

Jean-Marie Halleux
Université de Liège
Département de géographie
Service de géographie
économique (ECOGEO)
Chargé de cours

Julie Strée
Université de Liège
Service de géographie
économique (ECOGEO)
Lepur | Centre de recherche
en sciences de la ville, du
territoire et du milieu rural
Chercheuse

71-73

Les éco-quartiers : vers la généralisation d'une alternative à l'étalement urbain ?

L'éco-quartier : un concept peu théorisé

C'est à partir des années 1990 que des « éco-quartiers », dénommés également « quartiers durables »⁰¹, se multiplient en Europe du Nord. Faisant suite aux initiatives scandinaves, allemandes ou encore néerlandaises, leur développement tend maintenant à se diffuser dans d'autres parties du continent, notamment en Belgique où l'on constate la multiplication des marques d'intérêt⁰². Manifestation concrète du mouvement vers un courant urbanistique que l'on qualifie aussi de « durable »⁰³, ces réalisations visent à offrir une autre façon d'habiter en milieu dense, en ambitionnant tant l'éco-mobilité et la performance énergétique des bâtiments que la mixité sociale et la qualité du cadre de vie. Pour autant, dans les faits, les appellations d'éco-quartier ou de quartier durable sont floues et ambiguës. Elles ne font pas encore référence à des définitions consacrées et peuvent parfois relever du pur marketing. En outre, rares sont les réalisations réellement développées à l'échelle d'un quartier, c'est-à-dire d'une partie de ville où les populations peuvent disposer des équipements et services nécessaires à leurs besoins quotidiens.

Quel potentiel commercial pour ces réalisations immobilières ?

En dépit de l'intérêt de ces espaces laboratoires dans l'amorce d'un aménagement urbain plus en phase avec les grands enjeux de la durabilité, force est également de constater qu'ils ne représentent toujours qu'une part négligeable de la production en nouveaux logements. Sur ce terrain,

l'urbanisation diffuse demeure, et de loin, le principal mode de développement de l'habitat. En Belgique, l'idéologie dominante fait de la « campagne » le lieu de résidence idéal et accéder au modèle de la maison « quatre-façades » représente un symbole puissant de promotion sociale et le signe d'une réussite tant familiale que socio-économique. Dans cette perspective, la recherche présentée dans cet article vise à vérifier si la formule de l'éco-quartier parcimonieux en foncier est susceptible de se généraliser afin d'offrir une alternative crédible au développement des espaces périurbains⁰⁴. Penser à la généralisation de ces quartiers nécessite de s'intéresser au potentiel commercial de la formule de l'éco-quartier.

Évaluation contingente

Afin de rendre compte du potentiel commercial de la formule de l'éco-quartier, nous avons mené une enquête auprès de 80 ménages qui alimentent le peuplement des banlieues périurbaines. Notre enquête a été développée sur base de la méthode de l'évaluation contingente. Cette méthode vise à mesurer le consentement à payer d'individus en vue d'associer un prix à un bien qui n'est inclus dans aucun marché. L'enquête s'est déroulée en vis-à-vis au domicile du répondant. Elle débutait par la présentation d'une situation de référence correspondant à la configuration d'un lotissement périurbain. Au sein du lotissement, la maison de référence présentée aux répondants est telle qu'illustrée dans la figure ci-après. Il s'agit d'une construction mitoyenne neuve de 250 m² de surface habitable construite sur une parcelle de 800 m². L'enquête se poursuivait ensuite en

01
B. BOUTAUD, *Quartier durable ou éco-quartier ?*, dans *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne], Débats, Quartier durable ou éco-quartier ?, mis en ligne le 24 septembre 2009. URL : <http://cybergeo.revues.org/22583>

02
J. M. DEGRAEVE, *Habiter en quartiers durables. Pratiques et stratégies d'action pour un nouvel ancrage local du logement*, Cabinet du Ministre du logement, Namur, 2011.

03
C. EMELIANOFF, *L'urbanisme durable en Europe : à quel prix ?*, dans *Écologie et politique*, 29, 2004, p. 21-36. URL : <http://www.ecologie-et-politique.info/?-rubrique24->

04
J.-M. HALLEUX & J. STRÉE, *Les éco-quartiers vers la généralisation d'une alternative à l'étalement urbain ?*, dans *Troisième volume des Rencontres urbaines de Mazier*, Ville de Saint-Brieuc, 2012, p. 123-143. URL : <http://hdl.handle.net/2268/113555>.

sollicitant un consentement à payer (CAP) pour différents scénarios alternatifs dont la formule de la maison passive et la formule de l'éco-quartier. L'éco-quartier présenté au répondant (voir l'illustration ci-dessous) est l'éco-quartier du Pic-au-Vent⁰⁵ à Tournai. Après avoir bien pris connaissance des caractéristiques de la situation de référence, le répondant était invité à exprimer son consentement à payer pour une modification de sa situation initiale. Les questions prenaient alors la forme suivante : « *Par rapport à la maison de référence, combien accepteriez-vous de payer pour acquérir un bien dans cet éco-quartier?* ». Le sujet des éco-quartiers a été investigué en faisant varier les scénarios pour les attributs relatifs à la localisation (éco-quartiers en périphérie, dans une petite ville ou dans une grande ville), à la composition sociale (éco-quartier à mixité sociale, éco-quartier intergénérationnel) ainsi qu'au caractère piétonnisé du développement.

05
Site Internet du
« Pic-au-Vent à Tournai » :
www.36-8.be

06
Nous avons travaillé au sein de quatre communes : Chaufontaine, Sprimont, Oupeye et Juprelle. Ces communes sont situées tant au nord qu'au sud de la région urbaine de Liège, tant en première qu'en seconde couronne périurbaine. Les résultats de l'enquête n'ont pas conduit à l'identification de différences significatives quant aux résultats obtenus dans ces quatre communes.

Population enquêtée et déroulement de l'enquête

L'enquête a porté sur un échantillon de 80 ménages, que nous souhaitions représentatifs de la population alimentant l'étalement urbain. Sur cette base, nous avons choisi d'interroger des personnes physiques ayant sollicité un permis pour « faire construire » en milieu périurbain, en les identifiant via les demandes de permis introduites entre 2004 et 2007 auprès de communes périurbaines de la périphérie liégeoise⁰⁶. L'enquête a été réalisée durant l'été 2010, en face-à-face et au domicile des enquêtés⁰⁷.

Illustrations à partir desquelles le répondant devait exprimer son consentement à payer (CAP). À gauche, la situation de référence et à droite la formule de l'éco-quartier

Situation de référence

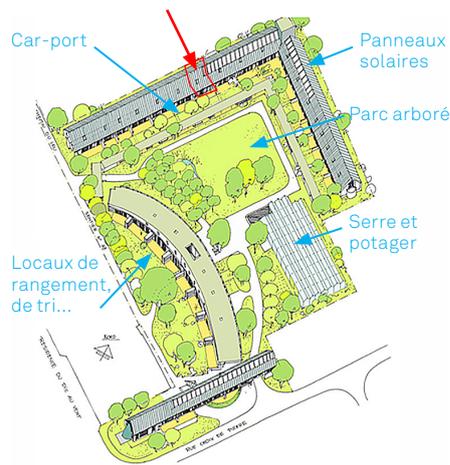
La maison de référence indiquée par une flèche rouge est une maison mitoyenne de 250 m² possédant un terrain de 800 m². Cette maison est construite dans un lotissement situé à 20 minutes en voiture du centre de Liège. Ce lotissement n'est pas desservi par les transports en commun. Sur ce site,

il n'y a pas de commerce (supérette, librairie...) ni de services (centre sportif, école primaire, crèche...) accessibles en 5 minutes à pied. Cette maison n'est pas très bien isolée. Par conséquent, elle consomme 2.000 litres de mazout par an. Les coûts de chauffage annuels sont donc de 1.500 euros. Cette maison est entièrement équipée et coûte, tous frais compris, 250.000 euros.



L'éco-quartier

La maison désignée par la flèche rouge est une habitation entièrement équipée. C'est une maison mitoyenne de 200 m² disposant d'un jardin privé de 200 m². Cette habitation comprend également un carport. Cette habitation est située dans un lotissement composé de 36 logements. Ce lotissement est un peu particulier, c'est un éco-quartier.



Présentation des principaux résultats

Pour la maison passive, la moyenne du CAP est de 273.594 euros, ce qui représente une plus-value de 8,6% par rapport à la maison de référence. Cette valeur est faible en comparaison du surcoût de construction que l'on associe généralement au caractère passif d'une construction. Selon les sources, ce surcoût technique varie, en moyenne, de 7% à 15%.

De manière générale, les scénarios relatifs à l'éco-quartier sont dépréciés par rapport à la situation de référence. En effet, la moyenne des CAP est systématiquement inférieure aux 250.000 euros associés à la maison de référence. Concernant la comparaison entre les différents scénarios d'éco-quartiers, c'est le scénario de l'éco-quartier socialement mixte qui est clairement le plus déprécié (- 31,3%). L'on peut ici invoquer la stigmatisation du logement social. En effet, la classe moyenne qui peuple les banlieues périurbaines n'est manifestement pas prête à choisir un développement résidentiel où l'on trouverait une part significative de logements sociaux (part de 20% avancée dans le scénario). À l'inverse de l'éco-quartier à vocation sociale, c'est l'éco-quartier situé au sein d'une petite ville qui est le moins déprécié (- 12,2%). L'attrait d'une localisation proche de pôles de services est donc bien réel. Pour autant, la proximité d'un pôle de services apparaît moins attractive s'il s'agit d'habiter en centre urbain. En effet, le scénario de l'éco-quartier situé à proximité du centre de Liège n'est pas significativement plus valorisé que le scénario de l'éco-quartier périphérique (respectivement - 15,6% et - 16,3%). L'on retrouve ici le constat invoqué ci-dessus de la dévalorisation sociale des grands centres urbains belges. Les résultats de l'enquête montrent également que les ménages interrogés ne sont guère intéressés par un développement résidentiel où les véhicules devraient stationner en dehors du site. Après l'éco-quartier à vocation sociale, c'est en effet l'éco-quartier piétonnisé qui est le plus déprécié (- 19,8%).

Une généralisation possible ?

Selon leurs adeptes et promoteurs, la formule de l'éco-quartier serait un outil incontournable de la ville durable, qui permettrait notamment, parmi d'autres avantages, la limitation de l'étalement urbain⁰⁸. La recherche ayant donné lieu à cet article visait d'abord à vérifier cette hypothèse. Pour le contexte investigué et pour le proche futur, il en ressort que le modèle de l'éco-quartier ne va pas conduire à des effets significatifs sur l'endiguement de la périurbanisation. Notre enquête montre que le modèle du pavillon isolé – la maison « quatre-façades » – demeure extrêmement prégnant. La société wallonne en est toujours très demanderesse et un mode d'habiter impliquant un fort resserrement des parcelles à bâtir demeure peu acceptable par les

07
L'enquête a été réalisée dans le cadre des deux mémoires suivants : J. STREE, *Les éco-quartiers en Wallonie : étude de l'offre et approche de la demande*, Mémoire inédit présenté en vue de de l'obtention du grade de Master en sciences géographiques, Université de Liège, 2010. B. FIEBIG, *Les clos résidentiels fermés de Wallonie. Recensement de l'offre et évaluation contingente*, Mémoire inédit présenté en vue de de l'obtention du grade de Master en sciences géographiques, Université de Liège, 2010.

08
Y. BONARD & L. MATTHEY, *Les éco-quartiers : laboratoires de la ville durable*, dans *Cybergeog : European Journal of Geography*, 2010, p.3. URL: <http://cybergeog.revues.org/2320>

contingents qui alimentent le peuplement des banlieues résidentielles.

Si les résultats de notre enquête témoignent de la prégnance du modèle périurbain, ils témoignent également de la demande significative pour le produit immobilier de la maison passive ou, plus généralement, pour un habitat à basse consommation énergétique. Plutôt qu'une substitution de la périurbanisation par la formule plus dense de l'éco-quartier, il n'est donc pas surprenant de constater le développement de formules hybrides qui intègrent le critère de la performance énergétique des bâtiments sans pour autant remettre en cause la vaste parcelle, le caractère isolé des constructions et la recherche des aménités rurales. Cette évolution et acclimatation du modèle de l'éco-quartier à un contexte belge marqué par l'attachement au périurbain pose bien sûr la question de la durabilité multiscale. C'est notamment l'éco-mobilité qui s'accommode très mal d'une « durabilité » qui ne serait plus appréhendée qu'à l'échelle du bâtiment. Répondre par la négative quant à la possibilité d'endiguer l'étalement urbain par la multiplication des projets d'éco-quartiers ne signifie pas pour autant que cette formule ne puisse pas jouer un rôle significatif dans la production immobilière future. Si l'on cherche à donner une estimation crédible quant à la demande susceptible de choisir la formule de l'éco-quartier plutôt que la formule du lotissement périurbain, nos résultats poussent à avancer l'ordre de grandeur des 10%. Ce chiffre pourrait d'ailleurs être plus élevé pour des projets situés au sein de pôles urbains de taille moyenne et pour les bassins résidentiels où les zones d'habitat des plans de secteur commencent à être saturées. Même si la périurbanisation semble encore avoir de beaux jours devant elle, il existe donc un réel potentiel pour le développement d'éco-quartiers, ce qui devrait donc apaiser la crainte des promoteurs quant au risque de la mauvaise commercialisation. Pour compléter et terminer notre discussion, précisons que les résultats de notre enquête dépendent tant du contexte spatial que du contexte temporel. De ce point de vue, l'ordre de grandeur des 10% auquel nous venons de faire référence n'est évidemment pas figé. La part des personnes potentiellement séduites par la formule de l'éco-quartier gagne probablement en importance et elle devrait continuer à évoluer à la hausse avec l'arrivée à l'âge adulte de générations de plus en plus sensibilisées aux enjeux énergétiques et environnementaux. Précisons à ce propos que notre enquête a confirmé l'hypothèse que l'âge intervient sur le consentement à payer pour des formules immobilières alternatives à la périurbanisation. Par ailleurs, la multiplication des projets pourrait faire système, renforcer le jeu des processus d'imitation et ainsi rapidement consolider l'aspiration d'une plus large part de l'opinion publique aux avantages d'une urbanisation mieux en adéquation avec les principes stratégiques de la durabilité.