

# L'île aux Oiseaux, un « éco-quartier » à Mons



**A2M**

**TP**  
**THOMAS & PIRON**  
LA TRADITION DU MAÇON

*Toit & moi*   
Immobilière sociale de la région montoise

1. Le projet, la réalisation
  2. L'analyse préalable
  3. Le montage PPP
  4. Attentes du M.O. en terme d'éco-quartier
- Les réponses (présenté par S. Moreno Vacca)

# L'île aux Oiseaux, un « éco-quartier » à Mons

## 1. Le projet, la réalisation



Surface = 7ha74a



# L'île aux Oiseaux, un « éco-quartier » à Mons

## 1. Le projet, la réalisation

### Nouvelles constructions :

185 logements sociaux

158 logements privé



### Privé :

158 appartements basse énergie

### Sociale:

73 maisons basse énergie

20 maisons passives

92 appartements basse énergie



## 2. L'analyse préalable

### Constats :

- La perspective d'un lourd programme de déconstructions et donc le besoin de reconstruire rapidement
- La disponibilité d'un terrain valorisable
- Une urbanisation ne répondant plus aux besoins présents
- Des coûts énergétiques croissants
- Le manque de ressources financières (allocataires et société)

## 2. L'analyse préalable

### Forces

- Foncier disponible et valorisable
- Ressources managériales
- Savoir – Faires: droit, finance, construction, gestion de projets, facilitateur pour l'obtention de permis.(int./ext)
- Taille des besoins en logement projetés (500)
- Capacité de mobiliser les ressources financières nécessaires à travers des subsidés
- Visibilité et contexte favorable
- Perception de garantie de la Région
- Collaboration avec institutions et facultés

### Opportunités

- Ampleur des budgets (subsidés) mobilisables dans le cadre du PEI
- Accès à des sources de subsidés publics pour les voiries
- Attractivité pour tout partenariat potentiel de nature à soutenir le redéploiement : public/privé ou autres
- Potentiel de situations «gagnant/gagnant»

### Faiblesses

- Grande quantité de ressources déjà absorbées par la charge de travail engendrée par le PEI
- Besoin criant de ressources financières nouvelles
- Une intense activité de réorganisation interne
- Une image de marque ternie sur certains plans

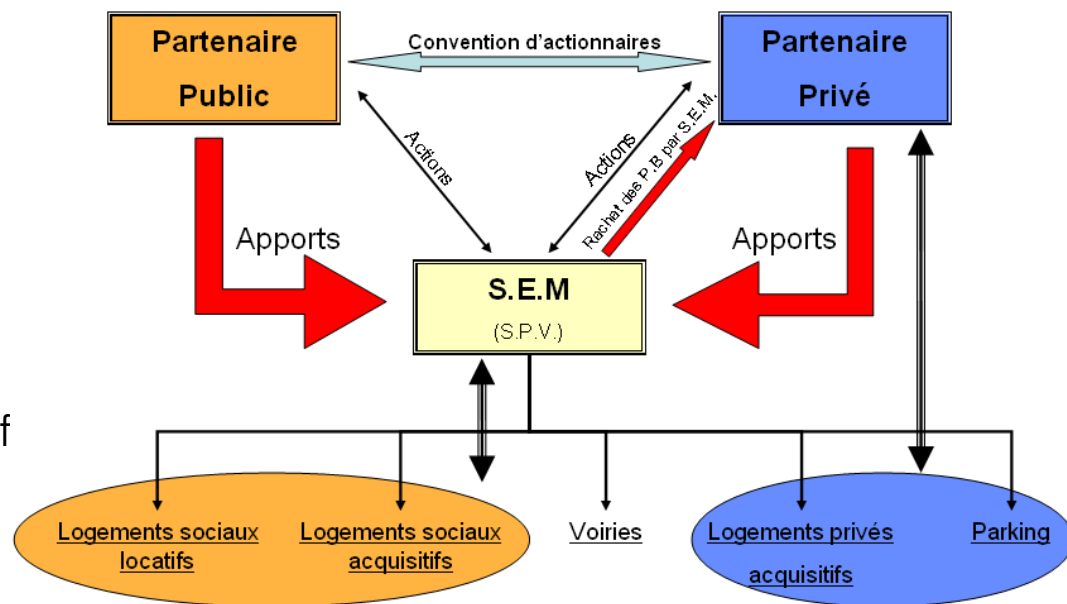
### Menaces

- Inexpérience T&M / SWL / RW / partenaires potentiels
- Retards
- Perte de contrôle du budget
- Insécurité juridique possible
- Risque urbanistique (E.I.E, permis, ...)

## 3. Le montage PPP

### Un PPP par la création d'une S.E.M :

- Établissement d'un cahier des charges (impératifs et souhaits pondérés)
- Critères de choix techniques, financier, de délais et qualitatifs
  - Prescriptions en terme d'objectif et non de moyens
  - Objectifs mesurables
  - Adaptation des techniques aux objectifs
- Une procédure de sélection transparente respectueuse de l'égalité de traitement des candidats
- Un criblage par la taille de la palette des sociétés qui peuvent répondre et donc un choix limité





### 3. Le montage PPP

Un montage dont le mécanisme permet de créer de la valeur par la combinaison de « valeurs potentielles » non réalisées par chaque partenaire isolé.

#### Facteurs clés de succès :

- Un plan de développement du projet
  - Structure
  - Phases
  - Risques et contrôle
  - Disposition administratives
  - Planning de décisions
- Une interprétation commune de la raison d'être de la SEM
- Une compatibilité des cultures d'entreprises
- Un équitable partage des risques (dans leur ampleur et dans le temps)
- La possibilité de mobilisation des compétences clefs en interne: management de projets.
- Le recours à des compétences extérieures plus pointues quand cela est nécessaire: consultance
- La complémentarité des objectifs des partenaires
- Un solide modèle financier

## L'île aux Oiseaux, un « éco-quartier » à Mons

### 4. Les attentes du M.O. en termes d'éco-quartier

«Développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.» Rapport Brundtland

Exemples du passé  
Ghlin ou Droixhe.

Conceptions désuètes ? Prise de consciences ?

OU

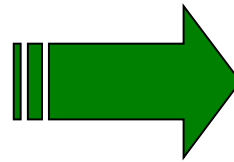
Évolution sociale

Évolution des normes

Évolution de l'environnement

Évolution des besoins

...



## 4. Les attentes du M.O. en termes d'éco-quartier

### Prescriptions :

- Mixité
- Logements sociaux et privés
- Logements locatifs et acquisitifs
- Conception intégrée au mode de vie du XXI<sup>e</sup> siècle sur le plan
  - Social
  - Culturel
  - Environnemental
- Espace verdoyant
- Limiter consommation d'énergie.  
Respect environnement ET diminution des coûts d'utilisation des logement à ceux qui en ont le plus besoins.
- Matériaux durable

### 3. OBJECTIFS DU PROJET

- La société "Toit & Moi" poursuit le projet de créer un ensemble résidentiel comptant de 150 à 200 nouveaux logements uni-familiaux sur le site de l'Allée des oiseaux ;
- L'ensemble résidentiel se caractérisera par une mixité intégrée entre des logements sociaux et des logements de type uni-familial destiné au marché acquisitif.

Le concept urbanistique et architectural sera représentatif de l'intégration des modes de vie du XXI<sup>e</sup> siècle sur le plan social, culturel et environnemental. La cité sera intégrée dans son espace verdoyant. Les logements devront être étudiés afin de limiter la consommation d'énergie. Ils intégreront des matériaux durables etc.

### 1. Energie

- Constructions basse énergie

Nous souhaitons clairement orienter le projet vers la construction de logements garantissant une très faible consommation en énergie. Les logements « basse énergie » ont aujourd'hui fait leur preuve et l'immobilière sociale Toit & moi souhaite s'inscrire dans cette démarche respectueuse de l'environnement, tout en permettant aux futurs habitants de réaliser de sérieuse économie d'énergie. Nous invitons donc les candidats à s'informer des expériences concrètes de projets similaires menés en Belgique ou à l'étranger.

**Traduction de ces prescriptions dans des critères de choix du partenaire.**

## 4. Les attentes du M.O. en termes d'éco-quartier

### ➤ Des exemples d'ailleurs :

- Vauban
- Sliedrecht
- GWL Amsterdam

### ➤ Des propositions de moyens

## Dialogue compétitif :

## Prescriptions en termes d'objectifs et non de moyens

Citons entre-autres :

- Quartier socio-écologique Vauban à Freiburg en Allemagne ;
- Cité de logements durables à Sliedrecht aux Pays-Bas ;
- Quartier GWL à Amsterdam (Pays-Bas) ;
- ...

Concrètement les aspects suivants sont à prendre en compte :

- a. le concept architectural (une forme compacte de l'édifice, son orientation, les zones de température),
- b. un standard d'isolation très élevé qui réduit les pertes de chaleur à travers l'enveloppe.
- c. la ventilation contrôlée avec récupération de chaleur,
- d. l'utilisation des énergies renouvelables,
- e. la couverture des besoins de chauffage par des installations à rendement élevé.

Les candidats fourniront les garanties de résultat nécessaires. Ils justifieront les techniques et les modes constructifs envisagés dans leur projet sur base entre autres des critères suivants :

- Le calcul du coefficient d'isolation thermique K (Minimum K45) ;
- Le calcul de l'indice BE (Minimum BE 450).

## Une démarche volontariste :

- 2005, un cahier des charges « avant-gardiste »
- Petits effets, grandes conséquences
- Des objectifs réalistes et mesurables (PEB, gestion eau, ...)
- Un levier financier (PPP, loyer éco vs loyer social, ...)
- Des coûts comparable (1000€/m<sup>2</sup>), des meilleurs logements

## Une réponse omni présente à l'éco-quartier :

- Énergétique
  - Diminution de l'emprunte écologique
  - Diminution des coûts d'utilisation des logements pour ceux qui en ont le plus besoin.
- Eau
  - Citerne d'eau de pluie
  - Rétention – régulation
- Urbanistique
  - Placettes, gabarits bas et moyen, intégration, ...
  - Cité où il fait bon vivre, enfant admis,
  - Mobilité douce
  - Espace extérieur et intérieur
  - Mixité