

# Quartiers durables : l'originalité néerlandaise

## Processus de mise en place, modes de financement et types de mixité

Par Verena Schaeffer<sup>1</sup> et Camille Bierens de Haan<sup>2</sup>

Les quartiers durables ou écoquartiers<sup>3</sup>, ont le vent en poupe : Les médias leur font honneur, les municipalités votent des motions en leur faveur et le public s'y intéresse. Les écoquartiers, c'est « in », de toute évidence. Mais de quoi s'agit-il, au juste ? Chacun y va de sa définition, des modèles circulent<sup>4</sup>, qui dessinent l'image idéale d'un écoquartier selon les trois axes majeurs du développement durable mais aucune définition ne fait actuellement consensus. Nous nous appuyerons ici sur celle qu'en proposent les écomaires de France, à savoir que « *Le quartier durable est un territoire qui, pour sa création ou sa réhabilitation intègre dans une démarche volontaire, une conception et une gestion intégrant les critères environnementaux, un développement social urbain équilibré favorisant la valorisation des habitants, la mixité sociale et des lieux de vie collective, des objectifs de développement économique, de création d'activités et d'emplois locaux, les principes de la gouvernance que sont la transparence, la solidarité, la participation et le partenariat* ». <sup>5</sup> Tout cela reste toutefois pour l'instant du registre de l'idéal voire du souhaitable.

En examinant la réalité de ce que sont les écoquartiers aujourd'hui en Europe, force est de constater que leur réalité est hétérogène et ne correspond que partiellement à ces descriptions. Chacun aura entendu parler des réalisations phares que sont Vauban à Fribourg en Brisgau (D), BedZed à Sutton au sud de Londres (GB), de Västra Hammen à Malmö (S), respectivement dus à l'initiative d'un mouvement d'habitants motivés, de promoteurs éclairés, ou d'autorités communales audacieuses.

Si la qualité environnementale de ces quartiers modèles est incontestable et mesurable<sup>6</sup>, leurs performances en matière économique et sociale sont par contre plus difficiles à atteindre et à mesurer et sont moins bien documentées.

---

<sup>1</sup> Institut de politiques territoriales et d'environnement humain (IPTEH), Université de Lausanne, [www.unil.ch/ipteh](http://www.unil.ch/ipteh)

<sup>2</sup> Association EcoAttitude, [www.ecoattitude.org](http://www.ecoattitude.org)

<sup>3</sup> Pour ne pas charger le débat, ces deux termes sont considérés ici comme synonymes.

<sup>4</sup> Comme par exemple celui de l'association EcoAttitude lui-même inspirée des écovillages, celui du projet Métamorphose de Lausanne inspiré du label One Planet Living, ainsi que tous les cahiers des charges des projets réalisés et en cours de réalisation.

<sup>5</sup> Plaquette des écomaires de France

[http://www.ecomaires.com/fileadmin/user\\_upload/pdf/Plaquette\\_vers\\_9.pdf](http://www.ecomaires.com/fileadmin/user_upload/pdf/Plaquette_vers_9.pdf)

<sup>6</sup> Cf. notamment la synthèse réalisée par l'ARENE Ile-de-France <http://www.arenidf.org/HQE-urbanisme/pdf/3Atelierssynthese.pdf>

Nous nous sommes rendues au Pays Bas, pays pionnier dans la promotion du développement durable<sup>7</sup>, pour y étudier quatre quartiers durables exemplaires sous l'angle des dimensions sociales et économiques. Notre intérêt s'est principalement porté sur le processus de mise en place et de leur mode de financement, en faisant l'hypothèse que ces deux éléments n'étaient pas sans influence sur la mixité sociale dans ces quartiers.

## Le contexte

Avec une population de plus de 16 millions d'habitants, et une densité moyenne de 452 habitants au km<sup>2</sup>, les Pays-Bas sont le pays le plus densément peuplé de l'Union européenne. La densité atteint son niveau record dans la Randstad, qui regroupe les villes d'Amsterdam, de La Haye, de Rotterdam et d'Utrecht, en bordure d'une zone plus verte et rurale au centre du pays.

C'est dans cette zone que se situent trois des quartiers que nous avons visités : De Kersentuin (La Cerisaie) près d'Utrecht dans le quartier nouveau du Leidsche Rijn, GWL Gemeente WaterLeiding Terrein dans le centre d'Amsterdam, et Nieuwland à Amersfoort. Par ailleurs, nous avons également visité le quartier d'EVA-Lanxmeer près de la petite ville de Culemborg, au sud d'Utrecht, au cœur cette zone « verte » préservée d'une densification trop offensive.

La grande crise du logement qui sévit dans le pays depuis la fin des années 80 a poussé l'Etat à changer sa politique de subventions et à basculer vers une politique du logement orientée sur la demande, et non plus sur l'offre, afin d'accroître le nombre de logements disponibles sur le marché libre. C'est dans cette perspective que le gouvernement néerlandais a sorti l'additif au quatrième projet de loi sur la planification du territoire (VINEX<sup>8</sup>) en 1991, par lequel il cherchait à réguler la croissance urbaine. Ce projet de loi a pour objectif de répondre aux besoins de quelques 800 000 nouveaux logements sur des sites stratégiques à l'intérieur des agglomérations et bien raccordés aux transports publics, de revaloriser des friches industrielles, d'améliorer la mobilité et le transport (infrastructure) ainsi que de protéger les ressources naturelles.

## De Kersentuin dans la ville nouvelle de Leidsche Rijn

Le plus grand des projets VINEX, à savoir la ville nouvelle de Leidsche Rijn, s'étend sur 2560 ha à l'ouest de la ville d'Utrecht. Trente mille nouveaux logements y sont prévus à l'horizon 2015, ce qui, selon les critères néerlandais, représente une ville de

---

<sup>7</sup> En effet, les Pays Bas ont vu la création, dès les années 90, d'un certain nombre d'écoquartiers.

<sup>8</sup> 1- VINEX signifie " VIERDE NOTA EXTRA - additif au 4ème projet de loi (sur la planification spatiale)"

80 000 habitants avec 30 000 emplois induits. A l'intérieur de ce gigantesque projet très centré sur les technologies et les performances environnementales mesurables, Utrecht a souhaité voir se développer quelques projets innovants à plus petite échelle, portés par des citoyens. Le Kersentuin est un de ces projets, exemplaire tant par ses résultats que par la démarche de communication que les habitants ont mise en place<sup>9</sup>.

Sous la bannière « Initiative cherche preneur », la municipalité a recruté des groupes d'habitants désireux de donner naissance à un quartier *durable dont la conception serait basée sur la participation citoyenne*. Quinze personnes se sont réunies en décembre 96, porteuses de différentes idées. Certains voulaient de la construction écologique, deux couples voulaient une coopérative d'habitation, d'autres encore voulaient dessiner un projet « en harmonie avec la nature » (permaculture). La municipalité leur a remis le marché avec la consigne suivante : vous formez un seul groupe porteur d'un seul projet, et nous vous soutenons.

Entre décembre 96 et août 1998, ce groupe a donc commencé à travailler pour dégager une plateforme commune et apprendre les rudiments de la construction d'un projet immobilier, chose dont la plupart n'avaient aucune notion. D'emblée, il a fallu gérer l'opposition entre les « sociaux » et les « environnementaux » : fallait-il injecter l'argent et l'énergie d'abord dans des dispositifs communautaires et sociaux, ou prioritairement dans la limitation de la consommation d'énergie ? L'application des principes de la démocratie participative et le soin accordé aux processus de prise de décision a permis de gérer les conflits et parvenir à un consensus permettant au projet d'avancer.



De Kersentuin : jardin suspendu commun au-dessus du parking de plain-pied.

---

<sup>9</sup> Ils ont créé un site internet qui détaille toutes les étapes de la réalisation de leur quartier, à destination de tous ceux qui voudraient tenter une aventure semblable à leur tour. Une traduction française de ce document est accessible sur le site [EcoAttitude.org](http://EcoAttitude.org)

Durant cette étape, la municipalité a joué son rôle de déclencheur-facilitateur en avançant le financement nécessaire pour engager un accompagnateur du processus externe et en animant les premières réunions publiques. A la fin de l'été 98, la démarche aboutissait à un *Cahier des desiderata*, contenant les objectifs communs du groupe. Sur cette base a débuté un travail commun entre le groupe, l'architecte et les urbanistes de la commune pour planifier le quartier dont la construction devait débuter en 2000. Parallèlement, l'association De Kersentuin<sup>10</sup> se mettait en place et lançait une campagne d'adhésions au cours d'une réunion publique. Les personnes qui se sont manifestées ont alors été invitées en décembre 98 à signer une charte et à se joindre à l'un des multiples groupes de construction qui s'étaient constitués.



De Kersentuin : Place de jeu entre les immeubles et rues sans voitures  
Crédit photo : Verena Schaeffer.

Pour couvrir les frais du projet engendrés en attendant la vente des logements, il a fallu faire appel à un tiers qui assure le préfinancement pour la conception, la planification et la construction. En octobre 1999, l'association signait un accord avec la commune et une gérance immobilière (Portaal), stipulant que la régie assurait la garantie financière du projet en contrepartie de quoi elle reprendrait à son compte les appartements qui n'auraient pas trouvé preneur en fin de projet.

Bien que les relations entre le Kersentuin et Portaal n'aient pas été toujours simples ni paisibles, les habitants reconnaissent que la gérance a joué un rôle majeur dans la réussite de leur projet : outre les aspects financiers, c'est elle qui a sélectionné l'entrepreneur et le constructeur, qui a assuré le suivi du chantier et a géré les ventes et la location des logements.

---

<sup>10</sup> En français : La Cerisaie

Quant aux prix des logements, dont un tiers est en location et deux tiers en propriété privée, le Kersentuin a réussi à proposer à des prix conformes au marché des logements plus écologiques que la moyenne, l'enjeu n'étant pas de construire « bon marché » mais de faire plus et mieux pour le même prix. Au total, le Kersentuin a bénéficié d'environ 700'000 € de subventions (pour un investissement total d'environ 14 Mio). Ces dernières ont permis d'assumer le surcoût des dispositifs à basse consommation d'énergie ainsi que les aménagements nécessaires pour rendre les logements flexibles et adaptables à l'évolution de la structure familiale. Elles ont permis d'avancer directement les honoraires de l'architecte et d'être pris tout de suite au sérieux par les partenaires : car aux Pays-Bas, dans les années 90, on ne pratiquait encore guère la maîtrise privée d'ouvrage et le fait de disposer de fonds propres au début du projet a permis au Kersentuin de garder la main, notamment dans la phase de développement des plans.

Qu'en est-il de la mixité ? Du point de vue fonctionnel, quelques indépendants ont aménagé leur bureau ou leur cabinet dans leur appartement, mais de fait, le quartier comporte essentiellement des logements familiaux. La dimension du quartier et son site assez excentré par rapport au centre ville ont exclu d'emblée la possibilité de créer des arcades commerçantes. Il n'a pas non plus été prévu d'immeubles de bureaux dans le périmètre. On n'observe donc pas d'activités économiques à proprement parler dans le quartier. Et pourtant, le Kersentuin n'a rien d'une cité dortoir. Les jardins foisonnants et un certain style d'occupation de l'espace public donnent à ce quartier une allure très différente des quartiers voisins, plus anonymes et aux rues bordées de voitures en stationnement.

Quant à la mixité sociale, les fondateurs avouent que le problème reste ouvert et non résolu. Les occupants du quartier sont essentiellement des familles de 25 à 45 ans avec enfants, issues de la classe moyenne néerlandaise. Propriétaires et locataires sont mélangés dans le même immeuble. En ce qui concerne les membres des communautés étrangères et les bas revenus, les loyers du Kersentuin sont encore hors de leur portée.

## **EVA Lanxmeer à Culemborg**

Culemborg est une petite ville d'environ 26 000 habitants à une trentaine de km au sud-est d'Utrecht. Le nouveau quartier de Lanxmeer construit à l'initiative de la fondation EVA<sup>11</sup>, est situé tout à côté de la gare de la ville, sur un ancien terrain agricole de 24 ha, en bordure de la petite cité. Il comprend 250 logements, dont quelques immeubles avec des appartements locatifs ou en PPE, de l'habitat groupé (villas mitoyennes) en propriété privée et un EMS avec appartements privés. Tous les bâtiments répondent à de hauts standards écologiques. En plus des logements, on y trouve 40 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux, une crèche et une petite école ainsi

---

<sup>11</sup> Une fondation citoyenne fondée d'origine pour promouvoir le développement durable qui s'est ensuite lancée à ce projet citoyen de réaliser un quartier modèle conforme aux consignes du développement durable.

qu'un café et un commerce d'objets d'occasions ; le périmètre comprend même une écoferme urbaine pédagogique. Le quartier est totalement libre de voitures, (bien que l'accès soit possible à tous les bâtiments), et très vert: jardins privatifs non clôturés et espaces communs, biotopes et vieux verger. Les voitures sont garées en bordure du quartier.

Ce quartier a été entièrement conçu par ses futurs habitants. Dès 1994, la Fondation EVA a réuni une liste de 80 familles intéressées à habiter un écoquartier et a sollicité diverses municipalités pour trouver un terrain. La commune de Culemborg, engagée dans une politique active de développement durable en 1996, a réagi positivement et a proposé un terrain en bordure de ville, tout près de la gare. Dès lors, la démarche de la Fondation a été d'impliquer les futurs habitants à chaque étape du processus, aussi bien dans le développement des plans que dans la construction elle-même, ainsi que dans la gestion du quartier une fois terminé. Les habitants ont commencé par se former avec des experts de l'urbanisme durable et ont même contribué à façonner les briques en terre crue du lieu !



*Crédit photo : Fondation EVA*

*A la suite d'un atelier d'écoconstruction, les habitants fabriquent eux-mêmes les briques en terre locale*

A en croire la fondatrice du projet, Marleen Kaptijn, il semble que cet engagement des personnes ait été un élément clé de la réalisation de Lanxmeer et de l'état d'esprit collaboratif qui y règne aujourd'hui : « Un véritable écoquartier, durable dans tous les sens du terme, ne peut pas se faire sans cet engagement ».

Le plan directeur a été développé dès 1997 avec l'aide d'experts de l'énergie, de l'eau, du paysage, de la construction, dans le cadre de trois ateliers d'urbanisme qui réunissaient des représentants des habitants, des milieux immobiliers et de la municipalité. Ces séminaires ont permis de fixer les grandes lignes du projet urbain, de sauvegarder la diversité des architectures (six types de logements) pour répondre à toutes les demandes, ainsi que de délimiter/localiser les espaces verts partagés. L'architecture de tous les immeubles est flexible afin de pouvoir adapter les espaces à l'évolution de la vie. Nantis de l'attestation « Construction verte » délivrée par le Ministère néerlandais du Logement social de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement (VROM) pour la haute qualité environnementale de l'ensemble, les opérateurs ont tous bénéficié d'hypothèques avantageuses

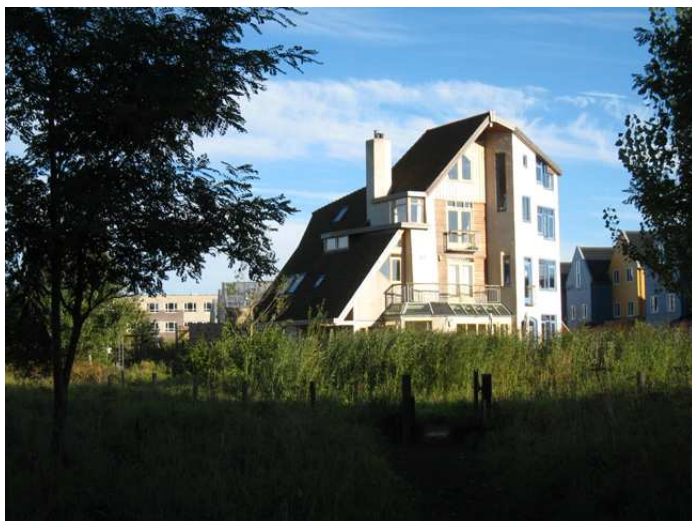
octroyées par la banque Triodos. Lanxmeer s'est construit en étroit partenariat avec la municipalité qui a suivi et soutenu le développement du projet et en a assumé une part de risques. D'autres partenariats ont été décisifs, tels celui de la Province de Gueldre, qui a commandé et subventionné 200 logements.



EVALanxmeer, vue aérienne des îlots avec cours verdoyantes en propriété commune et jardins privés ; en haut à gauche Het Kwarteel, maison de retraite conçue et habitée par des seniors

Crédit photo : Fondation EVA

Certains immeubles ont été réalisés sous mandat communal donné à un bureau de développement, qui a ensuite remis un projet finalisé à un entrepreneur. D'autres immeubles sont le résultat de projets individuels ou collectifs d'habitants ; d'autres encore sont le produit de fondations ayant pour vocation le soutien au logement. Cette maîtrise d'ouvrage variée n'a pourtant pas suffi, à assurer une véritable mixité sociale. La majorité des habitants sont, ici aussi, des familles de la classe moyenne néerlandaise avec de jeunes enfants. A signaler tout de même un groupe d'une quinzaine de seniors qui se sont constitués en association et ont construit ensemble leur résidence médicalisée sur mesure.



EVA Lanxmeer : Diversité architecturale et mixité fonctionnelle : bureaux et logements sous le même toit. (crédit photo : Verena Schaeffer)

Dès l'ouverture du chantier en 1998, les habitants se sont constitués en association (BEL<sup>12</sup>). Un des membres de leur comité fait partie d'office du groupe de pilotage EVA-Lanxmeer. Depuis 2004, BEL a complètement repris la gestion du projet ainsi que les tâches de maintenance et d'entretien du quartier, la municipalité les finançant à travers le versement de subventions. Outre la gestion du quartier, la fonction de BEL est d'assurer la pérennité du projet et d'éviter la spéculation : elle dispose ainsi d'un droit de préemption dans toute mise en vente sur le périmètre du quartier. Si l'objet est mis en vente sur le marché libre, c'est elle qui approuve le prix de la transaction.

## GWL Terrain à Amsterdam



Le nouveau quartier GWL Terrain à droite : une densité supérieure à l'ancien quartier sur la gauche.

Crédit photo : EcoAttitude

GWL-Terrain est une friche industrielle de 6 ha située sur l'ancienne aire industrielle du Service des Eaux de la ville d'Amsterdam, au cœur nord-ouest de la ville, proche de la gare centrale. 625 logements écologiques y ont été construits – ainsi que quelques surfaces de bureaux – dont 50 % de logements subventionnés locatifs et 50 % de logements libres ou partiellement subventionnés en PPE. Le quartier se présente sous la forme de barres d'immeubles de 4 à 9 étages, et d'un immeuble pour personnes âgées.

---

<sup>12</sup> Bewonersvereniging EVA Lanxmeer



GWL Vue d'ensemble avec nouveaux immeubles locatifs au premier plan, l'ancien bâtiment des machines du Service des Eaux d'Amsterdam, réhabilité en café et locaux communs.  
Crédit photo : EcoAttitude

L'ancienne halle de l'usine a été transformée en café et fonctionne également comme centre de rencontres. Le quartier est libre de voitures ce qui a permis l'aménagement de jardins privatifs ainsi que d'espaces publics et semi-publics de qualité. Quelques arcades au rez-de-chaussée assurent une certaine mixité fonctionnelle, mais sans réelle signification économique, le quartier alentour étant par ailleurs richement pourvu en commerces de première nécessité. A la lisière du quartier, en bordure de la zone artisanale voisine, se trouvent 95 places de parc (0,2 place par logement !), disponibles à la location (8 ans de délai sur liste d'attente !).

GWL est une initiative du Conseil de Westerpark – un arrondissement d'Amsterdam – qui a lancé l'idée d'un quartier sans voitures dès l'élection de sa majorité sociale démocrate et verte en 1990. Cette idée a très rapidement trouvé un écho parmi la population, 600 habitants potentiels se déclarant intéressés par le concept dès la publication d'une première petite annonce dans les journaux locaux. Un groupe mixte comprenant les autorités locales, des futurs habitants et des habitants des alentours se sont attelés à la rédaction du cahier des charges entre 1990 et 1993. Pendant ce temps, les autorités cherchaient des promoteurs potentiellement intéressés à construire dans le respect de normes ambitieuses tout en contenant les prix.

Les choses ont finalement pris corps par la mise en place d'une collaboration étroite entre les autorités, les promoteurs, les habitants, le bureau d'architecture et un bureau de consultants en environnement chargé de l'élaboration du plan d'urbanisme. Toute le processus s'est déroulé sous une très forte pression du temps : pour parvenir à construire des logements sociaux, il fallait impérativement pouvoir bénéficier de certaines subventions d'Etat, qui ne seraient plus disponibles

au-delà de 1994. Et pour y avoir droit, il fallait que les travaux démarrent l'année même. Le chantier s'est donc déroulé de 1994 à 1998.



GWL : quartier sans voitures avec jardins potagers au premier plan.  
Crédit photo : Verena Schaeffer

Une association<sup>13</sup> a été créée en 1996, regroupant la municipalité, des groupes de locataires<sup>14</sup> et des associations de propriétaires<sup>15</sup>, avec pour missions de préserver les options environnementales du projet et de gérer la vie du quartier. Elle emploie un gardien, dont le salaire est financé par les cotisations des habitants. Son rôle est de faire respecter la charte du quartier, que chaque nouvel habitant doit signer en entrant.

Il existe aussi un groupe de discussion « Qualité de vie <sup>16</sup> » qui réunit des représentants de la municipalité, de la police ainsi que de l'association des habitants mentionnée plus haut. Ce groupe se réunit régulièrement pour discuter des problèmes du quartier.

Les standards assez hétérogènes des logements, – leur attribution se fait par tirage au sort, au vu de la très longue liste d'attente des demandeurs – et un système de subvention aux familles à bas revenus garantit pour l'instant une bonne mixité sociale. Toutefois, il est indéniable que la valeur des logements en PPE a explosé sous la pression du marché : les prix ont quasiment doublé entre 1998 et 2003, malgré l'interdiction de vente pendant les 10 premières années pour éviter les

---

<sup>13</sup> De Koepelvereniging

<sup>14</sup> Bewonerscommissie

<sup>15</sup> Vereniging van eigenaren (VvE)

<sup>16</sup> Beehergroep

spéculations. On peut se demander jusqu'à quand les loyers résisteront à cette pression.

## Nieuwland à Amersfoort

A quelque 20 km au nord-est d'Utrecht, Amersfoort est une petite ville en pleine expansion qui compte aujourd'hui environ 139 000 habitants. Au début des années 90, la municipalité a décidé de faire face à la croissance en lançant un projet pilote exemplaire : Nieuwland. Elle voulait créer un quartier durable à haute performance énergétique, destinée à devenir un site d'expérimentation des technologies environnementales – notamment solaires – et caractérisée par des régimes de propriété innovants permettant d'assurer la mixité et le financement conjoint des installations solaires/environnementales. La situation est très différente de celle du Kersentuin et ses 90 logements : ici, on a travaillé à très grande échelle sur le mode « top-down ». Les citoyens, ou les futurs habitants n'ont pas été inclus dans le processus de conception. Nieuwland a été le premier projet de partenariat public-privé à grande échelle développé aux Pays-Bas. La société Overeem en a été le maître d'œuvre (1998-2001) tant pour le plan que pour l'ensemble de la réalisation, jouant un rôle limité à la vérification des plans et la réalisation des finitions (2000-2001).



Img Nieuwland canal (ne s'affiche pas correctement)  
Crédit photo : Verena Schaeffer

Communément comparé à une « pizza 4 saisons », le quartier, de forme arrondie, ceinturé par une autoroute dont une enceinte extérieure anti-bruit le protège, se divise en quatre quartiers de taille équivalente avec, à chaque fois, un style architectural spécifique. Dessiné conformément aux principes communément admis de l'urbanisme durable et de l'architecture à haute qualité environnementale, Nieuwland abrite aujourd'hui près de 15 000 habitants dans 5 500 logements – dont 35 % de logements sociaux subventionnés et quelque 70 ha dédiés à des fins industrielles, ainsi que différents équipements sociaux, médicaux et commerciaux de proximité.

Si la population n'a pas été invitée à participer à la conception du quartier, elle est par contre très sollicitée par la municipalité à participer à sa gestion. Le site Internet de la commune propose un guichet permettant de déposer des propositions et plaintes. La municipalité a également créé un certain nombre de fonctions spécialement dédiées aux habitants de Nieuwland : le point de contact Info-quartier,

une équipe de gestion du quartier, le surveillant, le juriste, une coordination des organisations d'habitants, l'animation du centre du 3<sup>e</sup> âge, et enfin, le responsable de la mobilité. Les habitants ont mis en ligne différents sites interactifs, notamment le Journal du Nieuwland<sup>17</sup>.



Img Nieuwland centre (ne s'affiche pas correctement)

Mixité fonctionnelle (services, commerces et logements) et trafic modéré au centre de Nieuwland. Crédit photo : Verena Schaeffer

Un accent particulier a été mis sur la mixité sociale : les immeubles comportent des logements en propriété et des logements en location (marché libre et subventionnés), ainsi que des standards sociaux innovants comme des logements pour des familles à plusieurs générations et des logements pour des groupes de colocataires. Cependant, la mixité n'est pas uniformément répartie dans le quartier. Les logements destinés aux habitants les moins aisés se situent souvent aux endroits les plus exposés aux nuisances sonores.



<sup>17</sup> <http://www.wijkkrantnieuwland.nl/>

Nieuwland : une des principales voies d'accès au quartier en mobilité douce et différentes formes d'habitations témoignant de la mixité sociale.

Crédit photo : Verena Schaeffer

Sur le plan écologique, un des objectifs était de mettre en évidence les conditions de l'équipement photovoltaïque de l'ensemble des constructions. A cet effet, deux régimes de propriété ont été mis en place définissant les droits des propriétaires de l'immeuble d'une part, et ceux des propriétaires de la toiture d'autre part. Ce système permet aux entreprises responsables de la pose des panneaux photovoltaïques et des panneaux thermiques de rester propriétaires de la moitié des installations et de bénéficier d'un droit d'utilisation des toitures, moyennant le paiement d'indemnités aux propriétaires des immeubles.

Le projet a obtenu des subventions européennes ainsi que l'aide de l'Agence néerlandaise pour l'Energie et l'Environnement (NOVEM) via des financements « verts » consécutifs à la nature durable de la planification. Et de plus, trait particulier à Nieuwland, tous les promoteurs, concepteurs, fournisseurs et fabricants de matériaux ont contribué financièrement à la mise en œuvre de ce projet solaire.

## Comparaisons et conclusions

Que retenir de ces exemples au niveau du processus de réalisation, du mode de financement et de l'impact de ces éléments sur la mixité sociale?

En ce qui concerne le processus de mise en place, les quartiers de GWL, Eva-Lanxmeer et De Kersentuin ont beau avoir reposé en grande partie sur l'engagement de ses futurs habitants, rien ne se serait fait sans le soutien initial des autorités locales, ni même sans une étroite collaboration avec les services municipaux et des professionnels de l'immobilier par la suite. La maîtrise du foncier est bien évidemment l'élément clé au départ mais la volonté politique de voir éclore une expérience citoyenne est le fil rouge qui, dans tous les cas, a permis de mener à bien les différentes expériences. D'où que vienne l'initiative au départ, le soutien actif des autorités locales tout au long de la démarche semble bien être un ingrédient indispensable.

Dans le cas de Nieuwland, on change d'échelle et de processus. Prévu d'emblée pour 10'000 habitants, le processus de réalisation ne pouvait pas être le même. Le quartier a été conçu et réalisé par des experts sans recours aux futurs habitants. L'avenir dira comment les populations se seront emparées de cet environnement conçu ex-nihilo pour eux et sans eux par des professionnels.

Concernant la mixité sociale, force est de constater que les trois dimensions caractéristiques du modèle d'écoquartier (environnement, économie, société), bien que contenues dans la plupart des projets de départ des différents opérateurs, sont difficiles à mettre en place. Etroitement liée au montant des loyers, elle semble par

ailleurs dépendre directement des modes de financement, du prix des terrains et des types de propriété (PPE, locatifs, HLM, coopératives...).

Dans le cas d'Eva Lanxmeer et du Kersentuin, on peut faire l'hypothèse qu'il y a un lien direct entre une faible mixité sociale et l'approche de bas en haut : pour faire face en tant que maître d'ouvrage collectif – et non professionnel – aux inerties administratives, aux résistances individuelles, aux inévitables dérives en cours de chantier, il faut au moins parler le même langage et sans doute aussi la même langue. Et pour l'instant, les groupes qui tiennent l'effort sur la durée, sont nécessairement constitués de personnes proches par les idées et la culture. Ces exemples montrent donc que la mixité sociale n'est pas forcément liée à l'importance de la participation : Le quartier Nieuwland (approche top down) a une mixité supérieure aux deux petits quartiers Eva Lanxmeer et De Kersentuin (approches bottom up). Cependant, la mixité à Nieuwland n'est pas forcément bien vécue par les habitants compte tenu du fait qu'elle se caractérise par une ségrégation spatiale à l'intérieur du quartier. A contrario, l'approche bottom-up, utilisée dans les petits quartiers, garantit une atmosphère vivante et de bonnes relations de voisinage ainsi qu'une meilleure adaptation du quartier aux besoins des usagers.

Dans ce contexte, le cas de GWL est intéressant. Il présente, en effet, une combinaison entre processus bottom-up et top-down à une échelle intermédiaire, et dispose de ce fait d'une bonne mixité sociale ET d'une bonne sociabilité entre habitants.

Pour ce qui est de la mixité fonctionnelle, il s'avère que le déploiement des activités économiques est clairement lié à la localisation du quartier, au contexte économique des quartiers voisins et à la demande du marché. Il est à noter toutefois que la participation des futurs habitants à la conception de leur habitat favorise la création d'espaces de travail à domicile.

En ce qui concerne les modes de financement, la diversification et l'innovation en cette matière ont prouvé leur importance dans chacun des cas étudiés ici pour concilier qualité environnementale et mixité sociale. Remarquons que c'est le caractère novateur et écologique des projets qui a facilité l'accès aux subventions communales, régionales et/ou nationales<sup>18</sup> ainsi qu'aux divers fonds européens. De même, l'octroi de crédits bancaires à intérêts réduits (crédits verts) et l'implication financière de certains promoteurs se sont avérés très utiles.

A GWL, un mode très original pour financer en partie l'engagement citoyen, élément si important pour que le projet aboutisse, a été trouvé : les employeurs des citoyens porteurs du projet ont accepté de leur libérer du temps de travail – jusqu'à 20 % – en guise de « sponsoring ». L'idée est d'autant plus intéressante qu'en plus du soutien au projet écoquartier, elle valorise sensiblement l'image de l'entreprise. Sachant qu'en règle générale, ce ne sont que des personnes bénéficiant d'une bonne situation financière qui peuvent s'engager à fond dans des groupes citoyens, cette

---

<sup>18</sup> Les Pays-Bas disposaient, dans les années 90 déjà, d'un certain nombre de lois incitatives, qui ont permis aux initiants de bénéficier de subventions « vertes ».

mesure permet d'ouvrir le processus à des personnes moins aisées et donc d'améliorer la mixité sociale du quartier. A méditer !

De façon générale, il est difficile de prévoir de quelle manière ces quartiers vont évoluer à long terme. Que restera-t-il des aspirations sociales et écologiques des fondateurs quand ceux-ci auront cédé la place ? Comment les générations de demain vont-elles s'approprier les quartiers conçus par leurs prédécesseurs ? Est-ce que ces quartiers vont réussir à maintenir ou à développer leur mixité sociale malgré la pression sur le marché immobilier ?

Que ce soit au niveau des modes financements innovateurs ou de la participation citoyenne, les cas néerlandais nous fournissent une bonne source d'inspiration pour créer de nouveaux modes d'habitation compatibles avec les exigences de l'environnement. Reste à trouver comment mieux intégrer les habitants dans un processus top-down et comment diversifier les couches sociales dans les processus bottom-up. Une partie de la solution se trouve sans doute, comme le montre l'exemple de GWL, dans des approches hybrides entre top-down et bottom-up.

Ce qui nous apparaît important pour le futur, c'est bien de veiller à conjuguer les efforts et les compétences respectives des citoyens et des professionnels très en amont des projets pour avancer vers un développement urbain durable.