratio de la population active selon catégories socio-professionnelles, part de la population active/inactive, ratio de distribution intergénérationnelle ; Cible 15. % logements sociaux, % ménages propriétaires de leur logement (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2006).

25 Sustainable Urban Development European Network

3.4.2 Niveau wallon et bruxellois

En Wallonie, parmi les questions-clés éliminatoires du référentiel de la CPDT, une question transversale porte particulièrement sur notre objet d'étude. L'écoquartier/écobourg/écovillage, indépendamment du fait qu'il s'agisse d'un projet de construction, de consolidation ou de transformation, doit à minima répondre positivement à la question suivante (annexe 4): *'Le périmètre du projet comprend-t-il une diversité de type de logement (studio, appartement, duplex, maison unifamiliale, etc.) et de statut (en location, en propriété, en AIS*, etc.) ?'* (CPDT, 2010, p. 11).

Cette question-clé éliminatoire est suivie par des questions détaillées qui elles-mêmes sont articulées autour d'une question d'ordre général (annexe 5):

'Le projet d'écoquartier a-t-il tenu compte de la situation existante et des besoins du contexte dans lequel il s'implante pour proposer une diversité de logements ?' (CPDT, 2010, p.20):

- *Le projet d'écoquartier présente-t-il une diversité de taille de logement qui tient compte des besoins locaux ?*
- *Le projet d'écoquartier présente-t-il une diversité de type de logement (appartement, duplex, maison unifamiliale, etc.) qui tient compte des besoins locaux ?*
- *Le projet d'écoquartier présente-t-il une diversité de statut de logement (location, achat) qui tient compte des besoins locaux ?*

La note indique que la fixation de pourcentages, tant pour les types de logements que pour leur statut (social ou assimilé), n'est pas pertinente, car elle ne peut tenir compte des réalités locales, et suggère une étude préalable du marché immobilier communal (CPDT, 2010).

Selon le RQD du SPW, les ménages précarisés et aux revenus moyens ont droit à une place au sein des quartiers durables (SPW, 2014). Au sein du RQD, 2 indicateurs abordent la mixité sociale des EQ. Le premier porte sur la mixité des logements et est obligatoire. Bien qu'indirect, il contribue selon le référentiel à favoriser la mixité sociale vu que des ménages de taille variées sont mélangées. Le second est quant à lui plus explicite, mais non obligatoire (SPW, 2014) :

E22. Mixité de logements : *Le quartier comprend au minimum 10 % de studios et logements « 1 chambre », 10 % de logements « 2 chambres » et 10 % de logements « 3 chambres et plus ». Le solde de logements est défini en concertation avec les autorités locales, selon les besoins et le contexte local ;*

E23. Mixité sociale : *Les besoins en logements sont étudiés en concertation avec la commune, notamment en ce qui concerne l'intervention éventuelle des pouvoirs publics pour le développement de logements sociaux. Au minimum 10 % des logements du quartier sont accessibles à des ménages à revenus « moyens ». Les ménages acquéreurs s'engagent à occuper le bien pendant une durée minimale de 5 ans ;*

Nous soulevons ici deux critiques importantes. D'une part, le critère de mixité sociale E23 ne figure pas parmi les critères obligatoires, bien que la situation en termes de besoins d'accès aux logements accessibles soit alarmante en Wallonie. D'autre part, ce critère se réfère exclusivement à l'accessibilité sociale des ménages à revenus moyens. Cela limite sensiblement le type de ménages qui peuvent accéder à l'EQ, notamment les ménages précaires et modestes, dont les besoins sont bien plus évidents.

Au niveau régional bruxellois, Bruxelles Environnement a édité en 2009 le 'Sustainable Check-Up et Mémento pour des Quartiers Durables', avec comme objectif social : *'Assurer la mixité sociale et ainsi favoriser la rencontre de l'autre, combattre les stéréotypes, pratiquer la tolérance au quotidien et permettre l'égalité des chances, l'équité et la justice sociale'* (Bruxelles-Environnement, 2009, p.56). La question corrélée à cet objectif est :

'Le Projet de Quartier s'adresse-t-il à des profils socio-économiques variés grâce à une offre diversifiée de logements (taille, agencement) et des montages permettant différents types de location et d'acquisition (logements sociaux, conventionnés et moyens) ?' (Bruxelles-Environnement, 2009, p.56).

Afin d'atteindre cet objectif, une série d'actions sont proposées, dont (Bruxelles-Environnement, 2009):

- *L'imposition de 10% de logements sociaux par opération et penser la mixité à l'échelle du bâtiment, de l'ilot et du quartier ;*
- *La diversification de la taille des logements pour pouvoir accueillir des ménages différents ;*
- *La création de montages créatifs d'aide à l'acquisition ;*

Enfin, un nouveau baromètre bruxellois de durabilité des quartiers est en cours de réalisation, tandis qu'en Flandre, il en existe déjà un, applicable à tous les quartiers (Lambert, 2006).

Nous constatons que les exigences en matière sociale dans les EQ bruxellois disposent d'ambitions plus élevées, puisque le taux de 10% de logements accessibles préconisé ne se limite pas à des revenus 'moyens', comme c'est le cas dans le RQD wallon.

4 L'accessibilité sociale des écoquartiers wallons : études de cas

Ce chapitre se focalisera sur 30 EQ recensés en RW (liste complète ci-après). A travers la mise en place d'une série d'indicateurs, le but sera de tirer des conclusions sur l'accessibilité sociale des EQ wallons (EQw) actuellement en cours de développement ou déjà construits.

4.1 Sélection des EQw

Les 30 EQw recensés, l'ont été suite à un passage en revue de la littérature et en entrant en contact avec des acteurs variés (Chercheurs, Communes, SLSP, AIS, Maîtres d'Ouvrage et architectes). Nous n'avons pas la prétention de dire que ce recensement est exhaustif mais sommes par contre confiants dans sa représentativité.

Il est important de mentionner que cette sélection ne s'est pas basée exclusivement sur les EQw répondant aux RQD. En effet, l'institutionnalisation des EQ n'a été effectuée qu'en 2014, bien après l'élaboration d'une grande partie des EQ recensés. De plus, le RQD ne cible que les projets neufs, tandis que nous souhaitons inclure les transformations de quartiers.

Concernant la véracité de la qualité environnementale des EQ sélectionnés, nous avons conscience que des cas de 'greenwashing' peuvent être inclus²⁶ dans notre recensement. Le fait qu'un EQ réponde au RQD n'exclurait pas sa qualification de projet 'greenwashing'²⁷. Leur maintien au sein de notre sélection n'est pas limitant et permet par contre de donner une image plus globale de la réalité actuelle du secteur à l'échelle régionale.

Enfin, nous constatons que le fait que le RQD soit mis en œuvre ne garantit pas l'accessibilité sociale aux EQ. Seuls 4/17 EQ qui répondent au RQD comportent des logements accessibles à hauteur en moyenne de 28%. Cela nous a confortés dans l'idée de ne pas nous borner à ce critère.

26 'Certains projets de lotissements traditionnels qui se distinguent uniquement par des habitations économes en énergie, peuvent se vendre comme des écoquartiers, ce terme devenant alors simplement un argument de marketing' (Vanderstraeten et al., 2011, p.60).

27 Selon l'asbl UrbAgora, le projet des Haïsses Piédroux à Chênée (Liège) qui a été évalué par le LEMA (Local Environment Management & Analysis, ULg) et qui s'inscrit dans le cadre du RQD, serait un exemple de 'greenwashing' (UrbAgora, 2014).

Pour conclure sur la sélection, mentionnons que d'autres EQw avaient été recensés²⁸ mais leur état d'avancement et le nombre de critères qui pouvaient être examinés ne permettait pas de les inclure au sein de l'étude.

Les EQ sélectionnés correspondent à la liste reprise dans le tableau suivant :

N°	EQ	Commune	N°	EQ	Commune
1	Domaine des Pléiades	Visé	16	Mabotte	Seraing
2	Fontaine Saint Jean	Engis	17	Marbehan	Habay
3	Pic au vent	Tournai	18	Haïsses-Piédroux	Liège
4	L'île aux oiseaux	Mons	19	Les Tilleuls	Andenne
5	Cité Jardins à St-Vaast	La Louvière	20	Fontaine Domalus	Seraing
6	Saint-Léonard	Liège	21	Croisée des champs	Gembloux
7	Sart-Tilman	Liège	22	Elea	Mouscron
8	Pré-Madame	Herstal	23	Wérister	Fléron
9	Terrasses du Luxembourg	Arlon	24	Sertomont	Houffalize
10	Jardin des Baseilles	Namur	25	Site Hérès	Soignies
11	I-Dyle	Genappe	26	Les Closières	Charleroi
12	Schoppach	Arlon	27	Court-Village	Court-St-Etienne
13	Waschbour	Arlon	28	Cité Leburton	La Louvière
14	la Chavée	Gesves	29	Mont-Falise	Huy
15	Heusy	Verviers	30	Eurofonderie	Gembloux

²⁸ Il s'agit de l'EQ MontLégia à Liège, qui comportera environ 350 logements (Robinson, 2016) et de l'EQ de la Coronmeuse à Liège, qui devra accueillir plus de 1200 logements et qui fait partie des 'quartiers nouveaux' financés par la RW (Gouvernement wallon, 2016).

4.2 Critères d'analyse et obtention des données

Nous avons choisi de baser notre recherche sur une grille d'analyse constituée de critères quantitatifs et qualitatifs en lien avec l'accessibilité sociale, inspirés de la littérature et d'éléments des référentiels qui ont été présentés dans ce travail.

Plus précisément, il s'agira de caractériser : le taux de logements accessibles par EQ en effectuant une distinction entre les différents statuts d'occupation, l'imposition de charges d'urbanisme, la maîtrise foncière du terrain, l'accessibilité en transports en communs, l'éventuelle concertation avec les autorités locales, la typologie des logements, le prix demandé au m² et le nombre de maisons individuelles 3 et 4 façades.

Pour obtenir les données correspondant à ces critères, la première étape fût de remplir la grille des 30 EQ avec les informations disponibles à partir de sources secondaires : RUE²⁹, promotion immobilière, avis du CWEDD³⁰, articles, ouvrages, sites internet, mémoires, ...

En parallèle, nous avons pris contact avec les chercheurs dont les travaux ont déjà été présentés³¹ pour clarifier certains points et obtenir des informations méthodologiques complémentaires. Nous avons ainsi obtenu les fiches d'évaluation de 10 EQ en RW élaborées par Lepur³² qui sont basées sur les critères du RQD et dont le but était d'assurer son opérationnalisation (annexe 6).

Pour compléter notre grille, nous avons dû générer l'information. Pour ce faire, nous avons procédé à l'élaboration de 4 modèles de questionnaires adressés aux communes, aux MO ou/et architectes, aux SLSP et aux AIS pour chacun des 30 EQ. Ces 4 questionnaires à la fois quantitatifs et qualitatifs (annexes 7-10), avaient comme objectif de compléter les éléments manquants de la grille d'analyse et d'apporter des informations supplémentaires. Les questionnaires adressés aux communes et aux MO étaient presque identiques et ont été envoyés aux 2 parties pour favoriser l'obtention de réponses. Quand il y a eu contact avec les 2 interlocuteurs, l'information a pu être croisée. Les questionnaires adressés aux SLSP et AIS étaient également semblables mais les réponses étaient quant à elles susceptibles de générer de nouvelles informations.

29 Rapports Urbanistiques et Environnementaux. Le RUE est indispensable pour l'urbanisation de zones d'aménagement communal concerté (ZACC) (Ville de Liège, 2016).

30 Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable

31 Coralie Meuris (CREAT, UCL), co-auteur de la note de la CPDT, et Anne-Françoise Marique (Lepur, Ulg), co-auteur du RQD du SPW.

32 Centre de Recherches sur la Ville, le Territoire et le Milieu Rural de l'Université de Liège.

Pour chaque EQ, 4 ou 5 acteurs ont été contactés par courriel et/ou par téléphone. Plus précisément, 90 courriels ont été envoyés à la totalité des acteurs. Au final, nous avons obtenu 74 réponses sous la forme de 27 entretiens téléphoniques (10-30 minutes), 43 courriels et 2 entretiens. Un tableau de prise de contact était régulièrement mis à jour (annexes 11).

4.3 Limites de l'étude

Précisons quelques limites du travail :

L'état d'avancement des projets : Sur les 30 EQw, seuls 5 sont finalisés, 5 sont partiellement terminés (plusieurs phases de construction), 9 sont en chantier, 6 ont leur permis déposé et 5 sont encore à l'étude, parmi lesquels 2 sont figés. En pratique, les projets pour lesquels les permis ne sont pas octroyés (11/30 EQ) pourraient (légèrement) évoluer.

L'échelle d'évaluation des logements accessibles : Celle-ci aura lieu à l'échelle du quartier, et non à l'échelle de l'îlot ou de l'immeuble. Ces dernières approches nécessiteraient une évaluation trop fine.

La transparence des interlocuteurs et l'obtention de réponses : Les promoteurs dont les permis ne sont pas octroyés étaient relativement réticents à se confier à cause d'une peur de diffusion d'informations qui pourrait engendrer des critiques négatives ou des résistances envers le projet. Par ailleurs, l'obtention de réponses était en général un exercice laborieux, lié au nombre d'interlocuteurs et à la difficulté d'obtention de réponses.

L'évaluation à distance : Bien que cela soit en général préférable, le nombre important de quartiers évalués et nos disponibilités ne nous ont pas permis d'effectuer des visites de terrains.

4.4 Analyses

A des fins d'analyse, les critères sélectionnés ont été dissociés en deux catégories. Un (double) critère fondamental, considéré comme discriminant ou éliminatoire et plusieurs critères secondaires. Les EQ ont été évalués sur base de valeurs seuils qui ont été attribuées à ces critères.

Le critère fondamental conditionne l'accessibilité sociale des EQ, tandis que les critères secondaires y contribuent de manière plus ou moins forte. Seul le premier sera pris en compte pour déterminer quels EQ sont 'accessibles'. Ils seront toutefois tous considérés pour proposer des recommandations à la fin du chapitre.

Deux distinctions sont nécessaires pour regrouper les EQw selon des caractéristiques communes et pouvoir tirer des conclusions adéquates. Il s'agira chaque fois de différencier :

- Les quartiers neufs de type création (3/30) (CR), les quartiers neufs de type consolidation (23/30) (CO) et les quartiers de type transformation (4/30) (TR) (repris de CPDT, 2010)³³ ;
- Les EQ privés (14/30) (PR), les EQ publics (3/30) (PU) et les PPP (13/30) ;

Nous remarquons que la grande majorité des EQ sont des opérations de type consolidation tandis que les projets de type transformation et publics sont de moindre importance.

Cette double distinction devrait avoir comme résultat la classification des 30 EQw en 9 catégories mais 2 catégories sont inexistantes. De plus, pour des raisons pratiques, nous décidons de regrouper certains EQ dont les caractéristiques sont proches. Les EQ *publics* en consolidation (1/30 EQ) et en transformation (2/30 EQ) seront regroupés (groupe A), tout comme les EQ de type *PPP*, distingués, en création (1/30 EQ) et consolidation (groupe B) (annexes 12).

5 groupes d'EQ sont alors créés pour notre analyse.

Les observations seront effectuées à un niveau global des 30 EQw et seront suivies par une évaluation selon les 5 groupes :

- Groupe A : EQ N°5, 6, 28 (public) ;
- Groupe B : EQ N°2, 13, 17, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 29, 11 (consolidation/ PPP) ;
- Groupe C : EQ N°18, 21, 23, 30 (création/ privé) ;
- Groupe D : EQ N°1, 3, 7, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 22 (consolidation/ privé) ;
- Groupe E : EQ N°4, 8 (transformation/PPP) ;

On constate que le groupe B est le plus représenté, suivi par les groupes D et C. Quant aux groupes A et E, ils ne sont que faiblement représentés.

33 Pour rappel : Création : constructions neuves formant un quartier neuf, identifiable, en milieu urbain, et présentant une densité suffisante ;

Consolidation : constructions neuves formant un quartier de taille moins significative, représentant une opportunité de levier pour initier la transformation des quartiers/bourgs/villages en écoquartiers/écobourgs/écovillages ;

Transformation : rénovation-reconstruction de quartiers/bourg/villages existants et possibilité de quelques constructions neuves ;

Notons enfin que nous considérons également comme privés les EQ qui ont été souhaités par le public mais dont l'implication propre se limite à la vente du terrain, sans vrai partenariat ou autres contreparties d'intérêt public.

4.4.1 Critère fondamental : logements accessibles et statuts d'occupation

Il s'agit d'avoir au sein de l'EQ des logements accessibles par le biais des SLSP, des Régies Communales ou des AIS afin de palier au déficit de logements publics constaté sur l'ensemble de la RW.

Pour ce faire, 5 critères sont évalués :

- Le % de logements accessibles confondus (sociaux, moyens et AIS) ;
- Le % de logements sociaux locatifs ;
- Le % de logements locatifs moyens ;
- Le % de logements acquisitifs moyens ;
- Le % de logements gérés par une AIS ;

Figure 5 : Taux et statuts de logements accessibles des 30 EQw

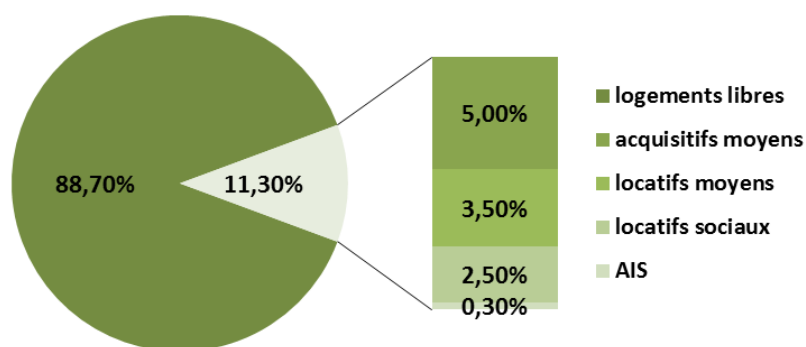
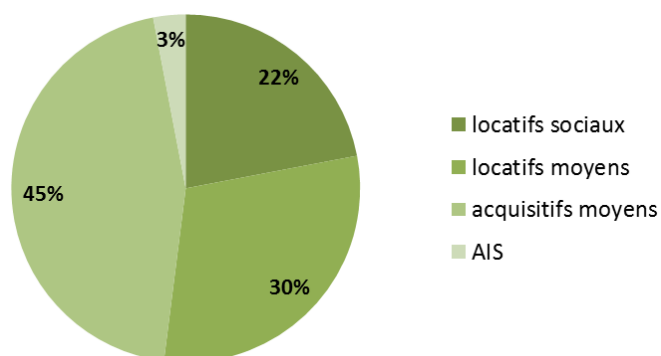


Figure 6 : Statuts des logements accessibles des 30 EQw (100%)



Constats

Niveau global

13/30 EQ comportent des logements accessibles à hauteur d'une moyenne de 27%. La part de logements moyens est plus de 3 fois plus grande que la part des logements sociaux au sein de ces 13 EQ. Sur la totalité des logements recensés (6.712), 11% des logements sont accessibles (781), logements sociaux, moyens et AIS confondus. Les logements locatifs sociaux représentent 2,5% des logements construits, les logements locatifs moyens

3,5% et les logements acquisitifs moyens 5%. L'implication des AIS est quant à elle négligeable.

Le deuxième secteur représente les statuts des logements accessibles ramenés sur 100. Ils sont scindés en 22% de logements locatifs sociaux, 30% de logements locatifs moyens, 45% de logements acquisitifs moyens et 3% de logements gérés par des AIS.

En divisant les EQ selon leur taille en ensembles résidentiels (18/30 EQ), fragments de quartier (11/30 EQ) et quartiers entiers (1/30 EQ) (repris de Degraeve, 2011)³⁴, nous constatons que pour 100 logements programmés :

- 16 logements sont accessibles dans les ensembles résidentiels ;
- 7 logements sont accessibles dans les fragments de quartier ;

En ce qui concerne le quartier entier analysé (EQ 26), l'effectif n'est pas suffisant pour tirer des conclusions.

Groupe A : Comme attendu, les EQ publics ont 100% de logements accessibles. Le logement locatif social se retrouve à hauteur de 38% contre 62% de logement locatif moyen ;

Groupe B : Les 13% de logements accessibles peuvent se décomposer en 3% de logements locatifs sociaux, 20 % de locatifs moyens, 70% de logements acquisitifs moyens et 7% de logements gérés par les AIS ;

Groupe C : 2% de logements accessibles, tous acquisitifs moyens³⁵ ;

Groupe D : aucun logement accessible ;

Groupe E : Ce groupe contient 35% de logements accessibles composés de 37% de locatifs sociaux, 21% de locatifs moyens, 41% d'acquisitifs moyens et 0,3% de logements AIS ;

Le tableau de tous les résultats concernant le taux et statuts d'occupation des EQ est repris en annexe (13).

34 Ensembles résidentiels : 2-200 logements ; Fragment de quartier : 200-600 logements ; Quartier : plus de 600 logements (Degraeve, 2011).

35 La Commune de Fléron impose au minimum 10% de logements pour des ménages à revenus moyens (Gurdal, 2016).

Analyse

Nous constatons globalement une concentration de logements accessibles destinés aux revenus moyens (60%), notamment destinés à la vente. Cette surreprésentation du logement moyen concerne aussi les EQ publics. Le niveau de revenus nécessaire pour accéder à la propriété de ce type de logement est déjà non négligeable et une partie importante de la population wallonne n'a pas la possibilité d'accéder à la propriété. Comme représenté sur le tableau ci-dessous, plus de la moitié des Wallons avaient en 2010 des revenus imposables qui annuellement ne dépassent pas les 20.000€. Il y a donc clairement un décalage entre l'offre (limitée) en logements sociaux au sein des EQ et les revenus constatés. En outre, les loyers moyens/d'équilibre par rapports aux loyers sociaux ont une énorme différence. A la Louvière (Cité Saint Vaast), les loyers sociaux sont de 260 € contre 550 € pour les loyers d'équilibre.

Figure 7 : Distribution des déclarations fiscales par tranche de revenu

SOURCE : SPF ECONOMIE, DGSIE, DÉCLARATIONS FISCALES À L'IPP, REVENUS 2010, DÉCLARATIONS 2011 - CALCULS IWEPs
NOTE –

– COEFFICIENT INTERQUARTILE : LA DIFFÉRENCE DE REVENU ENTRE LA TROISIÈME (75%) ET LA PREMIÈRE LIMITE QUARTILE (25%), RAPPORTÉE À LA MÉDIANE (50%)

		moins de 10.000 euros	de 10.001 jusqu'à 20.000 euros	de 20.001 jusqu'à 30.000 euros	de 30.001 jusqu'à 40.000 euros	de 40.001 jusqu'à 50.000 euros	plus que 50.000 euros	Total	Coefficient interquartile
Wallonie	2000	17,3	40,8	20,4	9,7	5,3	6,6	100	90,1
	2005	22,2	36,0	19,0	9,3	5,3	8,2	100	104,3
	2010	17,3	34,1	20,7	10,7	6,2	11,0	100	102,1
Belgique	2000	16,0	39,1	20,9	10,6	5,9	7,5	100	92,5
	2005	20,6	33,7	20,3	9,9	6,0	9,5	100	104,8
	2010	16,4	31,5	21,8	11,2	6,7	12,4	100	102,4

Iweps, 2013, p.134

Après les projets publics, ce sont les EQ de type PPP/transformation (groupe E) qui contiennent le plus de logements accessibles, notamment locatifs sociaux. On remarque par ailleurs en général une relation forte entre EQ de type transformation et logements accessibles : les 4 opérations de rénovation (EQ 4, 5, 6, 8) ont une moyenne de 45% de logements accessibles.

En général, le fait que les logements accessibles se retrouvent surtout dans les EQ de petite taille ne permet pas l'établissement d'une masse de logements accessibles suffisante.

Par ailleurs, nous avons constaté que la vision des autorités communales s'étend sur le (trop) long terme pour ce qui est de la mise en œuvre de logements publics. L'offre en logements accessibles de l'EQ 11 (3% de logements sociaux) devrait à terme être complétée par celle d'un EQ adjacent futur. En analysant l'offre de logements publics sur la commune (2,5%)³⁶, nous constatons qu'elle est bien en-dessous du seuil réglementaire de 10%. Les besoins en logements accessibles devraient selon nous être rencontrés dès à présent.

Une nuance est nécessaire pour les statuts d'occupation. Au départ, bien que les logements privés soient destinés à la vente, une société immobilière pourrait acheter un ensemble de logements pour les mettre en location privée, ou, bien que moins probable, accorder leur gestion à une AIS. En général, la location des logements par les promoteurs n'est pas pratiquée, car ils ne veulent pas faire de la concurrence à leurs acheteurs (Demeuse, 2016).

Le critère des AIS doit être nuancé car plusieurs EQ sont encore à l'étude. Même si à ce stade aucune AIS ne dispose d'appartements dans les EQ étudiés, elles représentent selon les promoteurs une piste à explorer³⁷. Les loyers pratiqués par les AIS pour du logement neuf sont toutefois perçus comme irréalistes par certains promoteurs³⁸. En effet, ils sont frileux de concéder la gestion de logements à des AIS à cause des différences de valorisation entre le logement privé et semi-public qui sont trop prononcées.

Enfin, nous percevons une distance importante entre les ambitions communales prônées et les projets autorisés sur leur territoire. A Gesves, la vision communale de 2012 suggérait de développer une mixité sociale et générationnelle et de privilégier les logements accessibles, notamment à travers une diversité des logements (Commune de Gesves, 2012). L'EQ étudié n'a aucun logement accessible.

4.4.2 Critères secondaires

4.4.2.1 Charges d'urbanisme

Malgré le fait que les charges d'urbanisme puissent être utilisées pour imposer le développement de logements publics³⁹ (Gouvernement wallon, 2010), cet outil n'a jamais été utilisé à cette fin pour les EQ

36 Taux calculé à partir d'Iweps (2015) et de Ville de Gembloux (2013).

37 EQ 8 Herstal, EQ 13 Arlon (Waschbour), EQ 17 Habay, EQ 30 Gembloux (Eurofonderie).

38 450 euros pour des 2 chambres (Santo, 2016).

39 '...Comme le prévoit l'article 128, §2, alinéa 3 du Code, la délivrance d'un permis peut être subordonnée à une déclaration du demandeur s'engageant à céder gratuitement à la commune ou à la Région, quitte et libre de

recensés. Seuls les aménagements des abords et des voiries, les bassins d'orages, d'éventuels équipements publics (crèche/école), ou un versement financier, sont exigés à ce titre.

A Bruxelles, les charges d'urbanisme sont utilisées pour la construction de logements sociaux (Graas, 2016). Toutefois, il est possible de payer 50 €/m² plutôt que de construire ces logements. En Wallonie, un montant fixe n'existe pas et résulte de négociations avec les autorités locales⁴⁰ (Graas, 2016). Nous restons sceptiques à ce type d'action, car il n'est pas possible de vérifier que les fonds ont effectivement été utilisés dans la politique de logement en vue d'augmenter son accessibilité. Selon un promoteur, le paiement en espèces est préféré car une dévaluation engendrée par l'image négative des logements sociaux s'opèrerait automatiquement.

Les charges d'urbanisme sont selon nos interlocuteurs envisageables pour assurer une accessibilité socio-économique au logement, mais doivent être proportionnelles au projet, de façon à maintenir une certaine soutenabilité du promoteur (Dehombreux, 2016 ; Marche, 2016). Enfin, l'imposition de logements moyens aux promoteurs peut avoir un côté néfaste, à cause de l'augmentation accrue des prix sur le reste des logements libres (Perreman, 2016).

Bien que construire des EQ tout en essayant de maintenir des prix accessibles à des personnes à faibles revenus soit compliqué (Degraeve, 2011), nous constatons qu'il y a une réticence de la part des autorités publiques de mettre à profit les outils disponibles pour créer des logements accessibles. Les charges d'urbanisme devraient selon nous être utilisées à cette fin, notamment dans les EQ privés. Par exemple à Gembloux, les 2 EQ prévus (900 logements) ne comprennent actuellement aucun logement accessible. La commune est pourtant déficitaire en logements sociaux puisqu'elle n'en compte que 3% (Ville de Gembloux, 2015).

Le Code du Développement territorial (CoDT) qui sera amené à remplacer le CWATUPE⁴¹, devrait clarifier la réglementation sur les charges d'urbanisme et leur usage pour la création de logements accessibles. Le retard de son entrée en vigueur pose un réel problème pour certaines communes qui disposent de gros projets en cours et qui souhaiteraient l'utiliser pour imposer la création de logements accessibles (Perreman, 2016).

toutes charges et sans frais pour elles, la propriété des voiries, des espaces publics, de constructions ou d'équipements publics ou communautaires' (Gouvernement Wallon, 2010, s.p.).

40 Pour l'EQw de Visé, une somme de 100.000 € a été payée à la Ville (Minguet, 2016).

41 Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie.

Bien que non pertinent pour les 30 EQ sélectionnés, l'évolution souhaitée de l'usage des charges d'urbanisme dans les années à venir est susceptible de faire de ce critère un indicateur intéressant à étudier pour jauger de l'accessibilité sociale du quartier. En effet, ces charges et leur utilisation sont selon nous un levier puissant pouvant participer à l'accessibilité des EQ.

4.4.2.2 Maîtrise foncière et accessibilité

Figure 8 : Maîtrise foncière et accessibilité sociale des EQ

	logements accessibles %	propriétaire terrain
A		
28.	100	PU
5.	100	PU
6.	100	PU
B		
2.	10	PU
13.	0	PU
17.	0	PU
19.	12	PU
20.	33	PU
24.	25	PU
25.	16	PU
26.	25	PU
27.	0	PU
11.	3	PU
29.	0	PU
C		
18.	0	PR
21.	0	PR
23.	10°	PR
30.	0	PR
D		
1.	0	PU
3.	0	PR
7.	0	PU
9.	0	PR
10.	0	PR
12.	0	PR
14.	0	PU
15.	0	PR
16.	0	PR
22.	0	PU
E		
4.	55	PU
8.	15	PR
Légende		
		PUBLIC
		PRIVE

Selon nous, le fait que les terrains soient ou étaient initialement de maîtrise foncière publique devrait amener à une plus grande part de logements accessibles au sein des EQ concernés. Nous avons donc cherché à évaluer si les EQ développés sur des terrains appartenant ou ayant appartenus au public présentaient un taux de logements accessibles plus élevé que les autres.

Constats

Niveau global

Nous constatons que les projets d'EQ menés entièrement par des organismes publics (groupe A) engendrent 100% des logements accessibles.

Les EQ dont le sol est, ou étaient, détenus par le secteur public mais qui sont actuellement développés avec l'aide d'opérateurs privés comportent des logements accessibles à hauteur de 15% du total de logements concernés. Il est cependant important de préciser que seule la moitié de ces EQ développent des logements accessibles. De plus, cette accessibilité sociale s'exprime essentiellement par des logements moyens (en accession ou en location).

Enfin, les EQ développés sur des terrains privés par le secteur privé disposent quant à eux d'une moyenne de 2% de logements accessibles.

Groupe A : EQ publics > NA ;

Groupe B : 7 /11 EQ ont des logements accessibles d'une moyenne de 18% ;

Groupe C : que terrains privés > NA ;

Groupe D : 0/4 EQ ont des logements accessibles ;

Groupe E : 1/1 EQ a des logements accessibles à hauteur de 55% ;

Analyse

Nous constatons donc un lien net entre maîtrise foncière publique et logements accessibles et le fait qu'un organisme public soit le propriétaire historique du terrain semble impacter positivement le nombre de logements accessibles produits.

Le pourcentage total de logements accessibles dans les projets mixtes publics/privés dont le sol appartient ou appartenait au secteur public reste faible au regard des besoins. Le fait que seulement 50% de ce type d'EQ développe des logements accessibles pose également question alors que c'est le secteur public qui dispose de la main sur ces terrains.

4.4.2.3 Mobilité TC

La proximité d'une gare et la bonne desserte en TC est selon nous un critère fondamental de l'accessibilité sociale des EQ. Selon Vanderstraeten et al. (2011, p.81), *'au vu de l'échelle relativement réduite de la plupart des projets d'écoquartiers en Région wallonne, on devra le plus souvent se baser sur le réseau existant'*. En effet, le développement d'une nouvelle infrastructure de transport nécessite une évolution démographique importante afin que la ligne puisse être rentable. Au vu de la taille des EQ étudiés, ce critère ne peut être que rarement rempli, ce qui nous fait penser que les EQ doivent s'implanter à proximité de lignes existantes. A ce sujet, en Allemagne, la construction de logements sociaux ne peut faire l'objet de subventions que si le projet se situe à proximité de TC (Bovet, 2009).

Nous avons évalué l'accessibilité en TC selon les critères du RQD (annexe 14-15) tenant compte de la proximité d'une gare (1^{er} critère), de la distance aux arrêts de TEC et de la desserte journalière (2^{ème} critère). Les 20 EQ qui n'avaient pas été évalués par Lepur ont été étudiés à l'aide de 'Google maps' et 'Infotec'⁴².

42 Le premier site web indique la distance à la gare, tandis que le second nous a permis d'identifier les arrêts et la fréquence de la desserte en bus dans les environs du site.

Figure 9 : Mobilité TC

A	logements accessibles %	TC
28.	100	x
5.	100	x
6.	100	xx
B		
2.	10	x
13.	0	xx
17.	0	xx
19.	12	xx
20.	33	x
24.	25	x
25.	16	xx
26.	25	xx
27.	0	xx
11.	3	x
29.	0	x
C		
18.	0	xx
21.	0	xx
23.	10°	x
30.	0	xx
D		
1.	0	xx
3.	0	KO
7.	0	x
9.	0	xx
10.	0	x
12.	0	xx
14.	0	KO
15.	0	x
16.	0	xx
22.	0	x
E		
4.	55	xx
8.	15	xx
Légende		
		x: gare ou TC
		xx: gare et TC
		KO: ni gare ni TC

Les EQ sont divisés selon qu'ils répondent :

- Aux deux critères de mobilité>très bien desservi (xx) ;
- À un des deux critères>bien desservi (x) ;
- À aucun des deux critères> mal desservi (KO) ;

Constats

Niveau global

2/30 EQ sont mal desservis. Ils appartiennent tous les 2 à des projets privés de type consolidation (groupe B) ; 16/30 EQ sont desservis par la gare et la TEC, tandis que 12/30 EQ sont desservis soit par une gare soit par la TEC.

Groupe A : 1/3 EQ très bien desservi et 2/3 EQ bien desservi ;

Groupe B : 6/11 EQ très bien desservis et 5/11 EQ bien desservis ;

Groupe C : 3/4 des EQ très bien desservis et 1/4 EQ est bien desservi ;

Groupe D : 2/10 EQ KO, 4/10 EQ très bien desservis et 3/10 EQ bien desservis ;

Groupe E : 2/2 EQ très bien desservis ;

Analyse

Bien que le taux d'EQ « KO » soit limité (2/30 EQ), seule la moitié des EQ sont vraiment bien localisés du point de vue de la mobilité TC. Les EQ PPP (groupe B, E) et privés de type création (groupe C) sont les mieux desservis, tandis que les résultats des EQ privés de type consolidation varient (groupe D). L'accès aisé aux TC représente un enjeu considérable de l'accessibilité sociale et sur base des résultats ci-dessus, ce critère gagnerait à être mieux pris en compte au stade du lancement de projets.

4.4.2.4 Concertation avec Commune ou SLSP

Figure 10 : Concertation et accessibilité

	logements accessibles %	Concertation avec commune
A		
28.	100	NA
5.	100	NA
6.	100	NA
B		
2.	10	NA
13.	0	N
17.	0	O
19.	12	N
20.	33	NA
24.	25	NA
25.	16	O
26.	25	NA
27.	0	O
11.	3	NA
29.	0	O
C		
18.	0	O
21.	0	O
23.	10°	O
30.	0	N
D		
1.	0	O
3.	0	N
7.	0	N
9.	0	N
10.	0	O
12.	0	O
14.	0	O
15.	0	N
16.	0	N
22.	0	N
E		
4.	55	NA
8.	15	O
Légende		
O: oui		
N: non		
NA: non-applicable		

Selon le référentiel de la CPDT, il est nécessaire de tenir compte des besoins locaux en termes des types et statuts des logements (CPDT, 2010). Les communes et SLSP devraient être en mesure d'identifier les besoins locaux en matière de logement.

Dans le cas de projets privés ou de PPP, nous avons évalué s'il y a eu concertation avec la commune ou les SLSP afin de définir les types et statuts des logements (Oui/Non). La concertation devrait à priori faciliter la mise en évidence des besoins en logements (publics). Les SLSP sont autonomes par rapport à la commune étant donné qu'elles sont conscientes des besoins locaux (Spoto, 2016). Les EQ issus des SLSP sont de fait exclus de l'évaluation.

Constats

Niveau global

Plus de la moitié des MO se sont concertés avec la commune ou la SLSP (12/21 EQ) pour définir le programme des projets⁴³.

Groupe A : NA ;

Groupe B : 1/2 EQ Oui ;

Groupe C : 3/4 EQ Oui ;

Groupe D : 4/10 EQ Oui ;

Groupe E : 1/1 Oui ;

Analyse

Il faut d'abord apporter une nuance à ce critère, car en tant que question de perception, la réponse est susceptible de varier selon l'interlocuteur. Nous avons en effet remarqué certaines

⁴³ 'On essaie toujours de faire un projet qui réponde aux besoins du marché et des besoins déterminés par les autorités politiques' (Graas, 2016).

contradictions dans les propos recueillis. De plus, il arrive que la commune se trompe sur les besoins locaux⁴⁴ ou ne les connaisse pas.

Il devient clair que les EQ du groupe D (privés) ont fait l'objet d'une concertation plus limitée que les PPP, ce qui paraît logique. En corrélant le critère de logements accessibles et celui de la concertation, il apparaît que le lien est très faible. Malgré la concertation de la MO avec les autorités locales concernant les besoins en logements, la mise en place de logements publics, notamment locatifs sociaux, demeure marginale. La concertation avec les autorités publiques à elle seule ne garantit donc pas l'accessibilité sociale aux EQ.

4.4.2.5 Clauses anti-spéculatives

En vue d'augmenter l'accessibilité socio-économique des EQ, des clauses suspensives anti-spéculatives peuvent être mises en place (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2006). Celles-ci permettent l'accès au logement à des ménages plus précaires et préviennent la revente à des prix plus élevés (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2012). Cet outil n'est jamais d'application pour les EQw, sauf quand il s'agit de logements acquisitifs vendus par les SLSP à des revenus moyens.

4.4.2.6 Le prix

Le prix des logements est influencé par une multitude de variables, comme les caractéristiques des logements, les attributs socio-économiques des habitants, la densité et les indices de satisfactions (transports, équipements, environnement) (Brechet et al., 2009).

Le niveau des prix permet, ou non, le mélange des différentes couches sociales (Dansereau, 2005) et représente un facteur qui contribue à l'accessibilité sociale des EQ. En effet, mis à part le fait qu'il y ait des logements accessibles destinés à des catégories de revenus spécifiques, nous pensons qu'il est aussi important de prendre en compte le prix que les 'autres' ménages devront payer pour se loger dans un EQ. Il y a en effet un risque que les EQ puissent provoquer une bulle immobilière, comme le craint par exemple déjà la commune de Gembloux (Ville de Gembloux, 2015).

Comme évoqué, la construction de logements durables engendre des surcoûts de l'ordre de 7%-15% par rapport aux constructions conventionnelles (Souami, 2011). Le but sera de comparer les prix au m² des logements des EQ recensés et les prix moyens au m² des logements des communes. Seuls les

⁴⁴ Pour le projet des Pléiades à Visé, la programmation des types de logements en concertation avec la commune s'est avérée inadéquate de la demande (Minguet, 2016).

logements acquisitifs libres des projets privés ou des PPP ont été pris en compte. Dans notre méthode, nous considérons que les prix moyens des logements par commune représentent les prix des logements 'conventionnels', tandis que les prix recensés pour les EQ représentent les prix des logements 'durables' et sujets aux surcoûts précités. Bien sûr, les moyennes communales comprennent surtout des logements anciens. Il sera donc assez logique de percevoir jusqu'à un certain point des écarts plus importants que les 7-15% attendus.

La méthodologie de calcul est segmentée en plusieurs étapes :

- Les prix moyens des maisons et appartements des communes sont tirés du site 'Immotrace'. Les 3 prix moyens disponibles pour l'année 2015 ont été agrégés en une moyenne annuelle pour chaque commune⁴⁵ ;
- Ces moyennes ont été indexées pour l'année 2016 selon le taux d'inflation annuel du Bureau Fédéral du Plan⁴⁶ ;
- Les moyennes des m² indexés ont été comparées aux prix demandés dans les EQ et leur différence est exprimée en % ;
- Les EQ sont divisés selon la distinction suivante : <15% de différence, 15-30% de différence, >30% de différence ;

Cet exercice n'a pas pu être réalisé pour tous les EQw. En effet, pour certains d'entre eux le prix n'a pas été révélé par les promoteurs, par simple politique commerciale ou par crainte d'opposition. Pour d'autres EQw, les données recensées ne pouvaient être exploitées⁴⁷ ou n'existent pas encore.

45 L'analyse du marché se base sur des annonces immobilières. Il s'agit donc des prix affichés, pas des prix auxquels les biens sont réellement vendus. Les données recensées pour les EQ concernent aussi les prix demandés.

46 Pour l'année 2016, le taux d'inflation moyen est de 2% (BFP, 2016).

47 Certains des promoteurs nous ont fait part du prix sans différencier les maisons et appartements. Etant donné que notre méthodologie est basée sur les données de 2015 qui distinguent les deux types de logements, certaines des données étaient non-exploitable.

Figure 11 : Différence de prix entre les logements des EQ et la moyenne des logements communaux

	logements accessibles %	différence apparts %	différence maisons %
A			
28.	100	NA	NA
5.	100	NA	NA
6.	100	NA	NA
B			
2.	10	NA	NA
13.	0	0	20
17.	0	NA	NA
19.	12	7	NA
20.	33	30	NA
24.	25	NA	NA
25.	16	?	?
26.	25	NA	90
27.	0	0,7	NA
11.	3	13	NA
29.	0	0	28
C			
18.	0	NA	NA
21.	0	?	NA
23.	10°	NA	NA
30.	0	NA	NA
D			
1.	0	NA	30
3.	0	NA	95
7.	0	34	NA
9.	0	0	NA
10.	0	0	NA
12.	0	?	?
14.	0	?	?
15.	0	NA	NA
16.	0	21	44
22.	0	NA	80
E			
4.	55	12	NA
8.	15	35	NA
Légende			
moins de 15%			
15%-30%			
plus de 30%			
?: indisponible			
NA: non-applicable			

Constats

Niveau global

Appartements : 8/12 EQ <15%, 1/12 EQ 15%-30%, 3/11 EQ >30% ;

Maisons : 0/8 EQ <15%, 3/8 EQ 15%-30%, 5/8 EQ >30% ;

Groupe A : NA ;

Groupe B :

Appartements : 5/6 EQ <15%, 1/6 EQ 15%-30% ;

Maisons : 0/3 EQ <15%, 2/3 EQ 15%-30%, 1/3 EQ >30% ;

Groupe C : NA et indisponible ;

Groupe D :

Appartements : 2/4 EQ <15%, 1/4 EQ 15%-30%, 1/4 EQ >30% ;

Maisons : 0/4 EQ <15%, 1/4 EQ 15%-30%, 3/4 EQ >30% ;

Groupe E :

Appartements : 1/2 EQ <15%, 1/2 EQ >30% ;

Analyse

Les appartements présentent en général des écarts moins importants que les maisons. Le groupe B présente le moins d'écart au niveau des appartements. Cela pourrait s'expliquer par le fait qu'il s'agisse majoritairement de communes se situant dans le Brabant wallon et qui sont de fait déjà chères. Les plus grands écarts de prix se retrouvent, comme attendu, dans le groupe D (privés). Dans ce groupe qui ne dispose déjà pas de logements accessibles, le niveau des prix

complique également l'acquisition de logements par les ménages disposant de revenus plus élevés.

Concernant les prix de commercialisation, nos entretiens nous ont permis d'établir qu'il arrive qu'une différence considérable entre le concept initial des projets d'EQ et le produit final soit observée. Les contraintes budgétaires, le manque de portage public et les techniques d'écoconstruction méconnues ont parfois comme résultat la réduction du nombre de logements accessibles et l'augmentation des prix de vente finaux (Marique et Teller, 2014). Par exemple à Mouscron, le prix des parcelles a doublé par rapport au prix initialement prévu (Degraeve, 2011).

4.4.2.7 Typologie des logements

Selon l'état de l'art et le RQD, la diversité de la typologie des logements amène généralement une plus grande diversité sociale. L'accessibilité sociale d'un quartier passe selon nous par le fait que le quartier puisse répondre à une demande variée en logement. La diversité de la typologie des logements des EQ sélectionnés a donc été étudiée avec comme base de référence le critère du RQD (E22), qui pour rappel vise à atteindre au minimum 10 % de studios et logements « 1 chambre », 10 % de logements « 2 chambres » et 10 % de logements « 3 chambres et plus ».

Constats

Niveau global

23/28⁴⁸ EQ répondent positivement au critère

Groupe A : 2/3 EQ OK ; 1/3 EQ KO ;

Groupe B : 8/9 EQ OK ; 1/9 EQ KO ;

Groupe C : 4/4 EQ OK ;

Groupe D : 6/9 EQ OK ; 3/9 EQ KO ;

Groupe E : 2/2 EQ OK ;

48 Nous n'avons pas su nous procurer l'information pour 2 EQ.

Figure 12 : Diversité des logements

	logements accessibles %	diversité de logements
A		
28.	100	KO
5.	100	OK
6.	100	OK
B		
2.	10	OK
13.	0	OK
17.	0	OK
19.	12	OK
20.	33	OK
24.	25	NA
25.	16	OK
26.	25	KO
27.	0	OK
11.	3	NA
29.	0	OK
C		
18.	0	OK
21.	0	OK
23.	10*	OK
30.	0	OK
D		
1.	0	KO
3.	0	KO
7.	0	OK
9.	0	OK
10.	0	OK
12.	0	OK
14.	0	OK
15.	0	OK
16.	0	NA
22.	0	KO
E		
4.	55	OK
8.	15	OK
Légende		
		OK
		KO
		NA: non-applicable

Analyse

Le critère du RQD est largement rencontré. De manière générale, on remarque donc que les EQw développent des projets avec des typologies relativement variées qui devraient pouvoir garantir l'accessibilité de ces EQ à différentes compositions de ménage.

Cependant, cet indicateur tel qu'il est repris au sein du référentiel est imparfait et ne permet pas de prendre en compte la réelle demande pour telle ou telle typologie de logement, par exemple au niveau communal. Ce constat se confirme étant donné que parmi les 5 EQ qui n'y répondent pas, 2 projets sont initiés par des SLSP qui comportent des taux de logements accessibles élevés. Dans ces deux cas, la prise en compte des besoins des candidats locataires, bien connus par les opérateurs publics, n'a tout simplement pas nécessité de répondre à l'objectif de mixité des typologies repris dans le RQD. Pour les 3 autres EQ ne répondant pas au critère, ceux-ci sont privés, ne comportent aucun logement accessible et ont été développés suivant les typologies les plus facilement commercialisables.

Bien que l'on n'observe pas de corrélation entre accessibilité sociale et diversité de la typologie de logements, les typologies variées permettent de garantir l'accessibilité à différents types de ménages. Ce critère n'est donc pas suffisant à lui seul pour promouvoir l'accessibilité sociale mais il est nécessaire.

4.4.2.8 Maison 3-4 façades périurbaine

Figure 13 : La surreprésentation de maisons 3 et 4 façades dans l'EQ de Sertomont à Houffalize



Lepur, 2013, p.20

La désurbanisation et la dispersion de l'habitat caractérisent la Wallonie depuis plusieurs décennies (Gouvernement wallon, 1999). La Wallonie est composée de 84% de maisons individuelles, parmi lesquels 54% sont des 3 ou 4 façades (Degraeve, 2011). Pour beaucoup de constructeurs, la maison individuelle 4 façades demeure l'habitat idéal (Butil, 2016). Ces maisons, édifiées au gré d'opportunités foncières, sont responsables de l'augmentation spectaculaire de la surface urbanisée résidentielle (Degraeve, 2011).

Figure 14 : Taux de maisons 3 et 4 façades

	logements accessibles %	Maison 3/4 façades %
A		
28.	100	0
5.	100	0
6.	100	9
B		
2.	10	?
13.	0	?
17.	0	25
19.	12	0
20.	33	18
24.	25	62
25.	16	8
26.	25	6
27.	0	0
11.	3	?
29.	0	?
C		
18.	0	22
21.	0	0
23.	10°	23
30.	0	?
D		
1.	0	59
3.	0	3
7.	0	?
9.	0	0
10.	0	20
12.	0	?
14.	0	15
15.	0	15
16.	0	15
22.	0	22
E		
4.	55	10
8.	15	0
Légende		
		0-19 %
		20-40 %
		41-100 %
		?: indisponible

Les maisons individuelles 3 ou 4 façades sont économiquement moins accessibles que les maisons mitoyennes étant donné la consommation de sol plus importante mais également les coûts des finitions et ouvrants sur les façades supplémentaires⁴⁹. Les coûts sont aussi importants pour les communes qui doivent viabiliser des terrains de faible densité (Urbagora, 2014). Enfin, ces maisons sont sujettes à plus de déperditions énergétiques, ce qui est néfaste tant d'un point de vue environnemental qu'économique. Pour ces raisons, nous considérons que l'accessibilité économique d'un EQ est restreinte par la surreprésentation de ces types de logements.

L'information a été recensée sur base des plans disponibles en les corrélant au nombre de maisons individuelles, tandis que certains des résultats se basent sur l'étude de Degraeve (2011).

L'indicateur utilisé est le pourcentage de maisons individuelles 3 et 4 façades sur la totalité des logements de l'EQ :

- <20% ;
- 21%-40% ;
- >40% ;

Pour 7 des 30 EQ, les résultats sont incertains et ne seront pas pris en compte. Il nous reste donc 23 EQ à évaluer.

Constats

Niveau global

7/23 EQ sont constitués exclusivement d'appartements. 16/23 EQ ont <20% de 3 et 4 façades, 5/23 EQ ont 20%-40% de 3 et 4 façades et 2/23 EQ en ont >40% de 3 et 4 façades.

⁴⁹ En RW, le prix moyen d'une maison de rangée en 2014 était de 175.300 € et celui d'une villa 306.793 € (Compagnie des notaires du Luxembourg, 2015).

Groupe A : 3/3 EQ <20% ;

Groupe B : 5/7 EQ <20% ; 1/7 EQ 20%-40% ; 1/7 EQ >40% ;

Groupe C : 1/3 EQ <20% ; 2/3 EQ 20%-40% ;

Groupe D : 5/8 EQ <20% ; 2/8 EQ 20%-40% ; 1/8 EQ >40% ;

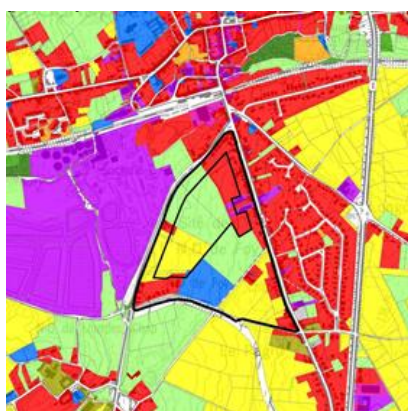
Groupe E : 2/2 EQ <20% ;

Analyse

Près d'un tiers des EQ évalués est constitué exclusivement d'appartements. Toutefois, la construction de maisons 3 et 4 façades est encore persistante, puisque 7/23 EQ comportent plus de 20% de maisons individuelles 3 et 4 façades. Il est à noter que parmi les 2 EQ avec plus de 40% de maisons 3 et 4 façades, l'un est d'initiative publique⁵⁰. Dès lors, *'le lotissement reste un modèle dominant dans le cadre de la production de logements en Wallonie'* (Marique et Teller, 2014). De manière générale, les EQ avec le plus de 3 et 4 façades sont les EQ qui ne comportent pas de logements accessibles et qui sont privés (groupes C et D), tandis que les projets publics et de transformation, caractérisés d'une accessibilité élevée, comportent le taux de 3 et 4 façades le plus faible (groupes A et E).

Les outils urbanistiques des communes sont souvent peu exigeants en la matière. Les options du RUE pour l'EQ de Genappe recommandent par exemple la création de 30 % de logements mitoyens ou semi-mitoyens (Commune de Genappe, 2014). Dans l'EQ 18, il y avait par exemple une imposition de la part du politique de créer 75% de logements individuels (Marche, 2016).

Figure 15 : EQ à Genappe : extension urbaine sur des prairies (vert) et terrains agricoles



Commune de Genappe, 2014

De plus, nous constatons que plusieurs EQ sont érigés en lisière du tissu urbain. *'On se demande pourquoi on a pensé écoquartier neuf, à l'écart, avec sa petite masse de jardins...'* (Michel, dans Masbouni, 2012). En effet, le développement urbain durable fait du renouvellement urbain une priorité et met à profit l'existant avant d'urbaniser des territoires nouveaux (Garnot, dans Cédis,

⁵⁰ Sertomont à Houffalize. Projet figé car aucun promoteur n'a répondu à l'appel d'offre de la Commune.

2010). Certains EQ sont même bâtis sur des terrains agricoles ou des prairies⁵¹.

En conclusion de ce critère, il semblerait que la Wallonie soit actuellement incapable de se détacher du modèle de la maison individuelle 3-4 façades et périurbaine.

4.5 Freins pour la création/gestion d'EQ par les opérateurs publics

En général, le développement de nouveaux quartiers durables est perçu comme une opportunité d'agrandir le parc locatif public avec des logements de qualité. Selon les interlocuteurs issus de SLSP et d'AIS, de multiples freins empêcheraient la mise en place ou la gestion de projets durables d'initiative publique. Ces freins sont variables suivant les communes et les cas de figure, et sont listés ci-dessous.

- L'octroi de subsides par la RW⁵² ;
- Le prix de construction dans les EQ est élevé par rapport aux constructions conventionnelles⁵³ ;
- La détention de terrains publics suffisamment grands pour ce genre de projets est limité dans certaines communes ;
- Les loyers sociaux que proposent les AIS aux investisseurs ne présentent pas des rentabilités suffisantes pour les convaincre ;
- La coexistence des locataires sociaux et des ménages acquéreurs de logements libres⁵⁴ ;
- Les revenus des locataires, insuffisants pour compenser la part d'emprunt des SLSP ;
- Les SLSP créent des quartiers durables à condition que les logements soient loués en loyers d'équilibre. Les personnes aux revenus précaires et modestes n'ont donc pas l'opportunité de se loger dans des logements de qualité et durables ;
- La volonté politique et le manque de moyens techniques et financier au sein des SLSP ;
- Le manque d'ancrages au niveau communal ;
- Le problème relatif à la gestion du logement durable par le locataire social⁵⁵ ;

51 L'EQ 10 est construit sur des terrains d'activité avicole, les EQ 11, 14, et 18 sur des prairies agricoles et les EQ 15 et 20 sur des prairies.

52 'Le principal frein aujourd'hui, étant donné le manque total de financement, est la RW en elle-même' (Spoto, 2016).

53 'Les surcoûts ne sont pas intégrés dans le financement des SLSP et il n'y a aucun incitant pour réaliser du passif' (Spoto, 2016) ; 'Nous sommes limités dans nos dépenses: environ 120.000 euros par logement. Hors, dans nos communes rurales, ce montant n'est pas du tout adapté' (Van Daele, 2016).

54 'L'évolution sur le long terme d'une mixité sociale imposée par la présence de locataires précarisés dans un quartier visant clairement par essence un public plus aisé en raison des prix pratiqués par les autres acteurs du logement' (Delvaux, 2016).

55 'Un logement complètement autonome au niveau de l'isolation ou de la consommation énergétique entraîne régulièrement de gros soucis d'humidité dans le logement. La plupart des locataires sociaux ne comprennent pas qu'une bonne aération du logement est indispensable' (Van Daele, 2016).

Ces difficultés peuvent être illustrées par des exemples plus spécifiques. Mentionnons-en un représentatif : Dans l'EQ Eléa à Mouscron, 20 appartements auraient dû être achetés par la SLSP. Celle-ci a toutefois pris peur devant la complexité technique et l'avant-gardisme du projet et a renoncé à l'achat (Grégoire, 2016).

4.6 EQw accessibles et bilan des critères

Afin de déterminer quels EQ wallons sont accessibles, le double critère fondamental portant sur le taux de logements accessibles et leurs statuts d'occupation sera considéré. Certains seuils proposés découlent d'une appréciation personnelle sur base d'éléments relevés dans la littérature.

Les EQ qui ne comportent aucun logement accessible sont de facto éliminés. Il reste donc 13 EQ dans la présélection⁵⁶. De plus, nous estimons que le taux et le statut d'occupation de ces logements accessibles doivent toutefois être considérés. En prenant compte de l'accroissement démographique, des objectifs du SDER, des lois régionales et du besoin des ménages précarisés de se loger dans des logements performants, un seuil de 20% de logements accessibles nous paraît nécessaire pour répondre à la demande latente. Cette accessibilité doit selon nous être plurielle et permettre à certains ménages d'acquérir leur logement et à d'autres d'en louer un à un prix qui ne remette pas en cause leur niveau de vie. Dès lors, les EQ dont les logements accessibles ont un taux inférieur à 20% et dont le statut se limite à de l'acquisitif destiné à des ménages à revenus moyens, ou plus élevés, sont retirés de notre sélection. Les 5 EQ restant dans la sélection reprennent donc ceux que nous considérons comme accessibles⁵⁷.

Les critères secondaires abordés au point précédent sont des critères qui vont plutôt favoriser l'accessibilité sociale du quartier sans la déterminer intrinsèquement. Nous ne les considérons pas comme éliminatoires.

56 Solde : 28. Cité Leburton, La Louvière ; 5. Cité Jardin à Saint Vaast-la Louvière ; 6. Saint-Léonard, Liège: Forges ; 2. Fontaine Saint Jean, Engis ; 19. Les Tilleuls, Andenne ; 20. FONTAINE DOMALUS, Seraing ; 24. Sertomont, Houffalize ; 25. Site Héris, Soignies ; 26. Les Closières, Charleroi ; 11. I-Dyle, ZACC du Pavé Saint-Joseph, Genappe ; 23. Wérister, Fléron ; 4. L'île aux oiseaux, Mons ; 8. Pré-Madame, Herstal.

57 Solde d'EQ : 28. Cité Leburton, La Louvière ; 5. Cité Jardin à Saint Vaast-la Louvière ; 6. Saint-Léonard, Liège: Forges ; 20. FONTAINE DOMALUS, Seraing ; 4. L'île aux oiseaux, Mons.

Les 5 EQ suivants sont donc considérés comme accessibles :

- 28. Cité Leburton, La Louvière
- 5. Cité Jardin Saint Vaast, la Louvière
- 6. Saint-Léonard : Forges, Liège
- 20. Fontaine Domalus, Seraing
- 4. L'île aux oiseaux, Mons

Ces EQ feront ci-après l'objet d'une analyse pour tous les critères considérés.

Figure 16 : Les 5 EQ 'accessibles' et les critères d'évaluation

	Etat d'avancement	Nombre de logements	logements accessibles %	locatifs sociaux %	locatifs moyens %	acquisitif moyen %	Mobilité: TC	différence apparts %	diversité de logements	Maison 3/4 façades %
28.	3	72	100	0	100	0	x	NA	KO	0
5.	3	107	100	58	42	0	x	NA	OK	0
6.	4	22	100	60	40	0	xx	NA	OK	9
20.	2	180	33	0	15	15	x	30	OK	18
4.	4	339	55	26	0	29	xx	12	OK	10

Sans surprise, les 5 EQ sont d'initiative publique. 4 EQ sur 5 sont menés par une SLSP. Parmi ces 4 EQ, une SLSP est même responsable de la création de deux de ceux-ci⁵⁸. Les trois premiers EQ sont des projets exclusivement publics tandis que les deux derniers sont des PPP entre deux SLSP et le même promoteur privé.

3/5 EQ sont des interventions de type transformation/consolidation (EQ 5, 6, 4). Leur état d'avancement est généralement abouti, puisque 3/5 EQ sont terminés (EQ 5, 6, 4). Un EQ est en chantier (EQ 28) et un est en attente de l'obtention du permis d'urbanisme (EQ 20). Leur taille est généralement restreinte : 4/5 EQ sont des ensembles résidentiels et l'EQ 4 est un fragment de quartier. Nous constatons que les PPP sont des projets de plus grande ampleur par rapport aux 3 projets publics.

Les 3 EQ publics ont 100% de logements accessibles, tandis que les PPP en ont 30% et 55% chacun. En ce qui concerne les statuts d'occupation, les projets publics comportent du logement locatif social à hauteur de 60% (EQ 5,6) et un PPP à hauteur de 25%. (EQ 4). Quant aux logements locatifs moyens, il y en a partout à l'exception de l'EQ 4. Les projets publics ont 100%, 40% et 40% de locatif moyen tandis

⁵⁸ Centr'Habitat, La Louvière : EQ 5 et EQ 28.

que l'EQ 20 en a 15%. Seuls les PPP contiennent de l'acquisitif moyen, et ce à hauteur de 15% et 30%. Enfin, aucun logement n'est géré par une AIS.

Pour les 5 EQ visés, les pouvoirs publics développent plus de logements locatifs moyens que de logements locatifs sociaux, et ce à hauteur de 65%. Ce facteur trouve probablement sa cause dans la nécessité de financement et de retour sur investissement. Enfin, dans l'EQ 20 de type PPP, le statut d'occupation est uniquement destiné à des revenus moyens.

Du point de vue de la mobilité, 2/5 EQ sont très bien desservis (EQ 6, 4), tandis que l'EQ 5 est bien desservi étant donné sa proximité avec une gare. De plus, les prix des appartements acquisitifs libres des 2 PPP présentent moins de 15% (EQ 4) et exactement 30% (EQ 20) d'écart avec la moyenne communale. En outre, la diversité des types de logements est quant à elle assurée pour tous les EQ mis à part l'EQ 28 initié par une SLSP. Enfin, les maisons individuelles 3 et 4 façades sont quasi inexistantes au sein des 5 EQ.

Par ailleurs, nos entretiens et une recherche approfondie sur les 3 EQ de type transformation (EQ 5, 6, 4) nous ont permis de constater que malgré le fait qu'ils soient 'accessibles', ils sont sujets, à des degrés variés, à des formes spécifiques de gentrification. Les 2 projets menés par les SLSP (EQ 4,5) naissent clairement d'une ambition de casser un effet 'ghetto social' en instaurant une mixité sociale à partir de la diversification des statuts des logements (Spoto, 2016 ; Hoogstoel, dans Degraeve, 2011 ; CPDT, 2009 ; CPDT, 2013). Il s'agit ici 'd'évictions assistées' des locataires sociaux quand les ensembles de logements font l'objet de requalifications (CPDT, 2013). Les locataires sont relogés dans des logements appartenant à la SLSP, pas nécessairement dans le périmètre d'étude, ni à proximité du centre-ville (CPDT, 2013).

A la Louvière, l'EQ de la cité jardin Saint-Vaast a subi une 'dédensification sociale' (Spoto, 2016) qui consiste à délocaliser les habitants de logements sociaux et faire venir des revenus plus hauts⁵⁹ (Cantineau, 2016). Le même schéma s'applique pour l'EQ de l'Ile aux Oiseaux à Mons.

Ces deux EQ sont considérés comme accessibles au regard des critères sélectionnés mais, à travers le renouvellement du bâti, des ménages à revenus moyens, voire élevés, viendront prendre partiellement la place de ménages précaires ou modestes. Malgré l'amélioration du cadre bâti et des bénéfices au

59 'On essaie de rester dans un segment suffisamment concurrentiel pour être moins cher que le privé en offrant du produit de meilleure qualité mais pouvoir quand même avoir des sources de revenus...on mixe les populations' (Spoto, 2016).

niveau environnemental, l'accessibilité sociale doit y être nuancée lorsque l'on prend en compte la situation existante.

Quant à l'EQ 6 initié par la Ville de Liège, l'impulsion de requalification du quartier provient d'associations d'habitants, le but étant aussi d'améliorer le cadre de vie, marqué par le passé industriel (CPDT, 2013). Dès 1995, le quartier Saint-Léonard bénéficie du statut de ZIP/QI⁶⁰ et d'une régie de quartier de Rénovation urbaine (CPDT, 2013), résultant en plusieurs interventions. Aujourd'hui, *'Le quartier à la cote auprès d'une population de « classe moyenne urbaine jeune » qui « baigne » dans le milieu artistique et socioculturel... La proportion de propriétaires-habitants a évolué favorablement au cours des 15 dernières années, de 38% à presque 50% de propriétaires-habitants'* (Stangherlin, 2013, p.3). Enfin, on constate un accroissement des valeurs foncières et des loyers (CPDT, 2013 ; Abinet et al., 2011). Dans ce cas, *'...la volonté de proposer des produits immobiliers innovants...a pour corollaire d'attirer les classes moyennes dans le quartier, et, in fine, débouche sur une augmentation très nette des prix de l'immobilier'* (Béal et al., 2011, p.91).

L'EQ 6 contribue donc, indirectement, au reprofilage des habitants du quartier Saint-Léonard.

4.7 Recommandations

Les recommandations qui suivent sont basées sur les analyses effectuées et visent à l'élaboration d'EQ socialement accessibles.

4.7.1 Transcrire des objectifs ambitieux aux niveaux stratégique et règlementaire

On constate globalement un manque de vision politique de la part des acteurs publics et locaux pour faire face aux besoins effectifs en logements abordables. Cette lacune se traduit par un manque d'ambition dans les législations « leviers » censées, entre autres, assurer l'accessibilité sociale des quartiers.

En tant que document le plus haut placé dans la hiérarchie des plans, le SDER devrait afficher des objectifs plus ambitieux en matière de logements accessibles, tant au niveau communal qu'au niveau régional.

60 Zone d'initiative privilégiée/Quartier d'initiatives.

En parallèle, en tant qu'outil réglementaire de l'aménagement du territoire, le CoDT est encore un dispositif qui, à travers son entrée en vigueur⁶¹, pourrait influencer sur le caractère socialement accessible des EQ. En vue de consolider une politique qui combinerait l'action sociale à l'aménagement du territoire, le CoDT devrait prendre en compte les objectifs stratégiques régionaux en matière de logements accessibles pour les EQ et les rendre contraignants.

Le CoDT devrait également clarifier la mise en application de charges d'urbanisme et, dans la mesure du possible, orienter l'utilisation de celles-ci afin d'augmenter l'offre en logements accessibles. En rendant contraignant les objectifs en matière de logement accessible, notamment lors du développement d'un certain seuil de logements, certaines communes, historiquement réticentes, seront contraintes de changer la manière de faire.

Par ailleurs, les Communes devraient utiliser les outils dont elles disposent (RUE, avis sur permis d'urbanisme, charges d'urbanisme) avec une plus grande considération sociale et détermination politique.

4.7.2 Créer plus de logements accessibles dans des EQ de type transformation à travers le recours massif aux PPP

Il est effectivement préférable en vue de limiter l'artificialisation du territoire que les investissements en matière d'aménagement durable du territoire soient dédiés à des projets d'EQ de type transformation. Dans cette optique, il est essentiel que le RQD soit mis à jour et que chacun des critères soit aussi réfléchi pour des projets de rénovation.

Créer des logements accessibles dans les EQ est indispensable pour pourvoir aux besoins régionaux et aux déficits que présentent certaines communes. En tant que source principale de subsides des SLSP, la SWL devrait prendre en compte les surcoûts liés à la construction durable et créer des incitants pour que celles-ci initient des projets durables d'ampleur. Toutefois, vu l'état des finances publiques et le nombre limité d'EQ publics recensés, des partenariats semblent nécessaires avec le secteur privé. Ces montages permettent de répercuter une partie de la charge de la construction et du *project management* sur le secteur privé, au bénéfice du public. Pour rappel, les EQ sélectionnés réalisés en PPP comptent en moyenne 18% de logements accessibles, ce qui représente un taux relativement élevé.

61 Notons que le texte du CoDT n'est pas encore disponible.

Cependant, la rénovation de quartiers peut avoir, comme nous avons pu le voir, des effets néfastes. Des mesures d'accompagnement des ménages occupants sont dès lors nécessaires. Quand il s'agit de requalifier des logements sociaux vétustes, il faudra veiller à maintenir les ménages qui le souhaitent sur place et, si applicable, garantir une bonne proportionnalité des nouveaux statuts d'occupation. Quand il n'y a aucune possibilité de relogement *in situ*, il est pertinent d'effectuer un suivi des personnes déplacées (CPDT, 2013) et de reloger ces locataires sociaux dans des endroits qui leur conviennent, à proximité du centre-ville et bien desservis en TC.

4.7.3 Augmenter la part de logements locatifs sociaux dans les projets publics

Il est relativement fréquent que le logement acquisitif moyen soit utilisé pour financer les logements sociaux. Cependant, il semblerait au vu des EQ étudiés que le logement locatif social peine à se développer dans les proportions pouvant répondre à la demande. Pour que les ménages précaires et modestes puissent profiter des avantages notamment en termes de charges locataires dont disposent les EQ, une évolution des statuts d'occupation des logements développés par le secteur public paraît nécessaire. Les SLSP et Régies Foncières devraient consacrer une part plus importante des logements créés à du locatif social. C'est donc le financement de l'ensemble de ces organismes qu'il faudrait revoir afin de leur donner les moyens d'atteindre ces objectifs. Mis à part la nécessité de donner aux opérateurs publics des moyens financiers plus importants, il est également indispensable de veiller au développement de leurs moyens humains et de leurs expertises techniques.

4.7.4 Développer le *Community Land Trust* dans la création d'EQ

La maîtrise foncière par les autorités publiques constitue pour certaines communes leur bien le plus précieux. Selon une interlocutrice (Perreman, 2016), trop souvent, ces terrains publics sont morcelés et vendus au gré des opportunités ou des besoins financiers à court terme.

Nous pensons que les parcelles publiques, qu'elles soient régionales ou communales, doivent être maintenues et utilisées, le cas échéant, pour la création d'EQ publics accessibles d'ampleur locale et de taille suffisante. En vue de parvenir à cet objectif, le mécanisme de *Community Land Trust* (CLT) nous paraît une solution appropriée, socialement pérenne et pouvant être développé de manière plus importante en RW. Le CLT, qui perçoit la terre comme un bien commun, pourrait être mis en place de la façon suivante :

1. Un CLT pour les EQ en RW est créé. La RW et les Communes mettent à disposition du CLT le foncier qui sera utilisé pour créer des EQ ;

2. Le CLT viabilise un terrain qui lui appartient en vue d'y construire un EQ à partir de subsides régionaux;
3. Le CLT reste propriétaire du foncier et vend les logements construits à des particuliers et à des coûts réduits, puisque le bâti et le foncier sont dissociés ;
4. Les habitants de l'EQ sont propriétaires de leur logement et non du terrain ;
5. Quand ils veulent revendre leurs biens, les propriétaires des logements doivent se tenir à un prix plafond, tandis que 1/4 de la plus-value résultant de la revente est concédé au CLT ;
6. Le CLT utilise cette somme pour assurer qu'il n'y ait pas de spéculation immobilière et que les logements restent socialement accessibles à long terme ;

4.7.5 Modifier et rendre le critère E23 du RQD obligatoire

En tant que seul critère pouvant amener à une plus grande accessibilité sociale des EQ présent dans le RQD, le critère portant sur le taux de logements accessibles devrait selon nous devenir obligatoire pour pouvoir prétendre à l'appellation 'quartier durable' en Wallonie.

Il faudrait également toucher au contenu du RQD. D'une part, le type de ménage visé ne devrait pas se limiter aux ménages à revenus moyens, et d'autre part le taux devrait globalement être plus élevé que 10%. Le seuil augmenté devrait également être réparti entre des statuts d'occupation variés de types locatifs et acquisitifs.

5 Conclusions

Le développement d'EQ est un phénomène relativement récent qui est amené à prendre de l'ampleur en Région wallonne au regard, d'une part, de la demande en logements liée à l'essor démographique et, d'autre part, du renforcement des législations environnementales qui encadrent le développement urbanistique.

Les enjeux généralement relevés autour du développement de ces quartiers sont souvent environnementaux et en lien avec la conscientisation en cours autour de ceux-ci. La problématique de l'accessibilité au logement, préexistante à cette conscientisation, n'est bien souvent évoquée que de manière secondaire.

L'accessibilité sociale des EQ revêt une importance capitale puisqu'elle est susceptible d'améliorer les conditions de vie des populations à revenus limités ou tout simplement de favoriser l'accession à la propriété pour des ménages à revenus moyens. Pour les habitants à bas revenus trouvant place dans un EQ, le gain est également financier puisque l'isolation, la ventilation et l'installation de production de chaud doivent répondre aux dernières obligations légales. Ajouté à des appareils récents économes en énergie et dans certains cas des systèmes d'énergie renouvelable ou de récupération des eaux pluviales, le gain au niveau des charges d'exploitation peut être très important, notamment proportionnellement aux revenus de ces foyers.

Sur base des 30 EQ pour lesquels nous avons pu obtenir des données pertinentes, nous constatons que la part de logements que nous considérons comme accessibles dans les projets d'EQw est peu élevée et concerne surtout des logements acquisitifs destinés à des personnes aux revenus moyens. L'accession à la propriété est pourtant loin d'être envisageable pour tous les wallons puisqu'en 2010, approximativement 50% des déclarations de revenus nets imposables étaient inférieures à 20.000 euros (Iweps, 2013).

Selon notre étude, la concertation des MO avec les différents acteurs publics concernant les besoins en logements ne garantit pas un taux de logements accessibles élevé.

En ce qui concerne le lien entre accessibilité sociale des EQ et maîtrise foncière publique, celui-ci semble avéré. Il est donc primordial que le secteur public use de cet avantage foncier pour créer des EQ accessibles de manière plus systématique et dans des proportions plus importantes.

Le type de montage financier a un impact direct sur l'accessibilité sociale des EQ construits. Logiquement, les EQ développés par le public sont ceux qui aboutissent à la part la plus élevée de logements accessibles. Le renforcement des structures régionales capables de développer ces projets représente donc un enjeu conséquent. Ils sont suivis par les PPP qui peuvent représenter une opportunité pour créer de nouveaux logements qui seront gérés à terme par les AIS. Quand la commune est partie prenante dans le partenariat, il est important qu'elle se fasse conseiller pour valoriser au maximum son apport qui peut être, par exemple, sa maîtrise foncière. Les coûts de construction, plus élevés pour les quartiers durables, rentrent en effet dans le calcul de rentabilité du promoteur et celui-ci va vouloir maintenir sa marge bénéficiaire en répercutant les surcoûts.

Nous découvrons également que les prix des logements « libres » des EQ présentent un écart important avec les prix moyens observés dans les communes visées, et qu'il complique l'accession à la propriété pour les personnes ne pouvant bénéficier de la part limitée de logements accessibles mis sur le marché. En parallèle, nous remarquons que les maisons individuelles 3 et 4 façades sont trop présentes dans les EQ wallons. Ce mode de construction ne favorise ni la performance énergétique du quartier, ni son accessibilité sociale étant donné les coûts supplémentaires engendrés par la plus grande consommation de sol notamment. Enfin, dans certains cas, malgré une composante sociale favorable dans un EQ, nous constatons des aspects néfastes d'un point de vue environnemental. L'EQ 20 participe par exemple à l'urbanisation des coteaux de la vallée mosane, avec comme résultat l'étalement urbain, la charge de trafic supplémentaire, la pollution de l'air et l'artificialisation du sol (CWEDD, 2014).

Malgré le fait que les EQ de type transformation sont peu représentés en Wallonie, notre analyse nous a permis de constater qu'ils sont positivement corrélés aux logements accessibles. Selon Vandewalle (2010), il est pertinent d'agir sur certains quartiers existants en vue de limiter les disparités écologiques et sociales déjà présentes dans ces espaces. Une analyse plus fine de ce type d'opération nous a toutefois fait comprendre que ces quartiers 'accessibles' sont sujets à un risque complémentaire : la gentrification qui peut prendre différentes formes. Pour éviter ce genre de phénomènes, des mesures de suivi et d'accompagnement sont nécessaires et des outils urbanistiques existants pourraient être mis à profit.

Malgré les aspects environnementaux globalement bénéfiques, le développement d'EQ en Wallonie semble contribuer au creusement des inégalités sociales, étant donné le faible pourcentage de logements accessibles mis à disposition des bas revenus. Pour certaines communes, les EQ peuvent être un moyen pour attirer des habitants avec un pouvoir économique plus élevé qui bénéficieront à

celle-ci par l'intermédiaire de l'IPP. Peu de ménages en état de précarité bénéficient donc des coûts d'occupation moindres qui caractérisent ces quartiers et qui pourraient pourtant progressivement contribuer à leur ascension sociale.

Pour conclure, la justice sociale est encore un sujet qui mérite d'être amélioré dans les EQ. Il est indispensable de trouver et appliquer rapidement des solutions innovantes de montages juridiques et financiers qui veilleront à une plus grande accessibilité au logement à tous types de ménages confondus. Ces solutions passeront inévitables par la question du financement de la politique qui apparaît plus que jamais comme le nerf de la guerre.

Le développement de l'accessibilité sociale au sein des projets d'EQ est impératif pour parvenir à la société que nous prônons, environnementalement conscientisée et socialement équitable.

6 Bibliographie

- Abinet S., Schlitz S., Bando-Danquah S. (2010). *Projet urbain : études de cas concrets. Les Forges Saint Léonard*. Université de Liège. Faculté des Sciences Appliquées. Master en Urbanisme et Aménagement du Territoire. En ligne. 52 p. Récupéré de <http://www.lema.ulg.ac.be/urba/Cours/Cas/1011/FG.pdf>
- Accord et Nobatek (2013). *Colloque européen. Les écoquartiers : approche de développement, défis et innovation. Mission exploratoire et de transfert de connaissance*. Du 19 au 28 mars 2013, Belgique- Pays-Bas / France-Espagne. Récupéré de http://www.nobatek.com/downloads/mission_Quebec/Programme-mission-ecoquartiers-Nobatek.pdf
- AIUD (2016). *Ecoquartier Mabotte*. Récupéré le 03/04/2016 de <http://www.aiud.be/information.php?idtexte=18&galerie=4&page=1&url=18>
- Architecture Urbanisme (2009). *La Charte d'Athènes : modèle de fonctionnalisme*. Récupéré le 19/07/2016 de <http://projets-architecte-urbanisme.fr/la-charte-dathenes-modele-de-fonctionnalisme/>
- Ardennes Logistics (2015). *IDELUX était présent au MIPI*. Récupéré le 17/04/2016 de <http://www.ardennelogistics.be/fr/idelux-etait-present-au-mipim.html?IDC=433&IDD=22058>
- *Arrêté du Gouvernement wallon* (2013). Sanctions financières visées aux articles 188 et 190 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, art. 2. §1^{er}, 1^o.
- Barton H. (2000). *Sustainable communities. The potential for eco-neighbourhoods*. London: Earthscan publications ltd. Récupéré de https://archive.org/details/fa_Sustainable_Communities-The_Potential_for_Eco_neighbourhoods
- Béal V., Charvolin F., Morel Journal C. (2011). La ville durable au risque des écoquartiers. Réflexions autour du projet New Islington à Manchester< *Espaces et sociétés*. 2011/4 n° 147, p. 77-97.

- Bodeux J.-L. (2016, 13 janvier). Arlon: l'immobilier a toujours la cote. *Le Soir*. Récupéré de <http://www.lesoir.be/1092434/article/actualite/regions/namur-luxembourg/2016-01-13/arlon-l-immobilier-toujours-cote>
- Bodeux J.-L., Druetz, N., Burgraff E. (2013, 15 mars). Idélux déroule le tapis rouge à Cannes. *Le Soir*. Récupéré de http://archives.lesoir.be/idelux-deroule-le-tapis-rouge-a-cannes_t-20130315-02AQTE.html
- Boutaud Benoit, 2009. Quartier durable ou éco-quartier ? *Cybergeo : European Journal of Geography*. Récupéré de <http://cybergeo.revues.org/22583>
- Boutsen B. (2013, 8 juin). Vous avez dit écoquartier? *La Libre Belgique, Région Gazette de Liège*. Récupéré de <http://www.lalibre.be/regions/liege/vous-avez-dit-ecoquartier-51b8fdace4b0de6db9cac293>
- Bovet P. (2009). *Ecoquartiers en Europe*. Editions terre vivante. 144 p.
- Bréchet T., Gérard A., Mion G. (2009). Une évaluation objective des nuisances subjectives de l'aéroport de Bruxelles-National. *Regards économiques*. N 66, pp.1-15.
- BREEAM (2012). *BREEAM Communities. Technical Manual*. En ligne. 148 p. Récupéré de http://www.breeam.com/communitiesmanual/content/resources/otherformats/breeam_communities_1_0_0.pdf
- Bruxelles-Environnement (2009). *Sustainable Check-Up et Mémento pour des Quartiers Durables. Deux outils d'aide à la conception de Quartiers Durables en Région Bruxelles Capitale*. En ligne. 79 p. Récupéré de http://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/Memento_QuartiersDurables_2010_Prof_FR.PDF.
- Bureau fédéral du Plan (BFP) (2016). *Indice des prix à la consommation - Prévisions de l'inflation*. Récupéré le 22/07/2016 de <http://www.plan.be/databases/17-fr-indice+des+prix+a+la+consommation+previsions+de+l+inflation>
- Butil P. (2016). *Éco-quartiers, quartiers durables. Une solution d'avenir pour l'habitat en Wallonie?* Présence et animations culturelles. En ligne. s.p. Récupéré de http://www.pac-g.be/docs/analyses2016/analyse_02.pdf

- Cédís (2010). *Ville durable et écoquartiers. Comprendre la démarche pour agir aujourd'hui dans sa collectivité et sur son territoire*. Les pratiques #9. Editions le passager clandestin. 127 p.
- Centr'Habitat (2016). *Cahier spécial des charges. Marché de travaux relatif à la conception d'un schéma directeur et à la construction d'un écoquartier a Maurage (La Louvière)*. Récupéré de Centr'Habitat.
- Charlot A. (2012). *Vers un nouveau modèle urbain. Du quartier à la ville durable*. Edition Victoires. 160 p.
- Charlot-Valdieu C., Outrequin P. (2006). *Développement durable et renouvellement urbain. Des outils opérationnels pour améliorer la qualité de vie dans nos quartiers*. L'Harmattan. Paris. 296 p.
- Charlot-Valdieu C., Outrequin P. (2009). *Ecoquartiers : Mode d'emploi*. Eyrolles. 243 p.
- Charlot-Valdieu C., Outrequin P. (2009). *L'urbanisme durable. Concevoir une écoquartier*. Le Moniteur. 312 p.
- Charlot-Valdieu C., Outrequin P. (2012). *Concevoir et évaluer un projet d'écoquartier avec le référentiel INDI*. Éditions du Moniteur, Paris. 467 p.
- Cobelba (2015). *Liste de biens à vendre*. Récupéré le 26/05/2016 de <http://www.cobelba.be/Promotions/Erpent-Info/Disponibilites.aspx>
- Cobelba, Koekelber (2016). *Les Tilleuls*. Récupéré le 10/05/2016 de <http://tilleuls-andenne.be/>
- Commission européenne (2007). *Charte de Leipzig sur la ville européenne durable*. En ligne. 9 p. Récupéré de http://developpement-territorial.wallonie.be/Dwnld/PolitiqueVille/CHARTE_LEIPZIG.pdf
- Commission mondiale pour l'Environnement et le Développement (1987). *Notre avenir à tous*. En ligne. Récupéré de http://www.are.admin.ch/themen/nachhaltig/00266/00540/00542/index.html?lang=fr&download=NHZLpZeg7t,lnp6l0NTU042l2Z6ln1ae2lZn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCDdnx6gmym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--

- Commune de Genappe (2014). *Rapport Urbanistique et Environnemental*. ZACC de Loupoigne. En ligne. 126 p. Récupéré de http://www.genappe.be/commune/services-communaux/urbanisme/r.u.e/20141105_RUE%20Genappe_version%20finale_apres%20EP.pdf/at_download/file
- Commune de Gesves (2012). *Schéma directeur dit « de Sierpont » à Gesves en vue de la création d'un quartier durable dans une démarche de participation citoyenne. Analyse des situations existantes de droit et fait. Options et mesures d'aménagement*. En ligne. 24 p. Récupéré de <http://www.gesves.be/wp-content/uploads/file/GI%2077.pdf>
- Community Land Trust Wallonie (2013). *Charte pour la formation d'un Community Land Trust en Région Wallonne*. En ligne. 3 p. Récupéré de <http://www.cltw.be/wp-content/uploads/2015/11/Charte-CLTW.pdf>
- Compagnie des notaires du Luxembourg (2015). *Analyse du marché immobilier. Année 2014. Province du Luxembourg*. En ligne. 30 p. Récupéré de https://www.notaire.be/download/%252Fparagraph%252F0f4c8318c1c6f61219632cb10502a3f7871_1423815123_analyse-marche-immo-province-lux-2014-conf2015.pdf
- Confédération construction wallonne (2014). *Visite de l'éco-quartier d'Engis A la découverte du béton de bois*. En ligne. Récupéré de <http://www.confederationconstruction.be/Portals/28/cellule%20energie/Fontaine%20Saint-Jean%20Engis.pdf>
- Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) (2016). *Production de logement*. Récupéré le 26/09/2015 de <http://cpdt.wallonie.be/ressources/atlas-des-dynamiques-territoriales/logement/production-de-logement>
- Conférence Permanente du Développement territorial (CPDT) : Vanderstraeten P., Bellefontaine L., Bottieau V., Léonard F., Meuris C. (2010). « *Ecoquartiers* ». Rapport final. En ligne. 188 p. Récupéré de <http://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/th5annexe1rf.pdf>
- Cornut P, Bauler T., Zaccà E. (2007). *Environnement et inégalités sociales*. Collection Aménagement du territoire et environnement. Editions de l'Université de Bruxelles. 216 p.
- Cornut P., Aubin D., Van Crielingen M., Dubois O., Prevedello C., Dessouroux C., Decroly J.-M. (2004). *International conference: "Environmental Economic Geography: state of the art and*

prospects". Public 'club' and individual management of natural resources. The case of domestic rainwater tanks in Belgium. May 25th – 28th 2004. Köln, Germany. Récupéré de https://www.uclouvain.be/cps/ucl/doc/espo/documents/EEG_paper_Cornut_et_al._inclus_figures.pdf

- CPDT (2009). *Expertise politique de la ville*. Annexes au rapport final. En ligne. 340 p. Récupéré de <http://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/rapport.pdf>
- CPDT (2013). *Gentrification dans les villes wallonnes : Limites et risques d'une politique de « retour en ville »*. Entre relégation et risques de gentrification : étude des recompositions territoriales et démographiques des villes wallonnes et de leurs impacts sociaux. Volume annexe 1, recherche i6. En ligne. 99 p. Récupéré de http://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/rapport_final_annex1_ok.pdf
- CWEDD (2009). *Avis sur le Rapport urbanistique et environnemental relatif à la mise en œuvre de la zone d'aménagement communal concerté dite « Sertomont » à Houffalize*. En ligne. 4 p. Récupéré de <http://www.cwedd.be/uploads/Avis%20EIE%20-%202009/09.AV.399%20Sertomont%20%20Houffalize.pdf>
- CWEDD (2012). *Avis pour un permis d'urbanisation pour un éco-quartier au Sart-Tilman (Liège)*. En ligne. 4 p. Récupéré de <http://www.cwedd.be/uploads/Avis%20EIE%20-%202012/12.1426%20Eco%20quartier%20a%20Liege.pdf>
- CWEDD (2014). *Avis EIE – PU écoquartier « Fontaine Domalus » à Bonnelles (SERAING)*. En ligne. 5 p. Récupéré de [http://www.cwedd.be/uploads/Avis%20EIE%20-%202014/14.94%20Ecoquartier%20a%20Bonnelles%20\(seraing\).pdf](http://www.cwedd.be/uploads/Avis%20EIE%20-%202014/14.94%20Ecoquartier%20a%20Bonnelles%20(seraing).pdf)
- CWEDD (2014). *Avis pour la mise en œuvre de la zone d'aménagement communal concerté « Saint-Joseph » à Genappe*. En ligne. 5 p. Récupère de <http://www.cwedd.be/uploads/Avis%20EIE%20-%202014/14.844%20RUE%20ZACC%20St%20Joseph%20a%20GENAPPE.pdf>
- Da Cunha A. (2011). Les écoquartiers, un laboratoire pour la ville durable : entre modernisations écologiques et justice urbaine. *Espaces et sociétés*, n° 144-145, pp. 193-200.

- Dagonnier E. (2015, 24 avril). Herstal: 89 premiers logements sur le site du Pré-Madame. *Rtbf*. Récupéré de https://www.rtbf.be/info/regions/detail_herstal-89-premiers-logements-sur-le-site-du-pre-madame?id=8964652
- Dansereau F. (2005). *La mixité sociale dans l'habitat: principes, approches et éléments de mise en œuvre*. [Diaporama électronique]. Montréal : Forum sur l'habitation. Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arr_so_fr/media/documents/dansereau.pdf
- De Vogelaere J.-P. (2014, 7 janvier). Genappe aura sa place du Sucre. *Le Soir*. Récupéré de <http://www.lesoir.be/395963/article/actualite/regions/2014-01-07/genappe-aura-sa-place-du-sucre>
- Debuigne B. (2012). L'habitat groupé: entre autopromotion et opportunité pour les pouvoirs publics. Zoom sur les régies des quartiers. *Les Échos du Logement*. Numéro 1/4. Editions SPW.
- Degraeve J.M (2011). *Habiter en quartier durable. Pratiques et stratégies d'actions pour un nouvel ancrage local du logement*. Maison de l'Urbanité. 208 p. Récupéré de <http://www.maisondelurbanite.org/publications/habiter-en-quartier-durable>.
- Direction générale opérationnelle Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4) (2011). *Ancrage communal. Programme 2012-2013*. [Diaporama électronique]. Namur : SPW. Récupéré de http://spw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/ancrage_1213/FR/presentation_dgo4_1213.pps
- Eco Habitat Groupé (2016). *Histoire ; M.H.G.A., Éco Habitat Groupé*. Récupéré le 7/07/2016 de http://www.ecohabitatgroupe.fr/page.php?categorie_id=98
- Econosoc (2011). *Ecoquartiers*. Récupéré le 14/05/2016 de http://econosoc.be/?rub=actualite&page=dossier_eco_quartiers
- Elea (2016). *Éco-Quartier > Présentation*. Récupéré le 12/05/2016 de <http://www.lanaturemamaison.be/fr/eco-quartier.php5>
- Equilis (2016). *Court-st-Etienne (Henricot li)*. En ligne. Récupéré de <http://www.equilis.net/dossier-pdf/Equilis%20Brochure%20Court-St-Etienne.pdf>

- Fonds du Logement de Wallonie (2016). *AIS : mission*. Récupéré le 09/07/2016 de <http://www.flw.be/index.php/agences-immobiliieres-sociales>
- Goffinet S-A., Lemaître F. (2013). Le développement durable face aux inégalités sociales. *Le Journal de l'alpha*. N 187, pp. 9-17.
- Gouvernement de la Wallonie (2015). *Plan wallon de lutte contre la pauvreté*. En ligne. 49 p. Récupéré de <http://gouvernement.wallonie.be/sites/default/files/nodes/file/8096-planwallondeluttecontrelapauvrete.pdf?q=sites/default/files/nodes/story/7852-planwallondeluttecontrelapauvrete.pdf>
- Gouvernement wallon (1999). *Schéma de développement de l'espace régional. Synthèse*. En ligne. 64 p. Récupéré de http://developpement-territorial.wallonie.be/Dwnld/SDER_Synth_FR.PDF
- Gouvernement Wallon (2010). *Le droit en Wallonie. Circulaire relative au permis d'urbanisation*. Portail Wallonie. Récupéré le 18/06/2016 de <https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=17597>
- Gouvernement wallon (2013). *Schéma de Développement de l'Espace Régional. Une vision pour le territoire wallon*. En ligne. 139 p. Récupéré de <http://spw.wallonie.be/dgo4/sder/dwnld/5806-sderprojetbr1.pdf>
- Gouvernement wallon (2015). *Communiqués de presse relatifs au Gouvernement wallon du jeudi 9 juillet 2015*. Récupéré le 21/03/2016 de <http://gouvernement.wallonie.be/communiqués-de-presse-relatifs-au-gouvernement-wallon-du-jeudi-9-juillet-2015>
- Gouvernement wallon (2015). *Le futur Code du Développement Territorial (CoDT) revu et corrigé*. Récupéré le 05/05/2016 de <http://www.wallonie.be/fr/actualites/le-futur-code-du-developpement-territorial-codt-revu-et-corrige>.
- Gouvernement wallon (2016). *10 quartiers nouveaux vont voir le jour*. Récupéré le 17/07/2016 de <http://www.wallonie.be/fr/actualites/10-quartiers-nouveaux-vont-voir-le-jour>
- Gouvernement wallon (2016). *Communiqués de presse relatifs au Gouvernement wallon du jeudi 2 juin 2016. Présentation du premier rapport semestriel du Plan wallon de lutte contre la*

pauvreté. Récupéré le 22/07/2016 de <http://gouvernement.wallonie.be/communiqu-s-de-presse-relatifs-au-gouvernement-wallon-du-jeudi-2-juin-2016>

- Green Win (2013). *Colloque Green Win. Eco-quartiers : enjeux et opportunités pour la Wallonie*. Le 15 mai 2013, Charleroi Espace Meeting Européen. Récupéré de http://www.greenwin.be/pdf/Greenwin_-_Programme_Eco-quartiers.pdf
- Groupe Nivelinvest (2016). *Site de l'ex-sucrerie à Genappe (I-Dyle)*. Récupéré le 02/04/2016 de <http://nivelinvest.be/site-de-lancienne-sucrerie-genappe/>
- Habitations (2015). *Ecoprêt, un prêt à taux zéro*. Récupéré le 04/09/15 de <http://www.habitations.be/news/41-pre/75-ecopret-un-pre-a-taux-zero.html>
- Harou, R., Marissal, P., Van Hamme, G., De Keersmaecker, M.-L. et Van Crielingen, M. (dir). (2013). *Colloque CPDT. Gentrification dans les villes wallonnes ? Limites et risques d'une politique de 'retour en ville'*. Actes du Colloque, 26 novembre 2013, Palais des Congrès de Liège. Récupéré de <http://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/programmes/colloque-cpdt-ri6mathieu.pdf>.
- Horizon Groupe (2016). *Horizon, le meilleur de l'immobilier neuf Thermo Efficace*. Récupéré le 08/04/2016 de <http://horizongroupe.com/fre/j-achete>
- Huybrechts F., Meyer S., Vranken F. (2011). Dépenses consacrées à l'énergie (pour le logement) en % des revenus moyens par décile de revenus en 1999 et 2009 en Belgique. Graphique 1. Dans *La précarité énergétique en Belgique*. Bruxelles, Anver : ULB, Université d'Anvers. Récupéré de http://www.mis.be/sites/default/files/documents/la_precarite_energetique_en_belgique.pdf
http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/documents/Energiearmoede_La_Precarite_Energetique_en_Belgique_rapport_final.pdf
- ICEED (2006). Pourcentage de maisons 4 façades en Région wallonne. *Atlas de Wallonie. Les hommes. Logement*. Récupéré de <http://sder.wallonie.be/ICEDD/CAP-atlasWallonie2006/figures/mapHomLog-114.swf>
- Idelux (2013). *Idelux au MIMIP. Communiqué de presse*. En ligne. 4 p. Récupéré de http://www.idelux-aive.be/servlet/Repository/Dossier%20Presse_MIPIM_2013.pdf?IDR=23546

- Idelux (2013). *IDELUX au MIPIM. Découvrez nos projets immobiliers !* En ligne. 4 p. Récupéré de http://www.idelux-aive.be/servlet/Repository/Dossier%20Presse_MIPIM_2013.pdf?IDR=23546
- Idelux (2016). *Un écoquartier de 130 logements, Marbehan*. Récupéré le 19/06/2016 de <http://www.idelux-aive.be/fr/un-ecoquartier-de-130-logements-marbehan.html?IDC=2636&IDD=24876>
- IFE (2012). *Colloque IFE. Ecoquartier : de la conception à la réalisation*. 1er février 2012, Château de Namur. Récupéré de <http://www.bours-law.be/documents/Folder-IFE-Ecoquartier-fevrier-2012.pdf>
- Immotrace (s.d.). *Historique des annonces immobilières sur le web*. Récupéré le 05/07/2016 de <http://www.immotrace.be/immobilier/appartement-maison-a-vendre-Liege.htm>
- Inflation.eu (2016). *Inflation historique Belgique - Inflation IPC*. Récupéré le 22/07/2016 de <http://fr.inflation.eu/taux-de-inflation/belgique/inflation-historique/ipc-inflation-belgique-2011.aspx>
- Infotec (2016). *Horaires*. Récupéré le 19/06/2016 de <https://www.infotec.be/fr-be/medeplacer/horaires.aspx#tabs1>.
- Institut d'urbanisme de Lyon (2011). *Journées d'études urbaines. Des métropoles hors-sol ? La déterritorialisation de la production de l'urbain en question*. Actes du colloque, 17 et 18 novembre 2011, Lyon, Institut d'urbanisme de Lyon. Récupéré de <https://f.hypotheses.org/wp-content/blogs.dir/500/files/2011/11/Livret-int%C3%A9gral-MHS.pdf>
- Iweps (2012). Evolution 2001-2011 de la population par région urbaine wallonne. Figure (graphique). Dans *Régions urbaines*. Récupéré de <http://www.iweps.be/regions-urbaines>
- Iweps (2013). Distribution des déclarations fiscales par tranche de revenu. Figure 6.6 (Tableau). Dans *Les chiffres-clés de la Wallonie. N° 13*. En ligne. Récupéré de https://www.iweps.be/sites/default/files/iweps_chiffres_cles_2013deg.pdf
- Iweps (2015). *Commune de GEMBLOUX référée à la Wallonie*. En ligne. 33 p. Récupéré de <http://walstat.iweps.be/fichiers/fiches/c92142R.pdf>

- Jacqmin F. (2014). *Immo Development v1.0*. [Diaporama électronique]. Forum Immobilier .
Récupéré de <http://www.forum-immobilier.be/sites/default/files/pdf/focusprojets-lasambrienne.pdf>
- JUND A., Blanc M. (2011). Les quatre défis des écoquartiers : entretien avec Alain Jund. *ERES / Espaces et société*, n° 144-145, pp. 201-207.
- La Sambrienne, Domovoi, Projénor (2016). *Un ambitieux projet d'écoquartier situé entre ville et campagne*. Récupéré le 05/06/2016 de <http://www.lesclosieres.be/>
- Lambert L., Etopia (2006). *Quartier durable : Pistes pour l'action locale*. En ligne. 52 p. Récupéré de http://www.etopia.be/IMG/pdf/Etude_quartiers_durables.pdf
- Lambropoulou L. (01/072016). *Entrevue avec L.Graas*.
- Lambropoulou L. (02/06/2016). *Entrevue avec L. Delvaux (courriel)*.
- Lambropoulou L. (02/12/2015). *Entrevue avec D. Gaudart*.
- Lambropoulou L. (06/06/2016). *Entrevue avec B. Hermand (courriel)*.
- Lambropoulou L. (06/07/2016). *Entrevue avec C. Mertens (téléphone)*.
- Lambropoulou L. (06/07/2016). *Entrevue avec C. Mertens (téléphone)*.
- Lambropoulou L. (06/07/2016). *Entrevue avec D. Montfort (téléphone)*.
- Lambropoulou L. (07/06/2016). *Entrevue avec B. Robinson (téléphone)*.
- Lambropoulou L. (07/06/2016). *Entrevue avec F. Vergniolles (courriel)*.
- Lambropoulou L. (09/05/2016). *Entrevue avec C. Meuris (courriel)*.
- Lambropoulou L. (13/06/2016). *Entrevue avec P.-H. Charlier (courriel)*.
- Lambropoulou L. (13/06/2016). *Entrevue avec S. Santo et F. Santo*.
- Lambropoulou L. (14/06/2016). *Entrevue avec B. Leblanc (courriel)*.
- Lambropoulou L. (14/06/2016). *Entrevue avec F.Tolpe (courriel)*.

- Lambropoulou L. (14/06/2016). *Entrevue avec M.-C. Gérin (téléphone)*.
- Lambropoulou L. (14/06/2016). *Entrevue avec P. Galloy (téléphone)*.
- Lambropoulou L. (20/06/2016). *Entrevue avec C. Francescangeli (courriel)*.
- Lambropoulou L. (2016, 05/06/2016). *Entrevue avec L. Minguet (courriel)*.
- Lambropoulou L. (2016, 06/06/2016). *Entrevue avec A. Cantineau (téléphone)*.
- Lambropoulou L. (2016, 06/06/2016). *Entrevue avec Y. Demeuse (téléphone)*.
- Lambropoulou L. (2016, 07/06/2016). *Entrevue avec R. Delneste (téléphone)*.
- Lambropoulou L. (2016, 13/06/2016). *Entrevue avec J. Salemebier (téléphone)*.
- Lambropoulou L. (2016, 06/06/2016). *Entrevue avec R. Coremans*.
- Lambropoulou L. (2016, 15/06/2016). *Entrevue avec C. Dehombreux (téléphone)*.
- Lambropoulou L. (2016, 21/06/2016). *Entrevue avec E. Gobert (téléphone)*.
- Lambropoulou L. (21/06/2016). *Entrevue avec A. Marche (téléphone)*.
- Lambropoulou L. (21/06/2016). *Entrevue avec G. Dechamps (téléphone)*.
- Lambropoulou L. (21/06/2016). *Entrevue avec J. Lhoir (courriel)*.
- Lambropoulou L. (21/06/2016). *Entrevue avec SLSP de Liège (téléphone)*.
- Lambropoulou L. (22/06/2016). *Entrevue avec B. Tragnée (courriel)*.
- Lambropoulou L. (23/06/2016). *Entrevue avec E. Collard (téléphone)*.
- Lambropoulou L. (27/06/2016). *Entrevue avec C. Grégoire (courriel)*.
- Lambropoulou L. (28/06/2016). *Entrevue avec S. Peremann (téléphone)*.
- Lambropoulou L. (29/06/2016). *Entrevue avec K. Pirard (téléphone)*.
- Lambropoulou L. (8/06/2016). *Entrevue avec N. Henry (courriel)*.

- Le Home Ougréen (2015). *Eco-Quartier Fontaine Domalus*. Récupéré le 04/06/2016 de <http://www.home-ougreen.be/eco-quartier-fontaine-domalus/>
- Lepur : Marique A-F., Delbar C., Loiseau V., Godard F., Teller J. (2013). *Référentiel « quartiers durables »*. Application à 12 cas d'études. Récupéré le 29/05/2016 de Marique A-F par courriel.
- Lesage B., Simon F. (2010). *Projet de réhabilitation du Pré-Madame à Herstal*. Etudes de cas concrets. Université de Liège. Faculté des Sciences Appliquées. Master en Urbanisme et Aménagement du Territoire. En ligne. 47 p. Récupéré de http://www.lema.ulg.ac.be/urba/Cours/Cas/0910/Herstal_simon.pdf
- Lixon, Plan 7 (2012). *Maurage, conception et réalisation d'un schéma directeur et construction de 24 logements passifs. Critères qualité du quartier durable 'schéma directeur'*. Récupéré de Centr'Habitat, SLSP de la Ville de La Louvière.
- Maison de l'urbanisme, Centre culturel du Brabant wallon (2014). Le premier quartier durable sera aménagé à Genappe. *Espace vie*. N 238, pp. 4-5.
- Maison de l'Urbanité (2013). *Investir dans les Quartiers Durables en Wallonie*. Récupéré le 13/05/2016 de <http://www.maisondelurbanite.org/activites/visites/2013/investir-dans-les-quartiers-durables-en-wallonie>
- Marique A.F., Loiseau V., Godard F., Delbar C., Teller J. (2015). Le Référentiel Quartiers Durables wallon et son application à 12 projets : Vers une généralisation des quartiers durables ? *Urbia*. 18. Récupéré de A.-F. Marique.
- Marique A.F., Ruelle C. (2014). *La durabilité à l'échelle du quartier*. [Diaporama électronique]. Namur : Fédération des Parcs naturels de Wallonie. Récupéré de http://orbi.ulg.ac.be/bitstream/2268/174225/1/PARCSNAT_12nov2014.pdf
- Marique, A.-F., Teller, J. (2014). *Le Référentiel Quartiers Durables : un nouvel outil d'aménagement durable en Wallonie*. En ligne. 10 p. Récupéré de http://orbi.ulg.ac.be/bitstream/2268/170637/1/ADEME_synthese_RQD_afm_jt.pdf
- Marzloff L. (2010). *La pertinence de l'éco-quartier dans la construction d'une politique de développement urbain durable. Études de cas : Vauban (Fribourg-en-Brisgau) et la ZAC de Bonne (Grenoble)*. (Mémoire de Master). Université Paris III Sorbonne-Nouvelle. Récupéré de

<http://www.groupechronos.org/content/download/18366/251234/file/M%C3%A9moire%20-%20La%20pertinence%20de%20l'E2%80%99%C3%A9co-quartier%20dans%20la%20construction%20d'E2%80%99une%20politique%20de%20d%C3%A9veloppement%20urbain%20durable>

- Masboungi A. (2012). *Projets urbains durables : stratégies*. Editions le Moniteur. Paris. 176 p.
- Ministère de l'écologie de l'énergie du DD et de la mer (MEEDDM) (2009). *Ville durable. Ecoquartier 2009. Palmares 2009*. Ante prima/AAM éditions. 218 p.
- Ministère de l'écologie, du DD et de l'énergie, Ministère du logement et de l'égalité des territoires (2016). *Ecoquartier. Un label pour construire la ville durable*. Récupéré le 24/04/2016 de <http://extranet.ecoquartiers.territoires.gouv.fr/spip.php?page=sommaire>. Consulté le 24/04/2016.
- Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer (2016). *Bâtiment et ville durables, Ecoquarter*. Récupéré le 03/07/2016 de <http://www.developpement-durable.gouv.fr/EcoQuartier,37480.html>
- Ministère du Logement et de l'Habitat durable, Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (2016). *Guide de mise en œuvre de la 4ème vague de labellisation ÉcoQuartier*. En ligne. 30 p. Récupéré de http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/1_Guide_labellisation_EcoQuartier_2016.pdf
- Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité, Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature. (2015). *Dossier de Labellisation ÉcoQuartier*. En ligne. 45 p. Récupéré de http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/150213_dossier_labellisation2015.pdf
- Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité (2014). *La démarche EcoQuartier*. Récupéré le 25/06/2016 de <http://www.territoires.gouv.fr/les-ecoquartiers>. Consulté le 25/06/2015.
- Ministres de développement urbain, Présidence espagnole du Conseil européen (2010). *Toledo informal ministerial meeting on urban development*. En ligne. 9 p. Récupéré de

http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/newsroom/pdf/201006_toledo_declaration_en.pdf

- Neufcour S.A. (2016). *Ecoquartier des Haïsses-Piédroux*. Récupéré le 15/05/2016 de <http://www.ecoquartier-chenee.be/>
- Ombelets N. (2015). Swl, Swcs, Flw... Quelle activité en 2014 ? *Les Echos du Logement*. Numéro 3, pp. 56-57. Récupéré de http://spw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/echos/views/documents/echos/echo2015_3.pdf
- Pinel S. (2015). *Remise des labels et des diplômes Ecoquartier 2015*. Allocution de la ministre du Logement, Mme Sylvia Pinel à l'occasion de la cérémonie de remise des labels et des diplômes Ecoquartier 2015. Cité de l'Architecture et du Patrimoine, Paris, mercredi 2 décembre 2015. Présence personnelle.
- Pôle National Ecoquartiers (2012). *Trousse A1, définition des écoquartiers : Qu'est-ce qu'un écoquartier ?* En ligne. 11 p. Récupéré de http://www.aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Definition_Ecoquartiers_cle02366e.pdf
- Portail de la Wallonie (2016). *Documents d'orientation et réglementaires*. Récupéré le 22/07/2016 de <http://www.wallonie.be/fr/reglementations/encadrer-lamenagement-du-territoire-et-lurbanisme>
- Province de Liège, Commune d'Engis (2011). *Engis : Règlement Communal d'Urbanisme*. En ligne. 72 p. Récupéré de http://www.engis.be/commune/servicescommunaux/cadre-de-vie/urbanisme/RCU%20version%20definitive.pdf/at_download/file
- Province de Liège, Ville de Visé (2012). *Extrait du registre aux délibérations du Conseil Communal. Règlement pour les années 2013-2019*. En ligne. s.p. Récupéré de http://www.vise.be/ma-commune/services-communaux/urbanisme/urbanisme-info/legislation-en-vigueur-en-matiere-d2019urbanisme-1/Taxe%20-%20Absence%20de%20parcage.pdf/at_download/file
- Quartiers durables citoyens (QDC) (2016). *Comment rendre son quartier plus viable et plus vivable, en un mot plus « durable »?* Récupéré le 06/07/2016 de <http://www.quartiersdurablescitoyens.be/>

- Reference Framework for Sustainable Cities (RFSC) (2016). *A European vision : towards green, inclusive and attractive cities*. Récupéré le 02/07/2016 de <http://rfsc.eu/>
- Renault V. (2014). *Fabrication et usage des écoquartiers. Essai critique sur la généralisation de l'aménagement durable en France*. Espace et société : logique territoriale. Presses polytechniques et universitaires romandes. 122 p.
- Rosenoer A. (2015). Societe Wallonne Du Logement. *Les Echos du Logement*. Numéro 3, pp. 61-62. Récupéré de http://spw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/echos/views/documents/echos/echo2015_3.pdf
- Rtbf (2011). *Deux projets pour un millier d'habitants en plus au Sart-Tilman*. Récupéré le 18/05/2016 de http://www.rtb.be/info/regions/detail_deux-projets-pour-un-millier-d-habitants-en-plus-au-sart-tilman?id=5823233
- S.A. Compagnie Financière de Neufcour (2016). *Ecoquartier de Wérister*. Récupéré le 09/05/2016 de <http://www.ecoquartier-werister.be/projet/>
- S.A. Compagnie Financière de Neufcour (2016). *Ecoquartier des Haisses-Piédroux*. Récupéré le 09/05/2016 de <http://www.ecoquartier-chenee.be/>
- S.A. New Market (2016). *Pré-Madame. Maisons, lofts, et appartements à vendre*. Récupéré le 19/05/2016 de <http://www.pre-madame.eu/logements.htm>
- Salat S. (2011). *Les villes et les formes, sur l'urbanisme durable*. CSTB - laboratoire des morphologies urbaines. Hermann éditions. 544 p.
- Sarsi (2013). Réhabilitation du site SRPE de l'ancienne sucrerie de Genappe. Création d'un écoquartier. [Diaporama électronique]. Récupéré de http://www.editionsetseminaires.be/Presentation_orateurs/exposes_03122013/5-Philippe-Remy.pdf
- Schiavetto F. (2013, 2 octobre). Saint-Vaast: Centr'Habitat inaugure une tour passive unique en Wallonie à la Cité Jardin. *La nouvelle gazette*. Récupéré de <http://www.lanouvellegazette.be/824281/article/regions/centre/actualite/2013-10-02/saint-vaast-centr-habitat-inaugure-une-tour-passive-uniqueen-wallonie-a-la-ci>

- Schwaiger, A. (2008). *Perspectives de l'application du concept de quartier durable à un quartier ancien à Bruxelles*. (Mémoire de fin d'études). Université Libre de Bruxelles, IGEAT à Bruxelles. Consultation en bibliothèque.
- Scoop (2014, 24 janvier). Voici le premier quartier durable de Wallonie. *Scoop*. Récupéré de <http://scoop.be/voici-le-premier-quartier-durable-de-wallonie/>
- Scoop (2015). Un «quartier durable» en terres liégeoises. *Scoop*. Récupéré le 09/04/2016 de <http://scoop.be/un-quartier-durable-en-terres-liegeoises/>
- Sept sur sept (2013, 6 janvier). La sucrerie de Genappe réhabilitée en écoquartier. *7 sur 7*. Récupéré de <http://www.7sur7.be/7s7/fr/1502/Belgique/article/detail/1769024/2014/01/06/La-sucrerie-de-Genappe-rehabilitee-en-ecoquartier.dhtml>
- Service Public de Wallonie, Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement (2012). *Code de l'environnement. Livre 1er. Dispositions communes et générales*. En ligne. 104 p. Récupéré de <http://formpe.environnement.wallonie.be/html/Livre1.pdf>
- Société Wallonne de Logement (2016). *Nos missions*. Récupéré le 13/07/2016 de <http://www.swl.be/>
- Société wallonne du crédit social (SWCS) (2016). *Formules de prêts*. Récupéré le 09/07/2016 de <https://www.swcs.be/formules-de-prets/que-proposons-nous-2016>
- Société wallonne du Logement (2012). *Le Code wallon du logement et de l'habitat durable*. En ligne. 168 p. Récupéré de <http://www.awcclp.be/attachments/article/46/Nouveau-Code.pdf>
- Souami T. (2011). *Écoquartiers, secrets de fabrication. Analyse critique d'exemples européens*, Éditions les Carnets de l'info, Paris, Coll. Modes de ville, 208 p.
- SPW (2016). *La performance énergétique des bâtiments*. Récupéré le 16/04/2016 de <http://energie.wallonie.be/fr/la-performance-energetique-des-batiments.html?IDC=6148>

- SPW, Direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire en Wallonie (2014). *Référentiel de quartiers durables*. En ligne. 64 p. Récupéré de <http://www.wallonie.be/fr/publications/quartiers-durables-mode-demploi>
- STANGHERLIN G. (2013). *Saint-Léonard : un quartier durable ?* MAHL – Master class 2013, Aachen, 30 September und 1 october 2013. En ligne. 8 p. Récupéré de http://www.saint-leonard.be/sites/default/files/telechargement/fr_stangherlin_mahl_masterclasse_2013_0.pdf
- Stangherlin G. (2013). *Saint-Léonard : un quartier durable ?* En ligne. 8 p. Récupéré de http://www.saint-leonard.be/sites/default/files/telechargement/fr_stangherlin_mahl_masterclasse_2013_0.pdf
- Starquit O. (2010). *Les Eco-quartiers : une fausse bonne idée ?* En ligne. 6 p. Récupéré de http://www.barricade.be/sites/default/files/publications/pdf/2010_les_eco-quartiers_une_fausse_bonne_idee.pdf
- Statistics Belgium (2016). *Prix moyen des ventes des terrains*. Récupéré le 22/07/2016 de http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/immo/prix_moyen_terrains/
- Thomas et Piron (2016). *Ecoquartier Sart-Tilman. Réinventer la qualité du bien-être urbain*. Récupéré le 21/05/2016 de <http://www.thomas-piron.eu/minisitesflash/angleur/projet.php#>
- Tozzi P. (2013). Ville durable et marqueurs d'un « néohygiénisme » ? Analyse des discours de projets d'écoquartiers français. *Noroi*, n° 227 (2013/2) p. 97-113
- U.S. Green Building Council (USGBC) (2014). *Checklist: LEED v4 for Neighborhood Development*. Récupéré le 05/07/2016 de <http://www.usgbc.org/resources/leed-v4-neighborhood-development-checklist>
- Union des Villes et Communes de Wallonie (2013). *Logement public en Wallonie: pas de futur sans (r)évolution*. Récupéré le 10/07/2016 de <http://www.uvcw.be/actualites/33,679,226,226,5235.htm>
- Union des Villes et Communes de Wallonie (2015). *Note d'orientation sur la réforme du secteur du logement public : Avis du conseil d'administration de l'Union des Villes et Communes de*

Wallonie. En ligne. 16 p. Récupéré de http://www.uvcw.be/no_index/actualite/6224-95580707873211092015120913586010410095.pdf

- Urbagora (2014). *Pour un grand parc métropolitain à l'Est de Liège. Un scénario à long terme pour le développement du quartier de Chêneée*. En ligne. 41 p. Récupéré de http://urbagora.be/IMG/pdf/201412_etude_chenee.pdf
- Van Impe G. (2012). L'effectivité du droit au logement: une obligation de résultat à charge des pouvoirs publics? *Les Échos du Logement*. Numéro 2. Editions SPW.
- Vanderstraeten P., Bellefontaine L., Bottieau V., Léonard F., Meuris C. (2011). Écoquartiers : faut-il labelliser... ? *Les Cahiers nouveaux*. N° 78. pp. 60-68.
- Vandewalle, C. (2010). *Quartier durable brique d'un aménagement durable du territoire ? Etude de cas sur Neder-Over-Hembeek, Bruxelles*. (Mémoire de fin d'études). Université Libre de Bruxelles, IGEAT à Bruxelles. Consultation en bibliothèque.
- Verhage R., Leroy M. (2014). Développement urbain durable : Comment apprendre des expériences d'écoquartiers ? *Géocarrefour*. Vol. 89/4, pp. 235-245.
- Ville de Gembloux (2013). *Stratégie Communale d'actions en matière de logements*. En ligne. Récupéré de http://docum1.wallonie.be/documents/PCAML14_16/Namur/92142-L14-0002-01-ANEX-01-01.pdf
- Ville de La Louvière (2014). *Règlement Communal d'Urbanisme*. En ligne. 48 p. Récupéré de <http://www.lalouviere.be/ma-ville/services-communaux/urbanisme-amenagement-du-territoire/reglement-communal-urbanisme-revision.pdf>
- Ville de Liège (2014). *La Sart-Tilman. Un partenariat gagnant-gagnant*. En ligne. Récupéré de <http://www.liege.be/telechargements/pdf/urbanisme/projets/leaflet-sartilman.pdf>
- Ville de Liège (2016). *Politique immobilière*. Récupéré le 13/07/2016 de <http://www.liege.be/logement/regie-fonciere>
- Ville de Soignies (2010). *Site Héris. Périmètre de Remembrement Urbain, création d'un éco-quartier à Soignies*. En ligne. 35 p. Récupéré de <http://docplayer.fr/15947090-Site-heris-perimetre-de-remembrement-urbain-creation-d-un-eco-quartier-a-soignies.html>

- Voirvert (2013). *L'écoquartier belge Domaine les Pléiades*. Récupéré le 14/05/2016 de <http://www.voirvert.ca/projets/projets-ecobatiment/ecoquartier-belge-domaine-les-pleiades>

7 Annexes

Annexe 1 : Quartiers durables évalués dans l'étude de Degraeve

Commune	Nom du quartier	Contexte	Nom de l'opération	Type d'agglomération ville, bourg, village	Type d'opération : création, consolidation, transformation	Taille de l'opération : ensemble résidentiel, fragment de quartier, quartier	Année de conception	Pourcentage d'avancement
Mouscron	Nouveau Monde	Quartier social	Eléa	Bourg	Consolidation	Ensemble résidentiel	2001	10
Visé	Devant-le-Pont	Besoin en logements	Pléiades	Village	Consolidation	Ensemble résidentiel	2004	20
La Louvière	Saint-Vaast cité	Quartier social	Cité Jardin	Bourg	Transformation	Ensemble résidentiel	2006	30
Tournai	Faubourg Saint-Martin	Besoin en logements	Pic au vent	Village	Consolidation	Ensemble résidentiel	2006	50
Sutton	Hackbridge	Besoin en logements	BedZED	Bourg	Consolidation	Ensemble résidentiel	2006	100
Mons	Avenue des Guérites	Quartier social	L'île aux Oiseaux	Ville	Transformation	Fragment de quartier	2004	80
Grenoble	Grands Boulevards	Besoin en logements	ZAC de Bonne	Ville	Transformation	Fragment de quartier	2000	90
Culemborg	Oude Buiten wijken	Besoin en logements	EVA -Lanxmeer	Village	Création	Fragment de quartier	1994	90
Ottignies-Louvain-la-Neuve	Louvain-la-Neuve	Besoin en logements	Lauzelle	Bourg	Création	Quartier	1980	90
Liège	St-Léonard nord	Quartier industriel	St-Léonard	Ville	Transformation	Quartier	2007	10

Degraeve, 2011, p.19

Annexe 2 : Les 25 critères du RQD du SPW

	Pôles et bourgs	Villages centraux
A. Les potentialités du site et du projet		
A1. Mobilité-Desserte en train	< 1.500m d'une gare régionale ou < 1.000m d'une gare locale	
A2. Mobilité – Desserte en bus	> 34 passages par jour	> 20 passages par jour
A3. Mixité fonctionnelle	> 15 fonctions dans 3 catégories	> 5 fonctions dans 3 catégories
A4. Equipements scolaires	> 1 école à moins de 700m	
A5. Densité	>40log/hau en pôle, >30log/hau en bourg	>20log/hau
B. Les ressources		
B6. Mitoyenneté	> 50% de logements mitoyens	> 30% de logements mitoyens
B7. Ensoleillement	> 60% des façades respectent le critère	> 75% des façades respectent le critère
B8-B9. Chauffage et ER	Un ou plusieurs bâtiments > réglementation PEB + charte qualité	
B10. Matériaux et réversibilité	Matériaux locaux, déblais=remblais, réversibilité de tous aménagements	
C. Les milieux naturels		
C11. Imperméabilisation des sols	> 30% de surfaces perméables	
C12. Eau de pluie	Réseau séparatif si exutoire naturel, sinon dispositifs d'infiltration in situ	
C13. Espaces verts	> 30% de la surface au sol, si manque identifié dans le voisinage	
C14. Espèces plantées	Espèces indigènes, > 2 variétés	Espèces indigènes, > 3 variétés
D. Les aménagements		
D15. Liaisons	< 20% de voiries en cul-de-sac	
D16. Stationnement	Note + 1 place vélo par logement	
D17. Architecture	Note + autonomie architecturale	
D18. Appropriation – esp. Privés	> 6m² d'espaces extérieurs privatifs par logement	
D19. Appropriation – esp. Collectifs	> 2 nouveaux équipements, complémentaires à l'existant	
D20. Déchets	Compostage et réutilisation sur site, collecte centralisée	
E. La mixité et la participation		
E21. Mixité fonctionnelle	> 1 fonction autre que le logement	
E22. Mixité des logements	> 10% de studio/1 chambre, > 10% de 2 chambres, > 10% de 3 chambres et +	
E23. Mixité sociale	> 10% de logements accessibles aux revenus moyens	
E24. PMR	> 10% de logements accessibles ou transformables + espaces publics accessibles	
E25. Participation	> 1 réunion complémentaire aux requis légaux + note habitants/voisins	

Marique et al., 2015

Annexe 3 : Types de ménages selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable

Titre 1er, Chapitre 1er, 29° : ménage en état de précarité (SWL, 2012, p.16):

La personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 10.000 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge ; b. plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 13.650 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge ; c. le ménage faisant l'objet d'une guidance auprès d'un Service de Médiation de dettes agréé par le Gouvernement et dont les ressources mensuelles ne dépassent pas un plafond fixé par le Gouvernement.

Titre 1er, Chapitre 1er, 30° : ménage à revenus modestes (SWL, 2012, p.17):

La personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 20.000 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge. b. plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 25.000 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge.

Titre 1er, Chapitre 1er, 31° : ménage à revenus moyens (SWL, 2012, p.17):

La personne seule dont les revenus annuels imposables globalement, supérieurs aux revenus modestes, ne dépassent pas 31.000 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge ; b. plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement, supérieurs aux revenus modestes, ne dépassent pas 37.500 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge.

Annexe 4 : Questions de base du référentiel de la CPDT

LES OUTILS D'ÉVALUATION – LES QUESTIONS-CLÉS

17

Questionnaire n°7 – Ecovillage – transformation (13 questions)			
Localisation	Le projet est-il localisé à proximité de transports en commun (600 mètres maximum d'un arrêt TEC* pour chaque logement) ?	O	N
Programmation	Le périmètre du projet comprend-t-il une diversité fonctionnelle* comprenant des logements, au minimum une crèche et 3 commerces et services de 1 ^{ère} nécessité ainsi que d'autres activités économiques ? Ces équipements, services (dont arrêt TEC* ou SNCB*) et commerces de proximité forment-ils un centre pour le périmètre dont chaque logement n'est pas éloigné de plus de 600 m environ ?	O	N
	Le périmètre du projet comprend-t-il une diversité de type de logement (studio, appartement, duplex, maison unifamiliale, etc.) et de statut (en location, en propriété, en AIS*, etc.) ?	O	N
	La Commune et le maître d'ouvrage envisagent-ils d'organiser au minimum une concertation* avec les habitants, les entreprises, les agriculteurs et les associations locales pour l'élaboration du projet ?	O	N
Aménagement et construction	Le projet sert-il de levier à l'élaboration d'un plan de mobilité alternative à la voiture dans le périmètre basé sur la situation existante ?	O	N
	A l'exception des voies de transit, certains espaces publics sont-ils réaménagés en espaces partagés* (« zone résidentielle » ou « zone de rencontre »)* et désencombrés des places de stationnement ?	O	N
	Les logements des bâtiments neufs sont-ils juxtaposés (immeubles mitoyens, immeubles à appartements,...) ?	O	N
	Sauf contre-indication particulière (patrimoniale ou technique), les bâtiments rénovés sont-ils au minimum de niveau basse énergie* et les bâtiments neufs au minimum de niveau très basse énergie* ?	O	N
	Le projet prévoit-il des espaces communs (bâti ou non bâti) dans lesquels il est possible de mutualiser des ressources et des services (eaux, chaufferie commune, cogénération, déchetterie, car-sharing, buanderies communes, potagers communs, salles des fêtes, lieux d'accueil, espaces de jeux, etc....) ?	O	N
Ressources	En plus de la réglementation en vigueur, des dispositifs de gestion alternative et de réutilisation des eaux pluviales sont-ils prévus dans le projet (citerne, toitures vertes, noues, etc.) ?	O	N
	Les énergies renouvelables* couvrent-elles au moins 30 % des principaux besoins énergétiques du projet ?	O	N
	Le projet envisage-t-il de réutiliser un maximum de matériaux existants ?	O	N
	Les déchets agricoles ou sylvicoles servent-ils de ressources pour l'habitat ?	O	N

LÉGENDE			
Question variable en fonction des questionnaires	* = voir glossaire	O = Oui	N = Non
Question invariable			

Annexe 5 : Questions détaillées du référentiel de la CPDT sur la diversité sociale

4.2.2 Questions détaillées « Diversité sociale »

a. *Le projet d'écoquartier a-t-il tenu compte de la situation existante et des besoins du contexte dans lequel il s'implante pour proposer une diversité de logements ?*

	Création	Consolidation	Transformation	Pondération
Ville / Bourg / Village	Le projet d'écoquartier présente-t-il une diversité de taille de logement qui tient compte des besoins locaux ? (Les besoins locaux étant évalués lors de l'étape 1)			/2
	Le projet d'écoquartier présente-t-il une diversité de type de logement (appartement, duplex, maison unifamiliale, etc.) qui tient compte des besoins locaux ? (Les besoins locaux étant évalués lors de l'étape 1)			/2
	Le projet d'écoquartier présente-t-il une diversité de statut de logement (location, achat) qui tient compte des besoins locaux ? (Les besoins locaux étant évalués lors de l'étape 1)			/2
	Total sur 6			/6

CPDT, 2010, p. 20

Annexe 6 : Analyse prospective de 12 écoquartiers par Lepur

ID	Nb de critères OK	Nombre de critères KO	Nombre de critères NA	Taux de réussite	Critères d'exclusion
1	12	12	1	50%	B6
2	20	4	1	83%	
3	18	7	0	72%	E22
4	14	10	1	58%	A5-B6-D15-E22
5	14	10	1	58%	A5-D15-E22
6	21	3	1	88%	
7	19	5	1	79%	A5
8	15	6	4	71%	
9	14	2	9	88%	
10	8	4	13	67%	A5-D15
11	16	7	2	70%	A5-B6
12	21	3	1	88%	

Marique et Teller, 2013, s.p.

Annexe 7 : Questionnaire-type destiné aux Communes

1. Est-ce que la parcelle du projet était initialement une propriété publique? Qu'en est-il actuellement ?
2. Quel est l'état d'avancement du projet? A quelle étape procédurale se situe-t-il (permis délivré, travaux en cours..) ?
3. Le projet bénéficie-t-il d'aides financières nationales/régionales/communales? Si oui, lesquelles?
4. Le maître d'ouvrage a-t-il dû s'acquitter de charges d'urbanisme ? Si oui, quelles sont leurs portées ?
5. Le quartier répond-il au 'Référentiel Quartiers durables' édité par la Région wallonne?
6. Quelle est la typologie des logements (maisons unifamiliales, appartements de type studio/ 1 ch/2 ch/ 3 ch et+) et dans quelles proportions ?
7. Quelles autres affectations seront-elles implantées mis à part le logement?
8. Quels sont les statuts des logements (acquisitifs/ locatifs) et dans quelles proportions?
9. Une part des logements prévus appartient-elle au secteur public? Si oui, dans quelle proportion ?
10. Des logements sociaux ou moyens sont-ils prévus? Si oui, dans quelle proportion ? Les logements moyens sont-ils destinés à la vente ou à la location ?
11. Des logements seront-ils gérés par la Régie foncière, une SLSP, ou une AIS ? Si oui, dans quelle proportion?
12. Dans le cas de logements subventionnés, des clauses anti-spéculatives sont-elles prévues?
13. En ce qui concerne le statut des logements (social/moyen/privé et acquisitif/locatif) et leurs types (appartements studio/1 ch/2 ch/ 3 ch+, maison unifamiliale), les besoins ont-ils été étudiés par la Maîtrise d'Ouvrage en concertation avec vous-même?

Annexe 8: Questionnaire-type destiné aux Maîtres d'Ouvrage/Promoteurs

1. Est-ce que la parcelle du projet était initialement une propriété publique? Qu'en est-il actuellement ?
2. Quel est l'état d'avancement du projet? A quelle étape procédurale se situe-t-il (permis délivré, travaux en cours..) ?

3. Le projet bénéficie-t-il d'aides financières nationales/régionales/communales? Si oui, lesquelles?
4. Avez-vous dû vous acquitter de charges d'urbanisme ? Si oui, quelles sont leurs portées ?
5. Le quartier répond-il au 'Référentiel Quartiers durables' édité par la Région wallonne?
6. Quelle est la typologie des logements (maisons unifamiliales, appartements de type studio/ 1 ch/2 ch/ 3 ch et+) et dans quelles proportions ?
7. Quel est/sera le prix moyen de vente et de location au m² des différents types de logements ?
8. Quelles autres affectations seront-elles implantées mis à part le logement?
9. Quels sont les statuts des logements (acquisitifs/ locatifs) et dans quelles proportions?
10. Une part des logements prévus appartient-elle au secteur public? Si oui, dans quelle proportion ?
11. Des logements sociaux ou moyens sont-ils prévus? Si oui, dans quelle proportion ? Les logements moyens sont-ils destinés à la vente ou à la location ?
12. Des logements seront-ils gérés par la Régie foncière, une SLSP, ou une AIS ? Si oui, dans quelle proportion?
13. Dans le cas de logements subventionnés, des clauses anti-spéculatives sont-elles prévues?
14. En ce qui concerne le statut des logements (social/moyen/privé et acquisitif/locatif) et leurs types (appartements studio/1 ch/2 ch/ 3 ch+, maison unifamiliale), les besoins ont-ils été étudiés par en concertation avec la Commune ?

Annexe 9 : Questionnaire-type destiné aux SLSP

1. Votre société possède-t-elle/possèdera-t-elle une partie des logements du projet? Si oui, de combien de logements s'agit-il, quels sont/seront leurs statuts (acquisitif/locatif) et leur type (maison/studios/appartements 1 ch/2 ch/ 3 ch) ?
2. Existe-t-il un partenariat avec une Agence Immobilière Sociale pour ce projet? Si oui, combien de logements sont-ils concernés ?
3. En général, les nouveaux projets de quartiers durables constituent-ils une opportunité d'augmenter votre parc en gestion ? Quels sont les principaux freins rencontrés à l'heure actuelle face à ce type de projets ?

Annexe 10 : Questionnaire-type destiné aux AIS

1. Votre agence gère-t-elle/gèrera-t-elle une partie des logements du projet? Si oui, de combien de logements s'agit-il, quels sont/seront leurs statuts (acquisitif/locatif) et leur type (maison/studios/appartements 1 ch/2 ch/ 3 ch) ?
2. En général, les nouveaux projets de quartiers durables constituent-ils une opportunité d'augmenter votre parc en gestion ? Quels sont les principaux freins rencontrés à l'heure actuelle face à ce type de projets ?

Annexe 11 : Tableau de prise de contact final avec les Communes, Maîtres d’Ouvrage, Architectes, SLSP et AIS

		Commune	M.O	ARCHI	SLSP	AIS
1	Domaine des Pleiades, Visé		OUI	OUI	OUI	p.b
2	Fontaine Saint Jean, Engis		OUI		p.b	OUI
3	Pic au vent, Tournai		OUI		OUI	p.b
4	L'île aux oiseaux, Mons		OUI	OUI	OUI	OUI
5	Cité Jardin à Saint Vaast-la Louvière	OUI			OUI	OUI
6	Saint-Léonard, Liège				OUI	OUI
7	Sart Tilman, Liège		OUI		OUI	OUI
8	Pre-Madame, Herstal	OUI	OUI	OUI	OUI	p.b
9	Les Terrasses du Luxembourg, Arlon		OUI		OUI	OUI
10	Jardin des Baseilles, Erpent, Namur		OUI		p.b	OUI
11	I-Dyle, ZACC du Pavé Saint-Joseph, Genappe	OUI			p.b	OUI
12	Schoppach, Arlon	OUI		OUI	OUI	OUI
13	Waschbour, Arlon	OUI	OUI		OUI	OUI
14	la Chavée, Gesves	OUI		OUI	OUI	p.b
15	Heusy, Verviers	OUI	OUI	OUI	p.b	p;B
16	Mabotte, Seraing , Liège		OUI		p.b	OUI
17	Marbehan, Habay	OUI	OUI		OUI	OUI
18	Haïsses-Piédroux, Chênée, Liège		OUI		OUI	OUI
19	Les Tilleuls, Andenne		OUI		p.b	p.b
20	FONTAINE DOMALUS, Seraing		OUI		OUI	OUI
21	Croisée des champs, Gembloux		OUI		OUI	p.b
22	Elea, Mouscron	OUI	OUI	OUI	p.b	p.b
23	Wérister, Fléron	OUI	OUI		OUI	NA
24	Sertomont, Houffalize	OUI			OUI	OUI
25	Site Hérès, Soignies	OUI			OUI	OUI
26	Les Closières, Charleroi	OUI	p.b		OUI	OUI
27	Court-Village, Court-St-Etienne					OUI
28	Cité Leburton, La Louvière	p.b	p.b		OUI	p.b
29	Mont-Falaise, Huy	OUI	OUI		p.b	p.b
30	Eurofonderie, Gembloux	p.b	OUI		OUI	p.b
	Légende					
	Réponses: OUI					
	Courriel					
	Entretien téléphonique					
	Entretien sur place					
	p.b: pas besoin					

Annexe 12 : Classification des 30 EQ selon le type d'opération et la nature de la MO

	Type d'opération	MO	Possibilités de regroupement	EQ n°	EQ n°
1	CO	PR	CON/PR	1, 3, 7, 9, 10, 12, 14, 15, 16; 22	1, 3, 7, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 22
2	CO	PPP	CON/PPP	2, 13, 17, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 29	2, 13, 17, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 29, 11
3	CO	PR	CON/PU	28	
4	TR	PPP	CR/PR	18, 21, 23, 30	18, 21, 23, 30
5	TR	PU	CR/PU		
6	TR	PU	CR/PPP	11	
7	CO	PR	TR/PR		
8	TR	PPP	TR/PPP	4, 8	4,8
9	CO	PR	TR/PU	5, 6	5,6,28
10	CO	PR			
11	CR	PPP			
12	CO	PR			
13	CO	PPP			
14	CO	PR			
15	CO	PR			
16	CO	PR			
17	CO	PPP			
18	CR	PR			
19	CO	PPP			
20	CO	PPP			
21	CR	PR			
22	CO	PR			
23	CR	PR			
24	CO	PPP			
25	CO	PPP			
26	CO	PPP			
27	CO	PPP			
28	CO	PU			
29	CO	PPP			
30	CR	PR			

Annexe 13 : Statuts de logements accessibles par groupes

		Nombre de logements	logements accessibles %	logements accessibles absolus/EQ	logements sociaux %	logements sociaux abs	logements moyens %	logements moyens abs	acquisitif moyens abs	logements AIS %	log AIS abs
A	5. Cité Jardin à Saint Vaast-la Louvière	107	100	107	58 L	62	42 L	45	0	pb	0
A	6. Saint-Léonard, Liège: Forges	22	100	22	60L	13	40L	9	0	pb	0
A	28. Cité Leburton, La Louvière	72	100	72	0%	0	0	72	0	pb	0
		201				75					
						0,3731343					
B	2. Fontaine Saint Jean, Engis	153	10	14	0	0	6 L	8	0	4	6
B	13. Waschbour, Arlon	134	0	0	0	0	0	0	0	0/P	0
B	17. Marbehan, Habay	130	0	0	0	0	0	0	0	P	0
B	19. Les Tilleuls, Andenne	226	12	28	0	0	6	14	0	6	14
B	20. FONTAINE DOMALUS, Seraing	180	33	60	0	0	15%L/15%A	30	30	0	0
B	24. Sertomont, Houffalize	78	25	20	0	0	25	0	20	0	0
B	25. Site Héris, Soignies	172	16	28	0%	0	16 A/L	11	17	0	0
B	26. Les Closières, Charleroi	600	25	150	0	0	25 A	0	150	0	0
B	27. Court-Village, Court-St-Etienne	350	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	11. I-Dyle, ZACC du Pavé Saint-Joseph, Genappe	291	3	8	3	8	0	0	0	0	0
B	29. Mont-Falaise, Huy	65	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2379		308		8		63	217		20
			0,129466162			0,025974		0,204545	0,704545455		0,064935
						3		20	70		7
C	18. Haïsses-Piédroux, Chênée, Liège	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C	21. Croisée des champs, Gembloux	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C	23. Wériste, Fléron	350	10	35	0	0	0	0	35	35	NA
C	30. Eurofonderie, Gembloux	400	0	0	0	0	0	0	0	0	P
D	1. Domaine des Pleiades, Visé	220	0	0	0	0	0	0	0	0	NA
D	3. Pic au vent, Tournai	63	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D	7. Sart Tilman, Liège	96	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D	9. Les Terrasses du Luxembourg, Arlon	175	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D	10. Jardin des Baseilles, Erpent, Namur	380	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D	12. Schoppach, Arlon	213	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D	14. la Chavée, Gesves	84	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D	15. Heusy, Verviers	103	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D	16. Mabotte, Seraing, Liège	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D	22. Elea, Mouscron	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E	4. L'île aux oiseaux, Mons	339	55	187	26	89	29	0	98	0	0
E	8. Pre-Madame, Herstal	340	15	51	0	0	15L	50	0	0,003/P	1
		679		238		89		50	98		
			0,350515464			0,3739496		0,210084	0,411764706		
			38,76923077								

Annexe 14 : Critère A1. Mobilité, RQD

	CRITÈRE
A1. Mobilité – desserte en train	Le site est situé à moins de 1 500 m d'une gare IC/IR ou à moins de 1 000 m d'une gare locale.

SPW, 2014, p.11

Annexe 15 : Critère A2. Mobilité, RQD

	CRITÈRE		
	Périmètre	Dans les pôles et bourgs	Dans les villages centraux
A2. Mobilité – desserte en bus, tram et métro	700 m autour des limites du site.	Le périmètre est desservi par un/des arrêts de bus présentant une fréquence minimale cumulée de 34 passages par jour.	Le périmètre est desservi par un/des arrêts de bus présentant une fréquence minimale cumulée de 20 passages par jour.
L'évaluation de la fréquence de desserte à l'arrêt est réalisée en se conformant aux horaires des lignes concernées pour un jour ouvrable. Un bus desservant, au cours d'un même trajet, deux arrêts situés dans le périmètre considéré n'est comptabilisé qu'une seule fois. Les deux sens de circulation sont considérés de façon individuelle.			

SPW, 2014, p.12