



Anvers – 'T Groene Kwartier

Séminaires d'analyse de projets urbains – J. Teller

Présentation du 12 octobre 2015

Par Marion Guyot, Marthe Matime et Maxime Laurent



Plan de la présentation

1. Contexte urbain anversois
2. Historique du projet
3. Enjeux urbains
4. Cartographie des acteurs
5. Montage juridique et financier
6. Bilan du projet

Introduction

Contexte
anversois

Projet

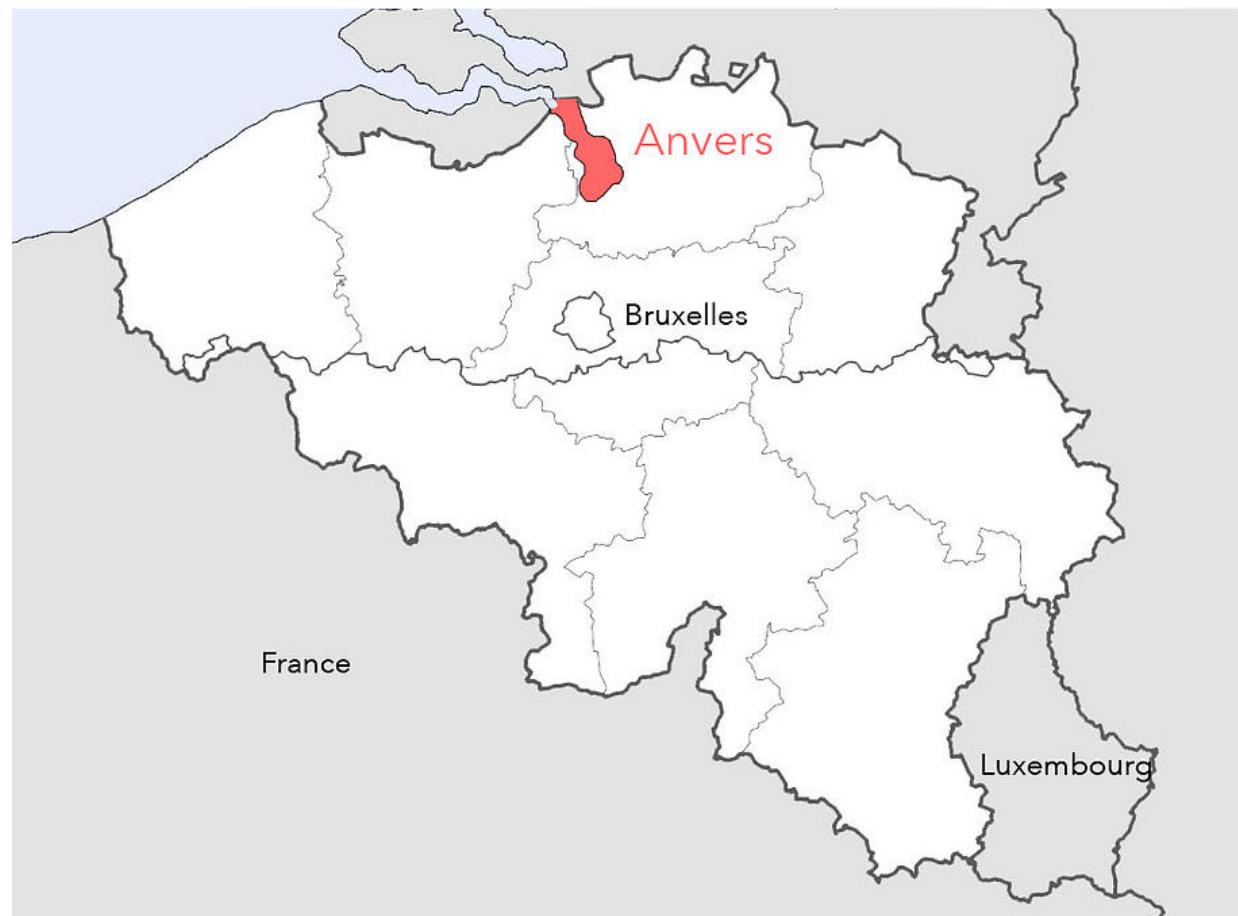
Enjeux
urbains

Acteurs

Outils
urbanistiques

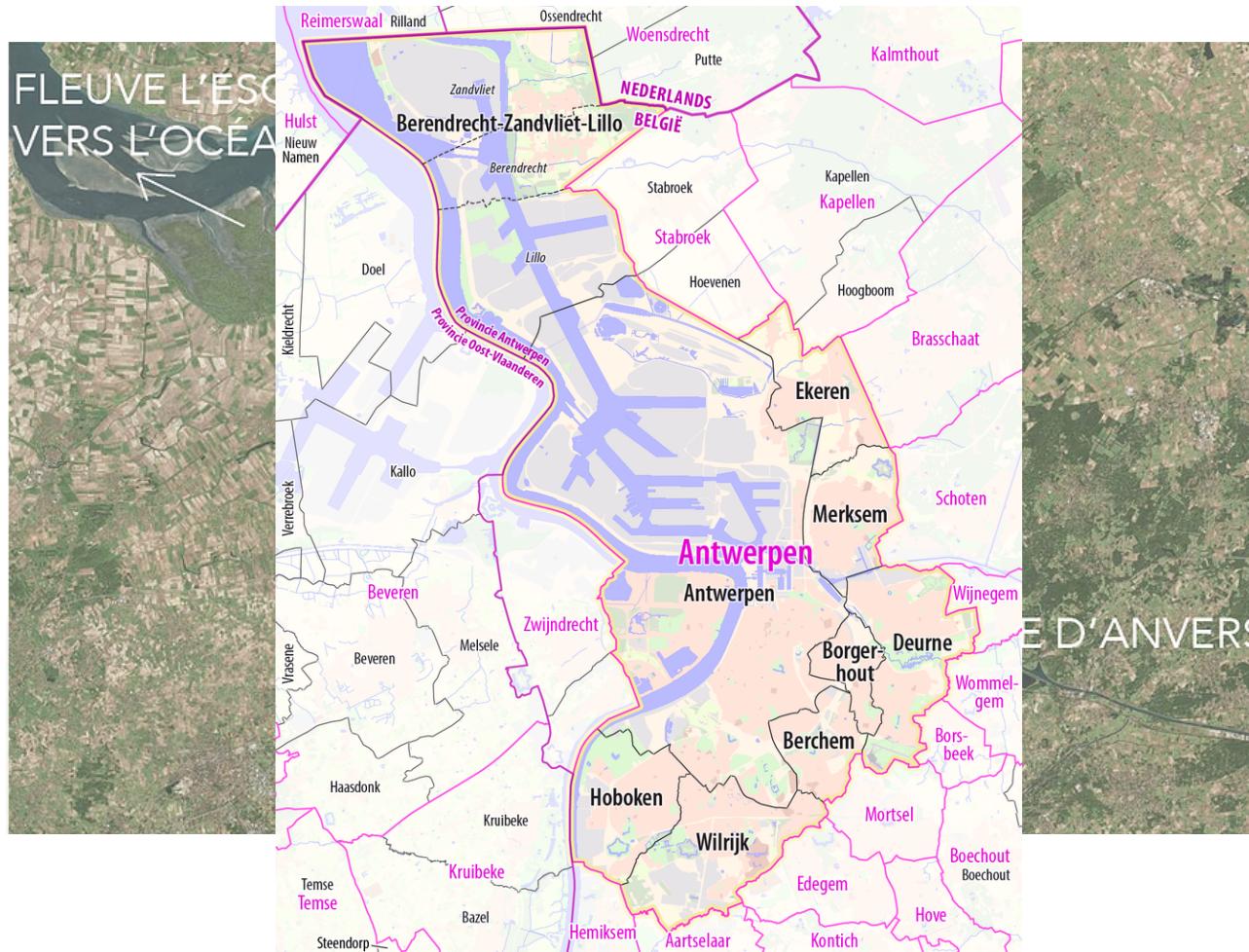
Bilan

Présentation du contexte urbain et géographique



Localisation de la commune d'Anvers

Présentation du contexte urbain et géographique



- 1983: Commune d'Anvers
 - Centre-ville historique
 - 8 districts

Présentation du contexte urbain et géographique

- Quelques chiffres-clés...
 - Forte densité du centre-ville
 - Exode urbain ces dernières années...
 - Croissance de la population ...



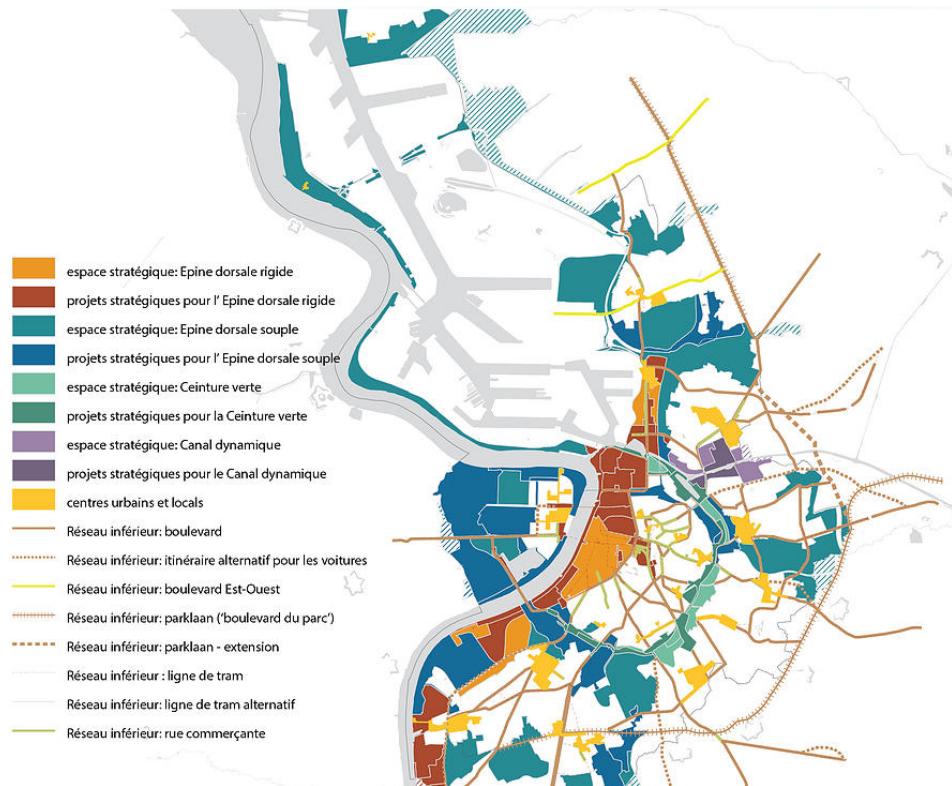
Anvers

Population (2015)	513.570
Superficie	204,5 km ²
Densité (hab./km ²)	2.511
Evolution du parc de logement (entre 1991 et 2001)	- 3 %
Nombre de logements (2001)	217.461

- Perspective en 2030:
+ 100.000 habitants
- Besoins en 2030:
+ 40.000 logements

Présentation du contexte urbain et géographique

- Strategisch ruimtelijk structuurplan Antwerpen (RSA 1996 - 2006)
 - 7 images évocatrices de la ville de demain
 - Volonté d'opérer sur 5 espaces stratégiques



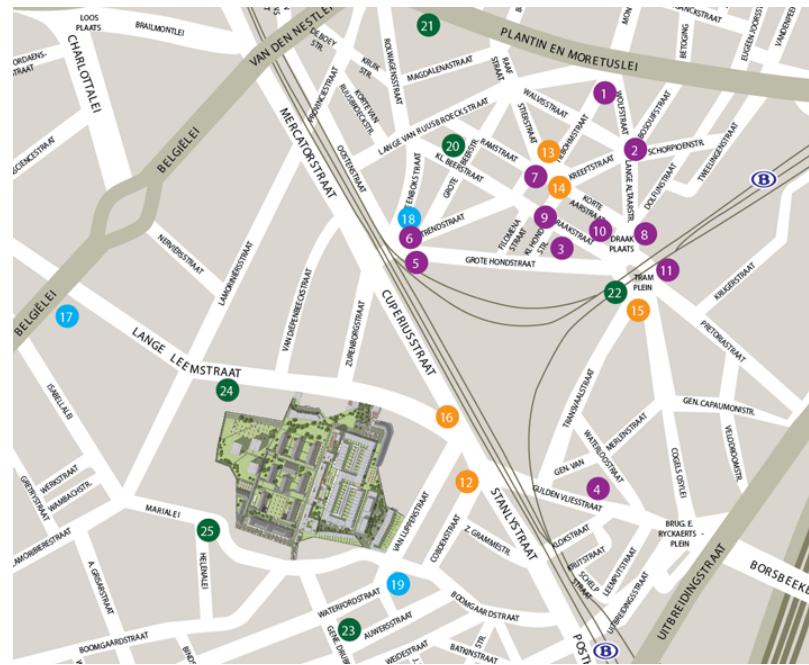
Présentation du contexte urbain et géographique

- Projets stratégiques à grande échelle:
 - Het Eilandje
 - Transition port – ville
 - 172 ha (Phase 1: 75 ha)
 - Logements, bureaux, commerces
 - Spoor Noord
 - reconversion terrains ferroviaire en parc urbain accessible
 - 24 ha
 - Logements, bureaux, commerces (7 ha) + Parc (17 ha)
- Projets à plus petite échelle:
 - Theatreplein
 - Réaménagement place du théâtre
 - 'T Groene Kwartier



Projet 'T Groene Kwartier

- Site de l'ancien Hôpital militaire d'Anvers
- Superficie : 7,7 ha
- Localisation: Centre-ville, proche gare TGV d'Anvers Centrale et gare d'Anvers Berchem, accessibilité aisée et rapide vers le centre-ville



Projet 'T Groene Kwartier

- Projet : Quartier résidentiel mixte dans un environnement vert et piétonnier
 - 404 unités résidentielles
 - Maisons mitoyennes, lofts, appartements
 - Mixité sociale



Projet 'T Groene Kwartier

- Projet : Quartier résidentiel mixte dans un environnement vert et piétonnier
 - 404 unités résidentielles
 - Maisons mitoyennes, lofts, appartements
 - Mixité sociale
 - Restaurant, commerce, bureaux



Projet 'T Groene Kwartier

- Projet : Quartier résidentiel mixte dans un environnement vert et piétonnier
 - 404 unités résidentielles
 - Maisons mitoyennes, lofts, appartements
 - Mixité sociale
 - Restaurant, commerce, bureaux
 - Nouvel espace vert à Anvers (Centre-ville)
 - Moitié site = parcs



Projet 'T Groene Kwartier

- Projet : Quartier résidentiel mixte dans un environnement vert et piétonnier
 - 404 unités résidentielles
 - Maisons mitoyennes, lofts, appartements
 - Mixité sociale
 - Restaurant, commerce, bureaux
 - Nouvel espace vert à Anvers (Centre-ville)
 - 7 entrées piétonnes et cyclistes
 - Voitures interdites sur le site → Parkings souterrains



Historique du projet et évolution du site

- 1907 : construction de l'hôpital militaire et de l'arsenal



Introduction

Contexte
anversois

Projet

Enjeux
urbains

Acteurs

Outils
urbanistiques

Bilan

Historique du projet et évolution du site



Historique du projet et évolution du site

- 1907 : construction de l'hôpital militaire et de l'arsenal



- 1993 : abandon du site laissé dans un état de délabrement
Ouverture des discussions avec le Ministère de la Défense



Historique du projet et évolution du site

- 2004 : la ville d'Anvers acquiert le terrain militaire
- 2005 : ouverture d'un concours basé sur cinq principes
 - Capacité de 400 à 500 logements
 - Nécessité d'un parc
 - Rénovation et reconversion de certains bâtiments
 - Travail sur la liaison entre les quartiers nord/sud
 - Budget minimum



Historique du projet et évolution du site

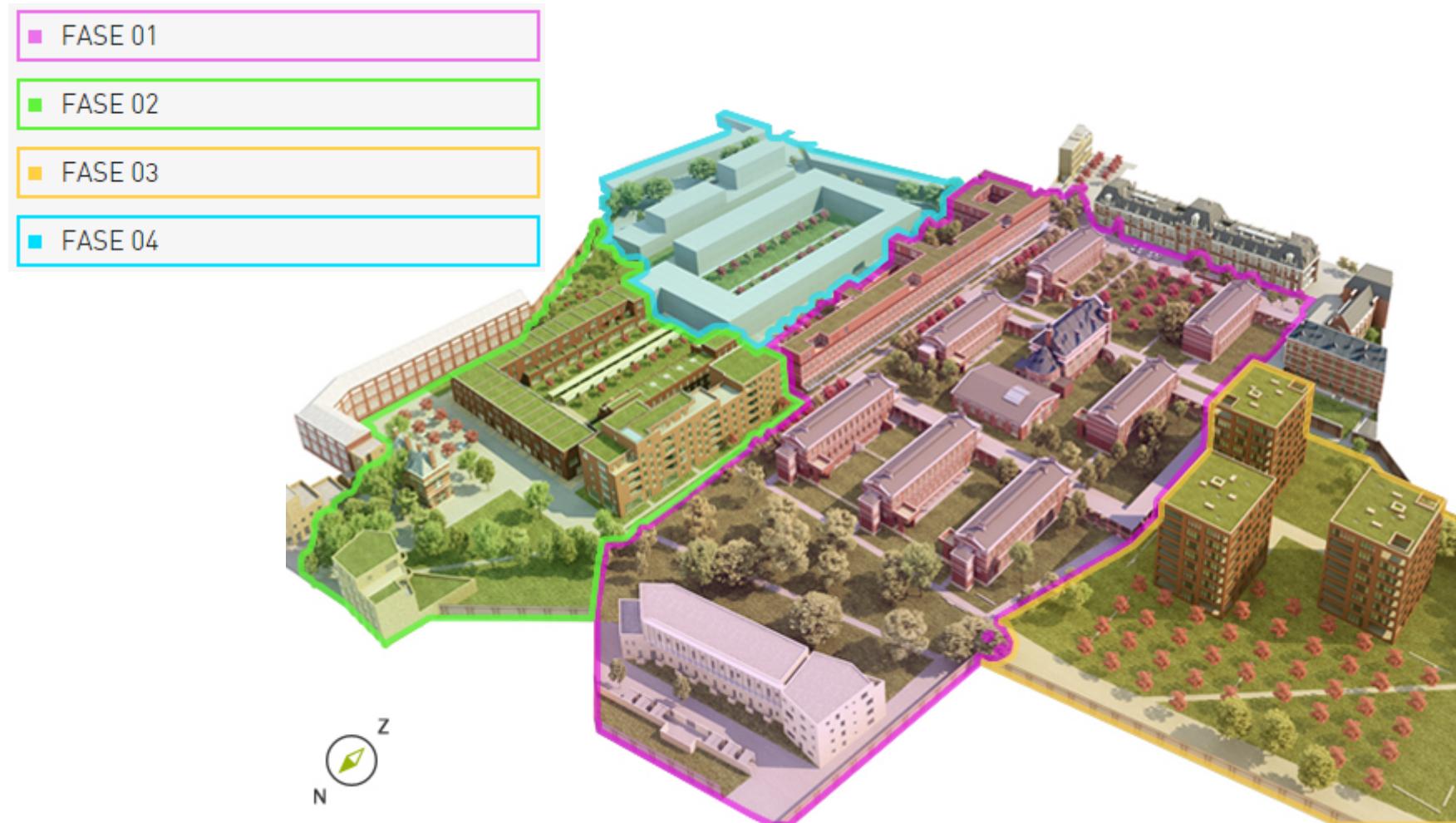
- 28 janvier 2005 : ouverture du concours : douze équipes se portent candidates
- 23 mars 2005 : sélection sur CV de la part de la ville de trois équipes pour développer le projet
- 11 décembre 2005 : remise des plans directeurs des trois équipes
- 6 août 2005 : sélection de l'équipe gagnante : Matexi et Vanhaerents

Le projet en lui-même

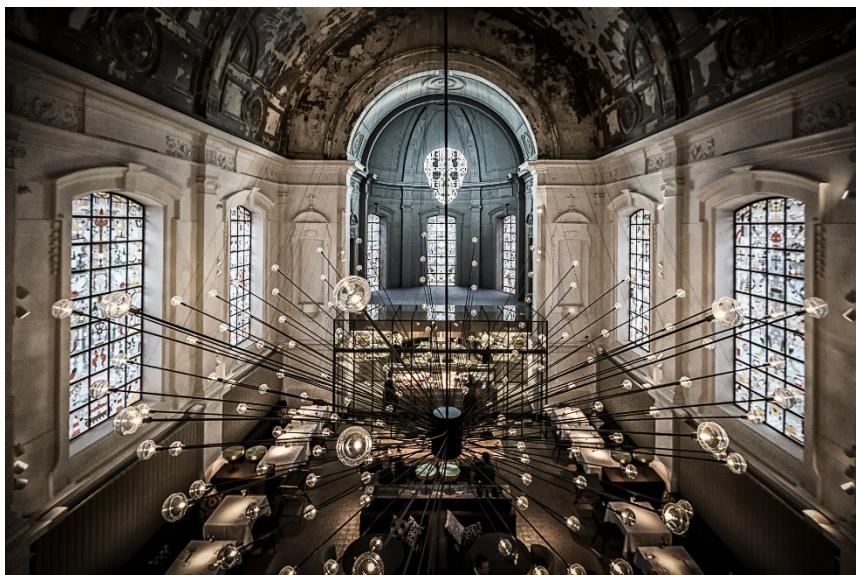
- Aucun accès voiture
- Un parc ouvert à tous
- 70 maisons unifamiliales avec jardins, copropriétés, lofts et logements sociaux
- Une occupation diversifiée



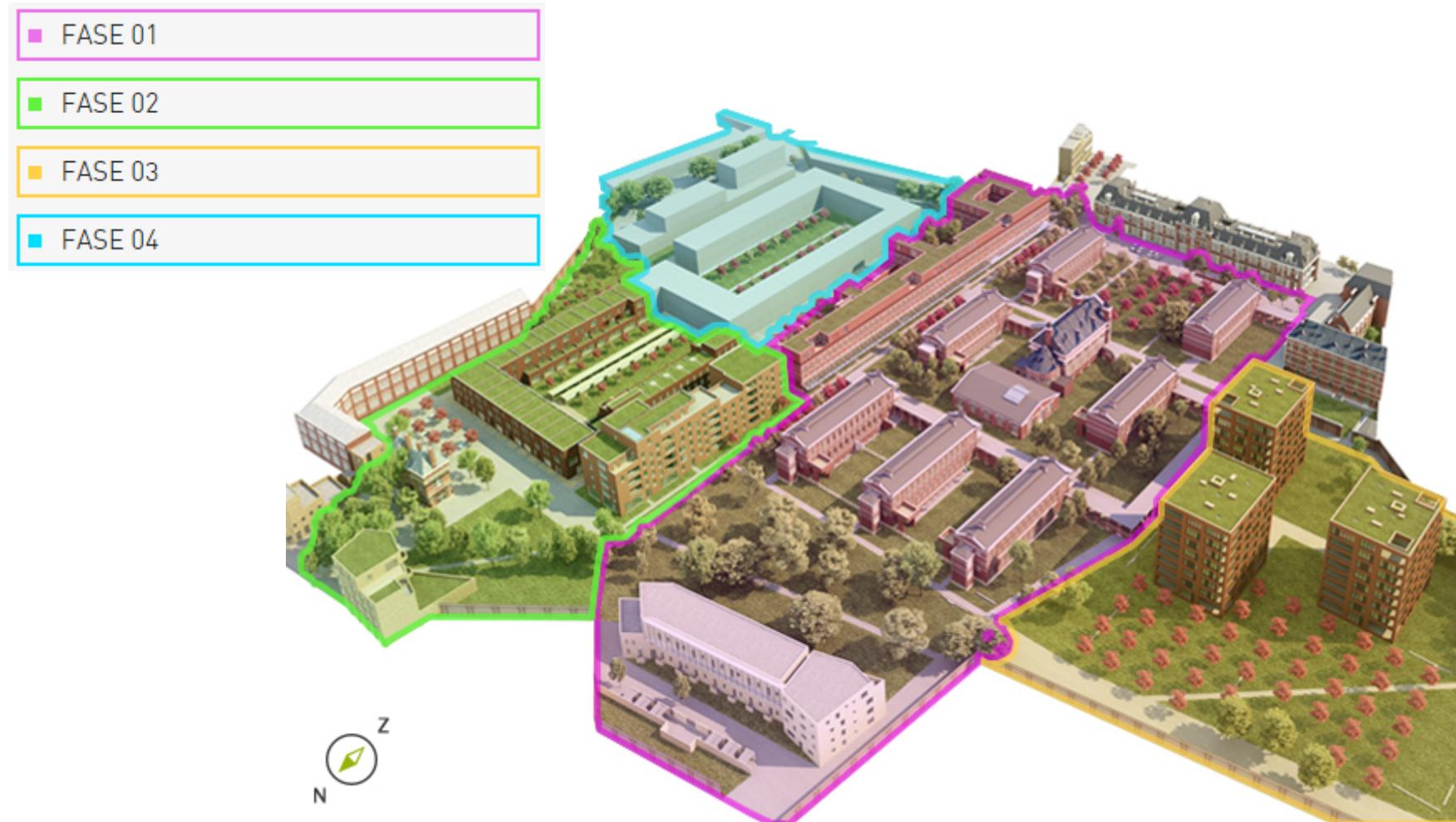
Phases de construction et difficultés rencontrées



Phases de construction et difficultés rencontrées



Phases de construction et difficultés rencontrées





Principaux enjeux à l'échelle de la ville

- Redensifier le centre ville et palier à l'étalement urbain
- Besoin d'un espace vert inscrit dans les logiques de la ville
Mais est-ce vraiment ouvert à tous ?
- Améliorer les relations inter-quartiers par la création d'un nouveau quartier
Mais pas aussi simple...
- Encourager une mixité sociale et immobilière
Mais est-ce un réel mélange de populations ?



Acteurs du projet « T Groen Kwartier »



Matexi



Vanhaerents



S B A // Beel & Achtergael



M D P / Michel Desvigne



AG Vespa



Participation
citoyenne



AG Stadsplanning
Antwerpen

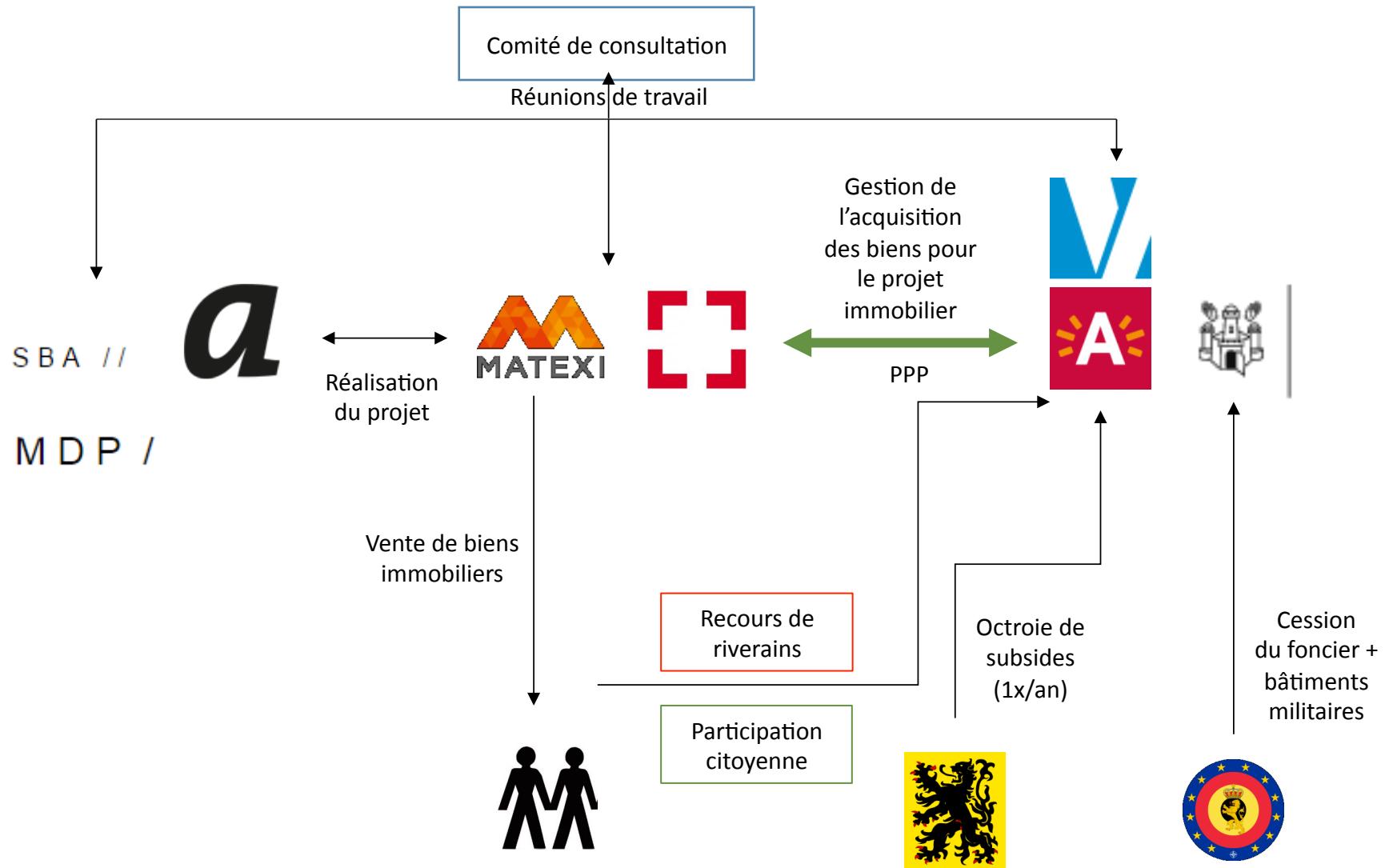


Ville
d'Anvers



Région
Flamande

Relations des acteurs



Coopération ou opposition ?

- Coopération entière entre le consortium Vanhaerents-Matexi et les pouvoirs publics locaux (ville d'Anvers)
 - Réunion en table ronde, fréquence de 1x/mois
 - Dépassement des « clichés » sur l'administration et les sociétés privées
 - Liberté des associés (architectes-paysagistes) dans le montage du projet
- Très faible opposition des riverains:
 - Processus de participation citoyenne
 - Période de travaux inférieure à 2 ans par phase
 - Quelques recours sur la délivrance des permis des appartements (délais de 6 mois)



Consortium Vanhaerents-Matexi



Pouvoirs publics locaux



Associés



Commande du projet ?

- Concours lancé en 2005
 - Pré-sélection sur CV des bureaux d'urbanisme > 12
 - Sélection des candidats de l'Etude préalable > 3
 - Gagnant du concours (2006) Vanhaerents-Matexi > 1
- Etude Préalable – Fixation de 5 critères par la Ville:
 - Offre de 400-500 logements
 - Parc de minimum 2 ha
 - Insertion du bâti dans son environnement
 - Connections aux autres quartiers environnants
 - Budget financier minimum
- Projet T Groen Kwartier (2006-2017*) – pourquoi Vanhaerents-Matexi ?
 - Rénovation et mise en avant des monuments historiques
 - Parc couvrant l'ensemble du périmètre d'intervention
 - « Quartier vert » EXCLUSIVEMENT piétonnier !



Montage synthétique juridique / financier

Montage Juridique	Montage Financier
Etape 1: Acquisition foncier/bâtiments (2005) + Passage en zone d'habitat au Gewestplan + Etude d'incidence	Coût Total 90-100 Mil.€
Etape 2: Concours (2006), PPP, Masterplan	Subsides Région Flamande + Ville Anvers (13 %) 
Etape 3: Phasage du projet en 4 phases (2006) > P1: Zone centrale-Monument historique-Hôpital; > P2: Zone nord-Arsenal; > P3: Zone Parc Immobilier-Appartements; > P4: Zone sud- Arsenal;	Vente à prix préférentiel 
Etape 4: Période de construction (2006-2017*) > Phase P4 en cours	Risque financier (Investissement initial) > Fonds de Rénovation urbaine: 2 Mil. €
Etape 5: Vente des biens immobiliers (2006-2017*) + rétrocession de l'espace public à la Ville d'Anvers	Risque commercial (Vente des biens immobiliers)



Outils urbanistiques

Outils	Stratégiques	Plans opposables	règlements
Niveau Régional	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	Gewestplan	Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen (GSV)
		Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (GRUP)	
Niveau Communal	Strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (s-RSA)	Antwerpse bouwcode	Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen (GSV)
			Stadsvernieuwingfonds

- Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening
 - // CWATUPE



Principales leçons

ATOUTS

- **Partenariat public privé**
- **Consultation citoyenne au démarrage du projet**
- **Volonté de la ville de redynamiser le quartier**
- **Localisation intéressante du site (proche transport plutôt centre ville)**
- **Communication entre les acteurs du projet et avec locaux**
- **Mise en œuvre par phases de construction (confort et sécurité financière)**

FAIBLESSES

- **Imposition de certains choix de la ville malgré discussion avec maitres d'œuvre (parking à vélos)**
- ***Encore peu d'interaction de la population malgré l'organisation immobilière***



Principales leçons

OPPORTUNITES

- **Jolie publicité pour la ville**
- **Vraie demande de la part des habitants (ventes records)**
- **Acteurs de milieux différents intéressés pour s'implanter sur le site (the jane, coworking space, creative class)**
- **Nouveau poumon vert dans le centre ville**
- **Lieu de mixité sociale**
- **Communication interquartiers (lien nord sud rétabli)**

MENACES

- **Refus des habitants locaux de tels travaux / pas d'intéressés pour le site (piétonisation)**
- **La population intéressée reste citadine**
- **Impression de cloisonnement pouvant donner un sentiment de communautarisme aux habitants**