

<WORKING TITLE>

# **CAHIER DES CHARGES POUR UNE VILLE COMME BIEN COMMUN**

**Commons Josaphat**

Version du 21/03/15

<b>INTRODUCTION GENERALE</b>	<b>3</b>
A – CONCEPTS ET VISION STRATEGIQUE	3
B – LE COLLECTIF ET LES METHODES	5
<b>L'ESPACE PUBLIC : LA OU LE COMMUN DEVIENT POLITIQUE</b>	<b>6</b>
1. L'ESPACE PUBLIC A L'AUNE DU COMMUN : UNE DEFINITION	6
2. APPROPRIATIONS ET VALEURS DANS L'ESPACE PUBLIC	7
3. COMMENT CONCEVOIR UN TEL ESPACE PUBLIC?	7
4. DEVELOPPER NOTRE VILLE EN COMMENÇANT PAR L'ESPACE PUBLIC	9
5. LE CONTINUUM ESPACE PUBLIC - ESPACES COLLECTIFS – ESPACE PRIVE	10
6. VERS UNE PROPOSITION PIONNIERE	11
7. EXEMPLES : AILLEURS EN BELGIQUE OU DANS LE MONDE	11
<b>HABITER</b>	<b>12</b>
1. VIVRE AUTREMENT : UN QUARTIER MODELE	12
2. TYPE DE GESTION DE L'HABITAT	12
3. QUI CONSTRUIT?	13
4. COMMENT CONSTRUIRE ?	14
<b>STRUCTURES D'ÉCOLOGIE URBAINE POUR UNE VILLE RÉSILIENTE</b>	<b>15</b>
INTRODUCTION	15
1. UNE FORME DE GRILLE D'ANALYSE	15
2. LA FRICHE AUJOURD'HUI DU POINT DE VUE ÉCOLOGIQUE	17
3. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL DE LA FRICHE	18
4. DES LIEUX DE PRODUCTION	18
5. LA QUESTION DE L'EAU, LES NOUVELLES RIVIÈRES URBAINES	19
6. LE BÂTI	19
7. LES QUESTIONS DE PAYSAGE	20
8. LES RELATIONS AU MONDE	20
9. LA GESTION ET LA GOUVERNANCE DES STRUCTURES ÉCOLOGIQUES	21
10. LE RAPPORT AU TEMPS	22
11. RETOUR AU SOCIAL	22
<b>UNE ECONOMIE COOPERATIVE, CIRCULAIRE ET DE CYCLE COURT</b>	<b>24</b>
1. ECONOMIE COOPERATIVE ET ECONOMIE CIRCULAIRE	24
2. COMMENT DEVELOPPER UNE ECONOMIE COOPERATIVE ET CIRCULAIRE DANS LE QUARTIER JOSAPHAT ?	28
<b>MODÈLES FINANCIERS ET JURIDIQUES</b>	<b>32</b>
1. OBJECTIF DE LA DEMANDE	32
2. PRINCIPES POUR LE DEVELOPPEMENT DU SITE	33
3. MODELE FINANCIER PROPOSE	35
4. EXEMPLES ET REFERENCES	37
<b>GOUVERNANCE</b>	<b>38</b>
1. INTRODUCTION	38
2. CADRE	38
3. UNE « CHARTE »	40
4. UN PROTOCOLE OPERATIONNEL	41

# INTRODUCTION GENERALE

*Initiateurs : Dominique Nalpas, Verena Lenna*

## **A – Concepts et vision stratégique**

Depuis quelques années, les notions de biens communs, communs et principe du commun sont de plus en plus évoquées, réfléchies et travaillées au sein des universités, parmi les chercheurs et essayistes mais aussi à partir de l'action d'« activistes » de tous bords... Le monde du logiciel libre s'est emparé depuis longtemps de ce concept, notamment avec les « creative commons », puis après les milieux de l'environnement ou du droit à la ville, voilà que maintenant ces notions traversent de plus en plus le monde du travail.

La chute du Mur a signifié la fin de l'Etat centralisé à l'économie centralement planifiée. Cette chute a ouvert la porte au néo-libéralisme et son « Tout au marché », à la financiarisation débridée et mondialisée. Elle a semblé marquer la « fin de l'Histoire » ou la rationalité de la compétition devait définitivement l'emporter. Mais la crise des Subprimes a mis un coin dans la domination de cette forme d'économie. Entre crise de l'Etat et crise du Marché, le principe du commun – c'est à dire une rationalité qui se fonde sur la coopération entre individus-acteurs -, semble devoir de plus en plus en mesure de donner des réponses ouvertes sur le futur.

C'est sans doute également ce qu'a voulu signifier le plutôt orthodoxe Comité Nobel d'Economie, lorsque, au lendemain de la crise des subprimes en 2009, il a donné son illustre prix à Elinor Ostrom pour ses travaux de recherche sur la Gouvernance des Biens communs. Depuis plusieurs dizaines d'années, cette chercheuse et ses alliés avaient étudié sur la planète entière des situations de biens communs par des communautés qui souvent gèrent leurs ressources sur des bases héritées de traditions anciennes et dont on ne connaît plus l'origine. Ce que les travaux d'Ostrom nous enseignent, c'est que pour qu'une ressource soit un bien commun, il faut qu'elle soit vraiment gérée en commun par une communauté qui se donne des règles de fonctionnement.

La reconnaissance de haut niveau que recevait les travaux d'Ostrom refermait dès lors l'épisode ouvert par Garrett Hardin sur la « Tragédie des biens communs » qui, depuis les années 60, avait amené à ce que le concept de commun devienne une tache aveugle dans les sciences sociales. Pour Garrett Hardin, en effet, des ressources ne pouvaient pas être gérées par une communauté de personnes autonomes. Il y aurait toujours un appropriateur de la ressource qui exploiterait cette dernière plus que d'autres, ouvrant sur une escalade sans fin et amenant nécessairement à l'épuisement de la ressource. Selon cette théorie, l'homme est non seulement un loup pour l'homme, mais aussi pour les ressources naturelles et seules des puissances exogènes aux communautés qui utilisent ces ressources - l'Etat ou le capital privé -, sont aptes à les gérer de manière durable, renouvelable. L'observation montre que ce dernier aspect est non seulement faux (il n'y a toujours pas d'accords autant d'années après Rio), mais de plus, avec son travail sur la gouvernance des biens communs, Elinor Ostrom montre que ces derniers sont possibles pour autant, certes, que des règles collectives s'élaborent rigoureusement, créativement, avec un souci du détail et dans la durée.

Parallèlement au travail de cette économiste de renom s'expérimentent de nombreuses formes de gestion de communs qui démontrent que cette approche trouve un devenir dans la modernité et pas seulement dans des formes héritées d'une tradition. La communauté du logiciel libre en est l'exemple le plus éloquent. Le mouvement des jardins partagés se développe au cœur même de nos villes contemporaines et réinvente des formes de reliances entre humains et non humains. Bruxelles n'en est pas indègne. Mais plus largement, l'économie coopérative redevient porteuse et le monde du travail semble se ré-emparer de ce concept.

Pour autant, chaque jour, des ressources communes à des échelles différentes, des plus locales aux plus globales, continuent d'être captées par des puissances financières toujours plus grandes. L'on voit qu'elles peuvent être dilapidées et provoquer des désastres écologiques. L'Etat et le capital ne sont aucunement des garanties à cet égard. De plus, de par le monde, des communautés sont déstabilisées, des savoirs acquis sur des décennies voire des siècles se perdent. Plus généralement, nos Etats providence subissent des coups de boutoirs toujours plus durs et les villes se dualisent. Les communautés se referment sur elles-mêmes sur base religieuses ou ethniques et nationales. Il est temps de renouer avec une culture du commun dans les sociétés

contemporains, laïques et faites de diversité et cela donc jusqu'au coeur de nos cités. Il faut inverser la tendance, au moins freiner.

Dans la société globale, l'économique, le social et l'environnemental sont disjoints. Pour produire du social redistributif, il faut de l'économique accumulatif. Il faut produire de la monnaie pour la redistribuer vers les moins nantis. Autrement dit, il faut favoriser le capital et son accumulation avant de produire du social. D'où l'appel général fait par notre Région à un développement international pour apporter ce capital manquant. Mais la concurrence est rude. Les réinvestissements vers les villes se portent de plus en plus vers le Moyen Orient et l'Extrême Orient. Il faut offrir de plus en plus pour attirer les finances mondialisées et à l'instar de Dubaï qui se construit dans le désert, virtualiser de plus en plus le social, l'environnemental, le patrimoine, le politique, qui ne doivent pas devenir des freins aux investisseurs. On veut des société sans Histoire. Cette manière de voir possède le risque de créer l'exclusion de ceux là-mêmes que l'on souhaitait protéger ou défendre.

Le commun possède cette particularité de combiner autrement les rapports qu'entretiennent le social, l'économique, l'environnemental et surtout de ne pas les disjoindre. Dans le commun, la solidarité est immédiate. La production de richesse et sa redistribution se font dans le même mouvement, ils sont une et même chose. La plus value n'est pas captée par un tiers et est directement recyclée dans le circuit le plus local possible, dans le social immédiat. L'économie coopérative de travail apporte quelques solutions. Mais l'économie ici n'est pas seulement monétaire redistributive ou de marché, elle est aussi celle du don et du contre don et non monétaire, elle est donc plurielle et créative. On voit nombre de collectifs qui expérimentent jours après jours.

Cela suppose des approches techniques ou technologiques appropriées à tous les niveaux et de repenser certains aspects du juridique, de la gouvernance, etc. Christian Laval et Pierre Dardot nous indiquent que le principe du commun doit pouvoir réintégrer l'ensemble de la société, non pas en faisant tabula rasa, mais en y repensant la multiplicité des couches ou lieux qui font nos sociabilités, dans le travail, dans les structures démocratiques, etc. Partout, il faut pouvoir troquer la rationalité qui se fonde sur la compétition par une rationalité qui se fonde sur le commun. Il y a une compétition à créer entre le commun et la compétition.

Nous possédons de plus la conviction que le principe du commun ne va pas vider les formes du service public, mais au contraire, les renforcer. Service public et communs doivent mutualiser leurs apports. Il n'est pas question de se détourner définitivement du marché mais de lui laisser moins d'emprise et tout au moins de rééquilibrer les choses, tellement les partenariats publics privés sont dominants dans la production de la ville. L'une des clés se situe dans le fait que le droit d'usage doit pouvoir entrer en compétition et limiter, voire détrôner le souverain droit de propriété.

Comme on l'a vu plus haut, la production de la ville, l'urbanisme et l'aménagement du territoire sont intimement liés à la production du social et à la protection voire l'amélioration de l'environnement. C'est dans l'urbain même, à partir du territoire qu'une pensée-action sur le commun doit pouvoir se reconstruire ou tout au moins s'éprouver et s'expérimenter, tant nous avons perdu le savoir de la production des choses en commun.

La friche Josaphat, destinée à devenir un nouveau quartier, projet urbain par excellence, doit pouvoir rencontrer cet enjeu qui devient majeur. Encore vierge, elle ouvre sur un imaginaire de possibles qui doit cependant déboucher sur des formes concrètes de cette manière de voir. Le nouveau quartier Josaphat pourrait devenir une terre d'expérimentation sur de multiples niveaux de conceptions que nécessite la production d'un quartier en commun.

Il ne s'agit évidemment pas de faire de Josaphat une île ou une petite république avec son économie propre, sa communauté vertueuse et son environnement protégé. Josaphat restera reliée au monde, restera insérée dans des réseaux qui la dépasse, voire même y contribuera. Ces habitants seront des citoyens schaarbeekoïses et Bruxelloïses. Dans le même temps Josaphat devra contribuer à des formes de relocalisation de l'économie et de nos sociabilités. Le commun selon nous permet de réarticuler le retour au local et la nécessité de se relier au monde. Alors que l'économie classique dominante, suppose que le global s'accapare le local. Mais c'est ce retournement des choses qui demande une étude minutieuse et patiente, qui demande que des diagnostics soient faits et des solutions techniques, juridiques, financières (aussi) soient élaborées patiemment dans un

souci du détail.

Nous pensons que cette utopie est réaliste comme le qualifie Edgar Morin pour des situations où les savoirs sont à disposition où des solutions potentielles existent, mais où c'est la volonté des humains qui ne suit pas. L'u-topie - le non lieu - n'est pas celui de l'im-possible - du non possible - il est aussi celui qui, certes, n'est pas encore là, mais celui qui est à venir. Thomas Moore dans l'Utopie, décrivait déjà que le monde à venir serait celui du commun. Il avait seulement cinq cents ans d'avance, il lui manquait les techniques, juridiques, financières etc.

Nous savons aujourd'hui que les problèmes techniques, juridiques, etc., vont être nombreux et même difficiles pour construire un quartier en commun crédible. Mais nous possédons la conviction qu'ils peuvent être rencontrés et, pour bon nombre, dépassés. Partout, dans le monde de la production des biens (de consommation, souvent futiles), il est demandé d'être créatifs et innovants. Il est aussi de plus en plus souvent évoqué le fait que la société soit « de la connaissance ». Ce serait bien le diable que le seul domaine de pensée et de la production où il ne soit pas demandé d'être innovant et créatif, où il n'y aurait pas de production de connaissance, justement, soit dans la production du commun.

La friche Josaphat est une des dernières réserves foncières bruxelloises. La responsabilité est grande aujourd'hui, voire historique, de ne pas utiliser ces dernières propriétés publiques pour rencontrer ces enjeux. Car s'il est vrai que nous sommes dans un moment de bifurcation majeur où le principe de compétition est battu en brèche, nous serions tous corresponsables de ne pas saisir cette opportunité pour lui opposer le principe du commun. Inversement, Josaphat peut être le moment où Bruxelles prend conscience de cet enjeu fondamental de notre époque. Bruxelles, Capitale de l'Europe, aurait même une responsabilité en la matière par sa capacité à irradier.

Le présent document propose une série de pistes de réflexions et de constructions de pensée.

## **B – Le collectif et les méthodes**

en gestation...

# L'ESPACE PUBLIC : LA OU LE COMMUN DEVIENT POLITIQUE

*Initiateurs : Philippe De Clerck, Laetisia Franck, Ivan Markoff, Dominique Nalpas*

Tout commence par l'espace public, car l'espace de la friche est déjà espace public latent qui ne demande qu'à être activé, aujourd'hui même. De la peuvent émerger des usages pionniers, qui avec un accompagnement respectueux (privilégier des usages se rapportant à un intérêt collectif) peuvent permettre aux bruxellois de signifier leurs besoins et envies en termes de qualité de vie, qui pourront à leur tour devenir des principes guidant la concrétisation d'un projet de développement.

## **1. L'espace public à l'aune du commun : une définition**

Penser par la notion des biens communs nécessite d'être conscient de l'articulation indispensable entre le statut et la gestion d'un objet. Dans le cas de l'espace public, il nous faut donc réfléchir à son statut, mais aussi à l'articulation des usages qui pourront y avoir lieu. En cela l'espace public est un enjeu difficile : il doit favoriser l'usage, mais si l'on en fait trop facilement un certain usage d'autres en seront potentiellement exclus. Sous prétexte de "ne vouloir privilégier aucun groupe ou aucune activité", le statut de l'espace public, censé appartenir à tout le monde, peut alors rapidement devenir un espace qui n'appartient à personne, où plus rien n'est possible sinon la traversée: circulez, il n'y a rien à voir.

Afin de favoriser le plus d'usages de la manière la plus inclusive qui soit, nous préconisons d'aborder ce problème en inversant ce statut: non pas un espace où l'on enlève la possibilité d'appropriation pour ne privilégier personne, mais au contraire un espace où l'idéal platonique serait que n'importe qui puisse faire n'importe quoi à n'importe quel moment, pour privilégier tout le monde. Ce statut est par définition inatteignable, car un certain usage de l'espace public en exclura toujours d'autres. Mais c'est ce statut idéal qu'il faut confronter à la réalité en multipliant les usages possibles sous une condition fondamentale: l'éphémère. C'est ce qui distingue "l'espace public", de la notion "d'espace commun" ou "partagé", qui lui dispose d'un statut autre, de règles plus précises, définies au sein d'un collectif d'individus plus ou moins déterminé. Si l'espace partagé est une forme d'appartenance collective d'un groupe (auquel on peut adhérer ou non), l'espace public est une appartenance collective à tous, et il doit donc toujours revenir à un moment (qu'il soit imminent ou lointain) à son statut du "tout est possible" pour que d'autres puissent le solliciter.

L'espace public s'active quand on l'utilise, quand on se l'approprie, mais toujours de manière plus ou moins éphémère. Le ressenti de l'espace public devient alors provisoirement "privé" quand une personne s'installe sur une partie de l'espace (laps de temps relativement court) ou provisoirement "commun" par l'usage collectif qui en est fait (laps de temps pouvant être relativement long, voire faire l'objet d'une concession). Mais si ces usages s'éternisent, le statut de cet espace en tant que "public" devient questionnable. Il faut donc négocier les usages dans le temps, qu'il soit court ou long, et arbitrer selon l'inclusivité de ces usages en privilégiant l'usager faible: celui qui faute d'espace privatif ou partagé adapté, doit bien pouvoir solliciter l'espace public pour son bien-être.

Mais cette condition d'hospitalité à l'éphémère ne suffit pas, car si chaque recoin de chaque lieu dans l'espace public permettait de tout faire, l'on resterait dans un indéfini générique, sans caractère ni distinction. Cet état de disponibilité (dont la friche dispose déjà) n'est qu'un point de départ à partir duquel l'on peut commencer à préciser, collectivement, ce que l'on souhaite plus particulièrement encourager à quel endroit au travers de la manière dont on aménage les espaces publics comme formant une continuité à travers la rue, le quartier, la ville, d'espaces qui se complètent. L'espace est aménagé pour y faire quelque chose, mais toujours en faisant attention de ne pas exclure totalement son contraire.

Par exemple, un espace où l'on peut se produire en public ne doit pas empêcher de se sentir à l'aise en étant seul. L'espace public pensé par le commun est un espace où l'on observe et porte attention à ce qui semble avoir été empêché par un aménagement, où l'on rajoute toujours du possible (et donc de la qualité) afin que personne ne soit exclu de la liberté d'en jouir. Il s'agit d'un espace où l'on se sent très bien à certains endroits et où l'on ne se sent mal nulle part.

## **2. Appropriations et valeurs dans l'espace public**

La notion d'espace public ne touche pas qu'à la pierre et aux usages. Il faut y ajouter qu'il est un espace de signes également. Une voirie où les trottoirs sont étroits et la voie de circulation automobile large indique un choix fonctionnel, mais aussi un choix signifiant : « ici la voiture est reine ». Une avenue bordée de magasins raconte une histoire sur le fait marchand. Un espace public bordé de petites maisons ouvrières dit peut-être quelque chose sur la dualisation spatiale. L'espace public parle donc, mais plus que cela, l'on y parle aussi, on y énonce des messages. Ce n'est pas pour rien que les annonceurs se battent à prix forts pour occuper les espaces publicitaires, ces appropriations (pas si) provisoires de l'espace public. Ces annonceurs peuvent émettre un message très visible localement par le panneau publicitaire, alors même que leur centre de décision est placé très loin du lieu où est placée l'annonce publicitaire.

Cette dynamique d'appropriation, participative de la privatisation à fins commerciales de l'espace, crée les conditions d'une délocalisation de l'économie. La publicité pour un produit industriel de circuit long contrôlé par la finance est un message qui cautionne ce type de mécanisme économique, qui indique que l'on est inséré dans des réseaux que l'on ne contrôle pas. Par ailleurs un produit en publicité est par définition en compétition pour se vendre mieux que d'autres produits similaires. Ce que ce message dit dans l'espace public c'est : « la compétition est au centre de l'économie ». Une publicité est donc un message qui « forme » l'opinion et qui oriente les actions. Cela signifie donc que des signaux qui renforcent des formes de l'économie coopérative ou de circuit court auront cette même capacité à former de l'opinion. Dans un esprit du commun, il serait important que les habitants et futurs habitants puissent débattre de ce qu'ils veulent voir émis comme signaux dans l'espace public par des panneaux d'affichage ad hoc, ce qui signifie aussi que cela touche aux types de commerces qui seraient souhaités dans cet espace et bien d'autres choses encore.

Mais il est encore d'autres types de signaux émis dans l'espace public physique : l'on peut y exprimer ses opinions politiques, par exemple, en manifestant, en prenant place dans l'espace public physique, en s'appropriant la place, comme les indignés l'ont fait, comme la Parade Zinneke le fait, ou comme une manifestation syndicale, bien sûr. Le message formulé par ces appropriations peut être perçu bien au-delà du périmètre où il aura été émis, notamment par le biais des médias et de l'internet collaboratif. L'espace public est donc un support pour un espace public symbolique où se forment les opinions dans le monde, bien au-delà du quartier. Le quartier émet des messages vers le monde... Il y a un continuum entre espace public physique et espace public immatériel, l'espace public symbolique.

Cela nous amène aussi tout naturellement à envisager l'espace public comme espace de débat. Mais pour qu'il y ait débat il faut accès à ce débat pour tout ce qui est minoritaire. Or l'expression du commun dans l'espace public est archi-minoritaire aujourd'hui, face à l'expression de l'individualisme et de la compétition. Notre quartier se doit d'être un acteur de ce débat. A l'échelle de notre espace public physique local, il est possible de créer un espace de gestion qui à cette échelle du quartier, pourrait devenir un organe de gestion réel de la place et de ce qui l'environne, pouvant régler des conflits divers, définir des orientations et usages des lieux. Il s'agit donc d'un espace « politique », mais où ce n'est pas la représentation « partisane » classique qui permet d'accéder au débat, mais bien la posture citoyenne en tant que telle. (Il faut largement préciser le fonctionnement d'un tel dispositif).

Le modèle de l'agora qui était en soi invariablement le lieu de la rencontre quotidienne et banale, la place du marché et le lieu du débat sur la chose publique pourrait répondre assez bien à notre modèle. Le quartier Josaphat devrait pouvoir recréer ce modèle de l'agora qui prendrait place probablement le plus souvent dans un des locaux dédiés à la vie du quartier ou lors des beaux jours, sur la place publique même, au vu et au su de tous, un effet de transparence.

Enfin, l'espace public est l'espace de l'accueil de la fête. Mais pour qui et pour quoi la fête est-elle célébrée ? Elle doit célébrer essentiellement le droit à la ville.

## **3. Comment concevoir un tel espace public?**

Il n'y a évidemment pas de recette miracle pour arriver un tel espace public, tant il dépend d'un processus évolutif et des usagers qui lui donnent vie. La conception de l'espace public tel qu'il est entendu ici ne s'arrête pas une fois que la dernière pierre de son aménagement a été posée. Au contraire, c'est là que

commence le dialogue entre espace et citoyens qui permettra à l'espace d'évoluer dans le temps pour s'approcher de cet idéal d'espace public. Malgré cette complexité, nous pouvons identifier quelques principes, tous interconnectés, ouvrant la voie à son existence et facilitant le dialogue qui le fera évoluer:

### **1/ Accepter son ambiguïté et son besoin de dialogue:**

Un tel lieu de l'hospitalité est et sera toujours en tension-équilibre entre appropriation et liberté, entre un sentiment d'appartenance pour les habitants alentours d'une part et une continuité de cet espace avec le reste des espaces publics de la ville d'autre part. C'est cette tension qui fait que l'on se sent dans un espace défini, personnifié, qui n'est pas anonyme, sans pour autant se sentir un intrus dans un espace qui ne serait clairement pas le nôtre. Il est donc important que l'usage de l'espace public puisse se négocier et se renégocier entre ceux qui veulent s'en servir afin de s'accepter mutuellement dans des usages qui se succèdent, se juxtaposent voire se mélangent, pour atteindre un équilibre dynamique. Pour qu'une telle négociation puisse avoir lieu, il faut savoir désigner les lieux qui se négocient, ce qui nous amène au point suivant:

### **2/ Caractériser les lieux et penser leur complémentarité, au bénéfice des usagers faibles:**

Même dans un souhait d'ouverture maximale à l'usage, pouvoir tout faire partout n'est pas concevable. Il importe donc de penser les différents lieux qui constituent l'espace public comme autant de composantes complémentaires d'un continuum qui n'a de sens en terme de conception qu'une fois perçue dans son ensemble à l'échelle de la rue, du quartier, de la ville.

Chaque lieu peut ainsi offrir une "bande passante d'usages" que d'autres n'auront pas, selon le contexte du lieu (on préférera par exemple rendre possible la production musicale en public dans un lieu visible mais relativement éloigné du résidentiel). C'est dans ce continuum qu'un espace peut offrir ce que les autres lieux alentours n'ont pas à offrir, et par la même occasion se distinguer. La flexibilité à l'usage et la complémentarité ne veulent pas pour autant dire que tous les usages se valent, et que le gouvernement ne peut encourager certaines manières, souhaitables ou innovantes en termes d'intérêts général, de se servir de l'espace public.

Ce dernier est aujourd'hui graduellement colonisé par des usages orientés sur l'expérience exceptionnelle et le luxe (attractions, terrasses), qui bien qu'ils puissent contribuer à une certaine animation de la ville ont pour effet d'exclure celui qui n'a pas de moyens. Pour que la ville ne soit pas vivante que pour celui qui sait se le permettre, il importe de s'adresser aux usagers les plus faibles (démunis, enfants et 3ème âge), d'une part en pensant la conception de l'espace public sur base des besoins élémentaires tels pouvoir s'abriter, s'asseoir pour se reposer, ou confortablement entrer en contact avec l'autre sans devoir pour autant impérativement passer par une terrasse de café; d'autre part en mettant en valeur dans l'espace public les initiatives qui permettent de relever les défis de la ville, à l'image par exemple du workshop Dynamo à Zurich, qui célèbre la formation à la soudure comme un événement dans l'espace public, offert en spectacle à la ville.

### **3/ Penser la place des types de déplacement dans l'espace public:**

Physiquement, le piéton sera toujours en désavantage par rapport à d'autres moyens de se mouvoir dans l'espace. Cela doit susciter l'intervention: en tant que lieu partagé par l'ensemble des usagers, l'espace public doit être pensé pour toujours compenser les désavantages des usagers faibles. C'est d'abord et avant tout pour eux qu'il faut concevoir l'espace public: les plus privilégiés se débrouillent déjà très bien.

Mais cela ne veut pas, surtout pas, dire qu'il faut "protéger" les usagers faibles (à coup de barrières par exemple), et par cela les infantiliser. C'est en orientant la conception de l'espace public premièrement sur le bien-être des usagers faibles et non sur leur sécurité par rapport aux usagers forts (l'aspect sécuritaire est abordé plus en détail plus bas), que l'on crée un espace où l'utilisateur fort comprend qu'il doit toujours partager l'espace avec autrui et le respecter. Concrètement, cela peut se traduire dans des approches très diverses et même contraires: dans certains cas on peut choisir de bannir certains usagers forts d'une certaine zone afin de protéger les usagers faibles (c'est le cas de la zone piétonne, mais aussi du trottoir à partir d'une certaine largeur, en deçà de laquelle il se limite à "éloigner" les piétons des voitures pour, à nouveau, les "protéger"); dans d'autres au contraire on pourra préférer un espace entièrement partagé, dans lequel les usagers forts sont conscients qu'ils doivent toujours être prudents car ils n'ont pas tous les droits. Ces procédés de "justice spatiale" doivent tout autant être pensés selon la situation précise dans laquelle on se trouve qu'en fonction d'une vision d'ensemble d'un espace urbain où personne ne se sent lésé.

#### **4/ Prévoir la facilité de l'évolution de l'espace:**

Il est impossible de contrôler l'ensemble des facteurs physiques, environnementaux, climatiques, de voisinage,... qui auront un impact parfois décisif sur la façon dont un espace public est utilisé voire détourné. Orienter la conception de l'espace public sur son usage nécessite donc une capacité à le faire évoluer, à combler les lacunes en rajoutant des éléments ouvrant de nouvelles possibilités.

Cette possibilité est déjà renforcée par une conception évitant la surdéfinition de l'espace, mais doit aussi se refléter dans un usage de matériaux facilement réutilisables, qui ne nécessiteront pas d'être détruits ou décomposés lors d'interventions futures. Un équilibre entre légèreté et résistance de l'aménagement doit donc être trouvé, un équilibre à inventer pour chaque projet d'aménagement.

#### **5/ Favoriser la sécurité et la gestion autoproduites avant de combattre l'insécurité et la négligence:**

Cette différence implique un changement de perception en faveur de la confiance envers les citoyens pour passer d'une démarche de sécurité remédiate à une démarche préventive par la favorisation du vivre-ensemble et l'activation de l'espace public, qui peut devenir un enjeu clé.

D'une part la présence explicite (passants) ou implicite (contact visuel depuis le bâti, signes d'appropriation) dans l'espace public signale clairement que l'on n'est pas dans une zone de non-droit ou dans un lieu que l'on peut traiter sans égard. Cette gestion assurée en partenariat cadré avec les habitants du quartier responsabilisés a déjà montré pouvoir fonctionner efficacement aux Etats-Unis, où les Neighborhood Watch sont très répandues. D'autre part le fait qu'un espace public soit déjà utilisé (suivant le respect de pluralité des usages déjà évoqué) ne fera qu'inviter d'autres à l'investir, augmentant l'hospitalité de notre espace urbain et son rôle comme lieu de rencontre entre les individus et populations qui composent la ville. La présence des enfants dans l'espace public (et donc de lieux adaptés aux jeux d'enfants) initie ou renforce grandement les rencontres et le brassage.

Il en va de même pour le soin des lieux: un espace qui rend possible des usages et des intérêts partagés crée une responsabilité, un soin envers l'espace public: en effet, s'il n'est pas soigné par l'utilisateur ce dernier en sera le premier lésé. Ainsi les services publics (commune, service des espaces verts, région) peuvent-ils apporter un soutien (logistique voire financier) aux habitants qui entretiennent par eux-mêmes des lieux.

#### **6/ Créer une réglementation et une gestion hospitalières aux pratiques:**

Directement lié au point précédent, un espace public ne sera pas hospitalier aux usages si ceux-ci n'ont pas la liberté de se déployer. Ce manque de liberté se ressent aujourd'hui dans la manière dont l'espace public est vécu et à la réticence à l'investir de manière informelle. La méfiance à l'égard de l'informel se traduit dans un système rigide de surveillance et d'autorisation. Pour négocier l'usage de l'espace public, il importe donc de trouver des méthodes allant au-delà de la simple surveillance du respect des lois. Des méthodes qui permettent d'inclure plus facilement l'éphémère, le déplaçable, le spontané.

=> Gestion collective de l'espace public (comité) en dialogue, en négociation

=> définir les usages de la place (gentrification)

#### **4. Développer notre ville en commençant par l'espace public**

Nous l'avons dit, l'espace public et le paysage sont des bons moyens d'initier une dynamique ouverte de redéveloppement d'un lieu. C'est le début d'une histoire commune à créer entre la population environnante, les citoyens en général et bien sûr les futurs habitants d'un lieu tel la friche Josaphat. Le redéveloppement d'un quartier est un événement culturel, qu'il importe d'effectuer de manière ouverte et sur le ton de la célébration collective.

L'investissement d'un lieu avant son redéveloppement par les habitants, la société civile, les artistes, permet de faire émerger une conscience du lieu et d'initier des pratiques dont l'aboutissement est parfois inattendu, faisant apparaître au grand jour des enjeux dont on n'avait pas saisi l'amplitude à l'avance. Pour cela il importe de signifier la disponibilité du lieu comme espace à investir, en y installant des usages attrayants à échelle locale (un simple jeu d'échec par exemple), à l'échelle du quartier (lieux d'agriculture, de rencontre) et à l'échelle urbaine (un skatepark temporaire, un programme de spectacles); et en pensant la visibilité du

lieu (tant physique que dans la perception) pour attirer les défricheurs. Par la suite, l'espace ne s'arrête pas d'être public alors qu'il est en chantier.

C'est ce que proposait par exemple l'architecte Luc Deleu pour le concours des Halles de Paris: le chantier en plein air comme un paysage urbain, qui changerait constamment de forme au moyen de chapiteaux. C'est aussi ce que défend l'architecte Patrick Bouchain en cherchant à rendre les chantiers accessibles et visitables, en tant que lieu où l'on peut observer notre ville en train de se faire, mais aussi en tant que lieu dont l'on peut déjà s'emparer avant qu'il ne soit achevé, car un espace public n'est jamais véritablement achevé.

## **5. Le continuum espace public - espaces collectifs – espace privé**

Si l'espace public est l'espace de tous, de quiconque, et doit le rester, il importe de le concevoir en complémentarité avec des espaces collectifs à une multiplicité d'échelles. Par espaces collectifs nous entendons tout équipement urbain qui sert un but précis et qui est partagé ou partageable. Ces équipements se trouvent donc dans une relation à cheval entre l'espace public et l'espace privé, dans différentes gradations selon leur public cible: la ville entière ou un groupe plus ou moins restreint de citoyens.

Les exemples sont légion, certains figurant parmi les fonctions vitales de la ville. Tous ces espaces collectifs peuvent être imaginés suivant un mode de fonctionnement et de gestion en bien commun :

- les lieux d'activités: divertissements définis dans l'espace public (jeux aménagés), infrastructures sportives, lieu de réunion, organisation d'évènements culturels, lieu de calme et de sérénité (sans devoir se réfugier chez soi)

- les lieux de production et fourniture: ateliers techniques de fabrication (artisanat), production nourricière (potagers collectifs, poulailler, petit élevage, ruches), magasin d'aliments ou autres restaurants (qui peuvent être des coopératives autogérées), lieux de seconde vie des objets (échanges, give box, repair café, recyclage)

- les lieux de santé : maison médicale (qui devrait aussi être un lieu d'apprentissage sur le soin de son corps et des premiers soins), jardin des simples (cultures d'herbes médicinales)

- les lieux d'accès à la culture et au savoir : école, bibliothèque / médiathèque, espace public numérique, organisation d'ateliers d'échange de savoir

- les lieux d'accueil ou de rencontre adaptés aux âges : garderie, maison de jeunes, 3<sup>ème</sup> âge, mais aussi lieux de rencontre entre les âges

- les lieux de l'infrastructure écologique (Nouvelle rivière urbaine, forêts commestible, couloir de biodiversité,...)

Ce sont notamment ces équipements qui permettront une hospitalité du site Josaphat à l'égard des habitants du quartier ou de la ville en général. Leur implantation et cohérence ne peut se penser que dans l'intérêt du nouveau quartier, mais dans la complémentarité des réseaux d'équipements préexistants dans le tissu urbain.

La mise en place de ces espaces collectifs en biens communs passera par des systèmes très diversifiés. Par exemple la gestion de nombre de ces équipements peut s'imaginer sur base d'un bénévolat, à condition que celui-ci soit organisé à une échelle appropriée et équitablement réparti. Par ailleurs des synergies peuvent être trouvées pour mettre en place un véritable écosystème de fonctions interagissant et se renforçant les uns les autres. Certaines activités généralement conçues comme relevant de la sphère privée peuvent également, par la mise en commun, acquérir une qualité accrue tout en créant une hospitalité à autrui : prendre le repas devient un banquet, se laver devient une visite aux bains-thermes partagés, laver les vêtements se fait dans des machines de qualité et plus économes, ...

Tous ces équipements collectifs peuvent alors devenir des lieux et infrastructures de capacitation des plus défavorisés, expérimentant des systèmes basés sur le mutualisme et, là où c'est concevable, un fonctionnement en gratuité comme but à court, moyen ou long terme. A nouveau, mener de telles expériences ne peut se faire sans une implication active des pouvoirs publics qui devrait se traduire elles aussi dans un type d'équipement : un lieu de soutien à la citoyenneté et d'écoute du citoyen, une présence de l'administration publique à petite échelle, qui dans le cas de Josaphat peut devenir l'antenne d'implication des pouvoirs publics dans les expérimentations qui y ont lieu. Mais aussi un lieu permettant d'emmagasinier les expériences ayant lieu sur le site en terme de nouveaux modes de faire et gérer la ville, leurs succès, leurs échecs : un « urbaneum de quartier » en quelque sorte, lieu de mémoire des sédiments du quartier dans une histoire commune, et de fait la porte d'entrée du laboratoire urbain que serait la friche.

## **6. Vers une proposition pionnière**

La proposition ne se veut pas totalitaire, dans le sens que tout le quartier ne doit pas s'y soumettre, nécessairement. Il est probable que l'ensemble du quartier ne pourra pas se fonder totalement sur ce modèle « circulaire » de l'espace public, qui aurait pour message essentiel, quelque chose de la sorte : « circulez, il y a tout à voir ! ». Mais Josaphat doit au moins avancer significativement dans cette direction, en posant un élément de tension pour la ville même, à partir d'un espace physique et les objets concrets qui le composent.

Nous pourrions proposer dès lors que s'expérimente quelque part dans Josaphat plus spécifiquement cette manière de concevoir les choses en proposant par exemple, une place publique accueillante qui possède les caractéristiques décrites dans la partie A, mais pour laquelle une orientation symbolique renforçant le principe du commun serait donnée tout de même, a priori. Pour ce qui est de la surface de la place, les activités qui y prendront place seront définies en commun, avec les usagers et habitants du lieu. La place doit pouvoir accueillir un marché où toutefois, le commerce de circuit court doit pouvoir prendre place préférentiellement. Cependant dès sa conception, elle doit exclure l'automobile ou tout autre engin motorisé encombrant sauf les livraisons. Elle doit inviter par contre à l'usage d'une mobilité douce. Bien qu'ayant pour vocation d'être un petit centre local, cette place ne doit pas être nécessairement au centre de Josaphat. Elle peut avoir pour vocation d'être pensée dans la continuité des quartiers avoisinants et dès lors, de devenir un trait d'union entre anciens quartiers et nouveau quartier..

Pour ce qui est des significations véhiculées, cette place se retrouverait environnée tant que faire se peut par des lieux de commerces qui afficheraient leur adhésion à une économie coopérative et de circuit court (et tout autre attribut nécessaire pour une économie du commun). Par extension, il faut que cet espace d'expérimentation soit indemne de toute publicité commerciale, disons, brutale... On peut imaginer des panneaux d'affichage électronique ou autres mais dont la gestion est renvoyée à une gestion commune. Ce qui sera affiché est le produit de ce qui aura été discuté. Il ne faut pas faire ce qui a été fait à Flagey ! Le but n'est pas de « vendre » le quartier pour attirer des publics friands d'expériences urbaines innovantes et globalisée, mais bien d'y afficher des informations qui rendent le quartier plus démocratique. Un écran ou d'autres panneaux peuvent être des outils de la sorte pourvu qu'ils soient gérés en commun.

On retrouverait également des espaces « citoyens », lieux de créativité de tous ordres, des lieux qui doivent comme l'espace public se retrouver dans la prolongation de l'espace public de plein air. Ces espaces fermés ne sont accaparés par personne, ils répondent aux mêmes exigences de conception du commun que l'ensemble de l'espace public décrit plus haut. La place publique devrait en outre être environnée de divers autres dispositifs communs, tels jardins partagés, etc. Là aussi, l'on doit y voir un continuum, la place publique et les espaces environnants.

Enfin, la gestion de cet espace d'expérimentation de la place, de ce qui l'entoure et l'environne doit pouvoir se construire le plus possible collectivement, en commun. Il s'agit donc d'imaginer un « forum de gestion » du lieu, institué par les habitants et les pouvoirs publics, qui doit pouvoir siéger dans l'espace citoyen et qui prendrait en compte ce type de prérogative :- définition de la place et de ses activités pour que la place reste une place du commun

- observation de ce qui se passe sur la place en matière de sociabilités, d'accès, etc. (qui y vient ? Pourquoi certaines populations n'y viennent pas ? Etc.) - gestion de l'affichage informatif- définition et gestion des espaces « commerciaux » et ou citoyens du pourtour de la place- observation de l'implication de cet aménagement et d'autres sur les îlots avoisinants (périmètre à définir) ou autres espaces du quartier.

## **7. Exemples : ailleurs en Belgique ou dans le monde**

<http://www.pps.org/reference/grplacefeat>

<http://www.metropolitiques.eu/La-production-participative-d.html>

<http://www.metropolitiques.eu/Espaces-publics-urbains-et.html>

<http://www.demainlaville.com/la-ville-recreative-favoriser-lapprentissage-de-lespace-public-urbain-par-les-enfants/>

# HABITER

*Initiateurs : Philippe De Clerck, Martine de Gerlache, Geert De Pauw, Verena Lenna, Michèle Vanden Eynden*

*« Habiter, ce n'est pas s'abriter »*

*C'est pourquoi les problèmes posés par la construction de son habitat ne se réduisent pas à de simples questions de logement.*

*Quand on pense au lieu où on habite, on pense « à son chez-soi », avoir un « chez soi » qui fait référence à son intimité c'est bien plus « qu'occuper un logement ».*

*Mettre en place des habitats pose les questions primordiales sur les rapports de l'homme à l'espace et à l'appropriation de l'espace.*

*L'habitat est un bien parmi d'autres, mais à ne dire que cela, on perd de vue ce qui fait son essence.*

*L'habitat ne peut pas être réduit à sa juste valeur marchande immobilisée.*

– Bernard Salignon, Qu'est-ce qu'habiter ?, Edition de la Vilette, 2010

## **1. Vivre autrement : un quartier modèle**

Nous proposons de créer ensemble un lieu où « la qualité de vie » peut émerger. Un lieu où il est possible de tisser la solidarité: de prendre soin de soi, établir des relations avec les autres, en respectant leurs limites, leur rythme. Les citoyens y seront co-auteurs de l'aménagement du site, de sa gestion et de son entretien. Nous sommes convaincus que cette vision est parfaitement compatible avec les grandes lignes directrices énoncées dans le schéma directeur pour Josaphat.

Le quartier que nous imaginons sera un quartier modèle, qui organise une ville différemment, construite progressivement selon le concept des « biens communs » en relation avec le tissu urbain existant et aux besoins de la ville. Le premier de ces besoins en matière d'habitat est clair : offrir une réponse à la crise du logement. Le site Josaphat seul ne peut répondre à ce défi urbain. Néanmoins, un des rôles de ce quartier modèle doit ici être assumé en favorisant l'accès à la ville pour ceux qui ne l'ont plus aujourd'hui de par l'explosion des prix sur le marché immobilier et l'offre largement insuffisante en logement sociaux.

La réalisation de cet idéal implique de créer des habitats abordables, accessibles à tous en visant un équilibre entre mixité et formes de solidarité, tout en rendant possible la mobilité résidentielle. Un quartier où la mixité fonctionnelle offre de la rencontre et du rapprochement social. Un quartier doté d'espaces ouverts partagés et d'équipements culturels, éducatifs, sociaux, commerciaux, sportifs et de santé, dans la continuité de l'habitat et du paysage existants. A la multitude des besoins individuels et collectifs doit correspondre une multitude de modes d'habiter: des habitats groupés, des coopératives, des habitats locatifs ou en accession à la propriété.

## **2. Type de gestion de l'habitat**

### **2.1 Propriétaire, locataire, détenteur de part de société immobilière ?**

En Belgique on peut être soit propriétaire de son logement, soit louer un logement privé ou social. Mais existe-t-il des modèles dans l'esprit des « biens communs » ?

- *la coopérative*: Au niveau du principe cela y correspond parfaitement même si en Belgique, le statut juridique de la coopérative n'est pas vraiment adapté aux logements mais plutôt aux activités économiques. Dans d'autres pays (la Suède, la Suisse, l'Autriche) il y a un secteur de logement coopératif très présent mais non social en Suède. En Belgique, un travail politique pour adapter cette forme juridique à des projets de logements, est nécessaire.

- à Bruxelles, *un Community Land Trust* est en train de se développer. Le terrain est considéré comme un bien commun. La propriété des logements (séparée de la propriété du sol) est individuelle. Une formule idéale pour gérer le site Josaphat. Sur ce terrain, géré par la communauté, d'autres types de logement pourraient être réalisés : du locatif, géré par des AIS ou des sociétés de logement social, du logement intergénérationnel, des habitats groupés,...

- plusieurs *habitats groupés* cherchent des formules juridiques adaptées. S'inspirant des CLT, ils cherchent des solutions de type fondation/coopérative (avec une mission sociale) pour la propriété du sol.

## **2.2 Un statut de propriété unique pour tout le quartier?**

Il faudrait aussi réfléchir à faire évoluer les formes classiques de propriété vers la notion de « bien commun ». Beaucoup de petites copropriétés sont gérées d'une façon intéressante. Une copropriété classique est déjà une forme d'autogestion: il s'agit de partager les responsabilités, à gérer ensemble. C'est une expérience humaine aussi. Et ça prend beaucoup de temps et d'énergie, ce qu'il ne faut pas minimiser comme contrainte. On doit évoluer vers un système de gestion par consensus ou majorité impliquant un niveau d'engagement social. Créer des lieux où le locataire a le pouvoir d'exprimer son avis. L'échelle de participation et de responsabilité des locataires peut être adaptée en fonction des cas. S'il y a déjà obligation de créer un conseil consultatif des locataires dans le logement social, une implication structurelle des locataires est encore loin. Le site Josaphat est le lieu idéal pour expérimenter cela dans de nouveaux complexes de logements sociaux, sur base de bonnes pratiques développées par certaines compagnies de logements sociaux. Mais ce défi s'applique tout autant à la location privée. En Italie, dans les réunions de gestion de copropriété (les condominium), une partie est aussi ouverte aux locataires, ils peuvent voter sur les points qui les concernent directement.

## **3. Qui construit?**

### **3.1 Une nébuleuse d'acteurs**

- qui prend l'initiative de la construction? Le privé, le public, un collectif ? Déjà, cela sera déterminant pour le degré de "commun".

- un promoteur "commun", est-ce possible? Une coopérative qui implique déjà les futurs habitants? Une autopromotion, des « baugruppen » ? Sous quelles conditions ?

- La construction est un secteur économique important. Le projet peut promouvoir l'économie sociale dans la construction et mobiliser l'épargne locale pour l'investissement.

- La Région attribue un budget important au développement de logements sociaux et publics. Elle peut donc jouer un rôle phare dans le développement d'une partie du site, au travers de la SLRB, Citydev, le Fonds du logement ou encore d'autres acteurs. Il faudra trouver pour chacun d'eux les modalités concrètes pour orienter leur fonctionnement en faveur des "biens communs": prévoir des logements avec plus de partage, impliquer les locataires dans la gestion et dans les décisions, développer des formules permettant de garder la plus-value foncière au sein de la communauté...

### **3.2. A quelle échelle la décision doit-elle être prise ?**

A l'échelle, du bâtiment, d'un étage, à l'échelle du quartier? On peut en effet partager à des échelles différentes. Essayer de trouver pour chaque enjeu le niveau approprié, le plus "bas" possible. Il faut éviter des copropriétés trop grandes. En même temps, faire attention de ne pas décourager les participants : on pourrait passer sa vie à participer à tous les organes de décision, ...

### **3.3. Typologie revisitée des habitats**

- Permettre l'autopromotion, par laquelle un groupement de futurs habitants peuvent initier eux même la création de leur ensemble de logements ;

- Rendre possible des types de logements et des échelles de partage différents, car tout le monde ne vit pas « en commun » de la même manière ;

- Prévoir aussi des logements plus petits, compensés par une mise en commun d'autres espaces et par une prise en charge collective du quotidien ;

- Contrôler la construction selon le gabarit (qui est la limite où s'arrête la liberté des uns et commence celle des autres) et les normes de sécurité, non sur l'esthétique. Les règles à respecter doivent faire l'objet d'un processus de délibération et d'adhérence.

- Promouvoir dans la mesure du possible l'auto-construction pour les gens qui se sentent capables de le faire ;

- Envisager stratégiquement l'utilisation de matériaux de récupération : la création d'un nouveau quartier peut devenir aussi une opportunité de diminuer la masse des déchets de constructions (une recherche peut être initiée sur place : des savoirs devront sans doute être développés par le biais d'expérimentations) ;

- Promouvoir la créativité dans les logements : encourager l'expérimentation de nouvelles techniques, des nouveaux concepts, en acceptant aussi un droit à l'erreur ;

- Rechercher la mixité fonctionnelle: par exemple, prévoir des lieux pour de l'activité économique dans des

bâtiments de logement.

- une densité locale est tout à fait possible vu la faible densité autour.

#### **4. Comment construire ?**

##### **4.1. Promouvoir l'inventivité plutôt qu'imposer la normativité**

Pour réaliser un quartier en biens communs, il importe de se donner des moyens : établir une charte, imposer certaines normes, parfois strictes, dans un règlement d'urbanisme approprié. Mais il faut toujours garder en tête que l'inflation de normes peut tuer l'innovation et la liberté elles aussi indispensables pour permettre l'émergence d'un quartier en biens communs. C'est pourquoi ces règles doivent être le moins possibles imposées, le plus possibles décidées collectivement, de consort entre les groupements d'habitants, le voisinage et les pouvoirs publics.

On pourrait, dans certains cas, prévoir des logements accessibles gratuitement au sein d'un groupe d'habitants ; demander de prévoir des espaces partagés : cuisines, salles de bain, etc ; on pourrait décider d'une haute densité ; décréter que les logements de luxe ne sont pas à leur place dans un tel quartier ; on pourrait demander de respecter les standards écologiques les plus élevés pour la construction ; ... Tout cela est possible mais le processus de réflexion sur les règles en amont doit être très démocratique: il faudra définir ensemble ce qui est possible et pas. La créativité doit résider dans la capacité à combiner les souhaits individuels, l'intérêt collectif (à toutes ses échelles) et les contraintes techniques, environnementales et socio-économiques qui convergent vers des options et des solutions suffisamment réalistes pour que le projet aboutisse.

##### **4.2. Quelques idées pour le phasage**

- En amont du projet, initier le plus tôt possible une réflexion collective au niveau des règles et des normes, créer une charte avec un maximum de parties prenantes concernées par le projet, y compris les personnes souhaitant construire et habiter le lieu. Une forme d'engagement mutuel avec ces futurs habitants est à concevoir.

- Permettre des projets intermédiaires et de transition.

- Impliquer directement et sur le temps long les futurs habitants et les riverains à la programmation du quartier au sens large.

La construction d'un nouveau quartier est aussi une opportunité d'apprentissage de savoirs parfois partiellement perdus, et surtout l'occasion d'actualiser ces savoirs et d'en développer de nouveaux.

Cela pourrait impliquer d'installer ou construire un centre de formation de construction durable avant de commencer à construire le quartier et ses habitations, afin d'accompagner son développement. Les futurs habitants y recevraient une formation leur permettant de participer à la phase de construction (comme par exemple dans les *Community self building agencies*) et au développement de techniques durables en général. La production physique du cadre bâti en rapport aux flux de matériaux et de déchets se doit également aujourd'hui d'être repensée. Le site Josaphat proposant une masse critique opportune pour tenter une expérience pionnière. A quel point peut-on y construire avec des matériaux locaux ou régionaux et de récupération (terre, pierres) ? Les briques qui serviraient à construire le quartier peuvent-elles être produites sur place ? Tout cela nécessite également une réflexion en profondeur et une formation tant pour les auto-construiteurs que pour les entrepreneurs, qui pourrait s'expérimenter sur place dans un véritable laboratoire d'une nouvelle industrie manufacturière écosystémique du cadre bâti.

##### **4.3. Un projet pilote ?**

Le quartier ne sera pas développé en une seule phase. Il faudra mettre sur pied un projet pilote et en planifier chaque phase dans un projet d'ensemble qui soit cohérent. Apprendre à partir de celui-ci et ainsi s'améliorer. *Fail, fail again, fail better*. Mais aussi et surtout tirer toutes les leçons de projets similaires (cf Pays-bas, Fribourg, ...) pour éviter de « réinventer l'eau tiède » et prendre part à ce grand partage d'expériences au travers de nos propres tentatives pionnières.

# STRUCTURES D'ÉCOLOGIE URBAINE POUR UNE VILLE RÉSILIENTE

*Initiateurs : Thomas Cottet, Philippe De Clerck, Michèle Van den Eynde, Dominique Nalpas*  
*Participants : Marie-Luz Sanchez (Natagora), Amandine (Natagora), Alain (Natagore), Sylvain, Joséphine, Solène (trois étudiantes), Steyn (Bral), Michel Bastin (EGEB)*  
*Écriture : Thomas, Dominique*

## **Introduction**

Qu'entend-on par structure écologique ? Nous empruntons ce terme aux acteurs de la biodiversité pour qui cette notion permet « de rassembler dans un contour cohérent l'ensemble des zones du territoire ayant un intérêt biologique actuel ou potentiel. Elle matérialise les concepts théoriques du réseau écologique, elle contribue à identifier les zones à enjeux biologiques pour la mise en œuvre de plusieurs engagements de conventions ou d'accord internationaux ainsi que les zones d'infrastructures vertes nécessaires à la production d'une large diversité de services écosystémiques. »<sup>1</sup>

Mais ce réseau écologique dans un système urbain doit pouvoir tenir compte de la multiplicité des usages et notamment des activités de production (agriculture urbaine, ruchers, etc.) ainsi d'aspects purement paysagers, esthétiques, etc. Nous avons tenté de construire une sorte de grille d'analyse pour envisager la diversité des rapports qu'entretiennent la ville avec la nature, pour le dire de manière assez large pour envisager cette notion de structure écologique dans une acception plus large que celle proposée par les défenseurs de la biodiversité.

Quoi qu'il en soit, l'on s'accordera aisément sur le fait que ville et nature forment aujourd'hui un hybride humain/non humain, complexe et devenu indissociable. Pour le caractériser d'une autre manière, on peut parler du rapport entre le sauvage et l'artifice qui sont particulièrement intriqués. Si l'humain puise ses ressources dans la nature, s'il en est tributaire, d'une manière générale, il a tendance à l'oublier et est en rupture avec ce qui l'a fait naître. L'humain est dans un rapport d'instrumentalisation de la nature mais aussi de dépendance à elle. Ce cycle doit pouvoir s'observer dans des espaces restreints au niveau des quartiers mêmes. La résilience urbaine est une autre manière de prendre en considération ces ruptures en inventant de nouvelles formes hybrides.

Cette résilience s'élaborera d'une observation fine de la nature, comme la permaculture le propose, pas exemple. Il ne s'agit plus de vouloir coloniser la nature mais de coopérer avec elle, de comprendre son fonctionnement pour s'en faire une amie. Josaphat déjà en tant que friche devrait contribuer à cette démarche.

Ces structures écologiques auront ensemble à faire dialoguer divers éléments en tension telles que par exemple :

- le sauvage / la production
- les espaces ouverts / les espaces fermés
- l'utilitarisme / la poétique-le paysage
- les cycles très courts / les cycles longs
- la vision globale / les espaces zonés
- les espaces bâtis / les espaces non bâtis

## **1. Une forme de grille d'analyse**

En aucun cas les différents éléments mis en exergue ci-dessous ne doivent nécessairement s'exclure. Parfois oui, parfois non, c'est selon. Cette grille doit être vue comme un pense-bête, oublie-t-on quelque chose ?

### **La place de la biodiversité, la place du sauvage**

---

1 <http://biodiversite.wallonie.be/fr/structure-ecologique-principale.html?IDC=2997>

La biodiversité est en soi un des éléments essentiels qui définit l'écologie. Préserver la biodiversité, la diversité du vivant, c'est préserver la vie tout court. La biodiversité est à la base de toute la vie. Elle est un patrimoine dont on ne sait ce qu'il adviendrait si des pans de celui-ci venaient à manquer. Bref, nous sommes nous, humains issus de la biodiversité.

Préserver la biodiversité, c'est préserver des espaces laissés à eux-mêmes, des espaces où l'humain ne n'intervient pas de trop ou de manière cohérente avec les dynamiques naturelles. La nature s'y développe.

- les noyaux sont des biotopes remarquables, démarqués en fonction de leurs valeurs écologiques (en opposition à une nature plus ordinaire)

- corridors, sont les liens entre ces « noyaux de biodiversité », selon leur perméabilité et leur potentiel d'accueil pour les espèces végétales et animales.

Préserver la biodiversité et la nature en ville c'est se mettre en contact avec « le sauvage » qui a toute sa place dans nos vies. C'est d'une certaine manière laisser des espaces d' « incontrôlé », de « laisser libre ». Mais en ville cet incontrôlé est obligé de trouver des espaces zonés, voulus, clairement identifiés et gérés. C'est un paradoxe, il faut contrôler l'incontrôlé.

Mais c'est cet incontrôlé qui rend possible les multiples services que la nature nous rend, ses bienfaits, ainsi que tous les usages que nous pouvons en faire.

### **Les services «écosystémiques ou bienfaits de la nature**

On appelle services écologiques l'ensemble des bienfaits que la nature peut procurer apportant certaines aménités, un bien vivre dans la ville. Certains sont critiqués par rapport à ce concept. A cette notion de service, certains préfèrent la notion de bienfaits de la nature. L'avantage de la notion de service est que l'on peut justement tenter de la chiffrer ce qui peut être un avantage mais aussi un inconvénient. L'avantage est que l'on peut « visualiser » combien la nature est importante pour nous et que la perte de ce service pourrait nous coûter cher. D'autres diront justement que ce service ainsi objectiver peut faire l'objet de sa marchandisation / financiarisation et intègre en finalité la biodiversité dans une économie de marché.

Une fois encore le commun sera sans doute la clé entre service et bienfait : certes on peut chiffrer le coût de ce service pour indiquer que la communauté/société bénéficie de ce service et qu'il est en fait incomensurable, mais cela n'est pas pour autant que des personnes puissent se les approprier et s'en faire les propriétaires, la gestion de ce service étant collective. Parmi ces services, nous voyons :

- la pollinisation
- la régulation thermique de la ville lors des épisodes de chaleur
- l'usage multiple de l'eau / effet tampon sur les inondations
- la régénération de l'air
- etc.

### **Les divers usages des espaces dédiés à la nature**

La notion d'usage est centrale pour comprendre le concept de bien commun. Le droit d'usage selon la théorie du commun doit être premier par rapport au droit de propriété. Mais les usages sont très diversifiés et parfois contradictoires.

- usages productifs (jardins potagers, composts, vergers, etc.), permaculture
- usages éducatifs / de lien social
- usages récréatifs / esthétique / poétiques / paysagers
- usages créatifs / festifs

### **L'insertion dans des réseaux et/ou territoires élargis**

Chaque lieu, chaque situation est soumise à des ruptures écologiques et est productrice de ces ruptures. Créer des formes urbaines résilientes, c'est recréer des liens entre le local et ce qui l'environne, à des échelles diversifiées (notion déjà contenue dans celle de corridor vert par exemple). Chaque lieu, chaque espace doit contribuer à la résilience globale, chaque lieu doit être producteur de lien et doit produire un commun ville/nature au-delà d'elle même, tel un maillon dans une chaîne de reconnections.

- les coulées vertes et bleues (nouvelles rivières urbaines par exemple)
- les jardins connectés
- les bassins versants solidaires
- les biorégions
- le jardin planétaire

## **2. La friche aujourd'hui du point de vue écologique**

Il apparaît évident que la première intention doit d'être de reconnaître le « génie » de la friche en tant que telle. Et cette friche, en matière de biodiversité est beaucoup plus intéressante que ce que l'on pourrait croire.

### **Petit détour par l'histoire récente**

Il est important de préciser que la Friche Josaphat, avant son réaménagement récent, était un espace où la nature avait largement repris ses droits. Pour les naturalistes, la friche ferroviaire de Josaphat présentait un patrimoine écologique exceptionnel. Certaines espèces rares pouvaient y être observées et il existait également un petit-bois sauvage. Cette friche avait alors quelque chose de surréaliste. Il est vrai que les friches sont des espaces de refuges pour une biodiversité plus remarquable que celle que l'on peut retrouver dans les parcs qui est bien souvent « commune ».

Suite à une phase chantier de dépollution des sols, l'ensemble du sol de la friche Josaphat a été mobilisé et évacué. Seuls les talus ont été préservés. Ils forment une sorte de « rempart végétal », qui avait été jusqu'à présent hermétique au dynamisme de la ville.

Suite à cette opération une couche de sable a été déposée sur l'ensemble de l'espace, et aujourd'hui, renaît progressivement une nature propre à ce lieu. En finalité, il se trouve que Josaphat, retrouve un intérêt écologique à l'échelle de Bruxelles grâce à l'apparition d'une végétation spontanée favorable à un cortège faunistique et entomologique remarquable. Les zones naturelles étant très peu présentes dans le contexte très urbanisé du secteur, il semble donc que la friche présente un très fort pouvoir de cicatrisation.

Il est donc important de prendre en considération ce patrimoine afin de dégager l'aménagement le moins préjudiciable et de créer des espaces refuges le temps des travaux, mais aussi des espaces qualitatifs à long terme. Il faut donc considérer l'échelle temps en distinguant l'aspect temporaire ou permanent des impacts occasionnés et des aménagements créés pour les compenser (occupations temporaires / long termes )

### **Le patrimoine écologique actuel de la friche**

Logiquement, une synthèse de l'intérêt écologique d'un espace repose sur quatre volets qui sont les habitats, la flore, la faune verte et l'entomofaune (insecte). Dans chacun de ces domaines, les statuts de protection légale, les statuts de rareté (s'ils existent) et la diversité constituent des critères qui permettent d'évaluer des enjeux écologiques.

Aujourd'hui, concernant la friche, il existe une base de données réalisée par des naturalistes qui se déplacent ponctuellement sur le terrain pour observer et constater la présence d'espèces animales et végétales.

La présence de certains habitats est favorable à certaines espèces. Trois grandes catégories d'habitats peuvent être identifiées : les milieux ouverts, les milieux fermés / semi-fermés (talus boisés) et les milieux humides (présence de flaques d'eau). Avant l'opération de dépollution des sols, aucune zone en eau n'était répertoriée sur le site, mais aujourd'hui, la présence de sable dans les sols permet la formation de grandes flaques d'eau favorable à une faune et une flore particulière. Il est donc nécessaire de les conserver et de les recréer par la suite.

Aujourd'hui, une présence très importante de fleurs est constatée (printemps/été) sur plusieurs hectares suite à un ensemencement pour fixer le sable au sol (sans doute). La plupart des espèces ne sont pas indigènes et ont peu d'intérêts écologiques mais apportent toutefois une qualité esthétique paysagère.

Grâce aux inventaires, il a été constaté, que la friche présente un intérêt écologique fort pour l'avifaune migratrice (axe migratoire favorable) et également pour les insectes, en particulier pour les odonates (certaines sont inscrites sur liste rouge). Le site présente aussi le long de la voie de Chemin de fer des caractéristiques naturelles favorables aux abeilles solitaires. Des ruches ont été mises en places à proximité du secteur industriel de la friche.

La friche étant située plein sud, il est probable qu'il y ait un intérêt pour certains reptiles (comme le lézard des Murailles), mais jusqu'à présent aucun n'a été observé. De plus, la ligne de chemin de fer constitue un habitat qui lui est propice. Il en est de même pour les abeilles solitaires.

En conclusion, différents enjeux écologiques ont été identifiés. Il serait donc intéressant de travailler à leur

préservation et tout en contribuant à leur développement.

### **3. Préserver le patrimoine naturel de la friche**

- Le projet d'aménagement aura lieu en plusieurs phases, par conséquent il est possible de conserver les zones de friches les plus intéressantes et dont la destruction n'est pas nécessaire aux premières étapes du projet. Aussi, les zones laissées à nu devront être rapidement revégétalisées par un ensemencement à partir d'espèces indigènes.

- Pendant la période avant les travaux, il faudra continuer de produire l'inventaire de la biodiversité, car la nature laissée à elle-même est en continuelle évolution. Il s'agit de définir au mieux les lignes de force de cette friche.

- Parmi elles la voie de Chemin de fer est considérable. Il est question de construire un mur anti-son, un talus serait idéal. L'exposition plein Sud permettra de créer un espace favorable à la faune et la flore tout en assurant un corridor biologique. Il est possible de l'aménager de différentes manières afin qu'il contribue à la prolifération de certaines espèces remarquables. En effet, son emplacement sera idéal pour les plantes, ainsi que la faune thermophile. Certaines espèces sont identifiables à l'avance, comme l'aubépine et le prunelier favorables aux oiseaux migrateurs et aux insectes. Ces plantes épineuses permettront de faire un effet barrière pour la sécurité avec les trains. Ce talus est aménageable à l'avance afin de laisser la flore s'y développer spontanément. Ensuite, une intervention peut être possible selon ce que l'on y voit apparaître. En parallèle, mettre en place des activités de sensibilisation autour des enjeux écologiques avec les écoles alentours et des naturalistes permettraient de créer un lien avec l'extérieur. Différentes activités sont réalisables avec la thématique « nature », ex : fabriquer des refuges ou des nichoirs (nichoirs à chauve-souris)...

- Les arbres présents sur les talus, en bordure du site doivent être préservés au maximum. Certains n'ont pas d'intérêt comme les peupliers. D'autres forment un cortège intéressant composé de hêtres, merisiers et noisetiers. Quelques aulnes (refuges des pinsons en hivers. ) sont également sur les talus alors qu'ils en existent peu à Bruxelles.

- La gestion de cet espace doit être réalisée de manière collective avec les associations (contacter natuurpunt ou IBGE-BIM),

### **4. Des lieux de production**

Nous ne sommes pas seulement intégrés à la nature ou issus d'elle (nous sommes un des phénomènes issus de la biodiversité, sans elle nous n'existerions pas), mais nous la consommons. Nous la consommons à tel point que nous la transformons afin qu'elle nous soit de plus en plus utile. Nous avons une relation instrumentale à la nature, l'exploitant à un tel point que l'on voit des signes de rupture. C'est ici que la notion de résilience paraît utile : restaurer des liens même avec la production/consommation, mais en respectant les capacités de régénération de la nature.

On peut ne pas opposer les lieux de production et les lieux de préservation. Par exemple, comme on l'a vu plus haut, le talus de chemin de fer peut offrir une zone dont certains aspects de la gestion « naturelle » peut être laissée à des moutons qui s'ils sont partie intégrante de la gestion des « espaces sauvages », peuvent être intégrés à des espaces de production.

- La friche Josaphat pourrait être l'occasion de créer une petite ferme urbaine (poules, porcs, moutons chèvres !) dans laquelle les habitants peuvent y déposer les déchets organiques. Cette structure de gestion/production pourrait former la base d'une coopérative de travail...

- Faut-il rappeler l'idée des jardins potagers partagés ou non, les ruchers. Ces lieux de production se développent énormément dans toutes les villes d'Occident. Il n'est évidemment pas imaginable que ces jardins partagés puissent produire une alimentation à la hauteur des besoins de la population de la friche. Il n'empêche cette production a tout à fait sa place en ville, pour de multiples raisons.

- Les jardins partagés sont aussi des lieux qui allient biodiversité et diversité culturelle, notamment la diversité des savoirs et des traditions concernant la culture et les usages des végétaux, les variétés multiples cultivées ici et ailleurs ; nous pensons ici aux jardins interculturels tels qu'ils existent en Allemagne ou ailleurs (Lille)
- Certains évoquent les jardins forêt ou forêt comestibles qui utilisent très peu d'énergie... Proximité de la permaculture. Dans le jardin forêt on a évidemment pas besoin d'engrais. Le but est d'être très efficace qui utilise très peu d'énergie. La nature est beaucoup moins en compétition que l'on ne croit, il y a énormément de synergie. Il est important aussi de considérer l'ensoleillement. Dès lors la préservation de la biodiversité et la production vont de pair : <https://www.youtube.com/watch?v=S-uu3s7wr6c>
- Opportunité de créer un centre de formations sur la gestion écologique (notamment de métiers techniques tels que les éco-cantonniers ou les éco-jardiniers) des espaces verts et déchets organiques dans la ville.
- Zone de récup des déchets organiques et compostage. Essentielle pour réalimenter les jardins partagés. Les composts collectifs sont légions à Bruxelles. Nombreux sont ceux qui sont associés à des jardins partagés. Certains imaginent la récupération de déchets organiques pour la biométhanisation... Réfléchir aussi à des plantations de haies, de petits arbustes pour produire de la matière sèche.
- Certains lieux de production peuvent bénéficier de protections spécifiques, comme des clôtures, voir des murs d'enceinte. Il faudra veiller à ce que ces murs ou clôtures laissent un passage naturel... Certains murs peuvent d'ailleurs valoriser des productions qui ont un besoin de chaleur tel des pêchers, par exemple, comme les murs de Montreuil : <http://parcelle343.hautetfort.com/media/00/00/1471180497.png>

## **5. La question de l'eau, les Nouvelles rivières urbaines**

La présence de l'eau sur le site est un enjeu écologique pour le maillage bleu Les aménagements liés à l'eau doivent être réfléchis de manière à ce qu'ils puissent accueillir un écosystème (opposition à la valeur uniquement esthétique).

Une bonne gestion de l'eau passe par la création de ce que l'on appelle des nouvelles rivières urbaines. L'eau récupérée sur les toitures et les voiries peut certes être stockée pour être utilisée de diverses manières. L'une d'entre elles peut être d'alimenter une marre un chapelet de marre justement qui peut en outre faire l'objet de bassin d'orage tampon et renforcer la biodiversité par des plantations aquatiques ou amphibies... La nouvelle rivière urbaine qui ne sera certainement pas constamment alimentée peut former en soi un parcours de biodiversité.

Il est déjà même possible aujourd'hui de créer un étang dans certains espaces de la friche qui seront aménagés en dernier. Ce chapelet d'étang pourrait devenir un espace de conservation temporaire d'une part mais également un lieu autour duquel certaine activité naturaliste peuvent être développée en lien avec une occupation ponctuelle de la friche.

## **6. Le bâti**

D'un point de vue biodiversité, le bâti peut former une rupture, une barrière à sa circulation, mais pas nécessairement. Le bâti ne signifie pas nécessairement le refus de la nature et du sauvage. On connaît aujourd'hui les toitures vertes. Les toitures peuvent en outre accueillir des jardins potagers ou fleuris. Cela se voit de plus en plus souvent. Comptons également sur les terrasses ou des petits jardinets au rez-de-chaussée qui peuvent être aménagés par les habitants eux-mêmes.

Les murs verticaux du bâti peuvent avoir de multiples fonctions en rapport aux divers rapports qu'entretient la ville avec la nature. Un mur végétal permet d'augmenter la place de la nature dans la ville et crée également un nouvel élément du paysage urbain. Celui-ci emporte en même temps une fonction écologique car il abrite une faune et une flore mais offre comme bienfait de filtrer le taux de dioxyde d'azote et de particule fine dans l'air, de capter une partie des ruissellement d'eau de pluie ou empêcher l'échauffement des bâtiments.

## **7. Les questions de paysage**

### **Importance de la nature dans le paysage urbain**

Il est évident que d'une manière générale, le végétal va pouvoir valoriser le paysage. Le paysage se définit aussi à des échelles différentes : à proximité, moyenne distance, l'horizon, là où le ciel touche la terre.

La qualité architecturale du bâti sera évidemment déterminante, la disposition des éléments bâtis entre eux aussi... Le schéma directeur proposé actuellement présente un tissu urbain particulièrement dense où il y a peu d'espace libre. Par conséquent, il serait intéressant de rééquilibrer le format du bâti et des habitations pour augmenter l'espace de manière à intégrer d'avantage de nature dans le futur quartier de Josaphat.

Nous ne ferons pas une discussion détaillée de cet aspect. Bornons-nous à considérer que les aspects paysagers pourront prendre appui sur les principales structures écologiques déjà définies sur la friche, avant même la construction du quartier :

1. le talus du chemin de fer
2. les talus qui bornent la friche
3. la NRU
4. les axes de liaison avec les autres quartiers

Ces aspects paysagers devraient être mis en correspondance avec l'espace public d'une manière générale.

### **Le jardin en mouvement et jardin forêt**

Entre les espaces laissés à eux même et les lieux beaucoup plus contrôlés tels que les jardins potagers et surtout le bâti, on doit pouvoir penser des espaces paysager « intermédiaires » ou faisant jonction tels que les jardins en mouvement. Nous devons cette notion à Gilles Clément qui l'explique de cette manière : « Le Jardin en Mouvement s'inspire de la friche : espace de vie laissé au libre développement des espèces qui s'y installent.

Dans ce genre d'espace les énergies en présence –croissances, luttes, déplacements, échanges- ne rencontrent pas les obstacles ordinairement dressés pour contraindre la nature à la géométrie, à la propreté ou à toute autre principe culturel privilégiant l'aspect. Elles rencontrent le jardinier qui tente de les infléchir pour les tourner à son meilleur usage sans en altérer la richesse. « Faire le plus possible avec, le moins possible contre » résume la position du jardinier du Jardin en Mouvement. Comme tous les espaces animés d'êtres vivants –plantes, animaux, humains- le Jardin en Mouvement se trouve soumis à l'évolution résultant de leur interaction dans le temps. Ici, la tâche du jardinier revient à interpréter ces interactions pour décider quel genre de « jardinage » il va entreprendre. Quelle balance entre l'ombre et la lumière, quel arbitrage entre les espèces en présence, l'objectif étant de :

- maintenir et accroître la diversité biologique, source d'étonnement, garantie du futur. Pour cela il faut
- maintenir et accroître la qualité biologique des substrats : eau, terre, air
- intervenir avec la plus grande économie de moyens, limitant les intrants, les dépenses d'eau, le passage des machines ...

Cet état d'esprit conduit le jardinier à observer plus et jardiner moins. A mieux connaître les espèces et leurs comportements pour mieux exploiter leurs capacités naturelles sans dépense excessive d' « énergie contraire » et de temps.

Dans cette dynamique de gestion, l'une des manifestations les plus remarquables du Jardin en Mouvement vient du déplacement physique des espèces sur le terrain. »

## **8. Les relations au monde**

### **Le bassin versant**

Le futur quartier Josaphat (la friche) sont intégrés dans le bassin versant du Maelbeek. C'est dans un tel contexte qu'une analyse hydrologique doit pouvoir se faire. La NRU de la friche devrait obligatoirement être pensée dans cette continuité géographique. L'eau s'infiltrant, dans le sol et donc arrosant ce dernier devrait alimenter les nappes phréatiques et donc les sources situées en aval (parc Josaphat). Le cycle de l'eau dépasse largement la friche.

La NRU et la marre pourraient peut-être se continuer de manière visible pour alimenter les étangs en aval. Les NRU peuvent contribuer à la création de corridors écologiques avec cette variable de la biodiversité qui est le rapport à l'eau en plus ou moins grande quantité.

L'ensemble du cycle de l'eau doit être étudié avec minutie dans le cadre de ce bassin versant du Maelbeek qui sous l'impulsion des EGEB pourrait devenir pilote dans les mois-années à venir. Affaire à suivre.

### **Les corridors écologiques**

La friche a un rôle de corridor écologique. Ils existent sur la friche différents éléments du paysage qui permettent aux espèces de se déplacer au niveau « local » mais aussi à une échelle plus large.

Il est très probable que ces continuités écologiques soient de mauvaises qualités (d'un point de vue écologique), mais elles restent des éléments importants à conserver pour le maintien des populations végétales et animales, surtout dans le contexte très urbanisé au sein duquel se situe la friche. Un des axes de réflexion, élaborer une continuité verte entre le parc Josaphat, la friche et le cimetière de Bruxelles pour renforcer ce maillage vert.

En outre, l'amélioration – puis la gestion - de la qualité écologique de ces corridors pourrait faire l'objet de chantiers dans le cadre de formations d'éco-jardiniers/éco-jardiniers... La dépollution des sols pourra aussi faire l'objet d'expériences pilotes en lien avec des recherches universitaires (phyto-remédiation, myco-remédiation). De plus, la ligne de chemin de fer renforce ce rôle, il s'agit d'une percée verte dans la ville avec les talus situés de part et d'autre de la voie.

Il reste d'autres corridors possibles en lien avec les continuités avec les quartiers avoisinants, balades vertes ou bleues, voies lentes, etc. Cela doit s'étudier.

### **La bio région**

Voir texte à la fin

### **Le jardin planétaire**

C'est un concept également proposé par Gilles Clément<sup>2</sup>. Le Jardin Planétaire est un concept destiné à envisager de façon conjointe et enchevêtrée :

- la diversité des êtres sur la planète
- le rôle gestionnaire de l'homme face à cette diversité.

Le concept de Jardin Planétaire est forgé à partir d'un triple constat :

- la finitude écologique
- le brassage planétaire
- la couverture anthropique.

A développer

## **9. La gestion et la gouvernance des structures écologiques**

Nous sommes tous conviés à entrer dans la gestion des structures écologiques : de l'espace le plus privé (la terrasse, le jardin) jusqu'aux pouvoirs publics, en passant par les lieux gérés en commun.

Au niveau privé : gestion des ses terrasses ou jardinets. Chacun peut contribuer à l'ensemble en contribuant aux diverses continuités écologiques qui sont nécessaires pour favoriser la biodiversité.

Les espaces communs : jardins partagés, forêts comestibles sont en général gérés par des collectifs sans l'intervention des pouvoirs publics. Ils contribuent directement à la production des structures écologiques.

Les associations de défense de la nature locales bruxelloises qui

Les pouvoirs publics communaux et régionaux – Ils sont impliqués à tous les niveaux, de la production des normes à la gestion de certains espaces qui sont à intégrer dans les espaces publics. Ils permettent de réduire l'empreinte écologique et les impacts sur la biodiversité par la mise en œuvre de solutions techniques à l'échelle de la ville.

Les structures économiques qui seraient par exemple créer autour de la gestion de ces espaces tels que la ferme urbaine, ou centre de formations, des espaces de récupération de déchets organique pour de la biométhanisation (économie circulaire)...

Créer un conseil de l'écologie urbaine, reprenant les acteurs précédents. Ce conseil est propre au quartier même ou ouvert aux quartiers avoisinants.

Intégrer les Bassin versant solidaire pilote du Maelbeek en gestation...

Intégrer Josaphat dans une réflexion de long terme sur la Biorégion et contribuant de manière « pilote » à celle-ci.

## **10. Le rapport au temps**

Si l'on veut un futur quartier accueillant pour la nature, il y a lieu de le préparer dès à présent. Les fonctions résilients sont à créer dès à présent, non seulement en terme de conception mais aussi en terme d'occupation et d'appropriation.

- Continuer l'observation de la biodiversité de la friche, continuer d'évaluer le patrimoine, déterminer les lignes de force de cette biodiversité, les décrire et déterminer ce qu'il faut continuer de renforcer
- Concevoir et créer dès à présent, bien avant la pose des premières pierres du quartier, des corridors écologiques : talus du chemin de fer, NRU, Talus externe, connexions avec les quartiers avoisinants...
- Concevoir des espaces en terme de jardins en mouvement et forêt comestibles à intégrer dans les maillages vert et bleu, cela peut se préparer également dès à présent... par définition un jardin en mouvement est un jardin qui intègre la notion de temps.
- Permettre une occupation du terrain avec jardin partagé et autre forêt comestible sur des espaces qui ont le plus de chance d'être préservé par la suite.
- Créer dès à présent un collectif de gestion des structures écologiques de la friche à intégrer probablement dans un conseil de gestion/occupation de la friche...
- Envisager un conseil de gestion/occupation de la friche dès à présent à créer avec les pouvoirs publics...

## **11. Retour au social**

Mais attention, une telle qualité paysagère pourrait valoriser les terrains environnants et augmenter la valeur du foncier. Il y a là un risque d'exclusion des moins nantis, alors que peut-être ce sont ceux-là même qui auront travaillé bénévolement dans les jardins partagés et à la gestion du patrimoine naturelle de l'espace de la friche. Il y aurait une injustice réelle à ce qu'ils en soient ensuite exclus.

C'est pourquoi il faut travailler les autres dimensions du commun : celui de l'habitant, du travail, etc.  
A compléter.

-----

Sur la Biorégion urbaine. Voir Magnaghi<sup>3</sup>. Cette notion pourrait venir en fin de l'ensemble du document.

« *Sur le premier front*, différents facteurs concourent historiquement à la liquidation des biens communs depuis l'enclosure des *commons* qui se poursuit avec la privatisation progressive des *usages civiques* et avec la *marchandisation* et la *privatisation* de nombreux biens et services publics (comme l'eau, l'électricité, les transports, etc.). Ils transforment le citoyen utilisateur d'un service en *client* d'une marchandise sur le marché, les entreprises de production et de gestion des marchandises-services en *multinationales* en éloignant de plus en plus les centres de décision de la portée du citoyen (de la mairie aux grands *multiutilities*) et les sources d'énergie des lieux d'approvisionnement par des grandes infrastructures de transport sur de longues distances.

Le territoire local n'est plus connu, ni interprété ou mis en scène par les habitants comme un bien commun producteur des éléments de reproduction de la *vie biologique* (eau, sources, rivières, air, terre, nourriture, feu,

---

3 <http://www.eterotopiafrance.com/catalogue/publications-2014/la-bioregion-urbaine>

énergie) ou *sociale* (relations de voisinage, conviviales, communautaires, symboliques). En ultime analyse, la *dissolution* des lieux, et de leur devenir, dans le cadre d'un processus général de déterritorialisation de la vie, produit une perte totale de *souveraineté* pour les individus comme pour les communautés locales et aussi bien du point de vue des formes matérielles, sociales, culturelles que symboliques de leur existence. L'agora et la politique s'envolent vertigineusement loin de la vie quotidienne. Elles agissent dans un hyperespace de plus en plus inaccessible globalisé, fortifié, déguisé en illusion de démocratie télématique. D'un autre côté, les formes de direction du travail, de décisions sur les consommations, sur les informations, sur les formes de la reproduction de la vie, ne sont plus reconnaissables.

*Sur le second front* : la notion de territoire considéré comme bien commun a été reléguée par la civilisation contemporaine à quelques aires territoriales limitées : les aires naturelles protégées, les biens culturels et paysagers, ce qui a produit un *système dual* d'utilisation du territoire. D'un côté, la plus grande partie de sa surface est traitée, avec les règles de l'économie, comme un support aux établissements humains et n'est pas considérée comme un patrimoine. De l'autre, les espaces protégés de nature et d'histoire (patrimoine culturel et paysager) doivent être préservés des règles du développement » .

Contre cette tendance, Magnaghi préconise un « retour au territoire », qu'il décline à travers une série de concepts, de moyens et d'objectifs : le territoire comme bien commun, la reterritorialisation, la conscience du lieu, l'auto-gouvernement du territoire, la biorégion comme instrument interprétatif et projectuel du retour à la terre, les cultures et les savoirs du territoire et du paysage comme « fondations cognitives de la biorégion », des centralités urbaines polycentriques, des systèmes productifs locaux valorisant le patrimoine de la biorégion, la valorisation des ressources énergétiques locales pour l'autoproduction de la biorégion, des « pactes ville-campagne » jouant sur la multifonctionnalité agro-forestière, un fédéralisme participatif » auto-centrant le gouvernement et la production sociale, la « production sociale du paysage », une recomposition des savoirs visant l'autosoutenabilité de la biorégion... »

# UNE ECONOMIE COOPERATIVE, CIRCULAIRE ET DE CYCLE COURT

*Initiateurs : Kristel Maassen , Dominique Nalpas*

*Avec la contribution active de : Virginie Bartholomé, Maarten Gielen , Stephan Kampelmann, Elke Gutierrez, Steyn Van Assche*

## 1. Economie coopérative et économie circulaire

### 1.1. Intro

Si nous parlons des biens communs, nous ne pouvons pas laisser de côté la façon dont doit s'organiser le travail. Le travail prend une place centrale dans notre vie : il est essentiel de se l'approprier et de restaurer son sens. Un nouveau rapport au travail et à l'entreprise s'ouvre en pensant le travail comme une façon en plus de mettre des énergies ensemble pour la réalisation de la ville en commun et la satisfaction des besoins réels.

L'économie coopérative, pour nous, implique la démocratisation de la gouvernance et l'organisation du travail, l'émancipation des travailleurs, la création des emplois de qualité reflétant la diversité des habitants de la ville, la relocalisation de l'économie et des entreprises qui contribuent au bien-être de la société sur le plan social et environnemental.

Mais nous souhaitons poser une hypothèse. Il est beaucoup question d'économie circulaire, concept très en vue largement boosté par l'Union européenne et par les gouvernements. Si ce concept qui semble assez bien s'encadrer dans le cadre posé par le développement durable, pour autant, il pourrait ne pas valoriser le commun. Les rapports de production dans l'économie circulaire n'intègrent pas ce niveau de réflexion semble-t-il, ce concept semble neutre sur ce point.

Inversement le capitalisme semble fort bien pouvoir s'approprier la notion d'économie circulaire comme, on le voit par ailleurs, il peut laver plus vert (green washing). Il suffit de voir, par exemple, comment le Capitalisme naturel l'utilise<sup>4</sup>.

A ce stade, nous ne rejetons pas pour autant le concept d'économie circulaire. Sa « neutralité » sur la question des rapports de production laisse à penser que l'économie coopérative pourrait tout autant s'en emparer. Mais la question que nous nous posons de manière intuitive est qu'il se pourrait en effet que ce concept se fondant sur une vision systémique, une mise en relation spécifique, puisse renforcer l'esprit du commun et donc renforcer les dynamiques coopératives, tant au sein des entreprises qu'entre elles.

En proposant que se localise un nombre important d'entreprises coopératives sur le site Josaphat, des synergies peuvent se créer qui favorisent la viabilité et l'impact sociétal de ces entreprises.

### 1.2. Quelle est la plus-value d'une économie coopérative?

Les coopératives font partie intégrante de l'économie contemporaine. Une coopérative est en premier lieu une entreprise. Mais, celle-ci est développée par un groupe de personnes « pour satisfaire leurs aspirations et besoins économiques et sociaux communs, dont la propriété est collective et où le pouvoir est exercé démocratiquement ».<sup>5</sup>

Dans notre démarche, nous mettons l'accent sur les coopératives qui sont **détenues par les travailleurs** : ceux et celles qui produisent les produits ou rendent les services au quotidien. Sur le plan personnel et sociétal, le travail prend une place centrale dont la qualité mérite d'être revalorisée. Dans le contexte de l'économie bruxelloise, les coopératives de travail s'inscrivent dans une politique qui « favorise la création

---

<sup>4</sup> [http://agora.qc.ca/dossiers/Capitalisme\\_naturel](http://agora.qc.ca/dossiers/Capitalisme_naturel)

[http://www.pourlasolidarite.eu/fr/publication/leconomie-circulaire-changement-complet-de-paradigme-economique?utm\\_source=Newsletter&utm\\_campaign=d1bed91fd1-](http://www.pourlasolidarite.eu/fr/publication/leconomie-circulaire-changement-complet-de-paradigme-economique?utm_source=Newsletter&utm_campaign=d1bed91fd1-)

[PLS\\_T\\_lex\\_2014\\_1212\\_1\\_2014&utm\\_medium=email&utm\\_term=0\\_a21b878e87-d1bed91fd1-86951945](http://www.pourlasolidarite.eu/fr/publication/leconomie-circulaire-changement-complet-de-paradigme-economique?utm_source=Newsletter&utm_campaign=d1bed91fd1-PLS_T_lex_2014_1212_1_2014&utm_medium=email&utm_term=0_a21b878e87-d1bed91fd1-86951945)

<sup>5</sup> CICOPA (2005), Déclaration mondiale sur le travail associé coopérative, p. 3.

**d'emplois accessibles aux Bruxellois** »<sup>6</sup>. Les coopératives sont reconnues pour créer plus d'emplois, pour leur ancrage dans le tissu local et pour trouver des solutions face aux crises temporaires.

La plupart des coopératives de travail sont des **TPE et des PME**, mais pas exclusivement<sup>7</sup>. On peut par exemple penser à Chèque Déjeuner au nord de la France (2000 travailleurs), au groupe industriel Mondragon en Espagne (80.000 travailleurs) et à la chaîne de supermarchés John Lewis Partnership en Royaume-Uni (90.000 travailleurs). En Belgique toutes les coopératives de travail sont des TPE et des PME. Voici quelques exemples : l'imprimerie De Wrikker, le bureau comptable Q-bus, l'entreprise de support IT Damnet, l'entreprise de récupération Groupe Terre, le groupe de construction Batigroupe, le service de soins à domicile Thuisverpleging Meerdael. En comparaison d'autres pays, le nombre des coopératives de travail n'est pas élevé en Belgique.<sup>8</sup> Voir annexe pour un aperçu du paysage des coopératives de travail dans la Région Rhône-Alpes, en France.

### Caractéristiques

Selon l'Organisation internationale des Coopératives de Production Industrielle, d'Artisanat et de Services (CICOPA), une organisation sectoriel de l'Alliance Coopérative International (ICA), les coopératives de travail associé présentent les caractéristiques fondamentales suivantes:

1. Elles visent à la **création et au maintien d'emplois viables et à la création de richesse**, dans le but d'améliorer la qualité de vie des travailleurs associés, de conférer de la dignité au travail humain, de permettre l'autogestion démocratique des travailleurs, et de promouvoir le développement des collectivités et le **développement local**.
2. L'adhésion libre et volontaire de leurs associés, en vue d'apporter leur travail et leurs ressources économiques personnelles, est conditionnée par l'existence de postes de travail.
3. En règle générale, le travail doit être exécuté par les **associés**. Cela signifie que la majorité des travailleurs d'une entreprise coopérative de travail associé sont aussi associés, et vice-versa.
4. La **relation** qui lie les travailleurs associés et leur coopérative doit être considérée comme différente de celle qui caractérise le travail salarié conventionnel et le travail individuel indépendant.
5. Leur régulation interne est définie formellement par un **ensemble de dispositions convenues démocratiquement et acceptées** par les travailleurs associés.
6. Elles doivent être autonomes et indépendantes, vis-à-vis de l'Etat et de tiers, dans leurs relations detravail et leur gestion, ainsi que dans l'usage et la gestion des moyens de production.<sup>9</sup>

**L'avantage coopératif** dont jouissent les travailleurs d'une coopérative de production se situe à trois niveaux: l'obtention des revenus du travail les plus élevés possible, l'obtention des meilleures conditions de travail possible, et l'assurance de la pérennité de leurs emplois. En contrepartie, être travailleur-associé implique aussi des responsabilités importantes: « certaines sont d'ordre financier (comme le paiement de la part de qualification, la productivité et le partage des risques) alors que d'autres se situent plutôt au niveau de la gouvernance ».<sup>10</sup>

En effet, on peut considérer une coopérative de travail comme une forme originelle d'entreprise dans le cas où l'on veut produire un produit ou un service à plusieurs et dans le cas où l'on considère ses partenaires comme des **personnes libres, égales et capables**. Selon certains la coopérative est une « prolongation de l'individualisme » et « se fonde sur le principe de l'équivalence humaine ».<sup>11</sup> D'autres s'appuient sur des valeurs de coopération et de solidarité au lieu de compétition. En tout état de cause, la coopérative de travail est conçue comme une coopération économique stable entre égaux, qui se trouve **à l'opposé des rapports de**

---

<sup>6</sup> Projet d'accord de majorité 2014/2019, Bruxelles, p. 23.

<sup>7</sup> Terminologie : coopérative de travail, coopérative de production, entreprise autogérée.

<sup>8</sup> On peut retrouver un aperçu des expériences positives en Europe et ailleurs dans le rapport de CICOPA commissionné par l'Organisation International du Travail (2013) : « Promoting cooperatives and the social economy in Greece ». <http://www.cicopa.coop/La-promotion-des-cooperatives-et.html>

<sup>9</sup> CICOPA (2005), Déclaration mondiale sur le travail associé cooperative, p. 2-3.

<sup>10</sup> Bisson, Luc, 2013. « Démocratie participative et rentabilité : les composantes d'un modèle optimal de gouvernance dans les coopératives de travail ». Cahiers de l'ARUC- Développement territorial et coopération, Série « Recherches » N°14, 45 pages, p. 10.

<sup>11</sup> Parnell, Edgar, 2011. Co-operation – the beautiful idea. Including a change agenda for cooperatives and mutuals, Kindle version, Smashwords, 197-202.

**domination** qui se sont souvent installés et qui se traduisent par le lien de subordination dans le contrat du travail.

### La plus-value sociale et économique

C'est le même principe qui se trouve être à la base des coopératives qui fait l'attractivité de ces dernières mais qui fait également que le nombre des coopératives est encore limité. Il s'agit d'un bouleversement total de la logique managériale classique en raison de l'absence du problème « principal-agent ». On n'est plus dans le rapport connu entre un donneur d'ordre et des opérateurs. On est ici sur terrain relativement peu familier, dans un rapport entre co-entrepreneurs qui sont dans une situation similaire et partagent un intérêt similaire. Ils décident ensemble sur la ligne directrice avant de mettre en œuvre les tâches agréés. Cette logique bouleversée a des conséquences importantes sur (entre autres) le plan de la motivation, le leadership, la participation et la responsabilité. Les coopératives de travail repensent l'organisation du travail et la gestion des ressources humaines et instituent ainsi des nouvelles règles qui sont construits en commun.

Les caractéristiques des coopératives de travail entraînent des plus-values indéniables sur le plan social et des avantages considérables sur le plan économique.

Plus-value sociale	Plus-value économique
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus d'autonomie et de la participation (sociétale: plus de chances d'innovation)</li> <li>• Fierté de gérer une entreprise</li> <li>• Division des tâches plus flexible : repartition des tâches selon les besoins et capacités du moment</li> <li>• Conditions de travail meilleures : la qualité du travail, l'environnement physique, l'équilibre vie- travail (sociétale: moins de pression sur la sécurité sociale)</li> <li>• Meilleur partage d'information et des expériences (sociétale : contribution à l'économie du savoir)</li> <li>• Co-construction d'un travail en accord avec ses valeurs (sociétale : plus de chances que les valeurs sont soulevées dans les processus de la prise de décision)</li> <li>• Relations sociales : communication ouverte et résolution des conflits sont nécessaires pour le bon fonctionnement de l'entreprise, soutien mutuel.</li> <li>• Sur le plan financier : codécision sur comment répartir les surplus et participation aux bénéfices (sociétale: réduction de l'écart salarial)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identification et implication avec l'entreprise : la motivation, l'éthique du travail, la qualité de l'exécution, moins d'absentéisme, la flexibilité.</li> <li>• Prise de décision collective : plus de contributions, meilleure qualité des décisions en raison du processus délibératif, meilleure synergie, implémentation des décisions plus rapide</li> <li>• Coopération et participation des travailleurs au quotidien : des objectifs partagés, des travailleurs engagés, moins de compétition interne, une prise de responsabilité à chaque niveau</li> <li>• Une force de travail plus stable</li> <li>• Argumentation de marketing dans le cas de l'entrepreneuriat social</li> <li>• Renforcement des compétences des travailleurs sur le plan du métier, la gestion et compétences sociales.</li> </ul>

### **1.3. La place de l'économie circulaire ?**

L'économie circulaire est l'autre point d'accrochage de notre réflexion. Étudier la mise en lien entre les activités qui utilisent, traitent, produisent, développent... des biens matériels et organiques. « *La Région bruxelloise soutient elle aussi l'économie circulaire. En effet, dans sa Déclaration de politique régionale elle affirme : « La Région développera une vision stratégique de l'environnement en tant que ressource créatrice d'emplois locaux en transformant notre économie linéaire en une économie circulaire tout en améliorant la capacité de nos entreprises à décrocher des nouveaux marchés. »*

Elle prévoit aussi, à l'horizon 2016, « la construction d'un éco-pôle au Quai Demets, respectueux d'une intégration urbaine ».

## Les pratiques qui fondent l'économie circulaire



PhD2050, 2014 d'après ADEME, 2013.

Selon Wikipedia, « l'économie circulaire est une expression générique désignant un concept économique qui s'inscrit dans le cadre du développement durable et s'inspirant notamment des notions d'économie verte, d'économie de l'usage ou de l'économie de la fonctionnalité, de l'économie de la performance et de l'écologie industrielle (laquelle veut que le déchet d'une industrie soit recyclé en matière première d'une autre industrie ou de la même). Son objectif est de produire des biens et services tout en limitant fortement la consommation et le gaspillage des matières premières, et des sources d'énergies non renouvelables.

Selon la fondation Ellen Mac Arthur (créée pour promouvoir l'économie circulaire), il s'agit d'une économie industrielle qui est, à dessein ou par intention, réparatrice et dans laquelle les flux de matières sont de deux types bien séparés ; les nutriments biologiques, destinés à ré-entrer dans la biosphère en toute sécurité, et des entrants techniques (« *technical nutrients* »), conçus pour être recyclés en restant à haut niveau de qualité, sans entrer dans la biosphère.”

Selon l'Ademe, l'économie circulaire est donc, « par analogie aux écosystèmes naturels, un modèle économique qui, à tous les stades du cycle de vie des produits (biens ou services), vise une utilisation efficiente de la matière et plus généralement des ressources, tout en conservant un maximum de leur valeur. Par opposition aux modèles linéaires, elle considère la finitude des ressources. Il s'agit par exemple de rallonger les flux de matière (réemploi, recyclage) et de produits (écoconception sans obsolescence programmée, réparation, réutilisation puis recyclage). L'objectif est d'éviter l'épuisement des ressources naturelles par la création de produits, services, modèles d'affaires et politiques publiques innovants. »

L'économie circulaire semble donc « neutre » en ce qui concerne les rapports de production. S'il est clair que l'économie de la circularité n'empêche pas une capitalisation des plus values par des personnes ne travaillant pas dans l'entreprise, il apparaît cependant que le concept d'économie circulaire pourrait favoriser une économie où la notion de coopération est tout de même bien présente. En effet pour que les unes et les autres entreprises puissent « entrer en circularité », il est nécessaire qu'elles s'associent, qu'elles coopèrent, au moins

entre elles. L'esprit d'une certaine forme de commun est nécessairement présent.

Par ailleurs, pour créer un agencement cohérent de cette circularité voire en l'associant à la notion de circuit court, la question devient territoriale. Nous entrons là dans des questions d'aménagement du territoire sur des échelles locales. Les pouvoirs publics deviennent essentiels dans cette perspective.

#### **1.4. Au carrefour de l'économie circulaire et de l'économie coopérative**

Le croisement de ces deux concepts est-il porteur de sens ? Vont-ils se renforcer l'un l'autre ? D'une part, l'économie coopérative ne dit rien sur le rapport aux questions environnementales. L'on peut très bien créer du coopératif sans trop se soucier des questions environnementales et écologiques.

Inversement nous le disions plus haut, l'économie circulaire peut fort bien s'appuyer sur une économie propriétaire, capitaliste et ne pas avoir de visée coopérative au sein de l'entreprise. Par contre toutes deux articulent un « esprit du commun », à des échelles différentes. Peut-on les combiner ?

Nous proposons de mener cette réflexion en lien à la situation de friche Josaphat qui va devenir un nouveau quartier dans les décennies à venir. L'exercice se veut donc aussi concret.

## **2. Comment développer une économie coopérative et circulaire dans le quartier Josaphat ?**

Un quartier comme Josaphat n'est pas indemne ... La première hypothèse a été de proposer de travailler à la jonction des concepts d'économie coopérative et d'économie de la circularité. Cette dernière notion bien que pas rejetée, elle reste encore bien abstraite. Cela ne peut en tout cas pas se définir sans définir également l'échelle où se situe le cycle. La notion d'économie coopérative est acceptée d'emblée, bien que là aussi, il y aurait à en dire. Il y a des activités économiques qui peuvent parfaitement être gérés par un collectif des habitants, des travailleurs, etc. Cela n'empêche pas la collaboration avec les pouvoirs publics, des entrepreneurs privés et le marché.

Pour les deux notions, c'est à nous de leur donner corps.

Ce qui est apparu plus déterminant, c'est de dégager quelques principes d'action en matière économique pour avancer dans la direction du commun en partant du principe qu'un quartier n'est jamais refermé sur lui-même.

### **2.1. Quelques principes majeurs**

#### **a. Faire les choses à la bonne échelle**

Nous nous sommes retrouvés confrontés à un gros questionnement qui a tout à voir avec le rapport que le quartier va continuer d'entretenir avec ce qui l'environne, avec le monde. Il est évident que le quartier reste ouvert sur le monde et continuera d'être inséré dans des réseaux économiques qui le dépassent, avec les quartiers avoisinants, avec diverses formes de bassin d'emploi, avec la Région, avec la Belgique et au-delà encore. Dans une ville comme Bruxelles, la plupart d'entre nous est inséré dans des réseaux économiques qui sont plus larges que celui du périmètre de la Région. Que ce soit pour la construction, le transport, l'alimentation et tant d'autres choses dont nous avons besoin pour notre vie quotidienne.

L'économie n'est pas monolithique, elle est faite de couches, de strates, successives qui nous traversent. L'enjeu serait pour chacune d'elle de voir dans quelle mesure l'on peut l'organiser sur des circuits plus courts, sur des réseaux qui s'étendent sur des dimensions moins étendues et sur base d'une économie coopérative, plutôt que privatisée.

L'enjeu central serait qu'à chaque échelle, que pour chaque strate analysée, l'on puisse envisager un raccourcissement des circuits économiques (en les rendant plus circulaires) et/ou une gestion en commun par l'action collective et coopérative.

#### **b. Privilégier la création des plus-values multiples**

On peut produire des richesses en produisant de l'argent mais aussi en dehors : emploi, entraide, réduction des dégâts environnementaux, innovation urbaine, etc. L'argent ne doit pas non plus être centralisé. A l'échelle locale, il peut être local. Le don et le contre don font partie des échanges économiques. Quand on crée de l'emploi ce n'est pas pour substituer une économie d'entraide qui fonctionne bien ou une économie

informelle existante. Il faut veiller à ne pas exclure certaines personnes, plutôt valoriser leurs contributions et réduire les précarités. La question n'est donc pas uniquement de créer de l'argent et des emplois mais également comment générer de l'action collective, elle-même productrice de richesse.

#### c. Créer des conditions favorables pour l'appropriation par les usagers

Les études urbanistiques ont démontré qu'il n'est pas possible de planifier et de contrôler l'ensemble des comportements humains. Toutefois l'aménagement du territoire est très important. Il va par exemple avoir une influence déterminante et prolongée sur le type de personnes qui vont s'intéresser à vivre dans le quartier et le type d'entreprises qui vont s'installer sur le terrain. Ensuite, l'appropriation de l'espace et de l'économie par les habitants et les usagers de façon réfléchie et en tenant compte des différents besoins sera facilitée par les principes de gestion en commun.

L'enjeu ici est de créer des conditions favorables pour l'installation de l'économie circulaire et coopérative sans tout déterminer. Il faut laisser encore un maximum d'éléments à déterminer par les parties prenantes selon leurs besoins, leurs envies et en s'adaptant à une situation changeante. Il y a donc une partie de création organique et de co-création. L'espace au sens figuré pour la pensée et les échanges sur le commun peuvent donner corps à des nouveaux modes de faire les choses au lieu de reproduire ce qui existe déjà. On peut par exemple imaginer un service de proximité qui englobe nettoyage des parties communes des immeubles, garde des enfants, faire des courses pour des gens moins mobiles, et renforcer les contacts entre habitants par une personne qui habite dans l'immeuble.

#### d. Accélérer le développement de certaines initiatives de l'économie circulaire et coopérative

La création des conditions favorables pour l'accueil des initiatives « souhaitables » et l'appropriation organique par les usagers est indispensable. Outre cela, il est judicieux d'investir « activement » dans la création de certaines initiatives qui vont donner direction, impact et visibilité.

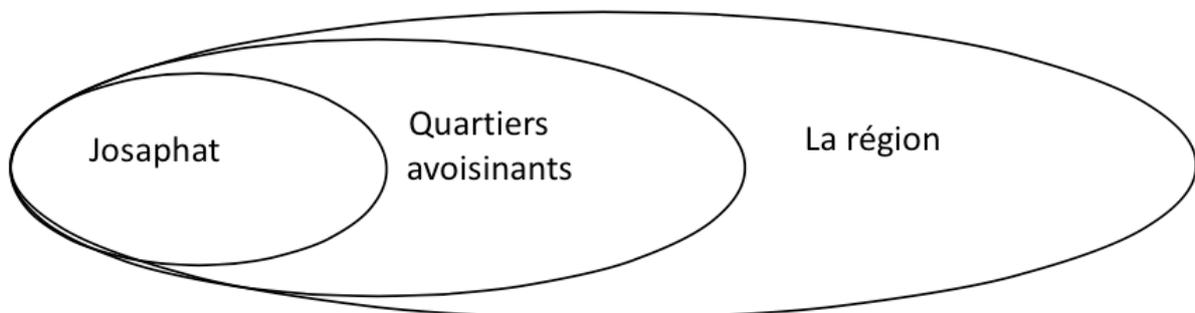
#### e. Toucher des publics diversifiés

L'expérience Josaphat devra mettre un point d'honneur à toucher des publics diversifiés de notre ville cosmopolite, mais qui ne le sera vraiment que dès lors que le commun sera au cœur de la vie de tous. Il faut absolument que nos coopératives de travail et autres lieux de production coopérative soient ouverts à ces publics. Des expériences se mettent en place de création de coopératives qui intègrent ces publics diversifiés. Un exemple d'excellence est le Groupe Terre en Wallonie qui offre des emplois stables essentiellement à des personnes éloignées du marché traditionnel de l'emploi dans une démarche de gestion participative. Du secteur de recyclage et de construction, ils offrent aujourd'hui aussi un service de déménagement social.

### **2.2. Des principes au plan : l'idée d'objectifs par « strate » de l'économie**

Sur la base de ces principes nous pourrions dégager quelques objectifs à atteindre dans différents « strates » et par échelle. Ce qui est proposé ici n'est absolument pas « travaillé », c'est juste pour donner des idées. Une analyse exhaustive est à faire, bien évidemment. Cela demande des études plus complexes. L'on en tirera quelques exemples.

Les échelles :



#### A l'échelle de Josaphat et des quartiers avoisinants : augmentation de l'autonomie

Pour chaque domaine de l'économie nous pourrions dégager des objectifs qualitatifs et quantitatifs en fonction de la bonne échelle. Certaines strates pouvant atteindre 100 % d'autonomisation et de responsabilité local, et d'autres quelques pour cents seulement et ce en fonction de la bonne échelle. Nous privilégions

l'échelle de Josaphat et des quartiers avoisinants dans une mesure envisageable et souhaitable - à évaluer « strate par strate ».

Exemples d'objectifs chiffrés (à étudier) :

1. une diminution de l'intrans et de l'augmentation de l'extrans de 20%
2. une diminution des externalités (voir aussi structures écologiques) de 20%
3. réutilisation des déchets organiques à 90% par le compostage sur le site. Une autonomie, même un excédent, en termes de satisfaire les besoins de composte est envisageable.
4. création des emplois locaux pour 25% des habitants diplômés et non diplômés
5. augmentation du nombre d'emplois sous forme de coopérative de travail par rapport au reste de la ville, par exemple 70 % des emplois dans les services à proximité et 20% pour le reste
6. diminution de la circulation monétaire par rapport au reste de la ville de 10 %, par exemple, par une augmentation de temps bénévoles, l'utilisation de monnaie complémentaire. 7. etc.

Quelques exemples de « strates » de l'activité économique qui peuvent faire l'objet d'un renforcement de l'autonomie de Josaphat (les quelques exemples évoqués ici ne sont en rien exhaustifs, ils peuvent largement être complétés):

- *Déchets organiques* : Au niveau purement domestique, le recyclage des déchets organiques semble être une évidence. Celui-ci doit pouvoir être organisé en rapport avec les jardins partagés, notamment. Le recyclage de ces déchets doit pouvoir se faire sur la zone même de Josaphat. Faut-il de l'emploi pour la gestion de ces déchets ? Certains ont émis l'idée que du méthane produit par ces déchets organiques pourrait être également récupéré. La question est de voir si le volume que prend la place de ce procédé de biométhanisation pourrait être installé sur la surface de ce territoire.
- *Energie solaire* : Pour ce qui est du solaire, il est clair que l'ensemble des toitures du futur quartier pourra accueillir des surfaces non négligeables. La propriété de cette ferme solaire pourrait fort bien être locale et coopérative. Certes, cela ne fournira pas en soi tant d'emplois, par contre elle peut produire quelques bénéfices qui pourront dès lors être réinvestis dans d'autres activités économiques.
- *Alimentation* : Pour l'alimentation il est évident que la surface du quartier Josaphat ne pourra pas fournir en produits de consommation l'ensemble de ce que la population du quartier aurait besoin. L'importation de l'extérieur de la ville et de son hinterland sont une nécessité. On peut en tout cas fort bien imaginer un magasin coopératif pour l'alimentation se fournissant le plus possible en circuit court et bio. Par exemple à la manière notamment de Beescoop. Ce magasin va avoir pour le coup un rayonnement qui dépasse le quartier.
- *L'Horeca* : L'Horeca est partout nécessaire. De nombreuses personnes travaillent dans une économie informelle. L'expérience de Bouillon Malibran avec la cuisine hybride pourrait être intéressante. La cuisine hybride, c'est le goût du lointain et la nécessité du circuit court. Un champ d'exploration culinaire, social, environnemental et économique. Restaurants, cafés sont envisageables sous forme de coopérative.
- *L'eau* : Elle est une évidence. L'eau de pluie est une ressource relativement abondante qu'il est inutile de renvoyer à l'égout. Elle peut servir à de très nombreux usages : jardins, nettoyage de rues, lavoirs, etc. Elle peut être récupérée tant sur les toitures que sur la voirie. L'avantage dans un nouveau quartier, c'est que les infrastructures seront construites d'emblée. Comme pour l'énergie, cette gestion de l'eau ne créera que peu d'emplois directs, bien que cela soit à étudier, par contre, elle pourrait amener à des économies substantielles. Une chose semble claire, c'est que la surface du territoire de Josaphat ne semble pas suffisante pour gérer l'épuration des eaux usées. Celle-ci sera majoritairement jetée à l'égout. Ceci dit, on peut peut-être la réduire par l'utilisation de toilettes sèches. Voir projet d'économie très courts.
- *Construction - récupération* : Pour ce qui est de la construction et de la récupération des matériaux, la chose semble difficile. Les réglementations en la matière sont assez draconiennes. Une brique par exemple, n'est pas que de la matière, elle est aussi un ensemble de normes et de procédés, standardisés que l'on ne peut modifier sans toucher toute une chaîne de décisions, réglementations, etc. Une brique de récupération ne peut donc pas réintégrer aussi facilement de le circuit de la reconstruction... Ceci dit, quelques pistes se dégagent : la récupération des matériaux utilisés pour l'espace public (ces derniers en effet se recyclent environ tous les dix ans, on pourrait imaginer que le nouveau quartier puisse utiliser des matériaux déjà utilisés), la récupération de matériau pour les bureaux qui ont souvent un fort turn over, favoriser l'auto construction et le réusage de matériaux sur certains aspects de la construction de l'habitat, ...

- *Les services d'aides aux personnes* : des coopératives de travail sont parfaitement envisageables avec des avantages notamment en termes de conditions de travail et de qualité du service. Il existe des bons exemples des coopératives des personnes de nettoyage, des coopératives d'infirmiers de soins à domicile, etc. Le pouvoir d'agir accru des professionnels dans les coopératives facilite la co-conception et l'adaptation aux besoins des usagers. Une maison médicale coopérative. On peut aussi imaginer le développement d'une crèche parentale, une école participative, etc.
- *L'auto-construction* : un atelier pour la réparation des électro-ménagers et l'emprunte des outils pour utilisation dans et autour de la maison.
- Autres...

Il est possible d'imaginer des projets d'économie circulaire très courts. Par agriculture urbaine en serre avec utilisation du CO2 de bâtiments collectifs proches (la serre sur toiture de bâtiment), plus énergie solaire et récupération de l'eau... Une culture en serre peut produire de la sorte quatre récoltes dans l'année. On peut y ajouter des poulets qui peuvent vivre des matériaux restants. On pourrait imaginer que de tels dispositifs de production soient situés auprès des écoles, voire de l'hôtel ou de toute autre infrastructure collective... Ces structures pourraient être gérées par des habitants travailleurs de Josaphat...

Il y aurait une filière semi-industrielle à développer sur la récupération des matériaux de cette toilette sèche, pouvant alimenter à leur tour un compost ou une « micro-structure » de biométhanisation. L'ensemble de cette chaîne super circulaire serait à étudier de manière très précise. Pourrait-on imaginer par exemple, que 10 % des logements et la plupart des équipements collectifs soient équipés de la sorte ? Ce qui ferait environ 200 logements etc. Idem pour la gestion coopérative.

#### A l'échelle régionale : une fonction phare que la friche peut jouer

Ce qui pourrait être intéressant, c'est de proposer l'un ou l'autre projet phare, majeur, qui pourrait dégager de l'emploi localement mais qui aurait une portée d'emblée régionale. Ce projet contribuerait à l'enrichissement donc de la Région. Le choix de l'une ou l'autre activité de ce type devra faire l'objet d'études préalables rigoureuses, en fonction des espaces disponibles, des accès, etc., bref du génie du lieu. Un tel projet peut vraiment créer des emplois locaux à l'échelle de Bruxelles et donnera un 'boost' à l'économie circulaire, même au niveau Belge.

Un exemple : récupération, réparation, recomposition et revente des meubles utilisés. Le site se situe dans un quartier avec beaucoup d'espaces bureaux. Ils seront renouvelés tous les x années. Il y a déjà une entreprise sur place qui fait la restauration des meubles en bois. Il n'y a pas un bon marché des meubles seconds mains à Bruxelles et il pourrait y être un marché pour des meubles simples de qualité. On pourrait imaginer le développement d'un pôle des meubles seconds mains de bonne qualité (comme neuf, sauf pas neuf). La création des emplois et la valorisation des métiers.

### **C - Une infrastructure pour le développement des activités dans l'économie circulaire et coopérative**

Le fait que le quartier sera construit et développé dans l'esprit du commun va attirer de nombreux personnes intéressées, des entrepreneurs et clients potentiels. Il y a donc un bon point de départ pour le développement d'une économie circulaire et coopérative sur le site et au niveau bruxellois. Afin d'accélérer ce développement il serait utile de créer des espaces diversifiées pour des entreprises de fabrication et des services avec un soutien axé sur le développement des activités dans l'économie circulaire et coopérative. On créera un effet multiplicateur et innovateur en facilitant la rencontre, le démarrage des entreprises, la mise en commun de certains services administratifs, l'offre de services de conseil et de formation, l'accès au soutien financier etc. Une pépinière d'entreprises peut aussi impliquer d'avantage les habitants du site et les quartiers avoisinants à participer à la création de leurs emplois et la satisfaction de leurs besoins.

On pourrait imaginer que cette pépinière ou une autre structure se mette en place dès avant que le quartier ne soit construit de manière à pouvoir suivre / codéfinir / être proactif dans la production des filières à développer à toutes les échelles lors des différentes étapes de la conception, de la construction du quartier et du processus de construction de coopératives ou l'invitation de coopératives existantes. Les premières tâches pourraient être d'élaborer un diagnostic des besoins et des potentiels et de faire rapport avec les entreprises qui sont déjà installées sur le terrain.

# MODÈLES FINANCIERS ET JURIDIQUES

*Initiateurs : Martine de Gerlache, Geert De Pauw, Loïc Géronnez, Sophie Ghyselen, Gaëlle*

Il n'y a pas une seule réponse à la question du modèle financier le plus à même de préserver le futur quartier Josaphat en bien commun. De même, il se peut que plusieurs modèles doivent être adoptés en fonction des différents lots, par exemple. Nous proposons une série de contraintes qui nous semblent baliser au mieux la réflexion. Elles peuvent évoluer en fonction des résultats de la réflexion menée au travers de l'Econothon.

Pour fonder la possibilité de ces modèles alternatifs, nous nous référons à une série d'initiatives existantes, déjà en œuvre sur des échelles allant de l'immeuble à la ville en passant par l'îlot. Cette liste est fournie à titre indicatif, elle n'est ni exhaustive ni exclusive.

## **1. Objectif de la demande**

La forme et le contenu de la ville dépendent largement de qui la produit et qui investit en elle. Les résidents peuvent participer à travers certaines procédures formelles, mais les grandes décisions sont souvent prises ailleurs. La ville néolibérale est également formée en grande partie par les promoteurs. Dans l'optique d'un quartier fondé sur les biens communs, il est donc logique que l'on s'attarde sur qui investit et comment, qui construit, et ce qui se passe avec la plus-value.

### **D'où vient l'argent ?**

Le développement de la ville est considéré par de nombreux investisseurs internationaux comme une entreprise lucrative et un investissement intéressant. Les bénéfices reviennent rarement au citoyen ordinaire, mais vont plutôt à des fonds d'investissements anonymes, souvent étrangers et étroitement liés aux réseaux financiers directement responsables de la crise. Ce n'est pas un hasard si en 2008 la crise s'est propagée depuis le secteur de l'immobilier. En réponse à cela, beaucoup de gens commencent à chercher des alternatives à ce système financier. Ils cherchent un moyen d'investir leur argent en soutenant leurs valeurs, ils cherchent la transparence, des investissements directs, des moyens de soutenir l'économie locale. Il doit être possible d'impliquer ces personnes dans le financement et le développement d'un quartier de leur ville.

### **Qui crée la valeur ajoutée, et où va-t-elle ?**

Un élément particulièrement problématique mais rarement abordé, est que les profits d'investissements immobiliers ne sont possibles que grâce à des investissements initiaux par le gouvernement et la communauté. Le gouvernement fournit des routes et des transports publics qui rendent les bâtiments accessibles. Il s'occupe de l'entretien et de la collecte des ordures, pour que tout reste en ordre. La communauté crée quant à elle un quartier animé avec des magasins, des églises, des divertissements, tous ces éléments qui font la valeur, notamment foncière, d'un quartier. Cependant, le gouvernement et la communauté ne bénéficient pas ou peu de la valeur ajoutée qu'ils ont eux-mêmes créés. Le gain sur la vente d'un bâtiment va directement dans les poches des investisseurs, qu'ils soient petits acheteurs ou grands fonds d'investissement. Sans même encore se demander si cela est logique ou équitable, nous devons avant tout reconnaître que ce mécanisme est la cause directe du départ de résidents. Ceux-là même qui ont créé la vie sociale qui rend le quartier agréable et donc attractif, sont repoussés loin de la ville lorsque les prix de l'immobilier commencent à augmenter.

Des grands penseurs se sont penchés sur cette question dès les débuts des sciences économiques: est-il évident que quelqu'un qui possède un lopin de terre ou un bâtiment et le revend, puisse récolter toute la plus-value sans avoir eu la moindre chose à faire? Comment le gouvernement ou la société peuvent-ils résoudre ce problème? A l'heure de la Révolution française, Thomas Paine a écrit le pamphlet "Agrarian Justice", dans lequel il appelait à une taxe foncière générale, qui serait redistribuée parmi la population sous la forme d'un revenu de base. Ebenezer Howard, l'inventeur des cités-jardins, a développé une solution pragmatique à ce problème, qui pourrait devenir une source d'inspiration importante pour le site de Josaphat. Il proposait que le terrain sur lequel ses cités-jardins seraient construites reste dans les mains de la communauté. Les bâtiments sur ces terres seraient détenus par les habitants par un bail emphytéotique. Toute la plus-value reviendrait à la communauté. La cité-jardin de Letchworth, une ville d'environ 33 000 habitants près de Londres fondée en 1903 par Howard, fonctionne encore aujourd'hui selon ces principes. Le Community Land Trust, un système qui existe aujourd'hui à Bruxelles, opère également selon les mêmes principes.

## **Qui est propriétaire ?**

La question la plus importante que la région aura à résoudre pour le développement de Josaphat site est la celle de la propriété. Qui sera propriétaire de la terre, à qui appartiendra ce qui sera construit ? Quelle forme prendra cette propriété ? Ces conditions de base sont fondamentales. Tout comme la composition d'un sol déterminera la végétation qui va s'y développer, la structure de propriété d'un quartier sera déterminante pour la façon dont il va se développer.

Est-il acceptable, au moment où le sol à Bruxelles se raréfie et la pression foncière augmente, que la région se défasse de l'une de ses dernières grandes réserves foncières? N'y a-t-il pas moyen de mettre la propriété du terrain entre les mains de la communauté? Cela ne serait-il pas la meilleure garantie d'une gestion bienveillante et durable?

## **Qui construit ?**

Le bâtiment et la construction de nouveaux quartiers sont source majeure d'emplois. Qui sont les gens qui peuvent y être mis au travail? Comment leurs entreprises sont-elles organisées? Ne serait-il pas intéressant de réfléchir aux moyens de donner une chance aux (futurs) habitants du quartier de trouver du travail ou d'obtenir des possibilités de formation grâce à la construction du quartier? Et si nous imaginions précédemment que l'économie du nouveau quartier se devait d'être une économie circulaire et de coopération, n'est-il pas intéressant de se demander si ces principes peuvent également être appliqués à la construction du quartier?

## **2. Principes pour le développement du site**

1. « Tout le foncier est possédé par la communauté, pour ses résidents. » (The Letchworth Declaration, avril 2014.<sup>12</sup>) La plus-value qu'il génère doit être captée et utilisée dans l'intérêt de la communauté.

2. Nous entendons par communauté l'ensemble des parties prenantes d'un morceau de ville : habitants, travailleurs, passants, pouvoirs publics et privés, porteurs des infrastructures d'intérêt collectif, écoliers... Toutes ces parties prenantes utilisent et possèdent le quartier, définissent les règles d'utilisation et développent les caractéristiques des biens communs évoquées ci-dessus.

C'est pourquoi nous proposons que la propriété soit transférée de la SAF à une autre structure régionale (nom à définir), qui a pour seul objectif d'être et de rester à jamais le propriétaire du site, et de le développer. Cette structure sera organisée de façon démocratique pour observer cette tâche. Pour parvenir à une structure qui rende compte de cette diversité, le modèle de l'Assemblée Générale et du Conseil d'Administration de Citydev sont envisageables. Au lieu d'avoir ¼ de représentants communaux, ¼ de représentants régionaux, ¼ de représentants des syndicats, ¼ des représentants du patronat, nous proposerions :

1/3 de représentant régionaux et communaux, 1/3 d'habitants (en ce inclus des locataires, des propriétaires, des acquéreurs CLT et des acquéreurs d'emphytéoses) et 1/3 de représentations des travailleurs et des producteurs du site (syndicat et économie solidaire).

3. La terre reste la propriété de cette structure, mais les bâtiments construits dessus peuvent être la propriété d'habitants individuels, de sociétés de logements sociaux, de coopératives habitantes, d'entreprises ou d'investisseurs locaux.

Un mécanisme d'emphytéose est créé pour séparer la propriété du sol de la propriété des édifices.

4. La plus-value générée par le terrain est principalement utilisé dans les intérêts de la communauté locale (pour garder les bâtiments abordables et peut-être investir davantage), mais peut aussi partiellement aller aux investisseurs.

Les mécanismes utilisés à cette fin sont d'une part un canon ou loyer pour l'utilisation du site et de l'autre une formule de revente qui détermine les destinations de la plus-value lorsque le propriétaire vend son immeuble. Les deux mécanismes peuvent être adaptés à la fonction spécifique de l'immeuble et aux contributions publiques nécessaires pour la rendre abordable pour un public spécifique. Il semble donc logique par exemple que quelqu'un avec des revenus plus élevés paye un montant plus élevé pour être autorisé à utiliser la terre, mais qu'en échange une proportion un peu plus élevée de la plus-value lui soit attribuée lors de la revente de son logement. Les logements rendus abordables par des investissements du gouvernement seront

---

<sup>12</sup> « A fundamental requirement is that all land in the city is owned by community for its residents which locks the asset value to the community in perpetuity. », [www.gardencities.info/the-leitchworth-declaration](http://www.gardencities.info/the-leitchworth-declaration)

soumis à des conditions de revente plus strictes afin qu'ils puissent rester abordables à long terme.

5. L'investissement pour le développement du site provient du gouvernement et de la communauté locale. Un nouveau type de PPP, qui n'est pas principalement axé sur la maximalisation des profits des investisseurs, mais sur l'intérêt de la communauté.

Diverses techniques peuvent être utilisées à cette fin:

- les coopératives de placement qui se concentrent sur la construction de logements abordables, comme Livingstones, peuvent construire avec un capital qu'ils obtiennent en échange d'un rendement modeste, de la part d'investisseurs voulant investir de manière éthique. Les logements réalisés peuvent alors être confiés à la gestion de bailleurs sociaux. D'autres formes d'investissement (inclusio-invest, certaines formes de crowdfunding) peuvent être imaginées. Toutefois, la condition doit toujours être que la plus-value de vente est limitée ou revient à la communauté.

- Les acteurs publics comme la SLRB, le Fonds du logement et CITYDEV peuvent produire des logements de la façon dont ils le font déjà. Les mécanismes d'investissement restent les mêmes. La grande différence, dans le cas de logement acquisitif, est que les logements sont vendus sans le terrain sur lequel ils sont construits (une technique depuis longtemps appliquée par CITYDEV pour les sites productifs, et que le Fonds du logement a récemment commencé à expérimenter). Le Community Land Trust, chez qui ces idées sont centrales, peut investir sur le terrain de Josaphat.

- des groupes de cohousing ou des collectifs d'autopromotion peuvent agir en tant que promoteurs. Grâce aux prêts hypothécaires ils ont le capital nécessaire pour construire. Une organisation spécialisée peut les assister dans ces opérations.

- d'autres fonctions que le logement peuvent être développées de cette manière. Dans certains cas, ce sont les futurs utilisateurs qui feront l'investissement. Parmi les exemples existant : Inclusio invest (soins pour invalides en Flandre) ou le supermarché coopératif.

- on peut également examiner à quel point les services de base (production et distribution d'électricité, captation et approvisionnement en eau, égouttage, espaces verts publics, ...) peuvent être produits sur une base coopérative. Dans certains cas, cette approche peut réduire les coûts. Confier la captation et l'utilisation de l'eau de pluie en gestion par la communauté, aménager les espaces verts publics comme lieux cultivables, laisser les habitants aménager et gérer certains lieux de rencontre, autant d'idées qui peuvent diminuer les dépenses pour l'aménagement et l'entretien de ces services.

6. Des clauses sociales dans les marchés publics peuvent faire en sorte que les entreprises de l'économie sociale ou des sociétés qui travaillent avec un quota de travailleurs locaux bénéficient d'un avantage.

### 3. Modèle financier proposé

#### Bilan de la SAF

composant	# prix/unité		TOTAL prix réels
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
<b>I. ACQUISITION FONCIERE</b>			<b>54.269.539 €</b>
<u>1.1. acquisitions</u>			
acquisition A-B-D: valeur comptable	48.160.000		48.160.000 €
droits d'enregistrement			6.109.539 €
<b>II. TRAVAUX PREPARATOIRES</b>			<b>722.000 €</b>
<u>II.1. démolition</u>			338.000 €
démolition de bâtisse	16.900	20 €	338.000 €
<u>II.2. dépollution</u>			384.000 €
dépollution complémentaire ZIR			384.000 €
<b>III. INFRASTRUCTURE</b>			<b>1.958.105 €</b>
<u>III.1. déblais et impétrants</u>			1.208.105 €
travaux de terrassement (moyenne 1m partout)	241.621	5 €	1.208.105 €
réseau d'égoûts (inclus en coûts voiries)		PM	
<u>III.2. maison de projet</u>			750.000 €
construction maison de projet	500	1.500 €	750.000 €
<b>IV VOIRIES ET DOMAINE PUBLIC</b>			<b>1.757.470 €</b>
<u>IV.1. voiries</u>			1.499.620 €
voiries locales (profil 10m)	9.248	140 €	1.294.720 €
squares	1.366	150 €	204.900 €
<u>IV.2. zones vertes</u>			257.850 €
aménagement doigts verts	8.595	30 €	257.850 €
<b>V. COÛT GENERAUX</b>			<b>8.458.297 €</b>
<u>V.1. autres coûts</u>			6.776.227 €
gestion, communication & coordination	€ 400.000/an	13 ans	5.200.000 €
foUILLES archéologiques		PM	
mesures temporaires	4.437.575	0 €	88.752 €
coûts d'étude	4.437.575	0 €	443.758 €
tva non récupérable	4.970.084	0 €	1.043.718 €
<u>V.2. imprévu sur aménagement</u>			1.682.070 €
forfait	11.213.802	0 €	1.682.070 €
<b>TOTAL</b>			<b>67.165.411 €</b>
total par m <sup>2</sup> commercialisable			

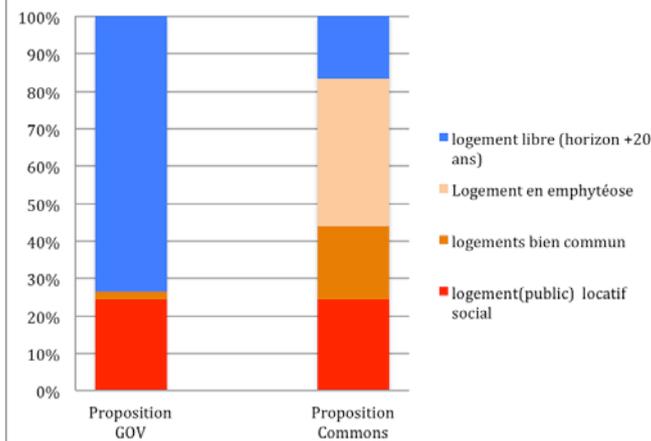
composant	#	prix/unité		TOTAL prix réels	delta
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	
<b>I. VENIE FONCIERE</b>				<b>67.571.885 €</b>	<b>-6.235.650 €</b>
<u>1.1. logement public</u>	74.520			22.356.000 €	3.726.000 €
logement locatif social	41.400	300 €		12.420.000 €	2.070.000 €
Community Land Trust	33.120	300 €		9.936.000 €	9.108.000 €
logement acquisitif moyen		300 €		0 €	-5.754.250 €
logement modéré acquisitif (alliance habitat)		300 €		0 €	-1.697.750 €
<u>1.2. logement en emphytéose</u>	66.411			10.855.633 €	-9.961.650 €
studio	10.217	287 €		2.932.279 €	-1.532.550 €
appartement "jeunes ménage"	28.097	173 €		4.860.781 €	-4.214.550 €
appartement "famille"	28.097	109 €		3.062.573 €	-4.214.550 €
<u>1.3. logement libre</u>	28.272			674 €	17.643.108 €
logement unifamiliale	3.406	566 €		1.927.796 €	
appartement "standing"	24.866	632 €		15.715.312 €	0 €
<u>1.4. financement du terrain en emphytéose</u>					0
remboursement banque à gagner SAF	66.411			150 €	
<u>1.5. autres fonctions</u>	36.436				9.499.672 €
équipement public (=IF bureaux)	11.500	261 €		3.001.500 €	
équipement public (=IF bureaux)	10.436	261 €		2.723.796 €	
<u>1.6 parkings</u>					4.087.872 €
parkings (hors parking logement public)	846	4.832 €		4.087.872 €	
<u>1.5 vente terrain</u>					3.129.600 €
terrain pour parc	31.296	100 €		3.129.600 €	
<b>TOTAL</b>				<b>67.571.885 €</b>	
SOLDE PROJET SAF					406.474 €

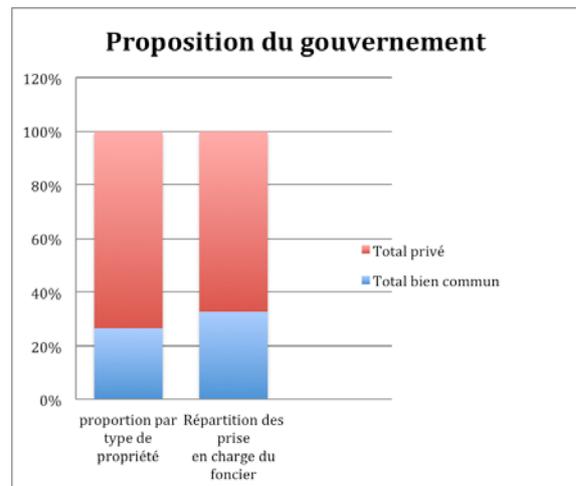
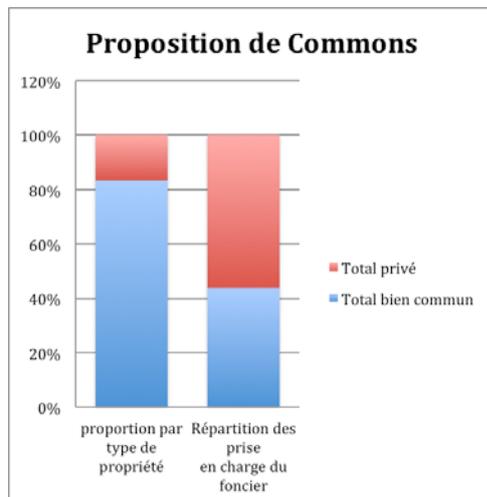
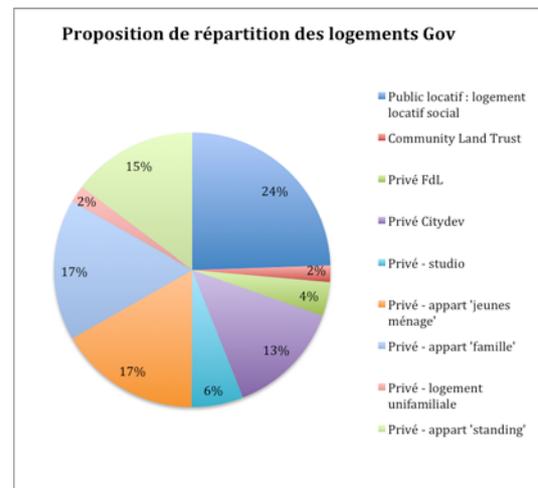
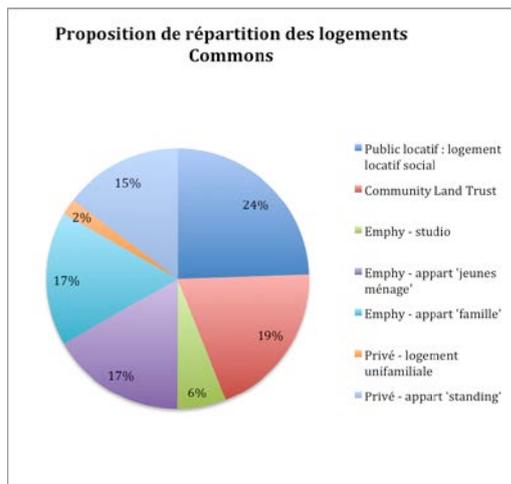
## Bilan d'investissements pour la région

I. INVESTISSEMENTS		#	prix/unité	TOTAL prix réels	Valeur de départ Delta	
				<b>€ 135.175.441</b>	<b>€ 136.939.291</b>	
<b>I. Investissements</b>						
<b>1.1. achats fonciers</b>		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	<b>28.912.600</b>	<b>€ 25.186.600</b>	<b>€ 3.726.000</b>
achat terrain pour parc	31.296	100	€	3.129.600	€	-
achat terrain logement locatif social	41.400	300	€	12.420.000	€	2.070.000
achat terrain logement acquisitif social	33.120	300	€	9.936.000	€	9.108.000
achat terrain logement acquisitif moyen		300	€	-	€	-5.754.250
achat terrain logement modéré acquisitif (alliance habitat)		300	€	-	€	-1.697.750
remboursement montage : dépenses SAF par aide à l'acquisition	66.411	150	€	<b>9.961.650</b>	€	<b>9.961.650</b>
équipement (acquisition)	3.200	298	€	953.600	€	953.600
école primaire (acquisition)	5.000	298	€	1.490.000	€	1.490.000
équipement communautaire (acquisition) - salle de sport	2.500	298	€	745.000	€	745.000
équipement communautaire (acquisition) - crèches	800	298	€	238.400	€	238.400
<b>1.2. Investissements et infrastructure ferroviaire et zones vertes</b>			€	<b>35.668.841</b>	<b>€ 35.668.841</b>	<b>€ -</b>
voies traversantes Y inclus égoûts (ZR et ZR)	29.621	120	€	5.161.163	€	5.161.163
voie locale	370	140	€	75.214	€	75.214
voie sortie Walrus	1.500	262	€	570.636	€	570.636
renforcement pont sortie Walrus	200	3.284	€	953.674	€	953.674
gaz, électricité & câblage (ZR + ZR)	3.500	2.000	€	10.164.000	€	10.164.000
daïle (+20% coûts + 21 bra)	1.530	2.865	€	6.364.769	€	6.364.769
plâtre de la daïle (+20% coûts + 20 % bra)	2.357	150	€	513.355	€	513.355
parc-talus protection train (+20% coûts + 21% bra)	600	731	€	636.847	€	636.847
passage souterrain (+20% coûts + 21% bra)	2.011	2.122	€	6.196.181	€	6.196.181
pont piéton 137M (+20% coûts + 21% bra)	480	1.347	€	937.827	€	937.827
pont piéton 132M (+20% coûts + 21% bra)	462	1.374	€	921.712	€	921.712
aménagement halte Josaphat RER	0	0	€	-	€	-
parc talus latéraux et contrebas protection train (+20% coûts + 21%)	31.296	30	€	1.363.254	€	1.363.254
aménagements notes	7.300	55	€	582.978	€	582.978
aménagement aux abords du parc (+20% coûts + 21% bra)	3.496	150	€	761.429	€	761.429
sentiers (+20% coûts + 21% bra)	1.072	150	€	233.482	€	233.482
aire de jeu (+20% coûts + 21% bra)	2	40.000	€	116.160	€	116.160
aire de sport (+20% coûts + 21% bra)	1	80.000	€	116.160	€	116.160
<b>1.3. Investissements immobiliers</b>			€	<b>70.594.000</b>	<b>€ 76.083.850</b>	<b>€ -5.489.850</b>
logement locatif social	41.400	750	€	31.050.000	€	31.050.000
logement acquisitif social	33.120	450	€	14.904.000	€	13.413.600
logement acquisitif moyen		600	€	-	€	-13.810.200
logement modéré acquisitif (alliance habitat)		750	€	-	€	-5.093.250
équipements communautaires - sport	2.500	2.000	€	5.000.000	€	5.000.000
équipements communautaires - crèche	800	2.000	€	1.600.000	€	1.600.000
équipements	3.200	2.200	€	7.040.000	€	7.040.000
école primaire	5.000	2.200	€	11.000.000	€	11.000.000

REVENUS PUBLICS		prix/	TOTAL
		#	unité
		€	€
Composant			
<b>I. REVENUS UNIQUES</b>			<b>€ 7.014.650</b>
<b>1.1. Charges d'urbanisme</b>			
logement libre	94.683	50	€ 4.734.150
bureaux	14.500	125	€ 1.812.500
hotels	5.200	90	€ 468.000

### Comparaison des proportions de logements privés et publics selon les deux modèles





#### 4. Exemples et références

Les Cités Jardins du 21<sup>ème</sup> siècle : <http://www.letchworth.com/heritage-foundation>

Les Community Land Trust :

Community Land Trust Brussels : [www.communitylandtrust.wordpress.com](http://www.communitylandtrust.wordpress.com)

National Community Land Trust Network : [www.clnetwork.org](http://www.clnetwork.org)

Champlain Housing Trust : [www.champlainhousingtrust.org](http://www.champlainhousingtrust.org)

Logement Locatif associatif : les Agences immobilières sociales : <http://fedais.be>

Logement locatif coopératif : Livingstone : [www.livingstones.be](http://www.livingstones.be)

Locatif public : [www.slr.birisnet.be](http://www.slr.birisnet.be)

Les modèles privés de développement immobilier accessible : Inclusio : [www.inclusio.be](http://www.inclusio.be)

Le crédit accessible : Fonds du Logement : <http://www.fondsdulogement.be>

Le Crédit coopératif : CREDAL : <http://www.credal.be>

Le Crédit éthique : Triodos : <https://www.triodos.be/>

# GOUVERNANCE

*Initiateur : Jacques Morel*

## 1. Introduction

La gouvernance est souvent présentée comme le creuset de nouvelles procédures de participation des citoyens à la vie de la société, redonnant sa place au débat public sur des questions qui engagent à la fois la vie présente et future des habitants de la planète. Elle apparaît comme une alternative possible à des formes d'action publiques plus traditionnelles, dans lesquelles l'action de l'Etat s'impose par le commandement. La gouvernance pose la question du renouvellement des modalités de la décision, et se profile des lors comme une démocratisation du processus de choix.

Pour clarifier nos propos, et même si le concept garde de multiples acceptions, nous retiendrons la gouvernance<sup>3</sup> comme « La somme des voies et moyens à travers lesquels les individus et les institutions, publiques ou privées, gèrent leurs affaires communes. Il s'agit d'un processus continu grâce auquel les divers intérêts en conflit peuvent être arbitrés et une action coopérative menée à bien ». Dans cette définition nous pointons l'idée de processus interactif : une succession d'étapes à travers lesquelles des acteurs nombreux n'ayant pas le même intérêt et agissant à différentes échelles, mais confrontés à un même problème vont progressivement construire une représentation commune de cette réalité, lui donner un sens, se fixer des objectifs, adopter des solutions puis les mettre en œuvre collectivement de novo c'est-à-dire, sans que rien - ni cette représentation, ni ces objectifs, ni ce sens, ni cette interaction ne soient déterminés à l'avance et que donc chacun de ces volets puisse faire l'objet d'une co construction creative , adaptée.

En anglais « bonne gouvernance. » signifie faire converger les intérêts individuels non vers la définition de l'intérêt général – notion très française- mais du bien commun.

Ce concept commun de "gouvernance " recouvre quatre approches ou quatre réalités assez différentes mais complémentaires

un souci de relégitimation de l'action publique - qui passe aussi par plus de transparence ;

des formes originales et multiples de coordination non hiérarchiques (et de transversalisation) des actions collectives ;

le passage à des formes plus ouvertes de rationalité (réflexive, procédurale, méthodologique ...) pour une nouvelle action collective.;

et enfin, il ne faut pas l'oublier, un certain transfert de pouvoirs vers la société civile, les collectivités locales .L'essentiel en effet, dans la "bonne gouvernance", c'est une **redistribution des pouvoirs** et des rôles entre l'Etat, les autres institutions , le marché et la société civile. D'un mode de gouvernement où l'Etat déterminait seul l'action des autres acteurs, on passe à un mode de gouvernement où tous les acteurs concernés exercent collectivement cette responsabilité.

.Le commun n'est pas un bien. Dandot et Laval mettent en avant *l'activité* de mise en commun et de gestion collective, à l'encontre de toute conception objectiviste des communs. L'essentiel, c'est le principe du commun, comme principe politique, Il est défini comme co-obligation née de la participation à une même tâche. Le commun devient alors une exigence de démocratie radicale, tant dans les champs socio économiques que politiques , sous des formes d'autogouvernement . in Sébastien Broca Le commun et les communs La vie des idées Nov. 2014

## 2. Cadre

Commons Josaphat est un projet de création et de développement d'un quartier nouveau et de ce fait novateur, mais aussi laboratoire de développement communautaire d'un espace vierge en bien commun.

Si ia démarche se veut novatrice, elle se réfère à une abondante littérature , est documentée par de multiples expériences urbaines étrangères et s'appuie aussi sur l'évolution des politiques publiques en région bruxelloise. Cet existant a démontré des transformations concrètes des réalités territoriales matérielles, mais aussi du tissu relationnel et social, restaurant des potentialités à la vie des quartiers.

La démarche s'inscrit dans les logiques<sup>13</sup> des initiatives de contrats de quartier durables, de développement des CLT ou encore du Réseau Villes Sante OMS dont la Région Bruxelloise fait partie. Il les transcende par son ambition globale, pluri thématique, intersectorielle qui intègre des dimensions d'aménagement et de développement communautaire d'un espace en friche dans la ville.

Les modalités de pilotage et de gestion de ces différents programmes sont largement contributifs du souhait d'explorer les capacités de renforcement démocratique de la gouvernance, pour ancrer davantage le lien du citoyen avec (sa) la cite.

Par là, Commons J n'est pas qu'une gestion d'un bien commun, il est approché comme un projet politique, au sens quasi étymologique du terme ( polis /cité – citoyenneté- citoyens) .

Sa « gouvernance »<sup>2</sup> s'inscrit dans cette perspective de nouvelle modernité des modes d'action publique.

La friche est considérée dans sa surface totale – 42 hect - comme un projet de commun. Unité et cohérence de projet ne seront garanties que via la participation de tous les acteurs concernés à son élaboration, à sa construction, à sa mise en vie au cours du temps et à sa gouvernance ; la friche acquerra alors un statut de territoire et sa reconnaissance comme bien commun.

La participation envisagée comme un processus acquiert une dimension fonctionnelle et politique, rejoignant l'enjeu combien actuel de perfectionnement de nos structures démocratiques.

Ni la globalité du projet, ni aucune de ses déclinaisons fonctionnelles ou sectorielles ( habitat, espace verts , services , culture , mobilité , ...) n'échappent à aucun des pôles qui sont concernés :

1. les futurs habitants, les riverains et les actuels occupants de la partie « industrielle » de la friche
2. les experts : architectes, urbanistes, professionnels de la ville ( socio, philo, esthètes,...) , les professionnels du social , de la sante , de la culture , du monde économique , etc
3. les pouvoirs publics : administrations, cabinets compétents, région et commune.
4. le secteur privé : promoteurs , commerçants , etc

Cette triade (quarte ) a la responsabilité de finaliser le projet de développement du quartier dans l'esprit de la charte et les plans issus du cahier des charges. Des les premières étapes il s'agira d'instaurer des dynamiques et méthodes participatives, échelonnées par la subsidiarité.

La capacité d'agir, d'être acteur sera valorisée auprès de l'ensemble du public concerné, par une circulation des informations utiles et utilisables, des outils de communication adaptés, voir des formations et ateliers d'éducation populaire. Cette dimension peut être extrêmement chronophage ; elle est cependant essentielle .

La question des temporalités est classiquement source de tension ; chacun des groupes d'acteur ayant son agenda et des aspirations particulières au déroulement du projet

La gouvernance devra organiser le développement du commun en articulant ces aspirations plus sectorielles ou plus segmentaires, facilement conflictuelles. (Tension individual / collective – tension top down / bottom up- etc)

Dans la perspective de l'évaluation, un référentiel organisant un certain nombre de critères est à mettre au point.

Pas trop nombreux ,ils ne doivent pas prendre la forme d'indicateurs difficiles à renseigner.

On peut envisager des paramètres comme :

- les cibles participant du développement durable (effets sur l'environnement, effets économiques, effets sociaux, efficacité énergétique, ) ;
- impact sur les biens communs
- prise en compte de dimensions spécifiques : économie circulaire, économie de la fonctionnalité, ;
- dimension territoriale (articulation plus ou moins forte au territoire) ;
- degré d'implication et de coopération des acteurs concernés ;
- identification de caractéristiques particulières : qualité de la vie perçue, sentiment de sécurité, propositions

---

<sup>13</sup> . outre contrats de quartiers durables , CLT ,on pourrait évoquer les programmes Villes sante (dont la région bruxelloise est participante d'ailleurs, ) , urbanisme et sante OMS , Développement local intégré , G1000 etc

<sup>2</sup> Ledébat sur la « gouvernance » est généralement enfermé dans deux discours contradictoires. **Pour les uns la “ bonne gouvernance ” est la seule solution adaptée aux problèmes actuels** , et elle a donc vocation à se substituer aux politiques publiques traditionnelles considérées comme dépassées. **Pour les autres, au contraire,**

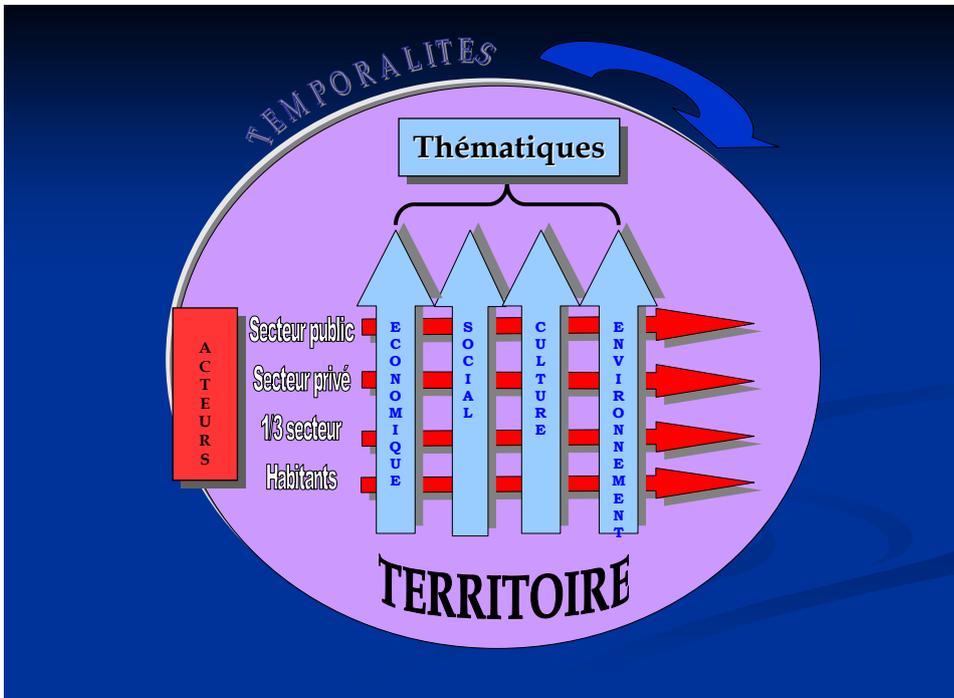
**la « gouvernance » est le problème - et non la solution** - car elle ne fait que renforcer l'impuissance collective face à des défis de plus en plus ingouvernables.

3. Eric Bail com.U.E

culturelles , etc

Enfin, un processus de capitalisation du savoir et de formation sera un support utile à l'installation efficace et pérenne de ces dynamiques , à vrai dire encore « contre culturelles » des processus d'émancipation citoyenne active.

Une lecture plus territoriale du cadre peut se représenter par le schéma ci-dessous qui montre un territoire (espace /population) développant 4 secteurs d'activités dans le temps sous l'action des 4 catégories d'acteurs



### 3. Une « charte »

La charte fixe la finalité de Commons J et les principes phares qui en font la spécificité ; elle fait référence partagée pour les porteurs du projet .

**« Un nouveau quartier, centré sur l'habitat ( 4.500 personnes), dont les habitants s'approprient le développement , dont le profil correspond à leurs besoins et leur qualité de vie ; un espace de vie façonné en commun pour en faire un bien commun. »**

Ce quartier n'est pas un îlot, il s'inscrit dans la ville, en communication avec elle , ancré dans l'histoire locale .

La participation est choisie - principes et méthodes – comme un moteur du processus pour permettre au delà de la concertation, une co construction du « commun » ; la participation des acteurs s'inscrit dans les modalités de gouvernance : elle favorise l'engagement citoyen, les mécanismes de codécisions et l'équipollence des acteurs.

La durabilité, la mixité sociale et générationnelle, la solidarité , l'accessibilité à des habitats passifs et diversifiés , la sécurité ; le respect de l'environnement et la préservation d'espaces naturels, l'aménagement de services socio culturels, la stimulation d'emplois de proximité, la mobilité douce et la convivialité sont ( dans le désordre ) des objectifs essentiels à faire converger pour « une vie de quartier de qualité ».

Un espace central tiendra lieu d'agora, lieu de rencontre, d'interactions, de communication et de convivialité. Un urbanisme social à échelle humaine où la mixité fonctionnelle offre la possibilité de la rencontre et du rapprochement social fixera le plan d'ensemble .

Pour réduire les couts d'exploitation, valoriser au mieux les spécificités qualitatives du commun et faciliter

les conditions d'accès notamment au logement pour les populations plus défavorisées, l'ensemble du territoire bénéficiera d'une exonération du foncier.

Cette charte outil de cohérence, de reconnaissance des acteurs entre eux au regard d'un intérêt partagé a défaut d'être commun, est sans doute un pré-requis à valider le plus largement avec les partenaires potentiels du projet. La situation particulière de la friche – vierge de population – conduira à réfléchir à un processus d'aggiornamento / adhésion permanente dans le temps.

Devenue cadre de référence, la charte engage les pouvoirs publics, les partenaires privés et associatifs, les usagers futurs au respect de ses principes et ensuite à sa traduction dans un modèle de co gestion et dans la réalisation des cahiers des charges et des plans. Ce document a donc vocation contractuelle.

*[ texte de charte a revoir après élaboration de l'ensemble du dossier ]*

#### **4. Un protocole opérationnel**

Les modalités de la gouvernance et en particulier la **gestion tripartite/quadripartite** du projet par les acteurs concernés mérite une inscription dans un protocole opérationnel qui convient du rôle et des responsabilités de chacun.

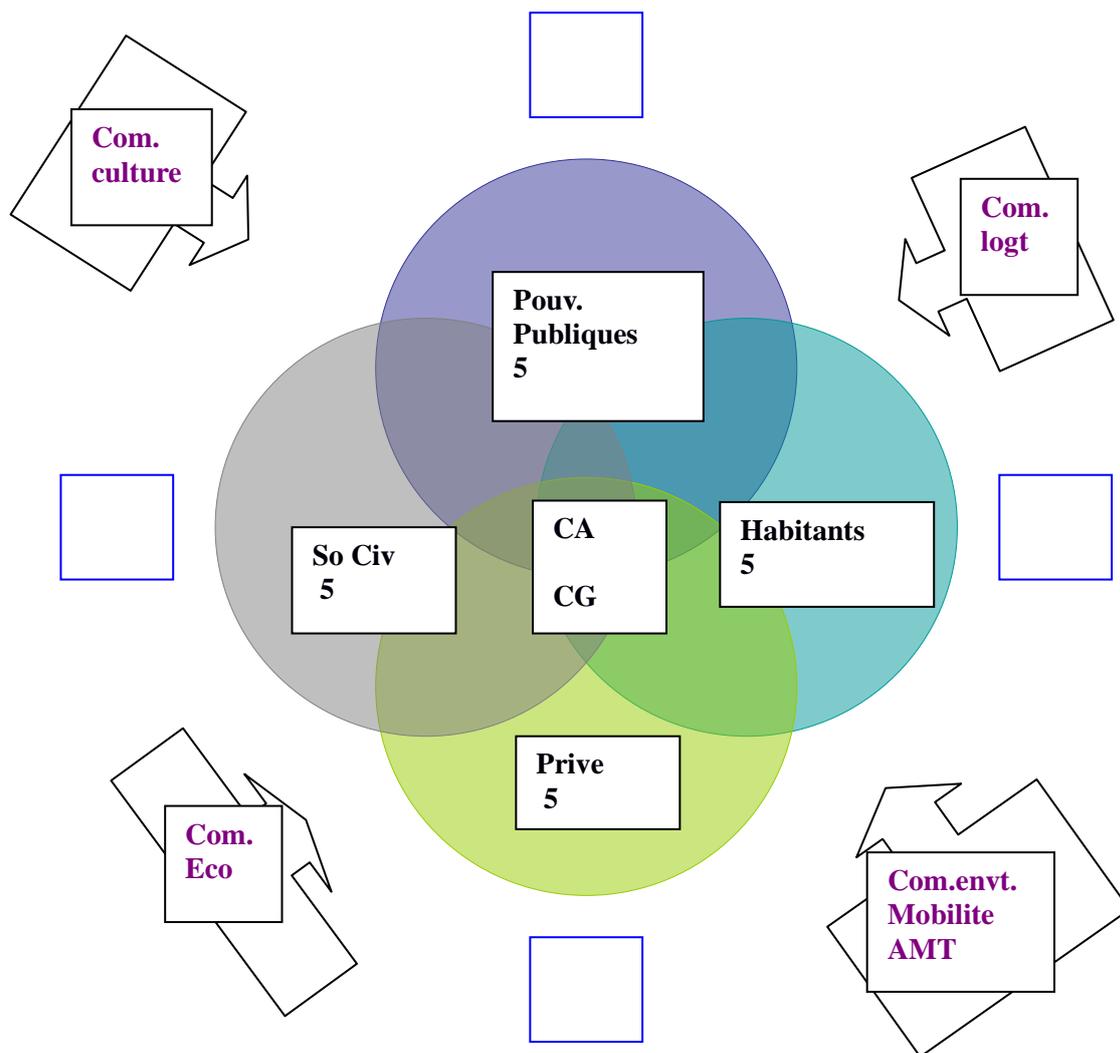
Pour en avoir tiré leçons, on retiendra diverses modalités de gestion participative dans les programmes existants en Région bxl. : la commission de quartier dans les contrats de quartiers durables, le CA triangulaire, coulé dans une ordonnance, pour le Community Land Trust, les commissions plénières des Villes Sante, etc.

Préalable : Les conditions d'une "bonne gouvernance" ne sont pas réunies à priori, pas davantage que les conditions d'une politique du Commun ; s'agissant quasiment de construire les bases d'un nouveau contrat social entre politique, sciences et société, elles doivent donc être en partie construites et s'inscrire dans les prémices du programme, pour lui donner une assise. Ce temps préparatoire doit envisager les dimensions politiques, institutionnelle du processus mais aussi son approche méthodologique et culturelle.

Une phase d'installation permet de reconnaître les acteurs qui sont au cœur du processus, de convenir de leur nombre et de leur modalité de désignation. ; leur mission exécutive est de construire une action commune sur base des intérêts partagés. Elle s'appuie sur la charte et le plan de développement.

Des **commissions thématiques** (et intersectorielle) - sont mises en place au prorata des besoins liés au développement du programme. Elles permettent d'aborder la technicité de certaine problématique dans la proximité.

Chaque groupe d'acteurs peut être alimenté par les différentes commissions au sein desquelles ne se pose plus la question de la représentativité formelle mais « de problèmes à gérer avec ceux qui les vivent. »



### FORUM du COMMONS JOSAPHAT

Le dispositif opérationnel proposé tente un ré- articulation des logiques d'action.

Ce principe de « subsidiarité active » permet de prendre en compte la complexité et la cohérence , de repenser l'interaction entre local et global, et l'articulation des implications démocratiques représentatives et participatives.

- toutes les parties valident la charte (esprit du projet) et progressivement le cahier des charges et les développements concrets. Les principes définis de manière collective permettent de décliner des objectifs communs pour trouver des capacités d'agir en toute liberté créatrice. Chaque principe de cette « charte » peut trouver « traduction/ application dans la maquette, le projet urbanistique, les modèles architecturaux, les modalités fonctionnelles, la culture de quartier etc.

- les habitants, les non professionnels sont reconnus dans leur rôle d'acteurs et les rôles des acteurs sont précisés pour garantir les responsabilités et les obligations légales.

- les niveaux de participation (information, avis, consultation, concertation, négociation, décision) sont précisés pour chaque étape de développement du projet et pour la gestion en routine

L'ensemble du dispositif - commissions, acteurs délégués, et usagers / occupants représente le **parlement** du quartier sous forme d'un **forum citoyen** qui se réunit annuellement pour conforter l'évolution de la mise en place du projet puis de la mise en vie du quartier.

De la littérature et des expériences, on retiendra trois dérives trop classiques pour ne pas y être attentif : la

captation du débat public, impuissance fonctionnelle et la confusion des responsabilités, schizophrénie.  
*Comme on le constate à travers toutes ces préconisations, la « bonne gouvernance » suppose donc des changements structurels et un ensemble d'innovations qui vont manifestement très au-delà du bricolage pragmatique et des « arrangements de terrain » dans lesquels on la cantonne généralement.  
D'où la préoccupation d'une présentation qui assoie l'utopie créative dans un support conceptuel, expérientiel et méthodologique crédibilisant.*