

La Louvière site

Attending:

Representatives of the Client

Mr S. SPOTO, Technical Director – Centr'Habitat.

Ms A. CANTINEAU, architect – Project Manager – Heritage service of Centr'habitat.

Representatives of Europan

Mr. P. SAUVEUR, President of Europan Belgium

Mr J-M DEGRAEVE, Vice-President of Europan Belgium

Ms A. DALLA TOFFOLA, Secretariat of Europan Belgium

10:00 hours

The meeting initially takes place the premises of Centr'Habitat.

9 candidates have registered and are present.

Mr P. SAUVEUR welcomes everybody and introduces Mr SPOTO and Ms CANTINEAU.

The meeting took place in 2 stages:

1. Presentation of the company and a reminder of the characteristics of the site
2. Visit to the site

Presentation by Mr SPOTO

Centr'Habitat Scrl is a public service housing company approved by the *Société Wallonne du Logement* (SWL).

It has a workforce of 84, of which 59 are white-collar and 25 blue-collar.

Its rental property portfolio consists of around 5,500 housing units, of which 70% are houses and 30% apartments.

The average age of the buildings is around 40 years.

Social (affordable) rents are around €270 per month. This low level therefore generates few resources for the company, which leads to a dependence on the Region of Wallonia for the management of its assets. One needs to be inventive in this management.

88% of the renters are inactive (retired, disabled, unemployed) and 2,500 families are currently on a waiting list for social housing in the area.

The company's missions mainly involve guaranteeing the maintenance of the assets that is proactive in nature and the development of new construction projects (e.g. 72 passive housing units - Cité Leburton in Mauraage or another 15 in Cité Emile Urbain at Haine Saint-Paul) that provide sustainable quality housing.

As for the wider context of the territory, the municipality of La Louvière covers 64 km², has a population of 80,719 and a population density of 1,258 inhabitants/km².

The unemployment rate is quite high (22.10%)

Average annual income is rather low (€14,000/year) in comparison with the figure for Belgium as a whole (around €22,000/year).

The video that Europan made with the help of a drone is then shown. A reminder is given that this video can be seen by everyone on the Europan-Europe website in the "specific document" tab of the La Louvière website.

Presentation by Ms CANTINEAU

Ms CANTINEAU describes the characteristics and issues of the site, which also appear in the “Brief” document in the dossier, available to everyone on the Europan-Europe website.

Characteristics of the site:

It is quite close to the town centre (2 km) and the railway station can be easily reached on foot.

It is surrounded by a main street (rue Urbain) and is well served by public transport.

It consists of social housing and old social housing units that have been privatised.

An old slag heap is nearby.

To the north of the site there is a large agricultural area (ZACC) which is planned for housing units and sports facilities.

The site subject to consideration extends over around 19 hectares and has around 400 housing units.

It is practically monofunctional (housing) except for 2 schools and a community centre.

Major interventions have been performed on the northern part of the site (garden city) where de-densification has been carried out (demolition of housing), together with a re-arrangement of public areas on a quality basis. They are currently under-used but have been implemented. A new block of passive housing units has been built.

Ms CANTINEAU then summarises the strong and weak points of the site:

WEAK POINTS
-the town is separated by a ZACC (municipal area with coordinated development) that still has not been implemented
-a railway line that obstructs direct access to the town centre
-social housing estate in an enclave, shut in on itself
-rue E. Urbain, which goes around the site, suffers traffic jam during rush hours
-green area that isolates the housing estate from the rest of the town
STRONG POINTS
-a peaceful place, with several green spaces and pedestrian paths
-shops and service close to rue E. Urbain
-located around 2 km from the town centre
-good public transport: one of the main bus routes goes along rue E. Urbain, which goes around the site
-in the extension of the ZACC, there will be an opening to the ZACC when it is implemented

The project site has 3 different zones

The issues are:

- The opening up of the site
- The creation of housing units
- The creation of places that encourage employment

How can this be achieved?

- Through the implementation of multifunctional property
- Through the creation of a creative street at the scale of the neighbourhood (SMEs, small commercial and service cells that envisage unloading and storage areas), including (for example) productive units that are compatible with housing (productive cell on the ground floor and apartments above).
- In a later phase, the filling in of wasteland.

Questions

What kind of requests for accommodation do you receive?

Requests are usually quite standard and balanced.

Our stock has few 4/5-bedroom houses (around 9%), which does not cover the needs of certain larger families (this demand is accentuated nowadays by the phenomenon of stepfamilies).

We also need to deal with an ageing population that increases the demand for housing that is adapted for reduced mobility.

On this site, mainly 2/3-bedroom houses or apartments in the new passive block and in the blocks of renovated apartments.

The accommodation is allocated on the basis of income (points allocated to each applicant depending on their economic and social circumstances).

Would you like to receive proposals outside the site under study?

The study should normally focus on the 3 zones defined for the site under study (see Brief).

The site subject to reflection is more suitable for an integration of the project proposed at urban planning level (overview).

Does the productive street exclude housing?

No. Indeed, it should be compatible with the future activities to avoid any break between a place to live and a place to work.

The idea is to make the neighbourhood dynamic again by giving people the chance of opting for activities that will gradually help them get a job.

Pierre SAUVEUR reminds everyone that European is a competition for ideas, not a simple architecture competition. Above all, it aims to encourage innovative ideas.

European should enable a proliferation of ideas that should – in the case that concerns us – put forward solutions to the compartmentalisation of this area, shut in within its multifunctional nature and physically isolated from other neighbourhoods, regrouping a population that is in a precarious situation.

Centr'habitat has considerable experience of the site and its issues. It is ready to develop a project that will provide relevant and innovative solutions. There is a real will to implement projects that can contribute realistic and interesting solutions.

In this context, European is an opportunity in the light of the motivation of the Client to add value to this neighbourhood.

Mr SAUVEUR also draws attention to the quality of the people who make up the jury (Ms Chris Younes, an urban philosopher who has been involved in European challenges for a long time, and Ms J. OSTI, a well-known landscaper). They will surely be able to detect ideas in the projects presented that are both innovative and adapted to the problems of this neighbourhood.

Should the area along Urbain necessarily be dealt with?

Centr'habitat proposes working on this fringe of the site but remains open to any other appropriate proposals.

What are the limits on the use of the green spaces?

There are already many green spaces on the site, could one imagine collective cultural spaces?

Centr'habitat wishes to be realistic and asks that any proposal for more or less complex activities should be avoided. In reality, these might not work, for example, the collective allotments.

If these activities are not clearly assumed by the partners, they will quickly go down the drain.

The company has already been approached about a possible development of an organic farm. It is not against the idea in principle, but private partners to take on the operation are needed, and it is essential to get the local people to participate and benefit. Otherwise, the operation is doomed to failure.

The company therefore wishes to receive realistic and well-structured ideas.

Can one imagine the privatisation of the green spaces?

Yes, Centr'habitat is the owner of the land and could consider privatising areas, depending on the project put forward.

What developments are envisaged for the ZACC ?

Housing units and collective sports facilities (athletics track and multi-purpose pavilion) are planned, although we have no data on the type or the density of the housing units. However, given the large size of the area (a few hectares) one could think that a large number of housing units could be developed.

Will there be a school in this area?

We don't have any information in this respect. The financial situation of the town is not very buoyant and projects are developed on a case-by-case basis. It is therefore difficult for the Council to take a long-term vision.

The Q&A session ends and the site visit begins at 10:50.

The site visit starts on the norther side (“garden city”), in the recently renovated part of the neighbourhood.



A new block of passive apartments was built in 2013. Two others have been partly demolished (reduction of 5 floors) and completely renovated.

The environment has also been reconditioned (public spaces) but the facilities have not been respected very much. The visit highlights the problem of waste management: the rubbish bags are not placed in the correct places (which had to be closed for security reasons). In a difficult social fabric, the appropriation of shared spaces is a complicated issue.

There is also an underground car park, but one of the accesses is currently closed off.



The visit continues, passing in front of the detached houses located below the garden city. There are also rows of semi-detached houses here, whose construction dates from the 1980s.



These houses are generally well built, light and have a garden. Some of them have been sold (a 3-bedroom-house can be sold for around €100,000 - €110,000) and have generally been well refurbished by their new owners (replacement of external carpentry, paint, insulation...).

These resale operations ensure a social mix, supervision of the area and an improvement in the general maintenance of the estate. Basically, these resales ensure good social control.

The visit then continues along rue Urbain, bordered by an embankment (around 500 metres long), which is one of the 3 zones of the European study. The route of the visit goes along a path (created by constant use, on earth) to join – near a nursery school set up on the site – the asphalt road that runs behind the houses.



We then reach the third zone of the site under study, the one of green spaces and collective facilities (sports field).

It is a nice green space but clearly underused. An area (behind the sports field) has been provided to the town but apart from an empty tarmacked surface there are no amenities there.



As a result, Mr SPOTO reminds us that for a space to 'live' it is necessary to avoid imposing particular uses on the local people, it being preferable to suggest or let them propose initiatives and then support them.

He also refers to the lack of facilities for older people or those with low incomes (e.g. home services).

When were the housing units on the site built?

The social housing on the site started to be built in the 1930s and continued in the 1980s and finally 2013-2018.

Before finishing the visit, Mr SAUVEUR reminds that candidates that an FAQ site allows them to ask questions (the opening and closing dates of the FAQ are on the competition calendar).

Questions related to the regulations will be directly sent to the European structure in order to ensure standardisation in the answers provided to the candidates who are participating in all the European member countries.

Questions related to the sites will be directly sent to the national structure (never to the Client), which will reply directly and consult the Client if necessary.

The visit ends at around 12:00.

Site de La Louvière

Présents :

Représentants du Maître d'Ouvrage

Monsieur S. SPOTO, Directeur Technique – Centr'habitat.

Madame A. CANTINEAU, architecte - Responsable de projet au service patrimoine de Centr'habitat.

Représentants d'Europan

Monsieur P.SAUVEUR, Président d'Europan Belgique

Monsieur J-M DEGRAEVE, Vice-Président d'Europan Belgique

Madame A.DALLA TOFFOLA, Secrétariat d'Europan Belgique

10H00

La réunion se tient dans un premier temps dans les locaux de « Centr'Habitat ».

9 candidats se sont inscrits et sont présents.

Monsieur P. SAUVEUR adresse un mot de bienvenue à tous et présente M.SPOTO et Mme CANTINEAU.

La réunion se déroulera en 2 temps :

1. Présentation de la société et rappel des caractéristiques du site
2. Visite sur le terrain

Présentation de Monsieur SPOTO

Centr'Habitat Scrl est une société de logement de service public, agréée par la Société Wallonne du Logement (SWL).

Son personnel se compose de 84 personnes dont 59 employés et 25 ouvriers.

Le patrimoine locatif se compose d'environ 5 500 logements dont 70 % de maisons et 30 % d'appartements.

L'âge moyen des bâtiments est d'environ 40 ans.

Les loyers sociaux sont de l'ordre de 270 €/mois. Ce faible niveau des loyers génère donc peu de moyens pour la société, ce qui induit une dépendance à la Région Wallonne pour la gestion de son patrimoine. Cela nécessite de se montrer inventif dans le gestion.

88% des locataires sont non actifs (pensionnés, handicapés, chômeurs) et 2 500 familles sont actuellement en attente d'un logement social sur son territoire.

Les missions de la société sont principalement d'assurer l'entretien du patrimoine, une maintenance proactive de celui-ci et un développement de projets de constructions neuves (comme par exemple 72 logements passifs - Cité Leburton à Maurage ou bien 15 logements passifs - Cité Emile Urbain à Haine Saint-Paul) apportant des logements durables et de qualité.

Pour se situer dans le contexte plus large du territoire, la commune de La Louvière a une superficie de 64 km², une population de 80 719 habitants soit une densité de population de 1258 habitants/km²

Le taux de chômage est assez élevé (22,10 %)

Le revenu annuel moyen est assez faible (14 000 €/an) par rapport au revenu annuel belge (environ 22 000 €/an)

La vidéo qu'Europan a fait réaliser à l'aide d'un drone est ensuite projetée. Il est rappelé que cette vidéo est visible par tous sur le site d'Europan-Europe dans l'onglet « document spécifique » du site de La Louvière.

Présentation de Madame CANTINEAU

Mme CANTINEAU revient sur les caractéristiques et enjeux du site, qui figurent par ailleurs dans le document « Brief » du dossier accessible à tous sur le site web d'Europan-Europe.

Caractéristiques du site :

Le site est assez proche du centre ville (2 kms) et de la gare ferroviaire facilement accessible à pied.

Il est bordé d'une voirie principale (rue Urbain) bien desservie en transport public.

Il est constitué de logements sociaux et d'anciens logements sociaux privatisés

Proximité d'un ancien terroir

Au nord du site, proximité directe d'une vaste zone agricole (ZACC) en devenir de logements et d'équipements sportifs.

Le site de réflexion s'étend sur une surface d'environ 19 hectares et compte environs 400 logements.

Il est pratiquement monofonctionnel (logements) hormis 2 écoles et une maison de quartier.

D'importantes interventions viennent d'être faites en partie Nord du site (cité jardin) où une dédensification (démolition de logements) et un réaménagement de zones publiques de qualité mais actuellement sous-utilisées ont été mis en œuvre. Une nouvelle tour de logements passifs y a été construite.

Madame CANTINEAU résume ensuite les forces et faiblesses du site :

FAIBLESSES
-coupée de la Ville par une ZACC pas encore mise en œuvre
-ligne de chemin de fer qui perturbe un accès direct vers le centre-ville
-cité sociale enclavée et repliée sur elle-même
-la rue E. Urbain, qui borde le site, voie de pénétration embouteillée aux heures de pointe
- bordure végétale qui isole la cité du reste de la ville
FORCES
-cité calme, présentant de nombreux espaces verts et cheminements piétons
-commerces et services de proximité à la rue E. Urbain
-située à env. 2 kms du centre-ville
-bonne desserte de transports en commun : un des principaux itinéraires de bus emprunte la rue E. Urbain, qui longe le site
-dans le prolongement de la ZACC, ouverture vers la ZACC quand elle sera mise en œuvre

Le site de projet comporte 3 zones distinctes

Les enjeux sont :

- Le désenclavement du site
- La création de logements
- La création de lieux propices à l'emploi

Comment y parvenir ?

- Par l'implantation d'un immeuble multifonctionnel
- Par la création d'une rue productive à l'échelle du quartier (PME, petites cellules commerciales, de service en prévoyant des zones de déchargement et de stockage) en imaginant par exemple des unités productives comptables avec le logement (cellule productive au rez et logement à l'étage).
- Dans une phase ultérieure, le comblement des « dents creuses »

Questions

Quelles types de demandes de logements recevez-vous ?

Les demandes sont généralement assez homogènes et équilibrées.

Notre patrimoine compte peu de logements de 4&5 chambres (environ 9%), ce qui ne permet pas de répondre à certaines demandes de familles nombreuses (demande accentuée aujourd'hui par le phénomène de familles recomposées).

Nous devons également faire face au vieillissement de la population qui accroît la demande de logements adaptés à la mobilité réduite.

Sur le site, il existe majoritairement des maisons de 2/3 chambres ou des appartements dans la nouvelle tour passive et dans les blocs d'appartements rénovés.

Les logements sont attribués suivant les niveaux de revenus (en fonction de points attribués à chacun en fonction de leurs situations économique et sociale).

Souhaitez-vous des propositions en dehors du site d'étude ?

L'étude doit normalement se concentrer sur les 3 zones définies sur le site d'étude (cf Brief).

La zone de réflexion est plus indiquée pour une intégration du projet proposé au niveau urbanistique (vue d'ensemble).

La rue productive exclut-elle le logement ?

Non, le logement n'est pas exclu.

Il doit même être compatible avec les activités futures pour éviter toute rupture entre lieu de vie et lieu de travail.

L'idée est de redynamiser le quartier en donnant l'opportunité aux personnes d'aller vers des activités qui leur permettent de se réintégrer dans le monde du travail de façon progressive.

Pierre SAUVEUR intervient pour rappeler qu'European est un concours d'idées et non un simple concours d'architecture. Ce concours veut avant tout promouvoir des idées innovantes.

European doit permettre le foisonnement d'idées qui devraient - dans le cas qui nous occupe - apporter des solutions au cloisonnement de cette cité enfermée dans sa monofonctionnalité, physiquement isolée des autres quartiers et regroupant une population précarisée.

Centr'habitat possède une grande expérience du site et de ses enjeux. Elle est prête à développer le projet qui apportera des solutions pertinentes et innovantes. Il y a donc une réelle volonté de mettre en œuvre des projets qui viendraient apporter des solutions réalistes et porteuses.

Dans ce contexte, European est une opportunité de réalisation au vu de la motivation du Maître d'Ouvrage d'apporter une plus-value sociale à ce quartier.

Monsieur SAUVEUR attire également l'attention sur la qualité des personnalités qui composent le jury (dont Mme Chris Younes philosophe urbaine très impliquée depuis longtemps dans les défis d'European, et Mme J. OSTI, paysagiste de renom) et qui pourront très certainement détecter dans les projets proposés les idées à la fois innovantes et adaptées à la problématique de ce quartier.

Doit-on nécessairement traiter la zone le long de la rue Urbain ?

Centr'habitat propose de travailler sur cette frange du site, mais reste ouvert à toute proposition pour autant qu'elle soit pertinente.

Quelles sont les limites d'utilisation des espaces verts ?

Il existe déjà beaucoup d'espaces verts sur le site, pourrait-on imaginer des espaces collectifs de cultures ?

Centr'habitat attend du réalisme et demande que l'on évite toute proposition d'activités plus ou moins complexes à mettre en œuvre et, qui, dans la réalité, risquerait de ne pas fonctionner. Exemple : les potagers collectifs.

Si ces activités ne sont pas encadrées par des partenaires, elles iront vite à vau-l'eau.

La société a déjà été approchée pour un éventuel développement de ferme biologique. Elle n'y est pas opposée mais il faut des partenaires privés qui encadrent l'opération et font en sorte que les habitants participent et en tirent profit, sinon l'opération est vouée à l'échec.

La société attend donc des idées réalistes et structurées.

Peut-on imaginer de privatiser des zones vertes ?

Oui, Centr'habitat est propriétaire du foncier et pourrait envisager de privatiser des zones suivant le projet proposé.

Quels sont les développements prévus sur la ZACC ?

Du logement et des équipements sportifs collectifs (piste d'athlétisme et hall omnisport) sont programmés, mais nous n'avons aucune autre information ni sur la typologie ni sur la densité des logements. Cependant, au vu de la taille importante de la zone (quelques hectares), on peut penser qu'un bon nombre de logements y seront développés à terme.

Y aura-t-il une école sur cette zone?

Nous n'avons pas d'information à ce sujet. La situation économique de la Ville n'est pas brillante et les projets se développent au cas par cas.

Il est donc difficile pour la ville d'envisager une vision à long terme.

La séquence de questions-réponses se termine et la visite du site commence à 10h50

La visite du site débute au Nord du site (« Cité jardin ») au niveau de la partie du quartier récemment réhabilité.



Une nouvelle tour de logements passifs y a été construite en 2013, deux autres immeubles ont été en partie démolis (réduction de 5 niveaux) et ont été entièrement réhabilités.

L'environnement a également été reconditionné (espaces publics) mais les aménagements sont peu respectés. La visite permet notamment d'appréhender la problématique de gestion des déchets (les sacs poubelles ne sont pas déposés aux endroits prévus (ceux-ci ont dû être fermés pour cause de sécurité). Dans un tissu social difficile, l'appropriation des espaces communs est compliquée.

Il existe également un parking souterrain sous la dalle dont un des accès est actuellement condamné.



La visite se poursuit en passant devant les logements individuels situés en contrebas de la cité jardin et où sont implantées des barres de maisons mitoyennes dont la construction date des années 80'.



Ces maisons sont généralement bien conçues, lumineuses et possèdent chacune un espace vert. Certaines de ces maisons ont été vendues (une maison 3 chambres peut se vendre aux alentours de 100 000 € - 110 000 €) et sont en général bien rénovées par les nouveaux propriétaires (remplacement de menuiseries extérieures, peintures, isolation,...). Ces opérations de revente assurent une mixité sociale, une surveillance des lieux et une amélioration de l'entretien général de la cité. En finalité, ces reventes assurent un bon contrôle social.

La visite se poursuit ensuite par la rue Urbain, bordée d'une zone en talus (environ 500 mètres de long), objet des 3 zones d'étude d'Europan.

Le cheminement de la visite emprunte une des traverses piétonnes (créée par l'usage, en terre battue) pour rejoindre - au niveau d'une école maternelle implantée sur le site- le chemin asphalté qui borde l'arrière des maisons.



Nous rejoignons ensuite la troisième zone du site d'étude, celle consacrée aux espaces verts et aménagements collectifs (plaine de sports).

Il s'agit d'un bel espace vert mais visiblement sous-utilisé. Une surface (derrière la plaine de sport) a été mise à disposition de la ville mais à part une surface de tarmac vide, rien n'y est aménagé.



Monsieur SPOTO profite de ce constat pour rappeler que pour qu'un espace « vive », il faut éviter d'imposer les usages aux utilisateurs des lieux, mais plutôt leur suggérer ou de les laisser proposer des initiatives puis, les soutenir.

Il évoque également le manque d'installations dédiées et aménagées pour les personnes âgées et à faibles revenus (ex : « home services »).

Quelles sont les dates de construction des différents logements du site ?

Le patrimoine du logement social sur le site a une évolution chronologique se situant entre les années 30', 80' à 2013-2018

Avant de clôturer la visite, Monsieur SAUVEUR rappelle aux candidats qu'une foire aux questions (FAQ) leur permet de poser des questions (dates d'ouverture et de fermeture de la FAQ à voir sur calendrier du concours)

Les questions qui concernent le règlement seront directement adressées à la structure Européenne de façon à assurer une homogénéité de réponses portées à la connaissance des candidats participants dans tous les pays européens adhérents.

Les questions qui concernent les sites seront directement adressées à la structure nationale (et jamais au Maître d'Ouvrage) qui répondra directement et consultera le Maître d'Ouvrage si nécessaire.

La visite se termine vers 12h00.