

UNIVERSITE DE LIÈGE

Faculté des sciences appliquées

Urbanisme et aménagement du territoire

# Projet « 't Groen Kwartier » à Anvers

Séminaire d'analyses de projets urbains

*Travail du master complémentaire en urbanisme et aménagement du territoire, présenté par :*

***Marion GUYOT, Maxime LAURENT***

*Professeur:*

***Jacques Teller***

*Année académique :*

**2015 – 2016**

## TABLE DES MATIERES

1.	Contexte urbain Anversoï	2
1.1.	La ville d'Anvers	2
1.2.	Le projet 'T Groen Kwartier	4
2.	Genèse et historique du projet	5
a.	Occupation initiale du site	5
b.	Genèse du projet	6
c.	Phase de construction	7
3.	Description du projet	8
4.	Enjeux urbains et critiques	12
5.	Cartographie des acteurs du projet	13
5.1.	La Ville d'Anvers	13
5.1.1.	Autonom Gemeetebedrijf Vastgoed en Stadsprojecten Antwerpen (AG Vespa)	13
5.1.2.	Autonom Gemeetebedrijf Stadsplanning Antwerpen (AG Stadsplanning Antwerpen)	14
5.2.	Consortium « MHA NV »	14
5.3.	Comité de consultation	15
5.4.	Région flamande	15
5.5.	Etat fédéral	15
5.6.	Les citoyens	15
6.	Outils législatifs mobilisés	16
6.1.	Montage financier	16
6.2.	Montage juridique	16
6.3.	Participation citoyenne	17
7.	Transposabilité	18
8.	Bilan	19
	Bibliographie	21

# 1. CONTEXTE URBAIN ANVERSOIS

## 1.1. La ville d'Anvers

Anvers, chef-lieu de la province d'Anvers, est une ville située au nord de la Belgique sur la rive est de l'Escaut. D'une population de 513.570 habitants, Anvers est, de loin, la commune la plus peuplée de Belgique et la troisième plus grande commune de Belgique avec une superficie de 204,5 km<sup>2</sup>. La densité de population enregistrée y est donc importante : 2.511 hab/km<sup>2</sup> (Statbel, 2015).

Suite à la fusion des communes en 1983, Anvers s'est vue dotée, en plus de son centre-ville historique, de huit districts : Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Hoboken, Merkssem, Wilrijk et le district polder au nord.



Figure 1 Districts de la ville d'Anvers (Wikipedia, 2015)

De par sa localisation le long de l'Escaut et proche de son embouchure à la mer du Nord, la métropole anversoise tient son essor de son activité portuaire. Avec son trafic maritime de marchandise, de près de 200 millions de tonnes par an, le port d'Anvers, jouissant d'une position centrale en Europe, est le premier port de Belgique, le deuxième port d'Europe (derrière Rotterdam) et le onzième plus grand port mondial (Port of Antwerp, 2015). Il constitue dès lors la principale activité économique de la ville. Celle-ci doit également sa renommée grâce à l'industrie diamantaire.

Anvers se voit toutefois confrontée à plusieurs enjeux urbains : alors qu'à l'instar de nombreuses villes en Belgique, s'observait encore ces dernières années un phénomène d'exode urbain des classes moyennes désireuses d'habiter en périphérie, Anvers se voit caractérisée par une densité de population élevée et des problèmes de congestion dans son centre-ville. Elle présente une croissance de sa population de 8%

entre 2008 et 2015, et elle accueille une part importante de migrants<sup>1</sup>. Selon les démographes, une nette croissance de la population anversoise devrait être observée dans les prochaines décennies avec une augmentation de 100.000 habitants à Anvers d'ici 2030 et un besoin en logements estimé à 40.000 unités (Ville d'Anvers, 2015). Ville en pleine expansion, Anvers se voit confrontée à de nombreux défis urbains en matière de logements, d'espaces publics ou encore de mobilité. L'espace disponible en ville étant limité, la Ville a pour objectif principal de répondre aux besoins de la population actuelle et future, et de fournir des logements et infrastructures de qualité.

En réponse à ces défis, Anvers a approuvé en 2006 le « strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen » (s-RSA), soit un plan stratégique d'aménagement du territoire, qui tient compte à la fois d'ambitions tant sociales qu'en termes d'aménagement. L'objectif de ce plan directeur est d'exploiter les terrains inoccupés ou délaissés, d'améliorer la cohésion sociale, la mixité fonctionnelle, la croissance économique et d'intégrer des espaces ouverts et verts dans le tissu urbain dense, le tout dans une perspective de développement durable. Le s-RSA opère sur cinq espaces stratégiques et s'appuie sur sept images évocatrices de la ville, dont l'une : Villages and Metropolis, met l'accent sur le polycentrisme, les relations entre quartiers et la préservation de l'héritage de la ville. Ces concepts seront transposés dans le projet « 'T Groen Kwartier » abordé dans ce rapport.

En suivant les lignes directrices du s-RSA, la Ville s'est attelée dans plusieurs projets de rénovation urbaine tels que le parc Spoord Noord. Il s'agit d'un projet de reconversion d'anciens terrains ferroviaires en un parc urbain accessible qui comprend 7 ha de logements, bureaux et commerces et 17 ha de parcs. On peut encore parler du projet « Het Eilandje », lieu stratégique faisant la transition entre le port et la ville avec également la création de logements, bureaux et commerces sur un périmètre de 172 ha.

Outre ces grands projets, la Ville s'intéresse également à des projets de rénovation urbaine de moindre envergure, tels que le projet de réaménagement de la place du Théâtre au cœur d'Anvers ou encore le projet « 'T Groen Kwartier » sur l'ancien site de l'hôpital militaire.



Figure 2 Projets urbains anversois (C. Bélanger, 2014)

<sup>1</sup> La commune d'Anvers accueille 20% des migrants de Belgique (Itinera, 2015)

## 1.2. Le projet 'T Groen Kwartier

Le projet « 'T Groen Kwartier » est implanté sur le site de l'ancien hôpital militaire d'Anvers. Le site se localise dans le centre d'Anvers, dans la couronne du XIXème siècle de la ville et à la frontière des districts d'Haringrade, Zurenborg et du vieux Berchem. Il jouit d'une accessibilité aisée grâce aux lignes de tram et de bus et se situe à proximité de la gare TGV d'Anvers Centrale au nord et de la gare d'Anvers Berchem au sud-est.

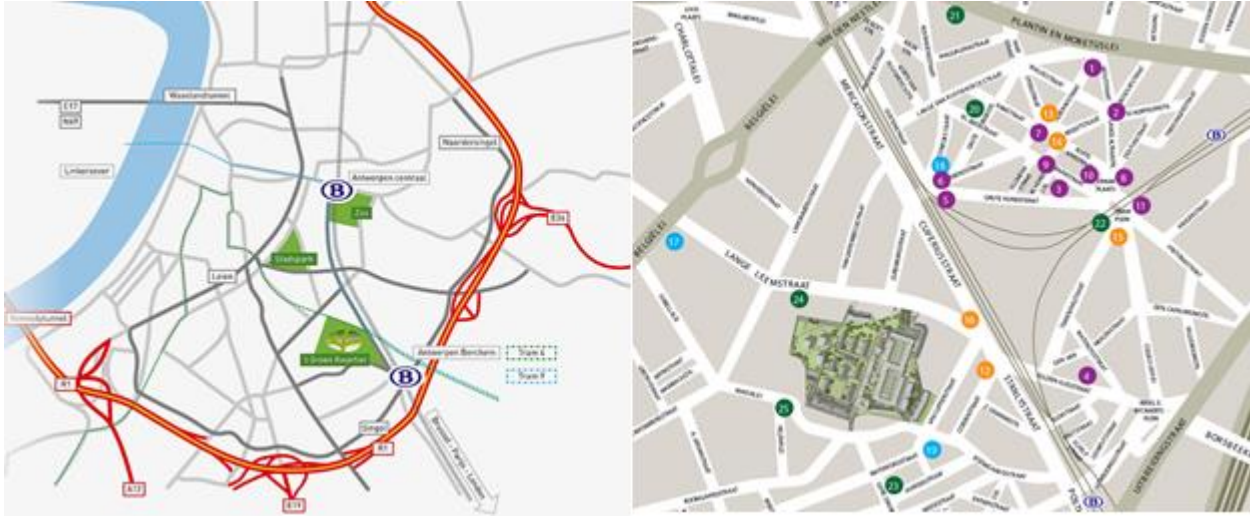


Figure 3 Localisation du projet (groenkwartier.be)

Le projet consiste en le réaménagement du site de l'ancien hôpital militaire afin d'y créer un nouveau quartier résidentiel mixte et jouissant d'un environnement vert important et entièrement piétonnier. Parmi les plus de 7 ha que comprend le projet, la moitié de la superficie est dédiée aux espaces verts et espaces communautaires afin de constituer un nouveau poumon vert pour la ville et les quartiers avoisinants le site. Le projet s'inscrit dans une optique d'amélioration de la qualité du cadre de vie du quartier et la création d'un nouvel espace central qui favorise l'interaction sociale inter-quartiers. La figure suivante illustre le projet en question.



Figure 4 Projet 'T Groen Kwartier (groenkwartier.be)



## 2. GENÈSE ET HISTORIQUE DU PROJET

### a. Occupation initiale du site

Comme mentionné précédemment, le périmètre de projet se localise sur le site de l'ancien hôpital et arsenal militaire de la Défense. L'ensemble des bâtiments avaient été construits entre 1998 et la première décennie du 20<sup>ème</sup> siècle. L'arsenal a été mis en service en 1907 et l'hôpital militaire en 1911. Le site, par sécurité, est enclavé de hauts murs de briques. Pour éviter des contagions, l'arsenal, constitué de grands entrepôts abritant différentes fonctions, est distinct et isolé de l'hôpital lui-même divisé en différents bâtiments reliés entre eux par de longs couloirs distinguant les zones de soins, la blanchisserie, les restaurants et les ateliers, pour des questions d'hygiène. Cette organisation est très typique des hôpitaux du 19<sup>e</sup> siècle : un modèle de campus avec répétition de volumes identiques. Il y a également une chapelle au centre du site que l'on peut voir sur la photo d'époque ci-dessous (figure 5). Cette implantation militaire orthogonale bouleverse le maillage environnant mais a permis de dynamiser le quartier autour lié alors à cette logique.



Figure 5 Carte postale de l'hôpital militaire (groenkwartier.be)

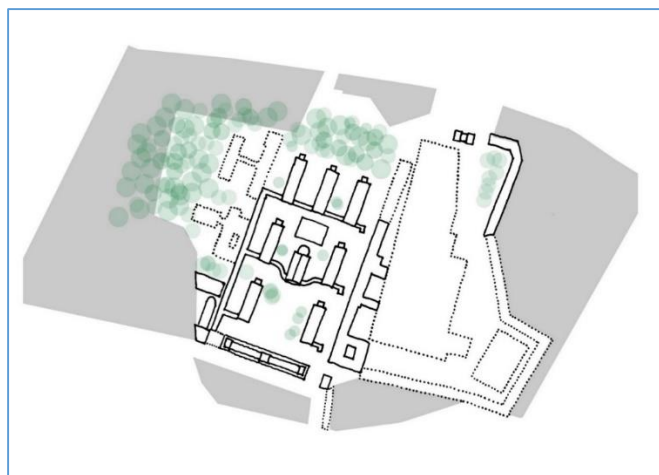


Figure 6 Schéma de la situation avant-projet (Présentation Matexi, 2015)

En 1993, la Défense du Gouvernement belge décide de quitter les lieux, ce qui entraîne la désaffectation du site et la fermeture en parallèle des commerces avoisinants dédiés aux soldats et au personnel hospitalier. En réaction, s'observe une mobilisation des riverains en faveur de la conservation et d'une réfection du

site. Très vite la Ville d'Anvers ouvre les discussions avec la Défense en ce qui concerne l'avenir des terrains. L'hôpital sera classé en 2004.

b. Genèse du projet

En 2005, la Ville acquiert, via sa régie communale autonome AG Vespa, le terrain cédé par le Ministère de la Défense, dans le but de réaliser un projet de logements de qualité. Elle intervient sous la pression des habitants du quartier qui eux-seuls connaissent la richesse du site.

Les autorités municipales réalisent, pendant plus d'un an, une étude en interne sur les capacités du site<sup>2</sup> et rédigent les principes du concours destinés à sélectionner un promoteur. La Ville prévoit la collaboration avec ce dernier via un partenariat public-privé. Les terrains seront quant à eux revendus au promoteur sous certaines conditions.

En janvier 2005, un concours est lancé et se base uniquement sur cinq principes :

- Les candidats doivent avoir un budget minimum, les autorités s'assurant ainsi la participation de professionnels
- Le site travaillera à une liaison Nord-Sud afin de réunifier les quartiers
- Le site devra accueillir entre 400 et 500 logements et comporter des logements sociaux
- Une rénovation et une reconversion des bâtis historiques et architecturaux est à prévoir
- Le site devra comporter un parc d'au minimum deux hectares

En parallèle, la Ville sensibilise la population avoisinante au potentiel du site et aux cinq principes de développement qu'ils attendent pour le futur projet. Des ateliers et des réunions sont organisés avec les résidents afin de connaître leurs attentes et leurs préoccupations. Ils ont également la possibilité de donner leurs avis au comité d'évaluation chargé de sélectionner le développeur de projet. Les riverains ont ainsi pu mentionner leur volonté d'espaces ouverts, de verdure, de préserver les bâtiments historiques et d'avoir du résidentiel.



Figure 7 Vue du ciel du site (Présentation Matexi, 2015)

---

<sup>2</sup> Etude de faisabilité

Une première sélection est effectuée sur CV pour sélectionner des équipes aux profils variés. Parmi les douze équipes candidates, trois sont sélectionnées pour développer le projet. Elles ont alors neuf mois pour remettre leur plan directeur qui sera à la base du développement du site. Ces trois équipes sont en partie rémunérées pour réaliser leur plan.

Le 6 août 2006, l'équipe Matexi et Vanhaerents, sous le nom de « Military Hospital Antwerp NV », remporte le concours et signe un contrat avec l'AG Vespa, la société immobilière de la Ville d'Anvers en charge du suivi de la mise en œuvre du projet. Un partenariat public-privé voit ainsi le jour pour la réalisation du projet. Le choix du consortium, comme gagnant du concours, est lié à deux caractéristiques propres à leur projet. La première est une piétonisation complète du site comprenant alors sept hectares de parc et non deux. Cette volonté a été incitée par le paysagiste français Michelle Desvigne qui, étonné par le calme régnant sur le site, propose aux deux promoteurs (Matexi et Vanhaerents) de développer un projet sans voiture. La deuxième raison, qui a permis au consortium de gagner le concours, était leur choix de construire 70 maisons unifamiliales avec jardin, ce que les autres concourants n'avaient pas proposé. Au sujet du consortium entre les deux promoteurs, il s'agit d'une association momentanée de manière à pouvoir réaliser un projet d'une telle ampleur, nécessitant un investissement financier conséquent qu'aucun des deux promoteurs n'aurait pu répondre seul. Enfin, un comité de conciliation, chargé de superviser différents aspects de la mise en œuvre du projet, est également créé.

#### c. Phase de construction

La phase de construction a commencé en 2007. La mise en œuvre du projet est divisée en quatre phases distinctes (le site de l'hôpital, l'arsenal nord, les trois tours à l'ouest et pour finir l'arsenal sud). Ce phasage géolocalisé a ainsi permis d'effectuer les ventes en fin de chaque phase pour financer la suivante. Cela a également permis aux nouveaux riverains emménageant dans le quartier de n'avoir que deux ans de travaux devant leur porte.

A cause d'un retard initial dû à la dépollution nécessaire du sol, à charge du ministère de la Défense, qui a pris 15 ans, et un autre retard pris dans la construction des logements sociaux, avançant moins vite que le déroulement du projet global, le projet a pris deux ans de retard et devrait être fini en 2018.



### 3. DESCRIPTION DU PROJET

Le projet se distingue des autres du fait qu'il est entièrement piétonnier ce qui à l'époque est encore novateur et reçu avec surprise par les autorités et la population mais qui est aujourd'hui très recherché et même défendu. La longueur des bâtiments et l'enclave permettant un silence dans un lieu proche du centre-ville ont donné l'idée au paysagiste français Michel Desvigne de faire du site un parc tout entier plutôt que de le limiter à deux hectares. Les habitants évoluent alors dans un espace vert et varié de sept hectares composé d'arbres fruitiers, de chênes et d'hêtres apportant une ombre non dérangeante. Au total, 300 arbres sont recensés pour 400 logements.



**Figure 8 Plan global du projet (Présentation Matexi, 2015)**

Pour faire accepter cet espace interdit à la voiture, le site a été fortement aménagé et dispose de quatre parkings souterrains pour un total de 450 places individuelles répondant à la demande de stationnement de l'époque (soit 1,1 places de parking par ménage). Il existe également un parking vélo, mode de déplacement de plus en plus utilisé à Anvers étant donné les problèmes de congestions et les faibles reliefs de la région.



**Figure 9 Schématisation des parkings enterrés (Présentation Matexi, 2015)**

Matexi et Vanhaerents ont travaillé sur une mixité fonctionnelle et sociale. Le quartier à majorité résidentielle héberge :

- 74 maisons unifamiliales avec jardins (130 à 240 m<sup>2</sup>);
- 181 appartements gérés en copropriétés (46 à 180 m<sup>2</sup>) ;
- 65 lofts ;
- 100 logements sociaux ;
- 1 commerce de proximité ;
- 1 restaurant ;
- des bureaux.

Les hauts murs ont donc été percés à cinq endroits différents en plus des deux entrées déjà existantes pour inciter les habitants à emprunter les chemins piétons et séjourner dans le parc. L'idée est que le parc n'appartient pas qu'aux habitants du site mais également aux quartiers alentours. Des portions de terrains en bordure de site n'appartenaient initialement pas à la Ville et cette dernière a donc réalisé des expropriations. A l'inverse, la Ville a convaincu Matexi&Vanhaerents du rachat des terrains en bordures de site pour les transformer en jardins et les céder ainsi aux voisins du site qui ont pu voir leurs parcelles s'agrandir. Le projet montre ainsi la prise en considération du voisinage avec une ambition de plus-value pour l'ensemble des quartiers. Notons tout de même que chaque parcelle transformée en jardin a coûté 10.000€ aux promoteurs<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Nous ne connaissons pas le nombre total de maisons ayant pu bénéficier d'un agrandissement de leur parcelle.



**Figure 10 Schématisation des entrées du site (Présentation Matexi, 2015)**

Les logements sont proposés à la vente et à la location et à tous les prix. (confer 6.1. Montage financier) L'idée est de maintenir l'esthétique du site en ne faisant pas de distinctions et sans afficher les logements sociaux. Comme mentionné précédemment le phasage a été élaboré de façon à permettre aux habitants de n'avoir que deux ans de travaux devant leurs portes. De plus, la technique d'achat sur plan a permis de financer les travaux en continu et de gagner la confiance des banques.

La première phase a été la réhabilitation des bâtiments de l'ancien hôpital pour en faire de spacieux lofts. Le restaurant The Jane est venu s'implanter dans la chapelle conservée et remise en état par les maîtres d'œuvre, apportant au bâtiment architectural une nouvelle fonction et faisant profiter aux clients de la luminosité de l'endroit. Etant situé au milieu du quartier, il est aussi une des références amenant les citoyens extérieurs à découvrir le site. L'autre référence est le commerce Delhaize, situé au premier plan dans l'ancien bâtiment administratif, toujours en rénovation, permettant une rapide distribution des premiers besoins. Cette phase a permis de débloquer des sommes importantes pour les suivantes.



**Figure 11 Photo du restaurant The Jane (Présentation Matexi, 2015)**





Figure 12 Photo de la devanture (<http://www.pvdverlichting.be/>)

La deuxième phase consistait en la démolition de l'ancien arsenal et en la construction d'une première partie des maisons unifamiliales avec un jardin privé à l'abri des regards. Les logements sociaux ont été installés au coin des bâtiments. Les maîtres d'œuvre ont également travaillé sur la rénovation des bâtiments autour du site pour travailler sur une certaine harmonie. La porte d'entrée a été maintenue en l'état pour rappeler l'identité du site.

La troisième phase a été l'aménagement du parc au nord de l'espace hôpital ainsi que des logements sociaux nord et la construction de trois hautes tours contenant des appartements lumineux gérés en copropriété.

Entre temps, un coworking space s'est installé derrière le restaurant et le long bâtiment hospitalier conservé héberge ceux que Richard Florida définit comme membres de la « creative class », des artistes, recherchant l'inspiration et/ou l'apaisement dans ce site mêlant calme et agitation nouvelle.

La quatrième phase est en cours avec la poursuite des travaux sur le site de l'arsenal cette fois-ci au sud, contenant également des maisons unifamiliales. Un système de porches permet de traverser le bâtiment sans déranger la tranquillité des habitants.

## 4. ENJEUX URBAINS ET CRITIQUES

Anvers, comme les autres villes belges, subit un phénomène d'étalement urbain et de périurbanisation. Les centres se trouvent peu à peu dépeuplés au profit des banlieues où les habitants bénéficient de plus d'espace et de liberté. Anvers étant menacée, la ville tente une redensification douce sur les zones en friche proches du centre historique. Le projet du Groen Kwartier, avec ses bâtiments inscrits dans un parc, permet à des individus de tout profil social de se loger au cœur de la ville dans un cadre agréable, jusqu'alors réservé aux banlieues.

Le projet s'inscrit dans une logique constructive de la ville qui forme peu à peu une ceinture verte. Il est idéalement situé dans un espace manquant cruellement de verdure. De plus, le site militaire en friche coupait totalement les relations inter-quartiers de par ses hauts murs infranchissables. L'objectif du projet est de ramener une relation inter-quartiers dont le Groen Kwartier et son parc en seraient le nœud principal. Grâce aux multiples ouvertures transversales, le parc est traversable et accessible à tous. Les voies piétonnes sont aménagées de façon à ce que piétons et cyclistes puissent se déplacer sans se déranger l'un l'autre. Ainsi, le projet Groen Kwartier ne se voit pas centré que sur lui-même mais il permet en plus de générer une plus-value pour l'ensemble des quartiers avoisinants.

En proposant divers logements à différents prix et pour différents goûts, les acteurs du projet veulent encourager une mixité sociale et immobilière voulant être plus représentative d'un véritable quartier en encourageant les relations entre populations de profils sociaux différents. La cohabitation incitée de par les jardins communs et le parc renforce l'identité du quartier.

Seulement, les études d'impact menées après le début des travaux ont montré que la population qui s'installait dans le Groen Kwartier était déjà essentiellement originaire du cœur d'Anvers ou d'une autre ville. En aucun cas, des populations qui avaient choisi la banlieue ne sont revenues sur leur décision. Le phénomène d'étalement urbain a donc été partiellement ralenti mais reste encore visible.

De plus, trois phases ayant déjà étaient terminées, les habitants ont déjà conquis les lieux et on peut observer une organisation différente de celle attendue. En effet, les citoyens, tout d'abord quelque peu réticents au principe piétonnier, l'ont petit à petit défendu jusqu'à ce qu'il devienne une véritable identité prônée par les habitants du Groen Kwartier. Ceux-ci se sont appropriés l'espace à tel point qu'ils se sentent quelque peu envahis quand des voisins ou étrangers passent ou s'arrêtent dans le parc. L'appartenance au quartier est donc très marquée mais le Groen Kwartier se différencie de manière trop intense des quartiers autour et affiche une certaine indépendance non recherchée par les acteurs du projet.

Mais il existe également des tensions à l'intérieur du site. En effet, la population Anversoise comprend une forte communauté juive qui s'est également installée dans les logements disponibles du Groen Kwartier. Cette population, de par sa religion et ses coutumes, reste renfermée et ressent peu le besoin de se sociabiliser. Ce caractère introverti nuit au développement de la vie collective du quartier que souhaitaient les acteurs du projet. Cependant, on peut penser que le climat s'améliorera avec le temps notamment grâce aux enfants, juifs ou non, évoluant dans les mêmes jardins et incitant donc, de manière progressive, le dialogue entre les habitants.

Il est donc difficile, par une simple opération immobilière, de fabriquer l'identité d'un quartier, qui est beaucoup plus incontrôlable et dépendante des réactions, non prévisibles, de ses habitants.



## 5. CARTOGRAPHIE DES ACTEURS DU PROJET

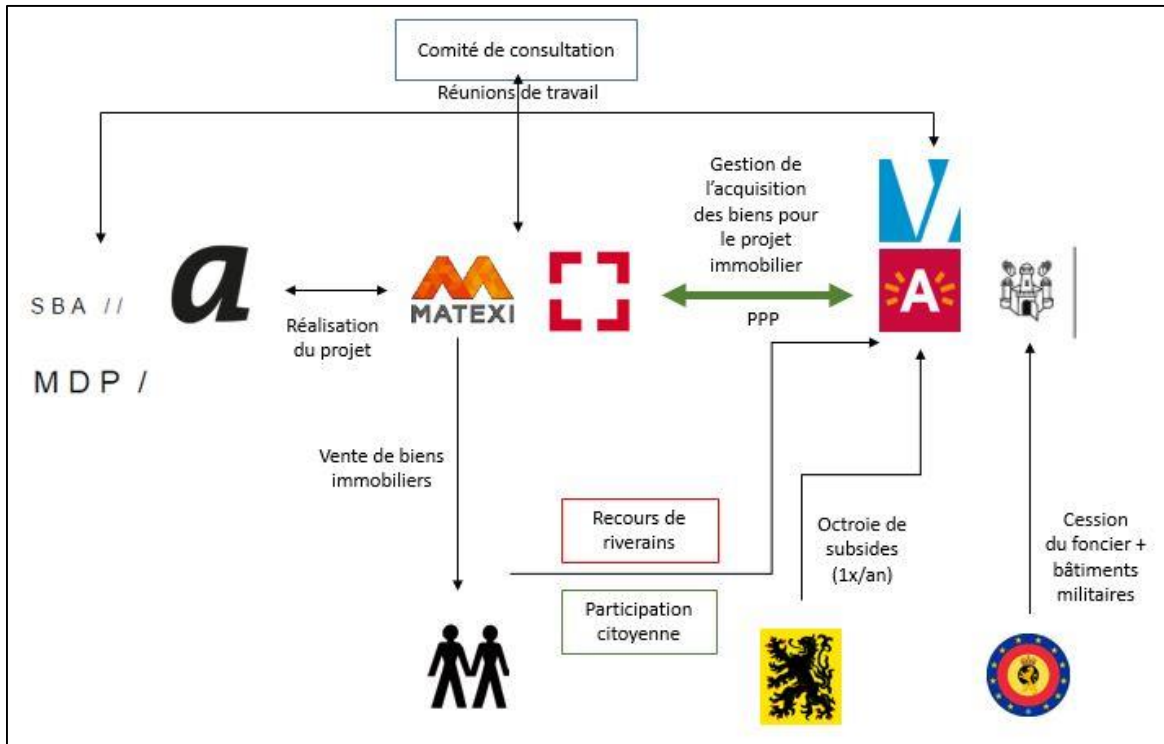


Figure 13 Tableau des acteurs dans le projet « 't Groen Kwartier » à Namur (Réalisation personnelle)

La figure ci-dessus dresse le tableau des acteurs et leurs interactions au sein du projet urbain « 't Groen Kwartier » à Anvers. Ils peuvent être classés en plusieurs catégories, reprises ci-dessous.

### 5.1. La Ville d'Anvers

La Ville d'Anvers a joué un rôle clé en amont du projet, en prenant l'initiative de lancer la discussion avec le ministère de la Défense en vue du rachat de l'ancien site militaire.

La Ville d'Anvers n'est cependant pas un opérateur à part entière. Ses compétences en matière de gestion de projet, de gestion immobilière ou encore de planification urbaines sont confiées essentiellement aux régies communales autonomes. Le pilotage de ce projet a été confié à l'AG Vespa et l'AG Stadsplanning Antwerpen qui ont fait équipe ensemble pour la planification, l'exécution et le suivi du projet. Bien que le pouvoir exécutif soit confié aux régies communales, le pouvoir décisionnel relève toujours du domaine de la commune.

#### 5.1.1. Autonoom Gemeetebedrijf Vastgoed en Stadsprojecten Antwerpen (AG Vespa)<sup>456</sup>

L'AG Vespa est une société immobilière autonome de la ville d'Anvers pour la gestion et la planification de projets urbains à Anvers. Fondée en 2003, l'AG Vespa est devenue une filiale immobilière à part entière.

<sup>4</sup> <http://www.agvespa.be/>,

<sup>5</sup> <http://spw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/cahiers/views/documents/flippingBook/CN85/CN85/assets/basic-html/page74.html>

<sup>6</sup> Travail sur Anvers

Son conseil d'administration est composé de 12 membres : le directeur et président du conseil d'administration, Rob Van de Velde, et 11 échevins ou conseillers communaux. Un Comité exécutif est en charge de la mise en œuvre des politiques déterminées par le conseil d'administration. Ce comité exécutif se compose comme suit :

- Jos Goossens, Directeur Général et Président ;
- Walter Naets, CFO ;
- Petra Buytaert, directrice de l'immobilier ;
- Steven Decloedt, directeur de construction ;
- Hardwin Weaver, directeur de projets urbains.

Au niveau de ses compétences, l'AG Vespa supervise tous les projets de la ville qui reposent sur un partenariat public-privé (PPP). Elle est en charge de la gestion de toutes les transactions immobilières de la ville, des acquisitions de nouvelles propriétés, les locations ou mises en vente de biens municipaux. Elle assure ainsi la mise en œuvre de la politique foncière et immobilière de la ville et se charge de la conception de logements urbains à la fois abordables et de qualité.

L'AG Vespa vise particulièrement quartiers résidentiels touchés par des problèmes socio-économiques et victimes d'un faible intérêt d'investissement par le secteur privé. La régie se charge dont d'acquérir, de rénover ou de reconstruire des bâtiments dévalorisés en vue d'en faire de nouveaux logements attractifs et de les vendre aux prix du marché. Les recettes de la vente sont ensuite placées dans des « fonds de roulement » qui seront réinvestis dans la politique foncière et permettront de racheter d'autres immeubles délaissés. En plus des fonds de roulement, l'AG Vespa recourt également à des fonds de développement urbain supralocaux, tels que le Fonds flamand des villes. Elle peut également faire appel à des subventions fédérales et européennes alloués dans le cadre de projets significatifs de régénération urbaine.

Au niveau du projet « 't Groen Kwartier », l'AG Vespa :

- a pris en charge l'acquisition des terrains du ministère de la Défense,
- a réalisé une étude préalable sur les capacités du site,
- a établi la communication avec les citoyens pour les sensibiliser au site,
- a suivi l'évolution du projet grâce à des réunions mensuelles avec le consortium MHA NV (5.3 Comité de consultation).

#### 5.1.2. Autonoom Gemeentebedrijf Stadsplanning Antwerpen (AG Stadsplanning Antwerpen)

L'AG Stadsplanning Antwerpen était une société autonome de planification urbaine créée en 2008. Son objectif était la prise en charge de l'élaboration, de la mise en œuvre et de la gestion de projets stratégiques de la ville d'Anvers. En 2013, la régie a disparu et ses activités ont été réparties entre deux autres régies autonomes de la ville : AG Stadsontwikkeling et AG Vespa.

## 5.2. Consortium « MHA NV »

Suite au concours lancé par la Ville en 2005, le projet retenu a été celui du consortium des deux promoteurs immobiliers Matexi et Vanhaerents. Le consortium en question porte le nom de « Military

hospital Antwerpen NV » (MHA NV). Ils ont eu en charge la réalisation du projet urbain en rachetant les terrains à l'AG Vespa et en aménagement le site (constructions, rénovations, etc.). Mis à part les cinq principes sur lesquels ils ont dû tenir compte pour réaliser leur projet, Matexi et Vanhaerents ont joui d'une certaine liberté. Grâce au partenariat public privé et à la bonne entente et communication entre le pouvoir public (AG Vespa) et le privé (MHA NV), la Ville gardait toujours à l'esprit le but final du projet et ne voyait pas dans son intérêt de freiner le projet de Matexi/Vanhaerents.

Ces deux promoteurs ont par ailleurs fait appel à des bureaux d'architectes pour l'élaboration du projet : les sociétés d'architectes Beel et Achtergael ainsi que l'architecte paysagiste Michel Desvigne qui s'est chargé de la mise en œuvre du parc.

### **5.3. Comité de consultation**

Un comité de consultation est créé en 2005. Ce comité est chargé de superviser les différents aspects de la mise en œuvre du projet dont, entre autre, la qualité, le phasage, le domaine public, etc. Il a également eu pour objectif de choisir les promoteurs retenus pour mettre en œuvre le site, via un concours lancé en 2005. Des réunions mensuelles ont lieu afin de garantir le suivi et l'évolution du projet. Le comité se compose :

- d'administrateurs et de gestionnaire du consortium « NV MHA » ;
- du directeur général et du directeur de projet de l'AG Vespa ;
- du directeur et du gestionnaire de projet de l'AG Stadsplanning ;
- d'un représentant du Cabinet ;
- d'un représentant des travaux publics du gouvernement :
- un représentant du district d'Anvers ;
- d'un architecte de la Ville.

### **5.4. Région flamande**

Dans le cadre du projet « Het Groen Kwartier », la Région flamande est intervenue pour une partie des investissements publics ainsi que pour les logements sociaux via la Société Régional de Logement Social (Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting).

### **5.5. Etat fédéral**

Au niveau de l'Etat, le ministère de la Défense a agi comme un acteur indirect pour le projet, en acceptant de vendre les terrains et anciens bâtiments militaires à la Ville d'Anvers. Cette dernière a toutefois posé comme condition que la Défense dépollue la nappe sous le site et de réaliser un inventaire de l'amiante présente dans les bâtiments.

### **5.6. Les citoyens**

Dès le départ, la Ville a voulu sensibiliser les citoyens aux principes fondateurs du projet urbain, de telle manière à limiter l'opposition de leur part, et ce dès le début du projet. Lors du concours, ils ont été amenés à exprimer leurs avis et remarques au sujet des trois projets finalistes. La participation citoyenne sera davantage aborder au point 6.3.

## 6. OUTILS LÉGISLATIFS MOBILISÉS

### 6.1. Montage financier

Le coût total estimé pour la réalisation du projet « 't Groen Kwartier » s'élève à environ 100 millions d'euros. Les nouvelles constructions mais également la rénovation/réhabilitation des bâtiments anciens ainsi que l'aménagement du parc ont été aux frais du consortium Matexi/Vanhaerents. Ces deux opérateurs ont divisé les coûts équitablement entre eux. Le coût de l'aménagement des espaces publics s'est élevé à 5 millions d'euros (4 M prévu initialement) et a été réparti dans les 400 maisons construites pour le projet.<sup>7</sup> Afin de diminuer au maximum les risques financiers d'un tel projet, la division du chantier en quatre phases a permis aux promoteurs de réinvestir l'argent, obtenus des ventes des nouveaux logements terminés, dans la phase de construction suivante. Le taux d'intérêt de la Ville s'élève quant à lui à 4%, ce qui est assez élevé. En termes de ventes, les lofts sont vendus à 800.000€ et entre 150.000 et 470.000€ pour les appartements. Pour ce qui est de la phase de l'Arsenal nord, un large choix d'appartements et de maisons ont été vendues :

- appartements 1 chambre à partir de 189.000€ ;
- appartements de 2 chambres à partir de 245.000€ ;
- appartements de 3 chambres à partir de 3250.000€ ;
- maisons avec jardin à partir de 250.000€. (Nieusbrieff 7, 2011)

Selon le contrat établi entre les promoteurs et la Ville, les prix des logements ne pouvaient être supérieurs à 1.800€/m<sup>2</sup>, de sorte à éviter la surenchère (Matexi, 2015). Enfin, les coûts des parkings souterrains sont estimés entre 20.000 et 25.000€ par place de stationnement, soit entre 9 et 11 millions pour les 450 places créées.

Au niveau du secteur public, l'AG Vespa a acquis les terrains au ministère de la Défense et a cédé par la suite les terrains aux promoteurs par la vente à prix préférentiel. Le portage foncier est ainsi assuré par la Ville d'Anvers (via l'AG Vespa), ce qui facilite ainsi l'acquisition des terrains pour les promoteurs mais qui permet surtout à la Ville de réaffecter un site en fonction des principes qu'elle désire. Un parallèle peut ainsi être fait avec le site de Bavière où la Ville de Liège, désireuse de réaffecter ce chancre urbain, n'était pas propriétaire des terrains.

Deux millions d'euros ont été donnés à la Ville en vertu des fonds de rénovations urbaines (investissement initial). A hauteur du projet, la part des investissements publics s'élève à 13%, provenant de subsides octroyés par la Région flamande (notamment pour les logements sociaux) et des fonds de la Ville d'Anvers.

### 6.2. Montage juridique

Une fois les terrains acquis par la Ville, une demande de dérogation au Gewesplan, le plan de secteur en Flandre, pour faire passer le site en zone d'habitat.

Anvers a décidé de lancer un appel à projet, pour l'ancien site de l'hôpital militaire, via un **concours** lancé en 2005. Comme il a été mentionné plus haut, les bases de ce concours ont été établies par un comité de consultation, avec cinq principes à respecter. Les concourants devaient ainsi répondre au mieux à la demande de la Ville, celle-ci ayant réalisé auparavant une étude de faisabilité et dont le rapport n'a pas été communiqué aux participants du concours.

---

<sup>7</sup> Etant donné que les espaces publics étaient cédés gratuitement à la Ville, une fois aménagés.

Dans le cadre du concours, les trois finalistes ont dû proposer un **Masterplan** pour le développement du site. Il s'agit d'un schéma d'orientation au niveau privé ou public qui dégage les grandes lignes directrices du projet. Le Masterplan du consortium Matexi&Vanhaerents, vainqueur du concours, proposant un espace sans voiture, 7 ha de parc et 400 logements, a ainsi servi de base juridique pour le développement du « 'T Groen Kwarrier ».

Sur base de ce Masterplan, Matexi&Vanhaerents se sont engagés à aménager le site, en partenariat avec la Ville (AG Vespa). La volonté de la Ville de réaliser un **partenariat public privé (PPP)** était de pouvoir mobiliser de larges ressources financières privées pour le financement de nouvelles infrastructures publiques (développement d'un nouveau parc) et permettre de développer un réel projet de rénovation urbaine. Le PPP est officialisé par un contrat entre le privé et la Ville. Les avantages de cet outil sont multiples : pour la Ville, il permet d'engendrer un effet de levier pour des investissements publics, il est particulièrement intéressant en matière de promotion et de négociations avec les promoteurs et les investisseurs privés (favorise la communication entre les acteurs). Pour le privé, l'avantage d'une telle formule de partenariat est de pouvoir éviter certaines lourdeurs administratives. Cela permet également au promoteur d'acquérir des terrains privés grâce aux démarches d'expropriation menée par le pouvoir public, comme ce fut le cas pour le projet, dans l'optique de réaliser de nouvelles entrées pour le site. C'est notamment par cette formule qu'à procédé la ville d'Herstal dans son projet de redynamisation urbaine (partenariats avec le CPAS, SPW/MET, SRL, SNCB, TEC, Spi+, SPAQUE,...).

Nous pouvons souligner la très grande entente entre la ville d'Anvers et les deux promoteurs dans le cadre du projet « 'T Groen Kwartier », grâce aux réunions mensuelles qui ont permis de briser les clichés et de développer les opportunités dans le projet. Grâce à cette entente, il a été possible aux promoteurs de s'écarter quelque peu du contrat, lorsque notamment survenaient des changements de lois au niveau de l'énergie et des bâtiments par exemple (au total, il y a eu 23 changements de lois entre 2007 et 2015).

### 6.3. Participation citoyenne

Les citoyens, et en particulier les riverains du quartier de l'ancien hôpital militaire, ont eu l'occasion à plusieurs reprises d'être informés et de s'exprimer à propos du projet de réaménagement du site.

Dès le lancement du concours en 2005, la Ville a pris l'initiative de communiquer aux citoyens les principes sur lesquels se basait le concours. De cette manière, en sensibilisant les citoyens sur les futures orientations que la Ville prévoyait pour le site, en termes de développement urbain, cela permis de limiter au maximum le risque d'opposition des habitants dès le début du projet. Un seul recours a été envoyé de la part d'un riverain qui jugeait que les nouveaux blocs à appartements, situés dans la zone ouest du périmètre, allait entraîner un assombrissement de sa propriété. Cependant, après vérification sur le terrain par un architecte, ce dernier démontra que le projet n'aurait pas d'impact sur le jardin du privé et la demande de recours fut rejetée.

En 2006, les citoyens sont invités à consulter les Masterplans proposés par les trois derniers concourants, et à donner leurs avis, souhaits ou préoccupations au jury chargé de sélectionner le maître d'ouvrage. Le jury était par la suite chargé de rédiger un rapport comprenant les remarques du voisinage (à prendre ou non en considération) pour le gagnant du projet.

Cette prise en considération et cette sensibilisation du citoyen dès le début du projet a fait en sorte que celui-ci se l'est rapidement approprié. La preuve en est que seul quelques recours ont eu lieu lors de la délivrance des permis des appartements (entraînant tout de même un délai de 6 mois).



## 7. TRANSPOSABILITÉ

### **Projet du Val Benoit à Liège**

Le projet anversois présente plusieurs similarités avec le projet prévu sur le site du Val Benoit à Liège. En effet, les deux projets ont pour objectif de transformer et de revaloriser l'image d'un site via un processus de reconversion et ce tout en protégeant le patrimoine architectural existant et qui sera réaffecté. Dans le cadre du projet de Liège, une demande de reconnaissance du site en SAR a été acceptée en mars 2009. A la différence du Groen Kwartier à Anvers, qui a axé son projet sur le logement et la création d'un parc, le site du Val Benoit s'est tourné vers la création d'espaces davantage dédiés à l'activité économique (bien que la mixité des fonctions soit toutefois prônée par le projet avec, notamment, 33.000 m<sup>2</sup> de logements prévus). De plus, alors que le projet anversois créait un espace exclusivement dédié à la mobilité douce, le projet du Val Benoit, bien que mettant la priorité aux modes de transports « doux », n'exclut pas le passage de véhicules motorisés sur le site.

Les deux cas présentent également plusieurs ressemblances au niveau du montage juridique : une étude préalable de faisabilité sur le site, le lancement d'un appel à projet, la création d'un comité consultatif et la rédaction d'un Masterplan qui indique les grandes orientations pour les aménagements et la mobilité sur le site. La différence est la réalisation d'un PPP pour le projet 'T Groen Kwartier.

### **Processus de participation citoyenne à Bruxelles, projet « Canal Park »**

Dans le cas du projet « Canal Park » à Bruxelles, le processus de participation citoyenne observé est assez différent. En effet, dans le cas bruxellois, la démarche citoyenne est à la base du projet. Les habitants du quartier de la Porte de Ninove à Molenbeek-Saint-Jean se sont associés pour développer un projet provisoire de création d'un nouvel espace vert sur le site (à l'instar du projet anversois, où la ville désirait également la création d'un nouveau parc dans une partie de la ville où il en manquait). Leur volonté initiale est une réappropriation du site et une volonté de convaincre les autorités publiques à réaménager cet espace abandonné, détenu par la Région (et devenu maître d'ouvrage pour le projet urbain « Canal Park »). Ce processus de participation citoyenne se distingue ainsi de celui observé à Anvers où les habitants n'ont pas été appelés à s'impliquer concrètement dans la réalisation du projet mais ont été consultés pour donner leurs avis.

## 8. BILAN

### Atouts

- Le site du Groen Kwartier est idéalement situé. Il est en effet proche du centre-ville, des gares de trains (gare centre et gare du Nord) et est facilement accessibles via les transports en communs.
  - Le projet, grâce à son esthétique et son accueil par le public, fait une jolie publicité à la ville.
  - La motivation de la ville se fait sentir par son envie de redynamiser les quartiers et le projet s'inscrit dans les objectifs à long terme pour obtenir une ceinture verte et palier à l'étalement urbain.
  - Une consultation citoyenne préalable a permis d'entendre les avis des citoyens et de les sensibiliser à la vision d'aménagement que la Ville avait pour le site, de manière à limiter au maximum les risques d'oppositions citoyennes et de recours.
  - Le partenariat public privé entre les deux promoteurs et la Ville qui a eu de nombreux avantages (confer 6.2. Montage juridique).
  - La très bonne entente et la communication entre les acteurs publics (Ville d'Anvers, AG Vespa) et les acteurs privés (Matexi et Vanhaerents). Les réunions mensuelles ont facilité la compréhension et ont participé à cette bonne entente entre les acteurs.
  - Le phasage de la réhabilitation a permis d'assurer un certain confort aux citoyens avoisinants et aux nouveaux habitants du quartier. Il a aussi rassuré les banques grâce à la technique d'achats sur plan et permis une sécurité financière évoluant avec le projet.
  - La diversité de l'offre permet d'intéresser des personnes aux profils variés encourageant ainsi à la mixité sociale.
  - Les ventes ont été conclues en des temps record ce qui prouve la véritable demande de la part des habitants d'une telle urbanisation et montre également la réussite du projet.
  - Des acteurs extérieurs divers se sont également montrés intéressés par le site comme le Jane (restaurant), le coworking space ou encore d'individus de la « classe créative » montrent l'engouement que peut générer un tel projet.
  - Le projet est une touche verte dans un quartier qui en manquait cruellement et permet de verdir le centre-ville devenant un nouveau poumon vert au sein de la ville anversoise.
- Le Groen Kwartier ayant de multiples entrées, il facilite la communication inter-quartiers avec notamment une piste cyclable faisant le lien Nord Sud qui était affaibli à l'époque du site militaire.

### Freins

- Malgré les connaissances des maîtres d'œuvre, la ville est poussée par ses habitants et prend parfois des décisions contraires aux conseils des experts. Notamment au niveau du dimensionnement du parking à vélos, les maîtres d'œuvre conseillaient d'attendre et d'adapter aux besoins des habitants mais la ville a obligé la suppression de nombreuses places de parking pour l'installation d'un espace à vélos proportionnel au nombre d'habitants qui est aujourd'hui très peu utilisé, les cyclistes préférant garder leur vélo près de leur logement.
- La cohabitation immobilière n'entraîne pas forcément une collectivité, les habitants appartenant à différentes communautés qui ne se mélangent pas toujours.

- Le projet, de par son ampleur, s'est heurté à des plaintes isolées de la part des riverains du site mais également des protestations de la part des nouveaux habitants encore peu habitués à la piétonisation imposée.
- L'impression de cloisonnement due au maintien partiel des murs de protection peut donner un sentiment de communautarisme, renfermant les habitants sur eux-mêmes, s'appropriant tellement les lieux qu'ils perçoivent comme une intrusion le passage de visiteurs dans ce qui reste pourtant un espace public.
- Les études post-projet ont montré que la population qui avait migré dans le Groen Kwartier restait citadine. Les habitants des banlieues n'ont pas été atteints.

## BIBLIOGRAPHIE

Agir par la culture (2013), *Patrick Janssens : Changer la ville, garder ses habitants*, <http://www.agirparlaculture.be/index.php/cote-nord/183-patrick-janssens-changer-la-ville-garder-ses-habitants>, page consultée le 5 octobre 2015.

AG VESPA (n.d.), *'t Groen Kwartier*, Retrieved from <http://www.agvespa.be/projecten/t-groen-kwartier>

Bélanger C. & all. (2014), *Antwerpen Bundelen : Anvers Ensemble*, Université Laval, Canada, Retrieved from <http://eberniercote.wix.com/antwerpen>

Borret K., & Van de Velde V. (2013, Juin), La politique foncière et immobilière de la ville d'Anvers, *Les Cahiers nouveaux*, 85, 81 – 85.

Hanseeuw L. (2015), *Belgique, Terre d'immigration : Statistiques et évolution*, Itinera Institute Analyse ASBL, <http://www.fegepro.be/PDF/La%20Belgique%20terre%20d%20immigration.pdf>, consulté le 30 septembre 2015.

Het Kwartiertje (2015), *Krantje voor en door de bewoners van het groen kwartier*, <http://www.groenkwartier.be/userfiles/newsletters/het%20kwartiertje%20winter%202015.pdf>, page consultée le 5 octobre 2015.

Kenniscentrum Vlaamse Steden (2012), *Militair Hospitaal Antwerpen*, [http://www.complexestadsprojecten.be/Paginas/Antwerpen\\_militair\\_hospitaal.aspx](http://www.complexestadsprojecten.be/Paginas/Antwerpen_militair_hospitaal.aspx), page consultee le 25 septembre 2015.

Lesage B. (2010), *Het Eilandje : Renouveau urbain à Anvers*, Liège, Université de Liège : Travail dans le cadre du Master Complémentaire en Urbanisme et Aménagement du Territoire. Retrieved from [http://www.lema.ulg.ac.be/urba/Cours/Cas/0910/Anvers\\_lesage.pdf](http://www.lema.ulg.ac.be/urba/Cours/Cas/0910/Anvers_lesage.pdf)

Nieuwsbrief (2007), *Militair Hospitaal*, [http://www.groenkwartier.be/userfiles/newsletters/editie\\_1\\_nieuwsletter.pdf](http://www.groenkwartier.be/userfiles/newsletters/editie_1_nieuwsletter.pdf), page consultee le 6 octobre 2015.

Nieuwsbrief (2010), « *t Groen Kwartier start nieuwbouw*, <http://www.groenkwartier.be/userfiles/newsletters/editie%206%20okt%202010%20digitaal.pdf>, page consultée le 6 octobre 2015.

Nieuwsbrief (2011), « *Tweede fase van start*, [http://www.dimitripauwels.be/files/pers/DP\\_PERS\\_t%20GROEN%20KWARTIER%20Nieuwsbrief%207.pdf](http://www.dimitripauwels.be/files/pers/DP_PERS_t%20GROEN%20KWARTIER%20Nieuwsbrief%207.pdf), page consultée le 10 juin 2016.

Rubbens P. (2015), *'T Groen Kwartier Antwerpen*, Université de Liège: Présentation dans le cadre du Master Complémentaire en Urbanisme et Aménagement du Territoire.

Port of Antwerp (2015), 2015 Faits & Chiffres, [http://www.portofantwerp.com/sites/portofantwerp/files/Cijferboekje\\_2015\\_FR\\_DEF.pdf](http://www.portofantwerp.com/sites/portofantwerp/files/Cijferboekje_2015_FR_DEF.pdf), consulté le 5 octobre 2015.

SPI (n.d.), *Val Benoit Divercity*, Retrieved from <http://www.valbenoit.be/fr>

Statbel (2015), *Structure de la population selon le lieu de résidence : communes les plus peuplées*, Retrieved from <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/population/structure/residence/plus/>

't Groen Kwartier, Retrieved from <http://www.groenkwartier.be/>

Tuis in de Stad-prijs (2014), *'t Groen Kwartier : buiten wonen in de stad*, [http://www.thuisindestad.be/sites/default/files/atoms/files/TidS2014\\_Antwerpen\\_tGroenKwartier.pdf](http://www.thuisindestad.be/sites/default/files/atoms/files/TidS2014_Antwerpen_tGroenKwartier.pdf), page consultée le 27 septembre 2015.

Vandermotter C., Marissal P., Van Hamme G., Kesteloot C., Slegers K, Vand Broucke L, ... Naiken Renaud (n.d.), *Analyse dynamique des quartiers en difficulté dans les regions urbaines belges*, Retrieved from [http://www.mi-is.be/sites/default/files/doc/atlasfr\\_0.pdf](http://www.mi-is.be/sites/default/files/doc/atlasfr_0.pdf)

Van der Veken K. (2006), *Strategisch Ruimelijk Structuurplan: Antwerpen Ontworpen*, Retrieved from [http://www.ruimtelijkstructuurplanantwerpen.be/downloads/RSA\\_richtinggevend\\_en\\_bindend\\_deel.pdf](http://www.ruimtelijkstructuurplanantwerpen.be/downloads/RSA_richtinggevend_en_bindend_deel.pdf)

Vanhaerents (2015), *3e bouwfase 't Groen Kwartier gestart*, Retrieved from <https://www.vanhaerents.be/magazine/3e-bouwfase-t-groen-kwartier-gestart/>

Ville d'Anvers (2015), *'t Groen Kwartier*, <https://www.antwerpen.be/nl/info/5436a394cda8a7206f8b458c/t-groen-kwartier>, page consultée le 25 septembre 2015.

Ville d'Anvers (2015), *City of tomorrow*, [https://www.youtube.com/watch?v=SNi\\_DRLjnZ0](https://www.youtube.com/watch?v=SNi_DRLjnZ0), page consultée le 30 septembre 2015.

Entretien avec Philippe Rubbens

Présentation Philippe Rubbens à l'Université de Liège