

Centres commerciaux et éco-quartiers : nous vous aidons à y voir clair !

Date : Décembre 2011 - Supplément théorique à La Lettre des CCATM n°65

Mots clés : Centres commerciaux, éco-quartiers.

Auteurs : Hélène Ancion, Benjamin Assouad et Pierre Titeux

Des critères pour examiner les projets de centres commerciaux et d'éco-quartiers nous sont très souvent demandés : ces deux types de projets qui ont le vent en poupe ne manquent pas d'interpeler quant à leurs véritables intentions. Vous trouverez ci-dessous deux articles conçus pour aider à trier les cailloux et les pépites. En les rédigeant, nous pensions faciliter la tâche à tout citoyen en général. Mais plus le temps avance, et plus il semble que nos autorités élues aiment à recevoir ce genre de son de cloche. Allez, il reste un dernier public à conquérir : les promoteurs immobiliers. En attendant, bonne lecture, et faites passer le message!

États-Unis. Les *life-style centers*, nouveaux temples de la consommation

Plus que jamais prisé par les promoteurs belges et européens, le concept commercial de *mall* agonise aux États-Unis où la mode est désormais aux *life-style centers*.

Pendant des décennies, ce fut l'un des symboles majeurs de l'*american way of life* : le *mall*, ce vaste espace dédié au commerce, constituait un modèle que les promoteurs du monde entier importèrent massivement pour l'implanter au cœur des villes ou en périphérie. Cet âge d'or apparaît toutefois bien lointain. Car aujourd'hui, aux États-Unis, le *mall* va mal. Alors qu'au milieu des années 1990, on recensait

annuellement près de 150 inaugurations d'*indoor malls*, 2008 se clôtura sans nouvelle implantation, une première depuis plus d'un demi-siècle.

Selon l'urbaniste Ellen Dunham-Jones, auteure de *Retrofitting suburbia* (« Améliorer le suburbain »), le déclin du *mall* est extrêmement rapide et s'exprime à travers deux phénomènes parallèles : des ouvertures de plus en plus rares et des fermetures de plus en plus nombreuses. 20 %



**Le Dixie Square Mall à Harvey, Illinois, Etas-Unis.
Un greyfield particulièrement spectaculaire.**

des 2.000 plus grands malls du pays seraient ainsi en faillite. Seule éclaircie dans ce climat morose, le Xanadu, un projet pharaonique de 500.000 m² à New York.

Requiem for the mall

La morosité économique liée à la crise des *subprimes* n'est sans doute pas totalement étrangère au phénomène, mais l'agonie des *malls* repose pour l'essentiel sur des causes beaucoup plus structurelles. On se trouve ici face à l'obsolescence du concept : les attentes et besoins des citoyens américains moyens ont profondément évolué.

Une véritable lame de fond a touché – sinon balayé – l'*american way of life*. Les ressources ont été consommées à un tel rythme au cours du 20^e siècle que le terme « consommation » a fini par devenir, pour beaucoup, extrêmement péjoratif. La dénonciation du consumérisme a progressivement essaimé un peu partout, des universités au monde des affaires et du divertissement en passant par la politique. Conséquence logique : les citoyens américains sont moins nombreux à se livrer aux plaisirs du consumérisme effréné. John Zogby, sondeur, constate dans *The way we'll be* : « Les gens qui seraient devenus quelques années plus tôt des *mall rats* (des « rats de malls ») apprennent aujourd'hui à faire plus avec moins et à trouver dans cette sobriété nouvelle une sérénité longtemps oubliée ». Mais nous sommes, ne l'oublions pas, aux États-Unis, et cette dénonciation du consumérisme va être récupérée pour s'imposer comme... argument marketing! Dans la droite ligne du *greenwashing*, on va ainsi voir émerger l'« *anti-consumerism washing* », l'anti-consumérisme... comme argument de vente en quelque sorte.

Derrière le carton-pâte du life-style center

Face au déclin du *mall*, les développeurs commerciaux américains n'ont pas tardé à réagir pour faire émerger des concepts plus en phase avec le temps : si les Américains expriment le souhait de moins consommer, les lieux de consommation devront davantage cacher leur jeu. Il s'agira de consommer... sans y penser. Le nouvel espace évitera donc d'afficher sa vocation première. Il proposera d'autres activités (logements, loisirs...), offrira des zones non commerciales (espaces publics, de promenade...) et présentera un visage non-mercantile (pas seulement des vitrines de magasins en façade). Et peu importe que tout cela soit factice, qu'on ne trouve quasiment rien derrière les façades en carton-pâte : l'important est que le visiteur-acheteur croie à cette multifonctionnalité. Le concept de *life-style center* est né.

Un *life-style center* se présente comme un centre-ville piéton avec des rues commerçantes, des appartements au-dessus des commerces, des espaces verts, des plans d'eau, du mobilier urbain. Depuis les années 1930, les politiques de la « quatre-façades » individuelle et du « tout à la voiture » avaient conduit à la destruction systématique des centres-villes américains ; avec les *life-style centers*, les développeurs commerciaux s'appliquent à en recréer... de totalement artificiels! Americana à Glendale, au nord de Los Angeles, offre un exemple saisissant de cette démarche, tant la volonté de mimer un quartier ancien d'une ville historique comme Boston ou la Nouvelle-Orléans est forte. Mais tout cela est faux. Cet environnement n'est que trompe-l'œil, comme à



Americana, le life-style center de Glendale, au nord de Los Angeles (Californie, États-Unis) : on a l'impression d'être en ville, mais cela n'est qu'une impression. Ici, tout est neuf et faux et, comme dans les studios d'Hollywood, le soir on ferme et il ne reste que des décors vides.



GOOGLE EARTH

Americana vue du ciel : on y devine des espaces publics factices (terrains engazonnés, bassins, palmiers) entourés de bâtiments pseudo-urbains avec commerces au rez-de-chaussée. Mais derrière les façades de cette pseudo-ville, ce qui impressionne, c'est la place occupée par la voiture (parkings, autoroutes urbaines), en total décalage avec l'urbanité revendiquée.

Hollywood. On n'est pas ici dans un lieu de vie, mais dans un théâtre aux décors confectionnés avec plus ou moins de goût, un espace et une atmosphère qui n'existent que pour maximiser les achats des chalands.

L'antithèse de la ville

S'il s'en donne les apparences, le *life-style center* n'est pas un centre-ville ; il en constitue même tout l'opposé. La ville, c'est l'altérité, la complexité et la rencontre entre une volonté publique de planifier au mieux le développement et les volontés particulières spontanées d'acteurs privés. La poursuite de l'intérêt général y trouve naturellement une place de choix. Dans un *life-style center*, rien de tout cela. Ne s'y exprime qu'une chose : la poursuite du profit, la forme urbanistique retenue ne visant que l'intérêt de l'investisseur. Le caractère public des espaces ouverts n'y est d'ailleurs que très relatif : le gestionnaire des lieux impose les règles à respecter, modalités d'utilisation et d'accès compris. Ce qu'offre en matière de vie publique un *life-style center* n'est de ce fait pas foncièrement différent de ce qu'offrirait un *mall*...

En outre, l'objectif n'étant pas de faire de l'urbanisme et encore moins du développement durable – penser ville, durabilité, connexions, mobilité, convivialité, intérêt général, etc. –, le lieu d'implantation du *life-style center* est choisi en fonction d'un seul critère : offrir l'aire de chalandise la plus étendue possible. Modèle américain du « tout à la voiture » oblige, il viendra donc s'échouer non pas au cœur de la cité, mais dans une lointaine périphérie, voire

au milieu de nulle part... pour autant qu'il soit à proximité d'autoroutes, ses abords immédiats étant alors dévolus à d'immenses parkings.

Sachons tirer les leçons

États-Unis, Belgique, même combat? Une chose est en tout cas certaine : nous avons importé et utilisé sans modération le modèle américain du *mall* et tout donne à penser que nos promoteurs accueilleront avec la même fascination émerveillée le concept de *life-style center*. On ne peut donc qu'inviter ou inciter nos décideurs de tous ordres à méditer sur la situation actuelle de l'offre commerciale aux États-Unis. D'une part, sans même évoquer ses effets pervers urbanistiques, le concept classique de *mall* ne fonctionne clairement plus outre-Atlantique où ce déclin génère une multiplication des *greyfields*, des « terrains gris », les *malls* étant entourés d'immenses surfaces asphaltées pour le parking. D'autre part, le modèle appelé à prendre la relève, le *life-style center*, laisse apparaître des aspects à tout le moins peu engageants.

Nous avons ici la chance d'être « à la traîne » des États-Unis : profitons-en pour tirer toutes les leçons de leur exemple et ne pas reproduire les mêmes erreurs, qui seraient désastreuses pour nos cités. ■

Benjamin Assouad et Pierre Titeux

Article publié dans *Imagine*, N° 87, septembre & octobre 2011, sous forme de dossier. Ce texte se base sur un article publié dans « *nIEWs* », la lettre d'information électronique de la Fédération IEW n° 95 (23 juin à septembre 2011).

De l'Eldorado au désert...

Le concept commercial de *mall* a commencé à battre de l'aile aux États-Unis il y a plus de vingt ans. De nombreuses villes ayant mis sur lui se trouvèrent alors engagées sur la voie d'un déclin inéluctable. Car si on connaissait les effets néfastes sur le développement urbanistique et le cadre urbain des *brownfields* (friches industrielles), on a peu à peu découvert à quel point les *greyfields* (terme inventé pour désigner ces immenses bâtiments vides, avec leurs vastes parkings abandonnés) n'étaient pas moins dévastateurs.

Quand un *mall* ferme, il devient une friche tout aussi destructurante et repoussante pour son environnement qu'une ancienne cokerie. Des sites spécialisés présentent ainsi des centaines de photos édifiantes de *malls* à l'abandon un peu partout sur le territoire américain (exemple : deadmalls.com). Puissent ceux



qui, chez nous, continuent à considérer le *mall* comme une forme d'Eldorado reconsidérer leur jugement à la vue de ces images...

Un des plus célèbres sites internet consacrés aux *malls* abandonnés : www.deadmalls.com



Votre quartier, l'éco-quartier qui s'ignore ?

« Quartier vert », « éco-quartier », « écoquartier », « quartier durable », à force d'entendre ces expressions, vos oreilles chauffent.

Et si vous demandez à vos interlocuteurs de les définir en quelques mots, les langues se lient. « C'est un concept fantastique, mais trop récent, on manque de recul ! » diront les uns; « Foutaises et charabia de promoteurs ! » rétorqueront les autres.

Souvent sommée de répondre à la question « Que faut-il penser des éco-quartiers ? », la Fédération Inter-Environnement Wallonie propose un faisceau de réflexions, une définition en perpétuel mouvement.

Il semblerait tout d'abord que pour faire fusionner « quartier » et « écologie », les deux notions constitutives de ce néologisme - trois paramètres soient indispensables :

- dans un éco-quartier, les habitants sont impliqués dès la conception du projet. La concertation est au cœur du processus, fidèle en cela aux principes de développement durable;
- dans un éco-quartier, l'équilibre du projet repose sur la mixité socio-économique, culturelle et générationnelle;
- dans un éco-quartier, les différents enjeux environnementaux sont conciliés de manière à réduire l'impact du bâti et des activités sur la nature;

Trois critères essentiels, qui sont également repris en tête de l'article « écoquartier » de Wikipédia.

De manière concrète, un plan d'action peut être extrapolé comme suit :

a. planification et suivi :

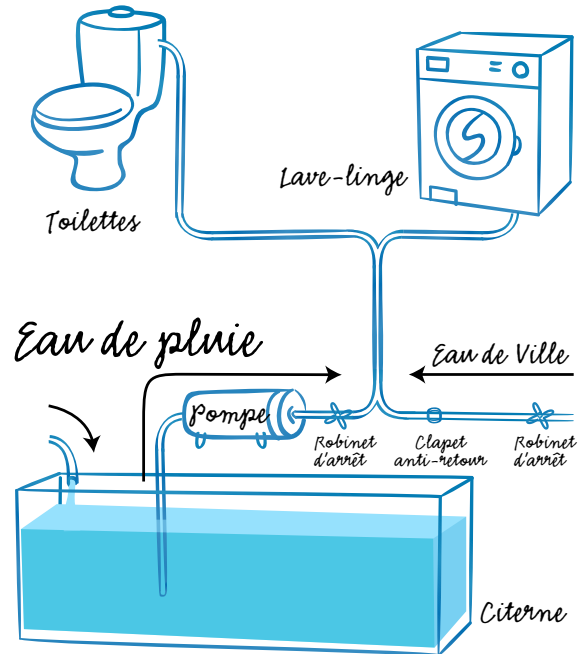
- ▶ maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire par un regroupement d'habitants, architectes, urbanistes, consultants en environnement, mais aussi promoteurs, investisseurs, sociétés de logement social et gestionnaires de réseaux;
- ▶ comité fonctionnant comme une équipe à dimensions variables, capable d'articuler les enjeux entre eux;
- ▶ partenaires particulièrement ouverts à la protection de l'environnement et à la concertation;

b. conception des constructions, espaces publics, accès

- ▶ réutilisation d'éléments architecturaux et de matériaux, gestion des déchets de chantier;
- ▶ consommations énergétiques au m² aussi faibles que possible pour tous les bâtiments;
- ▶ recours aux énergies renouvelables;
- ▶ conception des voiries, infrastructures et accès aux bâtiments en tenant compte du confort et de la sécurité des personnes à mobilité réduite;

c. déplacements et services

- ▶ gestion des déplacements avec limitation de l'usage de la voiture privée; mise sur pied de covoiturages;
- ▶ incitation à l'utilisation des transports en commun, du vélo, de la marche à pied, par des aménagements lisibles de tous et des trajets courts;
- ▶ livraisons et regroupements d'achats;
- ▶ lieux de commerce et de services multifonctionnels;
- ▶ services de prêt : outillage, équipement, livres, vêtements de sport, jeux de société ;



d. traitement des ressources et des déchets

- ▶ réduction de la consommation d'eau, notamment par la récupération des eaux pluviales et le circuit fermé pour le nettoyage des espaces publics ou des véhicules;
- ▶ tri sélectif et compostage des déchets verts à l'aide d'infrastructures collectives;
- ▶ mise à disposition d'espaces de plein air susceptibles d'être cultivés en potagers;
- ▶ service de troc;
- ▶ limitation de la production de déchets, recherche de voies de recyclage;

e. loisirs et activités associatives

- ▶ accès facile à des activités sportives et culturelles;
- ▶ imbrication du culturel et de la convivialité dans des lieux ouverts à tous;
- ▶ parrainage des nouveaux arrivants pour leur permettre une intégration en adéquation avec le fonctionnement du quartier;
- ▶ projet de quartier mettant en évidence le lien entre besoins individuels et collectifs;
- ▶ mesures à répandre pour permettre l'épanouissement de la flore et de la faune locales, et favoriser la biodiversité.

Ces démarches jouent sur l'économie de moyen, puisqu'elles remplissent souvent plus d'un critère. Une doublement bonne manière d'être durable, en somme.



C'est le conducteur qui choisit la musique !

Localisation des foyers d'action

Où trouver pareilles perles? Tout le monde vous le dira : à Stockholm (Hammarby Sjöstad), à Fribourg-en-Brisgau (le quartier Vauban), à Londres (le quartier BedZED), ou encore à Dongtan en Chine et à Eva Lanxmeer aux Pays-Bas. Faut-il vraiment prendre le bac et franchir la Baltique pour aller tâter de l'éco-quartier? Faut-il payer jusqu'en Extrême-Orient? Les éco-quartiers néerlandais, bien que moins éloignés, sont peut-être un peu trop courus, tout comme la petite ville de Beckerich au Grand-Duché de Luxembourg.

Le mieux serait d'avoir sous le coude quelques propositions de visites dans les provinces belges... Cap sur « Eco-conso », le site du Réseau Eco-consommation. Force est de constater que l'accent y est mis sur la manière de construire une maison individuelle saine, économique en moyens et en consommation d'énergie, mais pas sur des quartiers d'habitat mettant en œuvre les démarches concrètes énoncées ci-dessus. Quant au site du Cluster Eco-Construction, qui rassemble de manière virtuelle et réelle les acteurs wallons du secteur, il joue la carte d'une utilisation plus parcimonieuse des ressources, mais en laissant de côté la principale d'entre elles : le sol. La dimension de responsabilité sociale n'est abordée par ces deux organismes qu'indirectement, dans la mesure où faire changer les habitudes de consommation individuelle constitue un des éléments du développement durable.

Et en Wallonie ?

Et si la logique était prise à rebrousse-poil? Foin de lieux déjà labellisés, repérons nous-mêmes les éco-quartiers wallons! Il convient d'abord d'éliminer de notre liste



Hammarby Sjöstad, Suède.



Projet d'éco-quartier de Masdar, Abou Dabi.

les réalisations et les projets qui ne méritent pas le nom d'éco-quartier. À savoir, ceux qui n'offrent pas la combinaison des trois critères : impact réduit sur la nature, implication des habitants, mixité fonctionnelle et sociale.

On éliminera ainsi les projets de construction de logements dotés des meilleures techniques disponibles en matière d'isolation où le moindre des déplacements est confié à la voiture. De même, on se méfiera du remplissage effréné des derniers terrains encore vierges dans des noyaux densément urbanisés : vivre, c'est aussi respirer, y compris pour la terre et pour les riverains. Il y a d'ailleurs assez de chancres à recycler pour éviter d'aplanir les terrils ou de mettre des barres d'appartements en bord de cours d'eau! Quant à la notion de concertation, si elle n'a pas été incluse dans la réflexion originelle et n'est pas prévue au programme, elle nous permet d'éliminer d'office bien des éco-quartiers « de façade ». Enfin, doivent être aussi évacués les projets faisant de la mixité sociale, culturelle et générationnelle un argument de vente bientôt démenti par le prix des logements, leur configuration et l'absence d'une structure de services.

Faisons la ville nous-mêmes !

Au crible d'un tel tri, la combinaison gagnante s'avère encore très discrète en Wallonie. Dès lors, pourquoi ne pas plutôt tenter de réduire l'impact environnemental de quartiers existants, déjà construits et habités, où quelques-unes des démarches concrètes sont déjà en cours? On ouvrira



Montegnée, Saint-Nicolas.

ainsi la liste à des morceaux de villes ou de bourgs, à des cœurs de villages, qui sont autant à la recherche de lien humain que d'économies d'énergie. Aujourd'hui, ils n'ont pas d'étiquette verte, mais qui sait s'ils ne seraient pas susceptibles de la recevoir plutôt que tel ou tel projet ronflant, pétaradant, et peu parcimonieux?

Il ne s'agit pas de satisfaire à une série de caractéristiques, quitte à se permettre d'en oublier quelques-unes en route. Il s'agit de les transcender. Pour que la dimension de parcimonie soit pleinement efficace, le concept d'éco-quartier doit incorporer la dimension de la connectivité. Un éco-quartier fonctionne avec la ville ou le village qui l'entoure, lui ajoute du sens, lui ajoute de la qualité de vie. À l'inverse de l'habitat excentré et éparpillé, le propre de l'éco-quartier est de donner, non de prendre. Reconstituer la ville sur la ville trouve ici de quoi humaniser sa formule : l'éco-quartier ne s'assied pas sur les constructions du passé, il fait avec.

Retour à Wikipedia

Sous son intitulé « Critiques », l'article de Wikipedia ne dit pas autre chose : « Des voix s'élèvent aussi pour dénoncer la récupération du concept par des "promoteurs architectes" dont les projets coûteux ne respectent qu'en partie le principe de la notion d'éco-quartier et peuvent même à terme contribuer à augmenter l'empreinte écologique (déplacements non raisonnés, commerces de proximité non prévus). Par ailleurs la création de ces quartiers nouveaux ne doit pas masquer la nécessité de rénover nos villes entièrement et surtout de faire évoluer les comportements des habitants en favorisant les échanges et la concertation (...) dans les quartiers existants. »

4031 Angleur l'éco-quartier qui s'ignore

Je vous propose, pour pousser le raisonnement jusqu'au bout, de considérer quelques instants Angleur comme un éco-quartier. Cette ancienne commune de Liège, au sud de la ville, ne prétend à rien de la sorte. Cependant, elle coche beaucoup de bonnes cases, sans le faire exprès. À croire qu'elle a été conçue par un bureau d'étude agréé qui aurait oublié le volet éco-construction!

Coincé entre la route du Condroz, la colline du Sart-Tilman, les voies ferrées et l'échangeur ferroviaire de Garde-Dieu, le quartier de cet exercice donne accès à la vallée verdoyante de l'Ourthe, ainsi qu'à l'Europe méridionale via l'E25. Il rassemble dans son parc immobilier à la fois varié et parfois un peu vieillot une population nombreuse, de toutes origines, de tous âges, et aux moyens souvent modestes. Ses rues alternent les commerces et les logements; presque tous les magasins sont surmontés d'étages habités. On peut acheter à manger et aller boire un verre sans quitter le quartier. Il y a des squares et jardins publics au rythme d'un tous les 300 mètres, mieux qu'à Londres! Contrairement à Londres, les pizzas sont au feu de bois, la crème glacée est artisanale et familiale. Le Cimetière de la Diguette, qui compte parmi les plus romantiques au même titre que le Père-Lachaise ou le Dieweg, attire nettement moins de visiteurs, et pourtant...



Rue de Renory, Angleur.



Château de Nagelmackers, avant et après...

Connecté et varié

Trois fois par heure, un train s'arrête à la gare avant de rejoindre les Guillemins en trois ou quatre minutes. En amont, le réseau ferré bifurque pour donner accès soit à l'Allemagne, soit au Luxembourg. Plusieurs bus relient Angleur aux points stratégiques de Liège, ou s'y arrêtent avant de rejoindre la périphérie puis les campagnes proches. Des trottoirs, tracés jusque dans les endroits les plus incongrus, parce qu'officiellement dédiés à la voiture, permettent au piéton volontaire d'aller partout, y compris jusqu'au centre commercial Belle-Ile. Dans la direction opposée, il peut rejoindre les quais de Meuse en traversant les voies rapides et le quartier voisin, Kinkempois, puis poursuivre sa promenade industrielle vers Renory, Ougrée, Seraing.

On trouve, dans un mouchoir de poche, des maisons « bel-étage » des années soixante juxtaposées à des bâtiments du XVI^e, du XVII^e et du XVIII^e siècle. Ainsi, le Château Nagelmackers qui accueille des résidents dans des logements sociaux ouverts sur une vaste cour intérieure, d'une part, et d'autre part une douzaine d'entreprises dans le corps

de logis. Hier, un fantôme dépenaillé gâchait le paysage et faisait peur aux passants, aujourd'hui l'Espace Entreprises rayonne bien au-delà du quartier. Il lui rend confiance quant à ses capacités d'être à nouveau un bassin d'emplois, ce qui serait tout bénéfique y compris dans la logique des trois critères définissant un éco-quartier.

Un projet de la politique fédérale des grandes villes

Mais où se cache la construction collective et volontaire d'un projet? C'est ici qu'intervient depuis dix ans l'équipe coordonnée par Christophe Pire. Elle a pour mission d'insuffler de la confiance et des moyens techniques dans les aspirations des habitants, mais aussi de recréer du lien, sous l'étendard du Plan fédéral des Grandes Villes. Son champ d'action, ou « quartier prioritaire » est formé par Angleur, les Vennes et Kinkempois, trois quartiers voisins séparés par des ruptures fortes : rails, Ourthe, voies rapides. Pour 2011, le chef de projet a planché sur un projet unique et fédérateur, celui de faire du quartier prioritaire un vrai éco-quartier! En d'autres mots, répondre à l'urgence environnementale en s'inscrivant dans la réalité d'une population qui a souvent du mal à nouer les deux bouts. Chaque point de la liste ci-dessus sera soumis à la sagacité des habitants et des associations. Afin de favoriser les liens interpersonnels et la participation, il y aura autant de sous-projets que de groupes prêts à défendre à 100 % un petit cheval de bataille. Pourraient ainsi voir le jour un service d'achats communs, un système de compostage collectif, un restaurant, entre autres. La grandiloquence n'est pas de mise pour s'adresser aux habitants à qui ce type de regroupement inspire parfois de la méfiance. La bonne marche de l'entreprise repose notamment sur un « contrat » à écrire ensemble, avec le souci que chacun ait sa place et sa responsabilité dans le projet, quel que soit le moment où il le rejoindra.

En matière d'accessibilité, de valeur ajoutée, de verdure, de mélange des fonctions et des genres, Angleur a réussi un très beau coup en toute innocence. Et votre quartier à vous? ■

Hélène Ancion

Article publié dans Les Cahiers nouveaux, N° 78, juin 2011, sous forme de billet d'humeur introduisant la publication.

Ce texte se base sur un article publié dans « nIEWs », la lettre d'information électronique de la Fédération IEW n° 81 (14 au 28 septembre 2010). Plusieurs paragraphes ont été repris par Julie Gillet, dans l'article « Le boom des éco-quartiers », publié le 22 octobre 2010 sur le site de la Libre Belgique. Les lignes consacrées au projet de quartier du Plan fédéral des Grandes Villes proviennent de l'article publié dans les « nIEWs » n° 85 (15 au 31 décembre 2010), « Le Plan fédéral des Grandes Villes : une espèce en voie de disparition? », un entretien avec Christophe Pire, Chef de projet pour le quartier Angleur-Vennes-Kinkempois.