

FOR
URBAN
PASSION



FORUM
12.10.23
LA CITE MIROIR
LIEGE

04.10.23
GRANDE
CONFÉRENCE
FOR URBAN PASSION
BRUXELLES

PROGRAMME

*habiter vivant,
habiter demain.*

WWW.FORURBANPASSION.BE
INFO@FORURBANPASSION.BE





WITH SUPPORTS OF



PARTNERSHIPS





U FOR B PASSION N

FOR URBAN PASSION	5

INTRODUCTION	6

GRANDE CONFÉRENCE/ GROTE CONFERENTIE	10

VISITE GUIDÉE	14

FORUM	16
GRAND TEMOIN / KROONGETUIGE HELGA FASSBINDER	16
LES ATELIERS	18

SESSION FINALE	32

COMITÉ ORGANISATEUR



Paul Vermeyleen
Président



Bruno Clerbaux
Vice-Président



Dirk Van de Putte
Trésorier



Pierre Lemaire
Secrétaire général



Jeremy Dagnies
Administrateur



Aurélie Trigaux
Administratrice



Clotilde Fally
Administratrice



Benoit Périlleux
Administrateur



Serge Kempeneers
Administrateur



Kristel Mazy
Administratrice



Pierre Laconte
Administrateur



Alain Malherbe
Administrateur



Jacques Teller
Administrateur



Renaud Daele
Administrateur



Muriel Clays
Coordination

FOR URBAN PASSION

L'ASSOCIATION regroupe en Belgique francophone, dans une optique d'éducation permanente, les personnes intéressées par les territoires et leur devenir. Ainsi que divers professionnels : urbanistes, architectes, paysagistes, sociologues, écologues, développeurs immobiliers, etc.

Nos membres émanent d'associations diverses, d'entreprises privées ou du secteur public. Nos activités visent à échanger les pratiques qui transforment nos territoires, c'est-à-dire notre cadre de vie de tous, de travail, de loisirs, mais aussi notre cadre naturel. Avec Passion.

Car nos pratiques évoluent et reflètent l'évolution des modes de vie, mais aussi les défis : climat, démographie, pandémie, économique, social et sociétal. Il est donc important de débattre afin d'anticiper les changements à l'œuvre. Avec Passion.

FOR URBAN PASSION A POUR OBJECTIFS DE

- Interroger la vision et les valeurs des territoires tant urbains que non urbains, en abordant de manière transversale et prospective les différents domaines abordés, et notamment la mobilité, l'innovation, la culture, le mode d'association ou les partenariats entre les acteurs.
- À cette fin l'association mène différentes actions :
 - Organiser des événements de différentes natures, dont des colloques, des forums, des séminaires, des expositions ou des visites guidées, ou encore des activités dans le champ des formations
 - Collaborer avec les acteurs pour mener des initiatives partagées, dans un esprit d'ouverture
- Faire valoir des avis et des opinions des membres, de manière indépendante, auprès des instances diverses dans les domaines évoqués.

REJOIGNEZ-NOUS !

www.forurbanpassion.be & info@forurbanpassion.be
rue Ernest Allard 21 • B-1000 Bruxelles

	INFO@FORURBANPASSION.BE	Pour tout renseignement ou pour devenir membre de notre association et bénéficier des avantages d'inscription au Forum, contactez-nous !
	WWW.FORURBANPASSION.BE	

INTRODUCTION

FR

Habiter, ce n'est pas se loger.

Hier, l'habitat était davantage un état qu'un espace ; nous vivions en un lieu, qui était le marqueur de nos histoires, de nos souches. Cohabitation entre générations, proximité entre catégories et cercles d'affinité, partage de communs faisaient le quotidien. La (re)lecture des grands auteurs des siècles passés nous rappelle les destinées qui s'y croisaient, les marqueurs de nos appartenances. Certes, cet ancrage n'a pas été partagé par chacun : bien des déracinés ont dû pérégriner au gré des déshérences, des famines, des pandémies ou encore des guerres, car les inégalités s'avéraient criantes, et les précarités générées multiples.

Habiter ce n'est pas seulement se loger ! Deux modes d'action du capitalisme ont historiquement impacté la pratique de l'habitat. D'une part, la privatisation des biens fonciers, antérieurement communs (mouvement à l'œuvre depuis le 16^e siècle au départ de la Grande-Bretagne, sous l'appellation enclosure), dont le marché immobilier reste imprégné (le droit a effacé la notion de communs). Et d'autre part, la marchandisation du bien « logement », de manière de plus en plus forte. La finance avant le service, cette dure loi d'airain, impacte lourdement les prix.

Tout au long du XX^e siècle et à un rythme croissant, la doxa fonctionnaliste va aiguillonner ces changements : elle favorise la destruction-reconstruction, elle fait du logement un bien marchand sans cesse plus industrialisé et standardisé.

C'est aujourd'hui la préoccupation majeure de nombreux ménages : comment accéder à un habitat qui convienne, adapté à nos besoins, et qui puisse rentrer dans nos budgets ? Le contexte est vertigineux : hausse des prix immobiliers locatif ou acquisitif, envol du prix de l'énergie et des matériaux de construction, inflation galopante, etc.

« Nous avons les réfugiés de l'extérieur à nos portes, voici les réfugiés de l'intérieur sur nos pas de porte » déclare un fin observateur. Cette précarité croissante ne conduit guère les pouvoirs publics à agir à la hauteur des besoins ; ils s'en déchargent bien souvent sur le tissu associatif et caritatif qui ne peut répondre qu'aux situations d'urgence. Nos rues sont chaque jour davantage le reflet de cet abandon de poste.

Parmi les difficultés d'accéder à un habitat adapté, il y a l'évolution des modes de vie : en matière de logement groupé, de travail ou télétravail, de mobilité hybride, d'aspiration à la nature, l'offre est-elle adaptée à ces nouvelles aspirations ?



S'ajoutent à ces facteurs les lacunes en matière d'isolation thermique, les procédés de construction ou de rénovation obsolètes, l'inadaptation de certaines aides ou de certaines réalisations publiques. Que peuvent faire les villes, grandes ou petites, pour endiguer cette crise aux aspects multiples ?

Lors de ce Forum, nos travaux s'orienteront vers la réflexion prospective : au-delà des constats, comment imaginer et mettre en place des réponses adaptées, là où le constat d'échec est trop souvent évident ?

For Urban Passion se propose de structurer les thèmes à traiter selon cette logique :

Thème 1 . L'accès financier au logement

Financiarisation de l'immobilier logement. Tiers investisseurs. Fiscalité pro-acquisitif et délaissement du locatif. Aides publiques (à la personne, à la brique ?). Droits démembrés (emphytéose, droit d'usage).

Thème 2. Concevoir, construire ou rénover l'habitat autrement

Réhabilitation du parc existant (mise aux normes, amélioration thermique ou autre): comment agir ? Densité, surélévation d'immeubles, intensification de l'occupation des lotissements. Concevoir le neuf autrement: Tiny house, container, logement en bois, structure CASCO et autoconstruction. Circularité, réutilisation ou extension des structures.

Thème 3. Adapter l'habitat aux nouveaux modes de vie

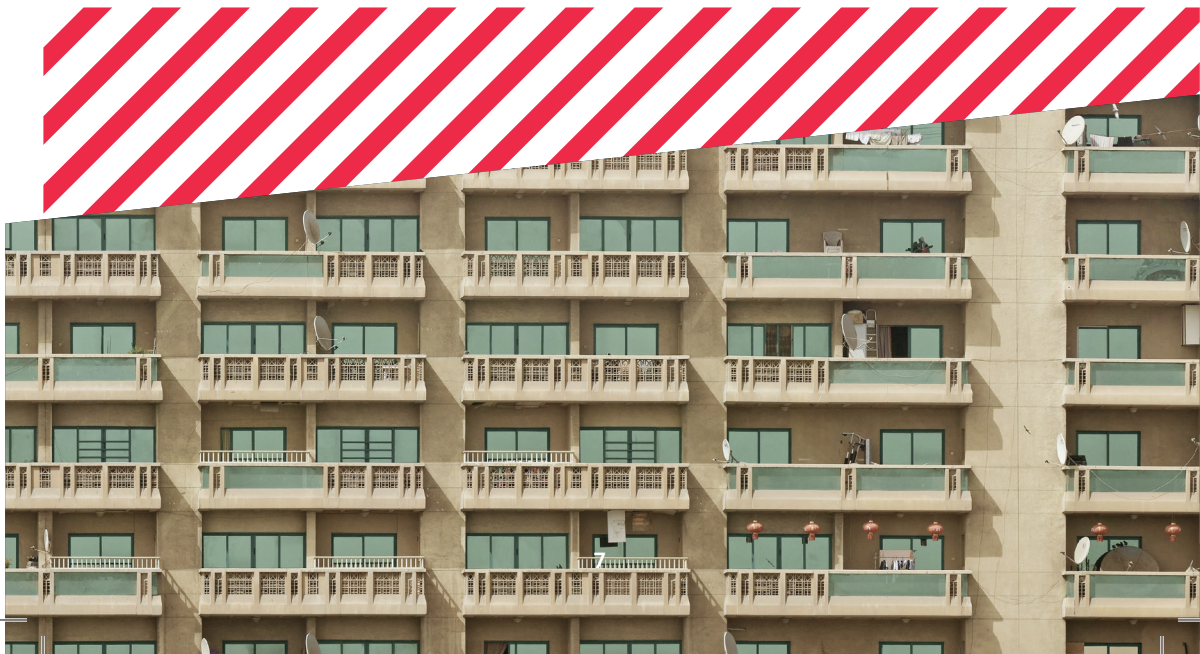
Evolution de la taille des ménages, troisième âge. Evolution des modes de vie, cohabitat et adaptabilité. Aspirations nouvelles : accès à terrasse ou espace vert. Impact des nouvelles normes.



Paul VERMEYLEN

Président
FOR URBAN PASSION

michael (black) ritter - unsplash



INTRODUCTION

EN

Yesterday, habitat was more a state than a space; we lived in a place, which was the marker of our histories and our roots.

Cohabitation between generations, proximity between categories and circles of affinity, sharing commonalities were all part of everyday life. (Re)reading the great authors of past centuries reminds us of the destinies that intersected, the markers of our belonging. Of course, not everyone shared these roots: many uprooted people had to wander the world in the wake of deprivation, famine, pandemics or war, because the inequalities were glaring, and the precariousness generated was manifold.

There's more to living than just housing! Capitalism has historically affected housing in two ways. On the one hand, the privatisation of previously common property (a movement that began in Great Britain in the 16th century under the name of enclosure), which still permeates the property market (the law has erased the notion of common property). And on the other hand, the commodification of 'housing', which is becoming ever more pronounced. Finance before service, that hard and fast law, is having a major impact on prices. Throughout the twentieth century, and at an increasing pace, the functionalist doxa spurred on these changes: it favoured destruction-reconstruction, industrialised and standardised.



Rives Haute - Deule

It's a major preoccupation for many households these days: how do we get a home that suits us, is adapted to our needs and fits within our budgets? The context is dizzying: rising property prices for rent or purchase, soaring energy and building materials prices, galloping inflation, and so on.

«We had the refugees from outside on our doorstep, now we have the refugees from within on our doorstep», says a keen observer. This growing precariousness hardly leads the public authorities to act to meet the needs; they very often offload the responsibility onto the voluntary and charitable sector, which can only respond to emergency situations. Every day, our streets are more and more a reflection of this neglect.

Among the difficulties in accessing suitable housing are changing lifestyles: in terms of grouped housing, work or teleworking, hybrid mobility, the desire for nature, the offer adapted to these new aspirations?

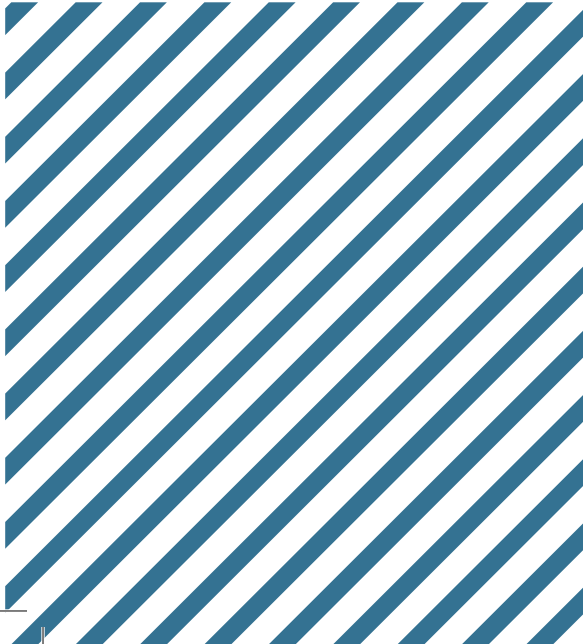
In addition to these factors, there are shortcomings in thermal insulation, obsolete construction or renovation processes, and the unsuitability of certain forms of support or public initiatives. What can towns and cities, large or small, do to stem this crisis, which has so many facets?

At this Forum, our work will focus on forward-looking thinking: looking beyond the facts, how to devise and put in place appropriate responses to situations where failure is all too often obvious?



PAUL VERMEULEN

Chair of the executive Board
FOR URBAN PASSION



Internationally renowned speakers will open the debates on 12.10. Represented by about twelve speakers and discussed with the participants, these contributions will be illustrated by concrete examples, new practices developed here or elsewhere. To stimulate reflection, a large conference is proposed on 04.10

GRANDE CONFÉRENCE

04.10.2023 / 19H

BRUXELLES, 21, RUE ERNEST ALLARD, 1000 BRUXELLES



Conférence en duo avec Luc Schuiten et David Miet. L'un est le visionnaire de la Cité végétale et auteur de BD, architecte et conférencier.

L'autre est le créateur de la Start-Up Villes vivantes, qui œuvre à densifier les aires suburbaines en France.

Panel animé par Bruno Clerbaux, avec Antoine de Borman (perspective.brussels), Nathalie Renneboog (Citydev), Benoit Moritz, Clotilde Fally (Immobel), et Serge Kempeneers (Conseil de l'environnement).

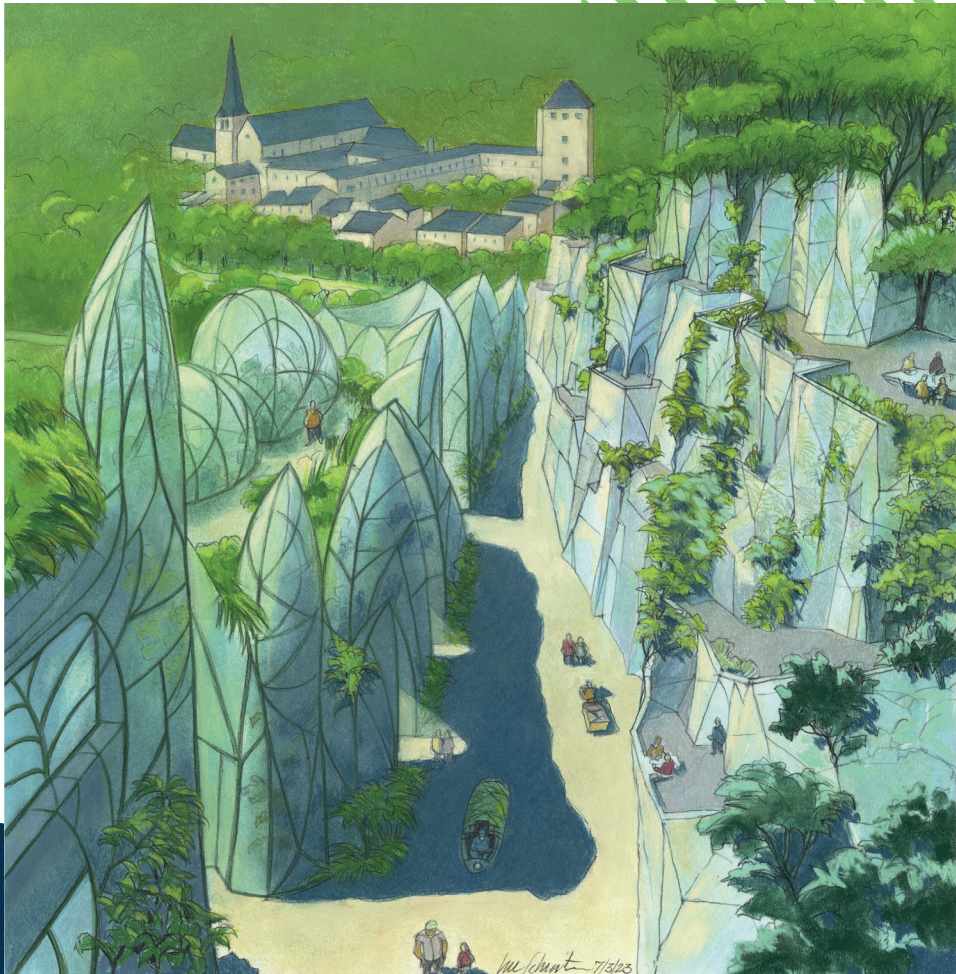
Habiter n'est pas seulement se loger. C'est nouer des liens subtils avec les gens, avec des paysages et avec la nature. Chacun cherche à assurer la sécurité de son existence un « chez soi », à se doter d'un bien-être ; ces attentes poussent à un habitat qui fait écho à ces aspirations. Il y a un imaginaire, un récit à cerner : ceux-ci nous projettent dans un contexte et un cadre, qui sont souvent bien différents de notre logement étriqué, mal desservi par les services ou les transports, mal aéré.

Comment mettre nos aspirations au cœur de nos recherches ? Imaginer d'abord : « c'est sur ce volet que le talentueux Luc Schuiten nous projette au cœur de la ville végétale ». A travers ses BD et les réalisations de son atelier d'architecture, ces liens sont très affirmés. Ils s'y déclinent selon un bio mimétisme qui cherche à se concrétiser. Cet aspect formel une fois cerné, il faut s'attacher à cette autre question : comment trouver le foncier nécessaire, à l'heure où celui-ci se fait rare et cher ? Densifier davantage les centres-villes provoque le rejet, multiplier les lotissements suburbains accentue les impasses. Alors, la start-up Villes Vivantes innove. Son objectif : densifier le non-utilisé, en particulier dans les banlieues, les hameaux et aménager avec le propriétaire foncier, individuel ou collectif, à imaginer puis co-investir avec la Start-up dans la densification des espaces sous-utilisés. Ainsi on rend ces espaces peu denses davantage vivants. Cette démarche présente une rupture avec les pratiques habituelles qui conduisent à des impasses.

EN

Conference in duo with Luc Schuiten and David Miet. One of them is the pioneer of the Vegetalised City and comic strip author, architect and lecturer. The other is the creator of the start-up Villes vivantes («Living Cities»), which is working to densify suburban areas in France.

Panel moderated by Bruno Clerbaux, with Antoine de Borman (perspective.brussels), Nathalie Renneboog (Citydev), Benoit Moritz, Clotilde Fally (Immobel), and Serge Kempeneers (Environment Council).



GRANDE CONFÉRENCE

LES INTERVENANTS PRINCIPAUX



LUC SCHUITEN

Luc Schuiten est responsable de l'Atelier d'Architecture Schuiten sprl et le Président de l'asbl VEGETAL CITY. Il est membre fondateur de Biomimicry Europa et de l'ASBL Archi Human. Il communique sa vision du monde par des affiches, des conférences, des livres et des expositions dont il réalise toujours les scénographies.

Luc Schuiten est né en 1944. Parallèlement à sa carrière professionnelle consacrée à la conception d'habitations caractérisées par une grande attention à l'environnement, il imagine des interventions dans les parties emblématiques de la ville et ses alentours.

Engagé dans une pensée écologique, soucieux de l'avenir de la planète et des conditions de vie des hommes de demain, il a voué une partie de son activité à l'anticipation. En 1970, il intègre le groupe Mass Moving, mouvement d'art qui s'exprime sous forme de happening.

Sans jamais se lasser, il dessine une multitude de projets animés par le souci d'autres choix de vie. Sa pensée donne forme à une nouvelle architecture basée sur une vision poétique où l'invention et la relation avec la nature occupent une place prépondérante. Il a conçu avec son frère François, la série « Les terres creuses ». Il a notamment dessiné et rédigé « Vers une cité végétale », « Nogegon », « Archiborescence » (avec divers co-auteurs).

<https://www.vegetalcity.net/en/luc-schuiten/>

« Le paysage urbain a un passé, un présent et un futur qui est parfaitement perceptible à l'observateur attentif. C'est ce que je tente de montrer dans mes tableaux en intégrant la 4ème dimension dans le champ d'un cadre limité à 2 dimensions. Par cette façon de procéder j'invite les gens à entrer dans mes œuvres pour mieux percevoir les mutations en cours et les vrais enjeux d'un monde nouveau à bâtir. »



BIMPY PERIGUEUX Entre Ciel Terre et Mer



DAVID MIET

David Miet est ingénieur, urbaniste et docteur en architecture. Après avoir conduit pendant 10 ans des travaux de recherche & développement au Ministère de l'Écologie, il a créé Villes Vivantes avec Thomas Hanss, Amandine Hernandez, Denis Caraire et Paul Lempérière.

Son souhait ? Grâce à une politique de densification douce, permettre à tous d'accéder à un habitat abordable, sur mesure, beau et bien situé. En partenariat avec des collectivités pionnières, il développe, avec les équipes de Villes Vivantes, les premiers prototypes d'opérations BIMBY, BAMBA, BUNTI, BRAMBLE et WIMBY: des innovations de rupture qui prennent comme matière première la multitude de projets portés par les habitants eux-mêmes pour produire, en circuit court, de nouvelles et lumineuses façons de devenir voisins !

« Nous constatons tous les jours la crise du logement, la rareté du foncier, l'effritement du lien social, la lente protection des terres agricoles, la hausse du coût de l'énergie et, probablement, la perspective d'une baisse des dépenses publiques ».

Et si "l'une" des solutions à tous ces problèmes se trouvait juste sous notre nez ? La densification douce, opérée par les habitants eux-mêmes, accompagnés par des professionnels d'un genre nouveau, est un levier pour créer, à bas coût, de nouveaux logements dans les espaces périurbains et ainsi activer le gisement foncier que constituent les tissus urbains peu denses, notamment pavillonnaires, tout en finançant des projets de rénovation et de reconfiguration du bâti existant, et en améliorant la qualité l'usage et la biodiversité des jardins.

Villes Vivantes a ainsi développé plusieurs outils au service de cette ambition. Une dizaines d'opérations sont en cours en France, illustrant concrètement la transformation de l'habitat et du cadre de vie ordinaire, une maison à la fois.

<https://www.vivantes.fr>

VISITE GUIDÉE SUR LE THEME DE L'HABITAT QUARTIER LEOPOLD

12.10.2023 / 10H15-12H15

DÉPART DE LA CITÉ MIROIR, ANCIENS BAINS ET THERMES DE LA SAUVINIÈRE. PLACE XAVIER NEUJEAN, 22, LIEGE

8h30. Pour les non Liégeois, départ en autobus de Bruxelles (station métro Roodebeek)

Quels sont les réalisations et les projets qui stimulent l'habitat dans Liège en général, dans le quartier Léopold en particulier ?

Organisée en coproduction par l'Agence Deffet-Baumans avec le concours de la Ville de Liège

Visite menée par Pierre Lemoine, chef de projet du Logement public de la Ville de Liège.

Si la plupart des villes européennes ont entrepris des stratégies pour combler des déficits dans ce champ, Liège a élaboré sa stratégie plus récemment (adoption en 2013). Celle-ci est plus extensive dans son approche, conjuguant le logement, la mobilité, les espaces verts, etc. Dans la prolongation du Projet de Ville 2025 et de ses objectifs stratégiques, le Collège de Liège s'attèle à co-construire avec toutes les parties prenantes (privées et publiques) une vision partagée de la Ville de demain.

RONDLEIDING OVER HET THEMA VAN DE WOONOMGEVING IN DE LEOPOLDSWIJK

Terwijl de meeste Europese steden strategieën hebben ontwikkeld om tekortkomingen op het gebied van de woonomgeving aan te pakken, heeft Luik zijn strategie recenter ontwikkeld (goedkeuring in 2013). De aanpak is uitgebreider en combineert huisvesting, mobiliteit, groene ruimten, enz. In overeenstemming met het Stadsproject 2025 en zijn strategische doelstellingen werkt het Luikse Collège samen met alle belanghebbenden (privé en publiek) aan een gedeelde visie op de Stad van Morgen.

Welke realisaties en projecten stimuleren de woningbouw in Luik in het algemeen en in de Leopoldwijk in het bijzonder?

Na een korte inleiding worden een tiental voorbeelden van de reconstructie van de bovenstad bezocht.



selma bubendorfer unsplash

DANS LE CADRE DE « (A)MÉNAGE À TROIS » UNE COLLABORATION ENTRE FUP ET LA VRP.

(A)ménagement à trois est une initiative co-organisée depuis 2019 par la Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning et For Urban Passion pour permettre aux planificateurs et urbanistes des trois régions et des trois communautés de se parler parce que les territoires n'ont pas de frontière physique. Observer, comprendre et échanger sur les pratiques de l'urbanisme opérationnel pour permettre le débat sur des problématiques communes nous semble encore plus indispensable aujourd'hui que lorsque nous en avons pris l'initiative.



Après une courte introduction, nous parcourons une douzaine d'exemples de « reconstruction de la ville sur la ville »

Départ Cité Miroir - Logements Stalon / Sainte Catherine - Maison de l'Habitat - Logements Cathédrale / de Geldre - Îlot Madeleine - Logements Léopold - Logements Souverain Pont

Siège de Noshaq - Logements Cathédrale / Régence - Logements Stalon / Sainte Catherine

Point de vue de la passerelle

Fin de la visite à 12h15.

12H15 À 13H15. VISITE DE L'EXPOSITION « VIVRE LIÈGE DEMAIN »
CONSACRÉE AU SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE,
(CHIROUX, RUE DES CROISIERS).

**BAUMANS
DEFFET**
ARCHITECTURE
URBANISME


Liège
Une ville, un esprit.

VRP
ruimte & planning

FORUM

12.10.2022 / 14H - 19H

CITE MIROIR, SALLE DES LUMIERES, LIEGE

GRAND TEMOIN

HELGA FASSBINDER 14h15

(traduction simultanée)

Construire la ville de demain - apprendre de la nature

Objectif : construire pour une qualité de vie urbaine même dans 100 ans.

Mémento : Des conditions-cadres profondément modifiées ! Pas de «business as usual» !

- changement climatique : utiliser les mécanismes naturels de la masse foliaire pour abaisser les températures et assainir l'air : doter la ville d'une masse foliaire aussi importante que possible.
- perte de biodiversité : choisir délibérément des cultures vertes indigènes pour favoriser les insectes qui sont à la base d'une grande partie de la biodiversité et de la pollinisation
- population socialement hétérogène : faire face à la «nature» urbaine = école d'apprentissage du comportement social et de la communauté («jardinage urbain» / participation à l'entretien des espaces verts, etc.)
- explosion démographique mondiale : la construction de villes à haute densité est une condition sine qua non
- diminution des ressources : le recyclage est essentiel - apprenez de la nature, qui régénère constamment ses propres matières premières.

Ce n'est pas une utopie, c'est déjà une réalité : les différents éléments constitutifs sont déjà mis en pratique. À l'échelle d'un quartier entier, ils ont également déjà été testés : l'exemple de la Biotope City Wienerberg à Vienne, très dense, très verte, habitée depuis deux ans et fonctionnant avec une qualité de vie élevée.



Helga Fassbinder em. Professeur d'urbanisme et de rénovation urbaine à l'Université Technique Eindhoven et à l'Université Technique Hambourg. Présidente de la fondation Biotope City et rédactrice du magazine en ligne Biotope City Journal.

www.biotope-city.net

CV

Son parcours est original, car elle est l'inventrice de nombreuses approches qui forment aujourd'hui un corpus d'action sur le thème de l'habitat et de la nature.

À la fin des années 60, alors qu'elle était encore étudiante, elle a organisé la lutte contre la démolition de Kreuzberg à Berlin et a mobilisé les étudiants du département d'architecture de la TU Berlin pour une contre-réalisation selon le concept alors nouveau de rénovation urbaine douce.

Après la chute du mur de Berlin, elle a présenté ses idées pour le développement futur de Berlin. Elle a proposé un large Forum public, avec des représentants des différentes classes et groupes sociaux de la ville. Dans ce cadre, elle a initié et organisé le Stadtforum Berlin avec le sénateur Volker Hassemer. Fassbinder a ensuite été membre du groupe de pilotage du Stadtforum de 1990 à 1996.

Au tournant du millénaire, bien avant que la valeur de la verdure pour les conditions de vie dans les villes ne soit largement reconnue, elle a développé le concept de « Biotope City, la ville dense comme la nature ». La fondation qu'elle a fondé encourage l'écologisation et l'intégration de la nature dans la ville et soutient des initiatives et des projets à Vienne, à Amsterdam et ailleurs.

international **journal** multilingual
BIOTOPE CITY



ATELIERS THEMATIQUES



DE 14H45 A 18H45

Chaque participant a la possibilité de participer à tout les ateliers

ATELIER 1 - Comment garantir l'accès au logement pour tous?

ATELIER 2 - Face au changement climatique, comment concevoir, construire, adapter l'habitat ?

ATELIER 3 - Face à l'essor des nouveaux modes de vie, comment adapter l'offre d'habitat ?



tarryn myburg unsplash

THEMATIC WORKSHOPS

FROM 2.45PM TO 6.45PM

Each participant has the opportunity to take part in all the workshops

WORKSHOP 1 - How can we guarantee access to housing for all?
Increased financialization of housing, owners & renters, fiscal rules, public funding...

WORKSHOP 2 - Designing for climate change, building and adapting homes?
Rehabilitation of existing built structures, norms, densification, intensification, allotments, circularity, tiny house...

WORKSHOP 3 - How can we adapt to the rise of new lifestyles?
housing supply?

Best agers, new life styles, households, co-habitat vs Regulations...



ATELIER 1

COMMENT GARANTIR L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS?

Le logement pèse en moyenne un quart dans les dépenses des ménages : c'est son principal poste, et il est en augmentation constante. Cette part s'accroît à mesure que les revenus sont faibles. Les moins nantis peinent à trouver ou garder des logements abordables et dignes. Si les écarts de richesse ne cessent de s'amplifier, on observe tout autant une accentuation de la précarité. La financiarisation de l'immobilier de logement se nourrit du phénomène de la métropolisation ; elle conduit à ce que l'offre à prix accessible se réduise : le parc social « de fait » se réduit. Confrontés à la réduction de leurs moyens de subsistance, une part des propriétaires cherche à rentabiliser davantage leur avoir immobilier pour couvrir leurs besoins à long terme. Plusieurs dérives s'observent, ici identifiée comme des « folies », sous la pression d'un capitalisme de plus en plus techno-financiarisé, générant un fossé social qui ne cesse de s'élargir.

Les folies à l'œuvre

- La propriété. Posséder son logement reste le Must, aux yeux d'une large part de l'opinion et de la grande majorité des décideurs. Les incitants publics ne cessent d'encourager à l'acquisition, décourageant une mutation aisée. Ils ignorent la mobilité résidentielle, elle-même induite par les mutations professionnelles ou la réduction du temps de vie des ménages.
- Le portefeuille immobilier. Depuis quelques décennies, le marché connaît de vertigineuses croissances des prix. Il se trouve davantage soumis aux lois d'airain de la financiarisation du secteur immobilier. En particulier dans les grandes villes, les capitaux spéculatifs écument le marché à la recherche de rendements croissants. Cette mainmise et les hausses de prix qui en découlent éloignent de plus en plus de ménages d'un logement adapté à leurs besoins. Quelques unités de logement social de plus ne peuvent répondre à la demande croissante d'une société de plus en plus à deux vitesses.

Les basculements possibles.

Que peuvent faire les villes, grandes ou petites, pour endiguer cette crise aux aspects multiples ? Parmi les exemples éclairants, il y a Rennes avec son récent PLU ; d'autres pistes seront présentées.

- Actuellement, les budgets publics en Belgique sont fortement axés sur l'aide aux propriétaires : seulement 14% des budgets publics sont attribués au marché locatif social contre 84% aux propriétaires-résidents. Il paraît urgent de rectifier ce déséquilibre et d'investir d'avantages dans l'aide aux locataires. Certains cercles d'autorités publiques s'interrogent sur les avantages fiscaux qui devraient être similaire pour le locataire ou le propriétaire.
- Différents pouvoirs locaux développent le logement social ; d'autres soutiennent ou coopèrent avec les associations d'aide au logement. Certaines autorités (communes, régions, etc.) s'impliquent pour faire évoluer la situation pour les ménages en difficulté. Par exemple en Wallonie, il existe désormais une obligation pour les communes d'atteindre 10% de logements sociaux dans chaque commune. A Bruxelles, l'accent est mis sur l'intermédiation via les Agences immobilières sociales, ainsi que sur l'achat auprès du privé
- Le secteur associatif créé et met en œuvre de nouvelles solutions : intermédiation entre offre et demande ; prise en gestion et rénovation de logements ; accompagnement des ménages défavorisés. De son côté, certains acteurs du secteur privé investissent dans le logement moyen, construisent et mettent en location « à prix raisonnable » des ensembles

Divers acteurs proposent des nouvelles solutions : droits démembrés, location à long terme, soutien à l'auto-rénovation, implication forte des utilisateurs/usagers dans la gestion, etc.

ATELIER 1 A 14H45

COMMENT GARANTIR L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS?

MAGALI VERDONCK: «HOUSING DEAL. AIDE À LA PIERRE, AIDE À LA PERSONNE : L'ACTION PUBLIQUE EST-ELLE PERFORMANTE ?»

Le projet de Housing Deal consiste à mettre en place une filière complémentaire aux filières existantes fournissant du logement abordable. Le secteur public et secteur privé mettraient leurs moyens financiers et leurs compétences en commun pour offrir plus rapidement et à moindre coût des logements abordables dont la socialisation serait pérennisée.

Cette idée repose sur le mécanisme du droit de superficie. Grâce à celui-ci, la maîtrise du foncier peut rester dans les mains du secteur public tandis que le secteur privé fait usage de la superficie pour y construire des logements. Le secteur public peut prévoir différentes clauses associées au droit de superficie, comme par exemple l'obligation de mettre ces logements en gestion dans des agences immobilières sociales (AIS).

INTERVENANTE PRINCIPALE POUR L'ATELIER 1

Magali VERDONCK est docteure en économie, spécialisée en finances publiques, fiscalité et évaluation des politiques publiques. Elle est chercheuse au DULBEA, département d'économie appliquée de l'ULB. Elle est par ailleurs membre du Conseil Supérieur des Finances. Certaines de ses récentes recherches ont porté sur le logement et le logement social en particulier : « Le sans-chez-soirisme à Bruxelles : suite ou fin ? », « Housing Deal », « Spending Review: Social Housing in the Brussels-Capital Region ».



ANIMATEURS DE L'ATELIER 1

Benoit PERILLEUX est architecte-ingénieur de formation, Maître en management public. Il fut Directeur à la Région de Bruxelles-Capitale. Il préside la Commission Régionale de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale. Administrateur For Urban Passion



Jacques TELLER Directeur de LEMA (Local Environment Management and Analysis) et professeur d'urbanisme à l'Université de Liège. Mes recherches sont orientées vers le développement urbain durable et combinent la modélisation urbaine avec des approches qualitatives liées à la gouvernance et à la prise de décision.

Le logement demeure un enjeu majeur, tant en Wallonie qu'au-delà de ses frontières. Malheureusement, les indicateurs socio-économiques ne laissent pas entrevoir de perspectives encourageantes à moyen terme. Pour de plus en plus de personnes, le recours au logement public demeure le seul salut pour avoir un toit. Avec un investissement exceptionnel de plus d'1,6 milliard d'€ sur cette législature pour répondre à cette situation, la bonne volonté du Gouvernement wallon ne

suffit plus. Il faut construire encore plus vite et moins cher, tenant compte d'autres enjeux aussi importants que de se loger, comme celui de l'environnement. A plus d'un égard, le logement modulaire est sans doute une des pistes d'avenir pour accélérer la production de logements. A l'horizon 2026, l'accord-cadre « conception-réalisation » de logements à haute performance environnementale initié par la Société Wallonne du Logement prévoit la construction de 800 nouveaux logements.

Benoit WANZOUL



Nommé Directeur général de la Société Wallonne du Logement par le Gouvernement Wallon en mai 2020, Benoit WANZOUL est chargé de mettre en œuvre la Déclaration de Politique Régionale du Gouvernement wallon en matière de politique du logement public.

Hugo PERILLEUX SANCHEZ est économiste et géographe au laboratoire de Géographie Appliquée et Géomatique à l'IGEAT Université Libre de Bruxelles. Il est titulaire d'une thèse sur l'extraction de la rente dans le secteur de la location de logement et il a travaillé à la constitution de la grille des loyers pour l'Observatoire des loyers de la région bruxelloise.

À cause de la faible proportion de logement sociaux, la plupart des ménages des classes les moins favorisées sont contraints de se tourner vers le secteur locatif privé dont les loyers sont globalement peu régulés. À partir du cas de Bruxelles, je propose de revenir sur les tentatives de régulations et les pistes pour rendre les logements plus accessibles.



Vincent GERIN est Maître d'enseignement, Ecole Polytechnique de Bruxelles (ULB) Directeur académique, Executive Master in Future-Proof Real Estate (ULB) CEO, Anixton. Il parlera de la décomposition financière du prix des logements, la définition du logement abordable et fera des propositions pour faire baisser les prix des logements abordables.

RAPPORTEUR



Jean-Christophe PETERKENNE, Directeur Général GRE-Liège – Le Groupement de redéploiement économique liégeois. Au GRE, on y croit et on préconise même d'axer les efforts autour de trois objectifs stratégiques qui doivent permettre de bâtir une Métropole AAA, positionnée comme une référence européenne de la connaissance et des savoirs : Augmenter le taux d'emploi de l'économie liégeoise productive et présente - Accroître la notoriété, l'attractivité et la compétitivité du territoire - Accélérer la transition vers une économie décarbonée.

ATELIER 2

CONCEVOIR, CONSTRUIRE OU RENOVER L'HABITAT AUTREMENT

L'habitat adapté et abordable constitue un enjeu majeur dans de nombreuses villes du monde ; de nouvelles exigences se font jour. Pour répondre à cette demande et au-delà de l'industrialisation, les procédés de construction ont évolué pour proposer des solutions innovantes et économiques. Les constructions modulaires, par exemple, permettent une fabrication en série et une installation rapide sur site. Les maisons en kit offrent également une alternative peu coûteuse pour les auto-constructeurs. Les matériaux utilisés sont également de plus en plus écologiques et économiques, tels que le bois, le béton cellulaire ou encore la paille. Sur le plan individuel, les exigences qualitatives s'élevèrent, le confort devient un impératif recherché ; sur le plan collectif, les aspirations à vivre dans un lieu vivant plutôt que dans les lotissements isolés conduisent à reconsidérer la rénovation. Le choix entre faire du neuf et réhabiliter fait débat ; la crise climatique rebat les cartes. De même, la densité constitue autant un répulsif qu'un attrait, pour autant que celle-ci s'éloigne des modèles antérieurs.

Les folies à l'œuvre

- Le neuf. Le modèle promeut la construction, souvent au détriment du bâti ancien. Pour répondre à la forte demande au lendemain de la seconde guerre mondiale, le secteur s'est largement industrialisé. Partout, on a présenté comme inéluctable la croissance du nombre de logement, tout autant que le besoin de surfaces plus importantes de chaque unité.
- La banalisation. La production industrielle génère des modèles standards ou répétitifs. Celle-ci a conduit à dépersonnaliser le logement. Le logement n'est souvent plus (ou guère) le reflet de nos racines ou de nos cultures, il s'aligne sur les modèles largement diffusés, facilement vendables.
- L'éparpillement. Nous sommes dans l'ère de l'extension continue des aires urbanisées. On habite de plus en plus loin des services, du lieu de travail, des lieux de consommation ou des loisirs. Et entre ces différentes fonctions (termes issus du vocabulaire du fonctionnalisme), on circule ; en auto bien sûr puisque les densités faibles des nouveaux lotissements ne permettent pas une desserte en transport en commun. Cette tendance à se loger loin des villes est propagée par la publicité, mais aussi par des incitants publics.

Les basculements possibles

Il s'agit de concevoir ou de considérer l'habitat autrement, à travers différents mécanismes ou prismes d'action. Dont par exemple :

- Programmer des logements plus petits au sein d'un ensemble, par division des plateaux (cette diminution correspond à une technique de vente de divers promoteurs)
- Réaliser le rehaussement d'immeubles et donc des logements supplémentaires qui n'engendrent pas de charge foncière supplémentaire, ce qui peut être combiné à la rénovation/isolation de l'ensemble
- Adopter des techniques davantage appropriées, qui offrent un impact sur le prix de revient et les délais. Par exemple les « caissons en bois » préfabriqués, ou des éléments préfabriqués pour isoler une toiture plate ; livrer un immeuble CASCO pour permettre l'autoconstruction de finissage ; concevoir le logement réversible qui s'adapte aux évolutions du ménage ; architecture circulaire, etc.

Enfin, les projets de logements collaboratifs, où les habitants participent à la construction de leur propre logement, sont une solution intéressante pour réduire les coûts et favoriser la solidarité entre voisins. Cependant, il est important de veiller à la qualité et la sécurité de ces constructions pour garantir un logement sain et durable pour tous.

Ces dimensions seront traitées par les intervenants

- Densification : augmenter la proportion de logements neufs et la qualité des logements
- Localisation (qui impacte la méthode de réflexion) : centre versus péri-urbain versus campagne
- Typologies : Individuels versus groupés. Appartements versus maisons versus autres formes d'habiter
- Patrimoine et écologie (quels objectifs ?) : isolation versus patrimoine. Isolation «rénovation» versus isolation «construction neuve»

ATELIER 2 A 16H

CONCEVOIR, CONSTRUIRE OU RENOVER L'HABITAT AUTREMENT - DR. BOJAN SCHNABL

Depuis plus d'un siècle, le développement de la ville de Vienne est imaginé dans la perspective d'un logement social et abordable comme pilier central du développement. Ceci repose sur un large consensus sociétal, qui s'est traduit par la stratégie climatique cadre de développement Smart City. Le consensus sociétal ainsi que la mise en œuvre de l'approche stratégique constituent la base de

l'attractivité, du dynamisme et de la résilience de la ville. Il en résulte des démarches tournées vers l'avenir pour ce qui est du développement en général mais aussi et surtout en ce qui concerne la construction de nouveaux logements ainsi que la rénovation urbaine elle-même quant au social, juridique, institutionnel, financier et même technique.

INTERVENANT PRINCIPAL POUR L'ATELIER 2



Dr. BOJAN SCHNABL est collaborateur du groupe d'affaires Logement et femmes de la ville de Vienne dans le domaine des projets stratégiques et des affaires internationales. Depuis 2015, il travaille sur des projets d'innovation et des programmes dans les domaines de la rénovation urbaine. Autres étapes professionnelles : Parlement européen, mission de l'OSCE en Bosnie-Herzégovine, recherche scientifique transdisciplinaire. Auteur, encyclopédiste.

ANIMATEURS DE L'ATELIER 2

Renaud DAELE est Urbaniste, associé partenaire du bureau AUPA Architectes-Urbanistes-Paysagistes Associés. Verviers. Il est également membre du Comité directeur de la Chambre des Urbanistes de Belgique, et administrateur de For Urban Passion.



Clotilde FALLY Development Director Wallonia at Immobel. Architecte, urbaniste et économiste de formation, Clotilde a débuté sa carrière en bureau d'architecture et d'aménagement du territoire avant de se tourner vers le développement immobilier. Elle évolue au sein de ce secteur depuis une dizaine d'année. Elle est administratrice de For Urban Passion et également membre du Comité de Direction de la Chambre des Urbanistes de Belgique.



RAPPORTEUR

Leo VAN BROECK

- Ingénieur civil architecte et professeur émérite architecture à la KULeuven.
- Co-fondateur du bureau d'architecture Bogdan & Van Broeck de 2008-2022.
- Maître architecte de la Flandre (Vlaams Bouwmeester) de 2016-2020.



Guillaume HERR-ZEKANOWSKI. Urbaniste qualifié OPQU, intervient à toutes les échelles de territoire et sur tous les territoires, en France comme à l'étranger (France, DOM-TOM, Lituanie, Belgique...). Son approche transversale de la question de l'aménagement urbain et de la stratégie territoriale le permet de proposer des modèles intégrés qui mettent en perspective les enjeux identifiés à toutes les échelles du projet, garant de durabilité, tant par leur souplesse d'évolution face aux impondérables du progrès, que leur intégration au contexte global (urbain, naturel, économique, social...).



Lionel DELATTE est Co-fondateur de Circonflexe - Circonflexe est un bureau d'étude spécialisé qui favorise le réemploi de matériaux de construction et minimise les déchets dans le secteur du bâtiment. Architecte - Recherche et développement depuis + de 4 ans sur les logements évolutifs durables en ossature bois préfabriquée à « l'Atelier de l'Avenir. » Lionel Delatte apportera son expertise sur le réemploi de matériaux de construction, la construction durable et les logements évolutifs en ossature bois préfabriquée. Il présentera les enjeux et les opportunités du réemploi dans le secteur du bâtiment, ainsi que des exemples concrets de projets réalisés par Circonflexe et ses expériences à « l'Atelier de l'Avenir ».



Hugues KEMPENEERS est notamment passionné par le développement durable et l'économie circulaire ainsi que le développement urbain.

« Face à la réalité de l'enjeu climatique, nous devons plus que jamais adopter une approche réaliste afin que tous aient une chance de relever ce véritable défi.

Aussi une approche pragmatique, progressive et transversale est plus que jamais nécessaire afin de correctement appréhender toutes les facettes de cet enjeu au travers des prismes que sont les budgets (privés et/ou publics), le droit à un logement décent et efficient, l'emploi qualifié nécessaire, l'adhésion et la cohésion sociale ».

ATELIER 3

FACE À L'ESSOR DES NOUVEAUX MODES DE VIE, COMMENT ADAPTER L'OFFRE D'HABITAT ?

Les objectifs européens visant à freiner l'artificialisation des sols et à limiter les émissions de CO2 vont et ont des conséquences directes sur les modes de vie futures. Il s'agit donc de concevoir l'habitat en prenant en compte les aspirations et les besoins, en regard des tendances socioéconomiques, qui évoluent rapidement. Depuis les récentes décennies, différents changements de cap se dessinent ou s'accroissent. Ainsi, d'autres statuts d'occupation émergent que le binaire location ou propriété. Pour autant, différents facteurs, liés notamment au marché immobilier, retardent ou contrarient ces adaptations, et accentuent les inégalités socio-spatiales.

Les contraintes

- La difficulté de la régulation de l'offre immobilière pour répondre à la demande en logement correspondant aux moyens économiques, aux modes de vie actuels des ménages et à l'évolution socio-démographique
- La rigidité des réglementations, répondant à des problématiques cloisonnées qui empêchent souvent l'adaptation du bâti. Ainsi, un garage devenu inutile nécessite une procédure réglementaire pour être utilisé autrement.
- La structure foncière. Le droit s'est organisé par l'éviction des biens communs (voir plus haut) ; la propriété constitue par son caractère absolu une barrière pour agir ensemble. Ainsi, la rénovation/isolation des quartiers anciens bute bien souvent sur le fractionnement de la propriété.
- La densification outrancière de l'immeuble. Ainsi, le co-Living est une forme d'intensification urbaine, mais il engendre de vertigineuses hausses de prix ; l'immeuble est exploité dans ses moindres recoins ; il faut veiller à ses impacts sur le marché et sur les prix immobiliers.
- La distorsion entre les aspirations des ménages et les stratégies politiques visant à atteindre les objectifs européens, à l'horizon 2050.

Les basculements possibles

Les habitats de demain seront davantage adaptés aux modes de vie changeants, notamment la mobilité professionnelle ou encore la réduction de la durée de vie des ménages. On pense également à :

- L'évolutions des typologies d'habitat (appartement, maison unifamiliale, tiny house, yourte, évolution des tailles des logements et l'importance des espaces extérieurs, etc.)
- Modes d'habitat : logement intergénérationnel, habitat en partage et adaptable, habitat inclusif
- Diversité socio-culturelle de la société contemporaine
- Demandes d'aménités complémentaires : proximité aux équipements et aux transports en commun, à la mobilité active, aux espaces verts, qualité du cadre de vie, etc.
- Diversification des opérateurs et facilitateurs (apparition de nouveaux acteurs et évolution des acteurs historiques) : les coopératives, le modèle Community Land Trust, l'évolution des sociétés de logements sociaux, le rôle des associations, ou encore l'évolution de certaines composantes du marché privé.

ATELIER 3 A 17H30

FACE À L'ESSOR DES NOUVEAUX MODES DE VIE, COMMENT ADAPTER L'OFFRE D'HABITAT ?

ANIMATEURS DE L'ATELIER 3

Kristel MAZY est architecte et urbaniste de formation et Dr. en Art de Bâtir et Urbanisme (ULB-ULille). Elle est actuellement chargée de cours à la Faculté d'Architecture et d'Urbanisme de l'Université de Mons et coordonne, avec Benoit Moritz, le Master de Spécialisation en Management Territorial et Développement Urbain à Charleroi (ULB-UMONS). Ses recherches portent sur l'évolution des stratégies, des outils d'urbanisme et des systèmes d'acteurs au sein de contextes convoités tels que les interfaces ville-port ou les friches urbaines. Administratrice de For Urban Passion.



Alain MALHERBE Coordinateur scientifique chez Université Catholique de Louvain la Neuve (CREAT). Il a été coordinateur scientifique (CREAT-UCLouvain) de la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) (2009 à 2017). A partir de 2018 il est coordinateur de projets de recherche au sein de la faculté LOCI de l'UCLouvain et du CREAT. Il coordonne plusieurs recherches ayant pour thématique la biodiversité urbaine, l'inclusion sociale et le sans-abrisme, le développement métropolitain transfrontalier, les stratégies de développement territorial. Depuis 2010 il est chargé de cours au sein du Master en urbanisme et aménagement du Territoire de l'ISURU (Bruxelles). Entre 2016 à 2019 il intervient dans le Master européen Eurostudies de l'Université de Lille. Il est également chargé de cours invité à l'UCLouvain au sein du Master complémentaire en urbanisme et aménagement du territoire. Administrateur de For Urban Passion.



RAPPORTEUR POUR L'ATELIER 3

Yves HANIN Mes recherches au sein du CREAT portent notamment sur l'évolution des modes d'habiter et de la fabrique urbaine principalement en Wallonie. Ces recherches alimentent directement les diverses études prospectives et stratégiques au niveau régional, sous-régional et communal voire local dans le cadre de programme d'urbanisation.



INTERVENANT PRINCIPAL POUR L'ATELIER 3

Patrick BERTRAND est architecte et urbaniste, et s'est intéressé très tôt au mouvement coopératif dans le logement, en particulier aux pratiques du mouvement « Logement pour tous ». En quoi la coopérative permet-elle de répondre et de dessiner un aménagement qui correspond aux besoins et aux aspirations d'habitants ? De quelles aspirations s'agit-il, quelles valeurs sont portées ? Exemples de Zurich, Genève et d'ailleurs. Cette forme permet-elle de contenir les prix et d'instituer des conditions financières favorables ?



Nicolas BERNARD est Docteur en droit (2003) et licencié en philosophie. Il est professeur de droit à l'UC Louvain – Saint-Louis. Il s'intéresse depuis quelques années aux formes de démembrement de la propriété, notamment aux baux emphytéotiques portant sur le foncier. Il accompagne le mouvement Community Land Trust.



Pierre BLONDEL Son agence d'architecture s'est spécialisée dans l'architecture du logement groupé en milieu urbain, tant dans la rénovation que dans la construction. Ses projets, reconnus par de nombreux prix d'architecture tentent de démontrer qu'il est possible, même dans les situations urbaines difficiles de concevoir du logement de qualité. Parallèlement à une recherche plus théorique (Pierre Blondel enseigne à l'école d'architecture de la Cambre et y anime un atelier consacré exclusivement au logement.



Amaury MICHIELS est co-fondateur de IKOAB. Ikoab est une start-up spécialisée dans le développement de projets de co-habitation en Belgique. De la recherche du bien immobilier à la gestion locative, IKOAB prend en charge tous les aspects du projet : recherche et analyse des biens adaptés à la colocation, rénovation, conception du bien et gestion du bien. La co-habitation est une nouvelle approche de la vie en communauté, spécialement destinée aux personnes qui veulent se faciliter la vie au quotidien. Elle offre une véritable alternative à la colocation : des logements de qualité, des budgets raisonnables, une vie communautaire et des baux flexibles.



Pascale THYS Pascale Thys, Directrice et Chargée de missions à Habitat et Participation. L'association a aujourd'hui 40 ans d'expérience sur les modes de participation en matière d'habitat. Habitat léger, Habitat groupé, Squat ou Ecovillage sont autant de formes d'habiter qui renvoient à des besoins fondamentaux, régulièrement non pris en compte par ceux qui construisent du logement. Une manière plus holistique et écologique de concevoir son habitat et le rapport à la propriété.

SEANCE CONCLUSIVE

Rapports des trois ateliers par Jean-Christophe Peterkenne, Léo Van Broeck, et Yves Hanin,
Premiers enseignements issus du Forum, par Paul Vermeyleen, Président



Paul VERMEYLEN
Président FOR URBAN PASSION

For Urban Passion présentera ses préconisations auprès des instances publiques en charge de ces différentes politiques.

MOTS CONCLUSIFS



Monsieur **Christophe Colignon**, Ministre du Gouvernement de la Wallonie, en charge du Logement et des pouvoirs locaux



Madame **Maggy Yerna**, Échevine en charge du Logement, du Développement économique et territorial, de la Régie foncière et de la Politique du Personnel communal



THANK YOU FOR YOUR VISIT



INFO@FORURBANPASSION.BE

WWW.FORURBANPASSION.BE

Pour tout renseignement ou pour devenir membre de notre association et bénéficier des avantages d'inscription au Forum, contactez-nous !



WITH SUPPORTS OF



PARTNERSHIPS