

Kristiaan Borret⁰¹
Ville d'Anvers
Maître architecte

Valerie Van de Velde⁰²
Ville d'Anvers
Équipe du Maître architecte
Coordinatrice Échange de
connaissances

81-85

La politique foncière et immobilière de la ville d'Anvers

Anvers est une ville en pleine expansion. D'après les prévisions, sa population devrait augmenter de quelque 100 000 habitants d'ici 2030. Les défis que la métropole anversoise doit relever en matière de logements, de travaux et de mobilité sont d'une envergure telle qu'elle est forcée de concevoir un modèle de développement urbain durable. Ces dernières années, la ville a investi dans des projets de rénovation urbaine tels que le parc Spoor Noord et l'« Eilandje », supposés en faire un cadre de vie de qualité. Outre les projets stratégiques de grande envergure, Anvers s'attèle aussi à une rénovation urbaine à plus petite échelle, et ce jusqu'à celle du lotissement individuel.

L'AG VESPA (*Autonom Gemeentebedrijf Vastgoed en Stadsprojecten Antwerpen*, la régie foncière autonome d'Anvers pour l'immobilier et les projets urbains) assure la mise en œuvre de la politique foncière et immobilière de la ville et se charge à ce titre de la conception de logements urbains à la fois abordables et de qualité. Dans les rues et les quartiers qui ont des problèmes socio-économiques et où le secteur privé n'investit pas ou peu, l'AG VESPA acquiert, rénove ou reconstruit des immeubles disgracieux en vue d'en faire des unités d'habitation abordables et de premier choix, et de les remettre ensuite sur le marché. La ville possède ainsi un instrument permettant, d'une part, de combattre la dégradation ou l'abandon de ces quartiers et, d'autre part, de proposer de nouveaux logements de qualité aux ménages. Les habitations sont vendues aux prix du marché.

Les recettes générées sont ensuite placées dans un fonds de roulement, grâce auquel d'autres immeubles laissés à l'abandon peuvent être rachetés. Afin de couvrir les différences de prix, l'AG VESPA recourt à des fonds de développement urbain supralocaux, tels que le Fonds flamand des villes, ainsi qu'aux ressources allouées par la Politique fédérale des grandes villes. Le système de fonds de roulement garantit l'efficacité et la continuité du programme.

Au cours de ces 10 dernières années et dans le cadre de la politique foncière et immobilière, l'AG VESPA a permis la réalisation de 229 unités de logement dans des quartiers comme ceux visés ci-dessus, tandis que 118 autres sont encore en cours de construction (soit en chantier, soit en préparation). Par ailleurs, 51 unités de logement supplémentaires vont être conçues en collaboration avec des sociétés de construction de logements sociaux. La politique foncière et immobilière cible essentiellement la zone constituant la ceinture du 19^e siècle de la ville, où l'abandon est le plus marqué. Environ un tiers des projets est situé à Oud-Borgerhout, un autre dans le quartier 2060 et un dernier est réparti dans le reste de la ville. Dès qu'un quartier a reçu les incitants nécessaires et que le secteur privé y reprend des initiatives, l'AG VESPA y diminue ses activités. C'est le cas du « Schipperskwartier » (quartier des mariniers), où le processus de revalorisation est pour ainsi dire achevé.

01
Kristiaan Borret est professeur invité à l'Université de Gand. Durant sa carrière, il a alterné théorie avec pratique, secteur public avec secteur privé, politique avec projet. Il a précédemment mené une étude sur les transformations urbaines du 20^e siècle ainsi que sur l'urbanité et l'espace public. En tant qu'ingénieur architecte, il a contribué à divers projets en Belgique, aux Pays-Bas et en France.

02
Valerie Van de Velde est historienne de l'art et a suivi un Master international sur les *European Urban Cultures*. Elle travaille depuis 2012 dans l'équipe du Maître architecte anversoise.

Vision spatiale

Dans certains quartiers résidentiels, les projets de logement de la politique foncière et immobilière de la ville constituent une valeur ajoutée considérable en termes de qualité de vie et d'embellissement du tissu urbain. De cette façon, l'AG VESPA concrétise un objectif essentiel de la politique urbaine. Depuis 2006, Anvers dispose d'un plan structurel d'aménagement du territoire qui répond à ses ambitions tant sur le plan social qu'en matière d'aménagement. Née de l'idée des urbanistes italiens Bernardo Secchi et Paola Viganò, la politique générale du « strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen » (s-RSA, plan structurel stratégique d'aménagement du territoire à Anvers), donne forme, à travers sept images inspirantes, à la vision globale du développement de la ville. L'image d'une ville poreuse est liée à la morphologie du tissu urbain. L'espace urbain et ses formes de manifestation doivent pouvoir s'adapter aux circonstances et aux habitudes de vie de la société, qui sont en constante évolution.⁰³ En s'attaquant à l'inoccupation, en intégrant des espaces ouverts et verts dans le tissu urbain à forte densité et en privilégiant une mixité socio-fonctionnelle, l'on accroît le dynamisme de la ville. Les projets de logement de petite envergure revitalisent la ville poreuse. L'achat stratégique d'immeubles à l'abandon et de parcelles en friche s'apparente à une forme d'acupuncture : les nouvelles habitations soignent le tissu urbain au niveau de ses points faibles de façon à ce que, par un effet catalyseur, de nouvelles initiatives puissent voir le jour dans le quartier.

De ce fait, les effets de la politique foncière et immobilière de la ville s'inscrivent dans la vision globale urbaine. Par ailleurs, ils offrent à la ville la possibilité d'expérimenter des idées innovantes en matière de rénovation urbaine.⁰⁴ Tant la pression démographique et la migration continue que les limites du développement urbain dans l'espace ouvert contraignent la ville à adopter une stratégie intelligente face à la densification urbaine. La ville d'Anvers recourt sciemment à une architecture novatrice pour se renouveler. Nous réfléchissons ci-après à la façon dont les logements de l'AG VESPA s'expriment quant à un modèle de développement urbain durable.

Une architecture de qualité

L'AG VESPA fait appel à des architectes externes pour la mise en œuvre de la politique foncière et immobilière de la ville d'Anvers. Les marchés sont attribués à des bureaux d'étude sélectionnés d'un pool d'architectes. Le Maître architecte est associé à la sélection des 10 bureaux et le pool est renouvelé tous les 4 ans. La ville souhaite ainsi offrir une chance à de jeunes architectes. L'architecture puissante de ce programme de construction résidentielle a déjà été récompensée à plusieurs reprises par des prix d'architecture. Ainsi, l'AG VESPA s'est vu décerner le prix provincial d'architecture en 2006. L'année suivante, elle a reçu le prix « Bouwheer » du Maître architecte flamand pour sa maîtrise d'ouvrage

03
Strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen, 2006, p. 96.

04
L'article d'André Loeckx et de Marc Martens dans le *Jaarboek Architectuur 2011* s'intitule « Labo Vespa » et rend hommage à l'expérimentation et au renouvellement dans le fonctionnement de l'AG VESPA. A. LOECKX & M. MARTENS, *Labo Vespa*, dans *Jaarboek Architectuur*, Anvers, 2011.

inspiratrice. En outre, en 2009 et en 2011, 8 projets au total de l'AG VESPA étaient en lice pour le Prix belge pour l'Architecture et l'Énergie. Plusieurs projets ont également été repris dans diverses éditions du « Jaarboek Architectuur » en Flandre, un recueil des meilleurs projets d'architecture de ces dernières années.

L'AG VESPA opère dans des quartiers défavorisés, sur des parcelles d'angle ou dans des espaces résiduels difficiles. Ce n'est pas un hasard s'il s'agit des endroits qui ne sont pas privilégiés par le secteur immobilier privé. Le succès du développement de ces bâtiments réside dans les solutions créatives imaginées par des architectes, jeunes pour la plupart, qui ont pour ambition de concevoir des habitations de qualité. La lumière, l'air et l'espace sont des éléments déterminants dans chaque projet.

De haut en bas :
Figure 1
Habitation d'angle dans la Potgieterstraat, réalisation des architectes de Cuypers en Q.
Photo Nyhuis-Van Eetveldt, ©AG VESPA

Figure 2
Habitation d'angle dans la Mellaertstraat, réalisation des architectes de met zicht op zee.
Photo Nyhuis-Van Eetveldt, ©AG VESPA



Figure 3
Habitations groupées
«Ter Pitte» dans la Lange
Van Bloerstraat, réalisation
des architectes
d'Import-Export.
Photo Nyhuis-Van Eetveldt,
© AG VESPA



Figure 4
Habitation dans
l'Eggestraat, réalisation
des architectes de Puls.
Photo Bart Gosselin,
© AG VESPA



En raison de la taille réduite des parcelles situées dans la ceinture du 19^e siècle, les projets compacts sont recommandés. Les architectes aspirent cependant continuellement à concevoir des habitations dans lesquelles l'impression d'espace se fait clairement ressentir. Ainsi, les architectes de Cuypers en Q sont parvenus à construire une habitation d'angle de qualité (fig. 1) sur l'angle serré d'un îlot entièrement bâti situé au 2-4 de la Potgieterstraat. Les espaces bénéficient d'un apport suffisant de lumière extérieure grâce à un petit patio, à une cage d'escaliers étonnamment intégrée et à un versant de toiture triangulaire en verre. Un autre projet de bâtiment d'angle dans la Mellaertstraat (architectes de met zicht op zee) combine un plan ingénieux avec une image architecturale forte dans la rue (fig. 2). Par ce projet, les architectes en charge de la parcelle d'angle intégralement enclavée souhaitent amener de la lumière naturelle dans l'habitation comme sur l'espace extérieur. Un défi réussi, entre autres grâce à l'implantation centrale de l'escalier, à la volumétrie découpée et au positionnement bien pensé des ouvertures de fenêtres.

Les architectes jouissent d'une grande liberté dans leur projet. Ceci étant, ils doivent aussi tenir compte d'une série d'éléments fixes, définis dans les directives. Ainsi, un espace extérieur suffisant est essentiel, tout comme un abri à vélos. En outre, un (ré)aménagement flexible doit être possible, de sorte que plusieurs profils d'habitants entrent en ligne de compte. Les habitations ne sont donc jamais complètement achevées. Le futur occupant décide effectivement lui-même

de la finition du sol et de la cuisine. Quant aux chambres, elles ne sont souvent pas complètement cloisonnées, mais peuvent encore être divisées à l'aide de parois murales légères.

Autre caractéristique architecturale des habitations : la concrétisation de la transition entre espace public et espace privé. Les trois habitations situées dans la Sint-Paulusplaats (au coin de l'Oudemansstraat et de la Keistraat, architectes de Mys & Bomans) sont désenclavées au moyen d'une entrée unique reconnaissable et d'un patio commun qui peut servir d'espace tampon de sécurité ou de lieu de rencontre. De même, les trois logements implantés au premier étage des habitations groupées «Ter Pitte» dans la Lange Van Bloerstraat (architectes d'Import-Export) se rejoignent au niveau de la rue grâce à un passage semi-privé comportant escaliers et paliers à ciel ouvert (fig. 3). Cette ouverture commune donne naissance à un lieu de rencontre informel, attrayant et sûr, lequel offre un accès direct à la rue via les escaliers ou la galerie.⁰⁵ L'édification des façades de maisons s'accompagne toujours de la recherche d'interaction visuelle avec la rue. Les nouvelles constructions résidentielles sont généralement bâties dans un environnement où la densité de maisons de maître du 19^e siècle est forte. L'habitation mitoyenne de l'Eggestraat, tout juste livrée par les architectes de Puls, reflète cette quête de la relation avec la façade urbaine classique du 19^e siècle (fig. 4). Souvent, un espace polyvalent (bureau, atelier ou lieu de travail) est situé côté rue. Pourvu de grandes fenêtres, il n'empêche pas les regards

05
A. LOECKX & M. MARTENS,
op.cit., p. 219.

des passants. En d'autres endroits, le rez-de-chaussée est occupé par un espace commercial (ex. Oudemansstraat-Keistraat). Dans le «Bouwcode» (Code de construction) de la ville d'Anvers, le principe de la plinthe animée constitue un outil important dans la réalisation de rues dynamiques. L'attention accordée à la conception spatiale des accès et des points de vue renforce le sentiment de sécurité sociale et le développement d'un esprit de communauté.

En tant qu'alternative convaincante aux logements unifamiliaux avec emprise au sol et à la lisière de la ville, la construction d'habitations groupées doit pouvoir faire montre d'un niveau qualitatif élevé. L'AG VESPA expérimente des habitations doubles, des habitations kangourou ou encore d'autres formes stimulant l'habitat intergénérationnel et communautaire. De nouveaux projets font même la part belle aux équipements collectifs. Le projet récent d'habitation communautaire du «Cockerillhof» dans la Kapelstraat à Hoboken (projet des architectes de WIT) prévoit un espace polyvalent scindé par l'habitation rénovée du directeur et les trois nouvelles constructions résidentielles passives sur la parcelle.

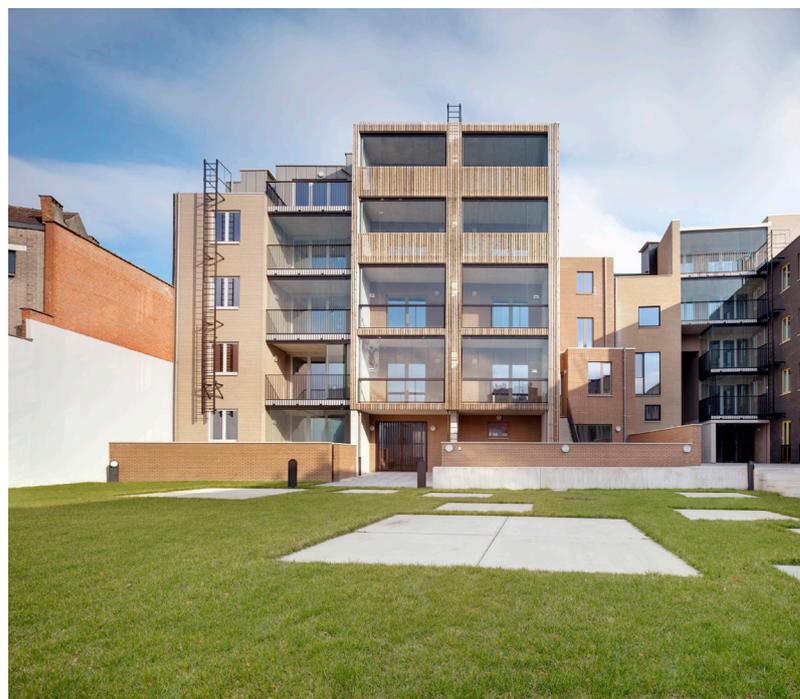
Le projet à hauteur du Hogeweg/Engelselei des architectes de Santermans + Cielen prévoit 33 unités d'habitation, allant de petits appartements à des habitations unifamiliales à part entière. Les logements sont disposés autour d'un grand jardin intérieur commun, mais chacun possède également son propre espace extérieur privé sous la forme d'un jardin, d'une cour, d'une terrasse ou d'un toit en terrasse. Le projet comprend en outre un parking souterrain avec 39 places (fig. 5).

L'AG VESPA a été en mesure de délivrer un projet d'habitation qui, bien que d'échelle moyenne, se veut ambitieux et propose des formes de logements sociaux alternatives. Dans le prolongement de la pratique naissante du «vivre au pluriel», l'AG VESPA souhaiterait continuer à travailler sur cette demi-mesure à l'avenir afin d'élargir son étude de l'habitat durable en ville.⁰⁶

Le principal défi pour l'avenir consiste en la rénovation de la ceinture du 20^e siècle de la ville. La densification de la partie résidentielle d'Anvers prend ici une autre forme que dans le centre-ville ou dans la ceinture du 19^e siècle. Afin d'y mettre en œuvre une politique foncière et immobilière efficace encourageant le non-citadin à s'établir dans un contexte urbain, il faudra travailler à la mesure des quartiers et districts de l'après-guerre.

Les exigences élevées posées par l'AG VESPA en matière d'architecture de qualité, de durabilité et de pertinence sociale donnent naissance à des projets qui contribuent grandement à la rénovation urbaine d'Anvers. La dynamique culturelle de l'architecture contemporaine est précieuse pour permettre à Anvers de devenir une ville résidentielle attrayante où il fait bon vivre. Par ailleurs, l'éventuelle présence de la dimension sociale dans cette politique et la façon dont elle y est reprise, font actuellement l'objet d'un débat.

Figure 5
Projet d'habitation
Hogeweg-Engelselei,
réalisation des
architectes de
Santermans + Cielen.
Photo Bart Gosselin,
© AG VESPA



Mixité sociale

L'AG VESPA souhaite réaliser des constructions pour de jeunes couples avec enfants. Les statistiques contribuent toutefois à nuancer ce dernier point. En effet, 33 % des acheteurs sont célibataires, 41 % sont en couple et 23 % sont des ménages avec enfants. En outre, 68 % se situent dans la vingtaine ou la trentaine et les 32 % restants sont âgés de plus de 40 ans. Il apparaît néanmoins que les enfants naissent dans le sillage de l'achat de l'habitation. Les nouveaux habitants sont en grande partie des personnes ayant une formation supérieure et étant actives dans le secteur professionnel de la création.⁰⁷ Le nombre de bâtiments que l'AG VESPA vend à ce jeune public (branché) issu de la classe moyenne s'accroît de manière continue. L'un des objectifs explicites de la politique de la ville consiste à attirer des ménages à double revenu ou à les maintenir en ville.⁰⁸ La politique foncière et immobilière représente un maillon important dans l'ambition que nourrit Anvers de favoriser une mixité sociale dans des quartiers que de nombreux habitants autochtones avaient jadis désertés.

L'AG VESPA mise sur un effet catalyseur qui fait renaître le quartier. Il convient à cette fin d'être attentif au refoulement social. Michael Ryckewaert parle de gentrification silencieuse ou douce qui va de pair avec la revalorisation des quartiers à travers la rénovation graduelle des habitations, en raison de transformations

06
K. VAN HERCK &
B. DE MEULDER,
Wonen in meervoud.
Groepswoningbouw
in Vlaanderen in de
eenentwintigste eeuw,
Amsterdam, 2009.

07
Interview de Ilse Peleman
au sujet de l'AG VESPA,
Grond-en pandenbeleid,
Anvers, 12 mars 2013.

08
Il ressort des statistiques
que cela concerne surtout
le deuxième groupe; 70 %
des acheteurs d'habitations
VESPA avaient leur domicile
précédent à Anvers.

souvent lentes.⁰⁹ Selon le sociologue urbain Eric Corijn, la nouvelle urbanité reste prisonnière d'un modèle de croissance exclusif à la fois concurrentiel et social. Il plaide en faveur d'une urbanité dont le noyau est la question sociale.¹⁰ Un renouveau urbain qui tirerait son origine d'un agenda social et donnerait par conséquent lieu à des actions sociales, économiques et physiques.

Des recherches scientifiques récentes sont focalisées sur l'objectif de mixité sociale qui domine le programme politique urbain. Des chercheurs comme Stijn Oosterlynck se posent des questions quant à la motivation de cette politique et soulignent les points faibles de l'argumentation.¹¹ La mixité sociale au niveau des quartiers est considérée comme un moyen de lutte contre les tensions sociales dans les quartiers-ghettos. La stratégie ferait profiter les populations moins nanties de toutes sortes d'effets bénéfiques : une augmentation de la mobilité sociale par un élargissement des réseaux sociaux, une intégration culturelle et socioéconomique plus efficace grâce à des contacts avec un groupe d'habitants issus de la classe moyenne, une cohésion sociale dans le quartier renforcée par une compréhension et un respect mutuels et l'effacement de stigmates dans certains quartiers. Selon Stijn Oosterlynck, il n'existe toutefois aucune base réellement scientifique corroborant cette argumentation. D'après lui, la mixité sociale n'est certainement pas la manière la plus efficace pour produire ces effets dans un quartier. Un autre argument en faveur de la mixité sociale est celui des moyens financiers de la ville. La disparition de la classe moyenne en ville a fortement ébranlé la base fiscale. De plus, le manque de pouvoir d'achat dans un quartier peut donner lieu à une réduction des services et des équipements. Les administrations locales sont dès lors sensibles à la composition socioéconomique de leur population. Mais selon Stijn Oosterlynck, ce problème ne doit pas nécessairement être résolu à l'aide d'une stratégie de mixité sociale.¹²

Les chercheurs plaident plutôt pour une politique qui se focaliserait sur les habitants actuels des quartiers défavorisés ainsi que sur la mobilité sociale des habitants mêmes par le biais d'une perspective de promotion sociale.¹³ Dans ce contexte, les avantages d'un quartier-ghetto ne peuvent pas être oubliés. Les réseaux internes, les magasins ethniques ou les équipements et associations spécifiques de quartiers ethniques constituent, aux yeux des nouveaux venus, des raisons importantes pour s'y établir. Dans ces quartiers d'arrivée, le rôle des pouvoirs publics est de s'engager dans des dispositifs locaux explicitement destinés aux migrants (en matière d'enseignement et de soins de santé, par exemple), mais

aussi de veiller à la disponibilité d'emplois informels, d'un réseau de transports en commun correctement équipé et de logements abordables.¹⁴ Grâce à cette combinaison d'éléments, ces quartiers acquièrent une position légitime dans la ville et leur rôle dans la dynamique urbaine apparaît clairement.

Le quartier d'arrivée est également le sujet de l'étude menée par Doug Saunders, un chercheur et journaliste canado-britannique. Dans le sillage de la publication de son ouvrage «Arrival City», dans lequel il décrit l'exode rural au 21^e siècle à travers des trajets migratoires personnels, la ville d'Anvers l'a invité à mener une étude sur le quartier d'arrivée 2060.¹⁵ Dans son analyse, Doug Saunders pointe les obstacles externes et internes qui entravent la mobilité sociale des nouveaux arrivants dans ledit quartier. Ensuite, l'auteur propose la mixité sociale comme solution au problème : «un afflux important de familles belges et immigrées issues de la classe moyenne, réparties dans les habitations du quartier 2060, s'avère crucial. Les avantages liés à l'installation dans ce quartier de personnes bien rémunérées et bien formées, seraient énormes. Sans compter que ces populations constitueraient une base de clients pour les magasins tenus par des immigrants, favoriseraient une hausse des prix immobiliers pour les propriétaires immigrés et constitueraient des exemples dans l'enseignement. (...) Cette mixité accélérerait la mobilité sociale.»¹⁶ Il propose ainsi de fonder une école secondaire de qualité dans le quartier ou de remplacer les tours peu esthétiques de logements sociaux par un projet mixte de nouvelles constructions résidentielles incluant des appartements à vendre pour la classe moyenne.

Cette conclusion proposée par Doug Saunders semble aller à l'encontre de celle formulée dans l'étude récemment menée par des sociologues urbains tels que Stijn Oosterlynck. Alors que la qualité spatiale d'initiatives diverses en faveur de la rénovation urbaine, telles que les habitations de l'AG VESPA, est largement reconnue, le débat concernant les effets supposés positifs ou non de la mixité sociale dans un quartier-ghetto ne semble pas encore toucher à sa fin.

Anvers a développé une tradition de rénovation urbaine intégrale par zone, dans laquelle les politiques spatiale et sociale vont de pair. Ce principe se manifeste par des projets de grande envergure tels que le parc Spoor Noord, mais également par une multitude de petits projets d'habitation prévus dans la politique foncière et immobilière et réalisés par l'AG VESPA. Ces deux niveaux d'échelle s'avèrent complémentaires et tout aussi nécessaires l'un que l'autre à la rénovation urbaine d'Anvers.

09 M. RYCKEWAERT, *Renovating houses, neighbourhood change and 'mixité' – A case study in Ghent, Belgium*, Enhr Conference 2011, 5-8 juillet, Toulouse, 2011.

10 E. CORIJN, *Stedelijkheid als duurzaam project*, dans I. BERTELS, B. DE MUNCK & H. VAN GOETHEM (eds), *Antwerpen. Biografie van een stad*, Amsterdam, 2010, p. 309-325.

11 S. OOSTERLYNCK, E. SCHILLEBEECKX & N. SCHUERMANS, *Voorbij sociale mix*, dans D. HOLEMANS (ed.), *Mensen maken de stad, Bouwstenen voor een sociaalecologische toekomst*, Anvers, 2012.

12 *Ibid.*, p. 121.

13 S. OOSTERLYNCK & E. SCHILLEBEECKX, *Stad en sociale ongelijkheid: naar een sociaal stijgingsperspectief?*, dans D. HOLEMANS (ed.), *Mensen maken de stad, Bouwstenen voor een sociaalecologische toekomst*, Anvers, 2012.

14 N. SCHUERMANS, B. MEEUS & P. DE DECKER, *Knooppunten van diversiteit en solidariteit*, dans D. HOLEMANS (ed.), *Mensen maken de stad, Bouwstenen voor een sociaalecologische toekomst*, Anvers, 2012, p. 146.

15 D. SAUNDERS, *De trek naar 't stad, 2060*, *Antwerpen*, Anvers, 2011, annexe à : D. SAUNDERS, *De trek naar de stad*, Amsterdam, 2010.

16 *Ibid.*, p. 10-11.