

Les cités nourricières : repenser la ville au XXI^e siècle¹

Économie redistributive, nomadisme résidentiel, agriculture urbaine : les trois pôles d'un projet immobilier durable



Kristoffer Berger

Juin 2015

Pour que la Terre tourne plus **JUSTE** !



Avec le soutien de : **FÉDÉRATION
WALLONIE-BRUXELLES**

¹ Une étude plus approfondie sur les cités nourricières est disponible sur www.relow.org

La vitesse du réchauffement climatique dépasse les prévisions les plus pessimistes et le constat que notre mode d'organisation n'est pas viable à terme devient une évidence. Mais comment réinventer les villes au XXI^e siècle, au regard des défis qu'elles devront relever ? Cette analyse explore les alternatives dans les domaines de l'urbanisme, de l'agriculture, de l'immobilier et des monnaies locales et tente de mettre en lumière leur complémentarité.

L'apparition des premières agglomérations urbaines, il y a douze millénaires, et de leurs activités spécifiques, détachées de la terre, est un exploit auquel l'humanité est parvenue grâce aux maîtrises de l'agriculture et de l'acheminement des récoltes². Nos premières autoroutes étaient des fleuves. Mais l'être humain ne s'est pas sédentarisé le long des côtes et des rivages qu'en raison de leur situation stratégique pour l'approvisionnement. C'est aussi là que se rencontrent la terre, le vivant et l'eau et où abondent le poisson, les plantes et le gibier³. Aujourd'hui encore, la plupart des villes se massent à proximité des voies fluviales ou maritimes⁴. Mais les révolutions industrielles et une consommation croissante de ressources fossiles⁵ ont changé la face du monde. Elles ont amorcé la croissance démographique de l'humanité et des vagues successives de densification et d'étalement urbain pour accueillir notre population grandissante. Au même rythme, des réseaux de transport toujours plus énergivores ont assuré une rupture

² Hubert, M., *Mutations et politiques urbaines*, Université Saint Louis, Bruxelles, 2014, p. 10.

³ Arthus-Bertrand, J., Home [en ligne], <http://www.yannarthusbertrand.org/fr/films-tv/home> (consulté en ligne le 20 novembre 2014), 16m52.

⁴ Sachs, J., *The age of sustainable development*, Earth Institute – Columbia University, Ch IV, p. 7.

⁵ ULB, *Consommation d'énergie et changement de la composition atmosphérique* [en ligne], <http://www.ulb.ac.be/infosciences/files/GP2b.pdf> (consulté en ligne le 01 décembre 2014).

géographique entre les zones nourricières et les zones urbaines. « Les villes dans lesquelles nous vivons ont été sculptées par les systèmes alimentaires modernes de distribution »⁶.

En 2009, le phénomène de l'exode rural a, pour la première fois dans l'histoire de l'humanité, vu basculer la majorité de la population mondiale dans les villes. **Les prévisions que 60% d'entre nous y vivront en 2030⁷ font de la question de l'organisation des villes un enjeu central de la survie de notre civilisation.** C'est dans ce contexte d'exode rural mondial et de pression environnementale croissante que les notions a priori contradictoires d'exploitation agricole et d'aménagement urbain commencent à se concilier. Dès lors, les intérêts des villes nourricières, au-delà de leur fonction productive, sont de souligner notre relation de dépendance à un système naturel complexe et fini, de rétablir un cadre cohérent propice à l'épanouissement et, puisque « l'imagination gouverne le monde »⁸, de raviver le fantasme de cités harmonieuses.

L'impermanence pour seule constante

Comme l'humanité évolue en permanence, la nécessité d'adapter la structure urbaine aux activités de l'être humain n'a jamais cessé. Depuis Uruk, l'une des premières villes mésopotamiennes du quatrième millénaire avant notre ère, les cités mutent continuellement au fil des siècles ou disparaissent avec l'effondrement des civilisations qui les irriguent. L'architecture et l'urbanisme, au-delà de leurs qualités esthétiques et pratiques, nous renvoient à notre représentation de nous-mêmes et de notre société. Pour preuve, la

⁶ Steel, C. (2008). *Hungry city: how food shapes our lives*. Random House. p. ix,

⁷ Hubert, M., op cit., p. 2.

⁸ Citation de Napoléon Bonaparte, Le Figaro [en ligne], <http://evene.lefigaro.fr/citation/imagination-gouverne-monde-1830.php> (consulté en ligne le 15 avril 2015).

hauteur des églises du Moyen Âge exprimait autant la centralité de la religion à cette époque que les tours d'affaires symbolisent aujourd'hui notre obsession pour le profit. En définissant la composition du plateau de jeu où nous évoluons, l'urbanisme délimite le champ des possibles. Nos activités économiques, notre mode de vie et la représentation que nous avons de nous-mêmes sont largement influencés par cet environnement fabriqué. Penser l'urbanisme, c'est tenter d'anticiper les aspirations économiques et sociales d'une population. **Si l'Église a joué un rôle prépondérant dans la construction des États⁹ et que l'économie est l'obsession des sociétés occidentales depuis le 18^e siècle¹⁰, tout laisse à penser, au regard des préoccupations environnementales montantes, que l'architecture des villes est à l'aube d'une nouvelle grande métamorphose.**

1. INTERDÉPENDANCE INTERNATIONALE ET LIMITES PLANÉTAIRES

Les limites planétaires

Depuis l'invention de la machine à vapeur par James Watt jusqu'à la tablette tactile de Steve Jobs, une exploitation forcenée des ressources fossiles accumulées durant des millions d'années a permis à 20% d'entre nous de vivre dans des conditions impensables il y a cent ans. Mais aujourd'hui, c'est avec plus de 7,2 milliards d'êtres humains qu'il faut composer. Et, alors que l'emballement climatique commence à modifier la physique du globe, les pays les moins industrialisés se retrouvent en ligne de front pour payer l'addition d'une note qui n'est pas la leur¹¹.

⁹ Dauchi, S., *Histoire du droit et des Institutions*, Université Saint Louis, Bruxelles, 2012.

¹⁰ Foucault, M., « La gouvernementalité », *Dits et écrits*, Volume III, Paris, Gallimard, 1994, p. 640.

¹¹ Plan fédéral « adaptation aux changements climatiques » [en ligne],

Le constat de la déplétion de nos sources d'énergie non renouvelables fait par contre moins consensus et, face à la peur du changement, les tentations de fuite en avant dans les « technologies salvatrices » sont grandes. Pour nous en dissuader, raisonnons par l'absurde et imaginons que nous découvriions une énergie propre et inépuisable. « Alors la croissance économique et démographique repartirait à la hausse, et, mutatis mutandis, on verrait s'aggraver les dégâts causés aux écosystèmes, au climat, aux réserves d'eau, aux réserves de minerais, etc., et par conséquent, on verrait croître toutes les menaces qui pèsent sur les systèmes alimentaires »¹². Mais les discours culpabilisants de la militance écologiste, en l'absence de propositions de modes de vie alternatifs, semblent surtout alimenter le déni quand ils ne poussent pas à bondir sur la première occasion de racheter son âme dans l'économie du « greenwashing »¹³. L'écologie rime souvent avec mesures restrictives, d'où l'importance d'innovations responsables qui soient attractives.

Le cavalier seul

Être au pied du mur et continuer à lui tourner le dos, c'est la politique mondiale de l'autruche que continueront d'exercer les grandes puissances aussi longtemps que le dérèglement climatique leur restera supportable. Car tant qu'elles ne seront pas forcées de se fédérer autour d'une lutte sans commune mesure contre les incidences désastreuses de leur

http://www.climat.be/files/7213/9248/4793/projet_de_plan_fdral_adaptation.pdf (consulté en ligne le 01 décembre 2014), p. 37.

¹² Servigne, P., op cit., p. 18.

¹³ « Expression critique décrivant le comportement d'une entreprise qui investit (principalement) dans des actions de communication démontrant son respect de l'environnement et ses actes en faveur de l'écologie, sans pour autant que cela soit très prégnant dans la réalité. » [définition en ligne], <http://www.e-marketing.fr/Definitions-Glossaire/Green-washing-241933.htm> (consulté le 02 décembre 2014).

organisation économique, c'est le profit à court terme et la peur du cavalier seul qui l'emporteront. Et cette peur est légitime, puisque l'effort, s'il n'est pas équitablement partagé par l'ensemble des gouvernements, aurait pour effet de saboter les économies des pays qui y consentent au profit de celles qui s'en moquent¹⁴. D'où la frilosité de la communauté internationale à s'engager dans des traités sur le changement climatique ou à respecter ses engagements. Pourtant une tendance à avancer dans la voie du développement dit « durable » s'observe à tous les niveaux législatifs, dans de nombreux domaines de recherche¹⁵ et bien entendu, dans les stratégies économiques. Mais jusqu'ici, à menace effective, on répond symboliquement.

Le piège de la croissance

En se tournant vers le tertiaire pour conserver une augmentation de leur PIB, les pays du Nord incitent les pays émergents – aux normes sociales et environnementales moindres – à reproduire leur schéma de développement, puisqu'après s'être tournés vers des secteurs plus rémunérateurs, ils absorbent l'offre de produits issus de ces pays. La suite d'ores et déjà observable de ce processus est la répétition de ce système par les économies montantes qui à leur tour délèguent les secteurs moins rémunérateurs à d'autres pays. Donc, non seulement les États ne sont pas solidaires, mais ils programment la répétition d'une organisation sociétale qui pose problème. Cette logique nous présente le dérèglement climatique comme le symptôme de l'exploitation de l'homme par l'homme.

¹⁴ Badie, B., « D'une souveraineté fictive à une post-souveraineté incertaine », *Studia diplomatica*, volume 53, n°5, 2000, p. 9.

¹⁵ Tel que l'appel à proposition 2014 Belgian Research action through interdisciplinary Networks, BRAIN-be [en ligne], http://www.belspo.be/belspo/organisation/Call/form s/Brain2014/BRAIN-be_dosinfo_F_call2014%20network_final.pdf (consulté en ligne le 12 octobre 2014), p. 18-20.

Par opposition, dans une optique d'économie écologique et de soutenabilité forte – où l'économie fait partie de l'environnement et se trouve, de ce fait, avec une marge de manœuvre restreinte par les limites planétaires –, il s'agirait, tout en restant ouvert aux échanges internationaux, d'internaliser les externalités de tous les produits et services, c'est-à-dire d'inclure dans le prix de vente, l'ensemble des conséquences sociales et environnementales liées à la production et à la commercialisation d'un produit. Ces internalisations permettraient d'atteindre une échelle soutenable de production et d'échange où l'efficacité énergétique serait la condition sine qua non de la rentabilité économique. L'échelle soutenable ainsi obtenue ne se situe probablement pas dans une logique de croissance, mais plutôt d'épanouissement économique et de développement sociétal et individuel.

2. LES LIMITES DE L'INDUSTRIE AGROALIMENTAIRE

« La plupart de la nourriture que vous et moi allons manger la semaine prochaine n'est pas encore arrivée au pays »¹⁶

L'industrie agroalimentaire atteint ses limites à tous niveaux. Elle est de moins en moins efficace, détruit les écosystèmes, génère d'immenses gaspillages et appauvrit les trois quarts des agriculteurs, tandis que ses consommateurs évoluent hors sols, sans grand intérêt pour la qualité de ce qui les nourrit, puisque les parts de pouvoir d'achat dédiées à l'alimentation et de population active dans le secteur agricole dégringolent. En Belgique, par exemple, la part du budget des ménages consacrée à l'alimentation passe de 60% en 1900 à seulement 15 % en

¹⁶ Steel, C., *Hungry city : how food shapes our lives*, Random House, 2008, p. 98

2009 pendant que la part de la population agricole dans la population active est passée respectivement de 27,21% en 1900¹⁷ à 2,4% en 2009¹⁸. D'un point de vue social, la situation des agriculteurs est toujours plus désastreuse, en témoigne le taux de suicide 20% plus élevé chez les agriculteurs que dans le reste de la population¹⁹.

De plus, les menaces les plus imminentes qui pèsent sur le système alimentaire industriel sont liées à sa structure même. Centralisée et interconnectée, elle le rend vulnérable aux chocs systémiques, en particulier à la contagion et à la perte d'autonomie. Le dérèglement climatique, la contagion et les chocs pétroliers sont en première ligne pour affecter ces interconnexions. **Les deux objectifs de l'agriculture de demain seront donc, d'une part, de restaurer les sols au lieu de les appauvrir et, d'autre part, de n'avoir recours qu'aux énergies renouvelables afin d'être durable, autonome et résiliente²⁰.**

¹⁷ Ibidem, p. 149.

¹⁸ Verdonck, M. et al., *Système d'alimentation durable - Potentiel d'emploi en Région de Bruxelles-Capitale*, Centre d'études régionales bruxelloises, Facultés universitaires Saint-Louis, Greenloop, juin 2012, [en ligne], http://www.profacility.be/piclib/biblio/pdf_00000802FR.pdf (consulté en ligne le 14 novembre 2014).

¹⁹ Bossart, C., et al., *Surveillance de mortalité par suicide des agriculteurs exploitants*, Institut de Veille Sanitaire [en ligne], http://opac.invs.sante.fr/doc_num.php?explnum_id=9168 (consulté en ligne le 14 novembre 2014).

²⁰ Servigne, P., *Nourrir l'Europe en temps de crise - Vers des systèmes alimentaires résilients*, Groupe des Verts/ALE au Parlement européen, Bruxelles, 2014 [en ligne], http://www.greens-efa.eu/fileadmin/dam/Documents/Events/17_10_2013_Feeding_Europe/PE-Nourrir_A4_web_22112013.pdf (consulté en ligne le 24 novembre 2014), « la réduction de la vulnérabilité du système aux perturbations » p. 19.



3. DES VILLES QUI SE CHERCHENT

L'idée d'une ville autonome en alimentation grâce à son agriculture urbaine est indéniablement une utopie. Pour que des champs de céréales et de légumineuses soient cultivés dans l'enceinte des villes en vue de satisfaire les besoins des citoyens, elles devraient être 60 fois moins densément peuplées²¹. Tous les bénéfices de la vie en ville, en termes d'efficacité énergétique et de diversité sociale et culturelle, seraient perdus. Heureusement, ces denrées n'ont aucun intérêt à être cultivées en ville, puisqu'il s'agit de ressources aisément stockables pour de longues durées. Le maraîchage urbain – culture de fruits et légumes en ville – constitue en revanche une réelle piste de développement. Et ce sont justement les fruits et légumes qui nécessitent des réseaux de distribution fortement polluants en raison de leur courte durée de conservation. **La densité moyenne des villes européennes permettrait de produire la moitié de la consommation des habitants en fruits et légumes locaux en intra-urbain et l'autre moitié en périurbain.** Ce modèle représenterait un prodigieux facteur

²¹ Sur base de la capacité d'autosuffisance alimentaire de l'Europe et de ses 114 habitants/km².

d'emploi et améliorerait la qualité des aliments sans augmenter leur prix, grâce à la relocalisation et donc à la diminution drastique du besoin en énergie et d'intermédiaires entre producteurs et consommateurs.

La juste densité

Encore faut-il une densité de population adéquate dans les villes. L'étalement urbain, observé dès les années cinquante aux États-Unis et septante en Europe, s'est opéré avec la **démocratisation de l'automobile** et l'idéal très occidental de **l'habitat pavillonnaire**²². Cette extension de la ville, également liée à une vision segmentée de l'activité urbaine²³, implique des coûts économiques importants. En effet, l'étirement des infrastructures provoque à la fois une diminution des économies d'échelle, rendant impossible leur rentabilité sur le long terme, et des coûts environnementaux causés par de fortes migrations pendulaires entre ces « villes dortoirs » et les pôles économiques²⁴. Les migrations pendulaires²⁵ ont également pour corollaire les embouteillages dont Bruxelles est la capitale mondiale en termes de temps perdu au volant²⁶.

La densification urbaine, quant à elle, peut à la fois détériorer la santé et la

qualité de vie à cause des pertes d'intimité et du repli sur soi, des pertes de contact avec un milieu vert²⁷, du manque de pénétration de lumière naturelle dans les bâtiments²⁸ et de la pollution. Trop de densification a également pour conséquence inévitable de favoriser une agriculture industrielle et des transports massifs, souvent à échelle mondiale, pour satisfaire les besoins d'autant de citoyens parqués à la verticale, loin de la terre qui les nourrit.

De toute évidence, trop de densité représente un piège si l'on prend en considération le type de ressources sur lequel notre civilisation repose. Bien entendu, la thèse de l'étalement urbain n'est pas plus tenable en termes d'efficacité énergétique. Un point d'équilibre doit exister entre l'étalement urbain impliquant des déplacements quotidiens massifs des périphéries vers les centres pour les citadins et la densification urbaine nécessitant l'acheminement quotidien de marchandises dans des proportions aberrantes.

Selon Iris II, « aujourd'hui, sur une voirie traditionnelle bruxelloise, de façade à façade, plus de 70% de l'espace public est consacré à la route et à la circulation mécanisée »²⁹. La réflexion sur l'espace dédié aux transports est à poursuivre en fonction de leur évolution. Nous n'utilisons nos véhicules que 4% du temps³⁰, le reste, nous payons pour rien. Des véhicules autonomes dans lesquels

²² Hubert, M., op cit., p. 43.

²³ C'est-à-dire, séparé les lieux de résidences des lieux de travail.

²⁴ Boisclair, C., Gaudréault, J., et al., *Rapport de recherche – Étude comparative sur la qualité d'infrastructures nécessaire aux nouveaux développements dans la ville de Québec et à Fribourg, en Allemagne – Pour le service de l'aménagement du territoire de la ville de Québec, division de l'urbanisme*, CRE-Capitale, 2011 [en ligne], http://www.cre-capitale.org/documents/Rapport_final_infrastructures_001.pdf (consulté le 12 novembre 2014), p. 8.

²⁵ Désigne les déplacements quotidiens entre domiciles et lieux de travail, caractéristiques des métropoles.

²⁶ <http://www.inrixtraffic.com/blog/2014/three-takeaways-from-inrixs-7th-annual-traffic-scorecard/> (consulté en ligne le 13 octobre 2014).

²⁷ Choumert, J., *Analyse économique d'un bien public local : les espaces verts*. Economies and finances. Université d'Angers, 2009, p. 31.

²⁸ Radinger, G., *Daylight-sensitive Architecture*, Donau Universität Krems, 2013, pp. 13-21.

²⁹ Iris II, *Plan de mobilité Région de Bruxelles-Capitale*, 9 septembre 2010 [en ligne], <http://www.bruxellesmobilite.irisnet.be/articles/la-mobilite-de-demain/en-quelques-mots> (consulté en ligne le 07 octobre 2014) p. 17.

³⁰ Quartz, « The latest attack on America's car culture comes from Wall Street » [en ligne], <http://qz.com/264781/the-latest-attack-on-americas-car-culture-comes-from-wall-street/> (consulté le 11 mai 2015).

nous pourrions lire un livre ou faire une sieste au lieu de nous préoccuper de la route, tels que « le Chenillard » de Luc Schuiten³¹ ou les voitures autonomes que Tesla³² compte commercialiser d'ici 2020, vont révolutionner notre rapport aux transports et permettre à une grande partie des usagers de passer du paradigme économique de la possession à celui de l'usage. Les espaces de stationnements deviendront progressivement inutiles ainsi que le temps perdu à chercher une place – 30% du temps de conduite dans les centres urbains³³. Ces véhicules autonomes ouvrent de nouvelles perspectives en ceci qu'ils permettent à la fois une diminution drastique de l'empreinte environnementale par l'utilisation partagée, un gain économique pour les usagers et un gain d'espace urbain.

La mixité fonctionnelle, limitant l'usage des transports, alliée à la rentabilité des services urbains, grâce à une certaine densité de population et une meilleure exploitation des voiries, offre un espoir de connaître des quartiers non seulement à taille humaine, mais aussi cohérents vis-à-vis des enjeux du XXI^e siècle.

4. UNE AGRICULTURE BIOMIMÉTIQUE³⁴

L'argument qui revient le plus souvent en défaveur de l'agriculture intra-urbaine est le coût élevé du sol. Naturellement, lorsqu'un grand nombre de personnes vivent sur un territoire limité, la forte

concurrence pour l'accès à la propriété disqualifie toute utilisation moins rentable par unité de surface. Pourtant, une société voulant diminuer sa dépendance énergétique gagnerait à reconsidérer son économie puisque le problème des coûts élevés des sols potentiellement exploitables en ville s'ajoute à celui de l'internalisation des externalités, comme développé plus haut, et à celui des prix élevés de l'immobilier. Heureusement, ces trois contraintes deviennent des occasions de développement lorsqu'elles sont envisagées de manière systémique.

Un modèle agricole urbain réparateur et créateur d'emploi

Pour se rendre compte du marché potentiel du maraîchage urbain, considérons la part du pouvoir d'achat dédiée à l'alimentation et détaillons les produits productibles en Belgique et, a fortiori, dans des microfermes intensives. Selon le SPF Économie, le revenu annuel moyen des Belges était de 16 106 euros en 2011³⁵. **L'alimentation occupe 16% de la consommation totale**³⁶. Hormis les produits non productibles en Belgique et les productions trop complexes ou trop industrielles pour être intégrées dans un modèle décentralisé, « le marché potentiel réel s'élève à 71,7 % du budget alimentaire des ménages »³⁷. Partant de l'analyse d'un marché de 50 ménages, 29,9% des dépenses sont dédiées aux fruits et légumes. Ce qui constitue une excellente nouvelle pour le maraîchage urbain, c'est que « globalement, le revenu par m² des

³¹ Schuiten, L., *Vegetal city* [en ligne], <http://citevegetale.net/04.html> (consulté en ligne le 13/10/2014).

³² CENT, « Elon Musk: Don't fall asleep at the wheel for another 5 years » [en ligne], <http://www.cnet.com/news/elon-musk-sees-autonomous-cars-ready-sooner-than-previously-thought/> (consulté en ligne le 11 mai 2015).

³³ The New York Times, « Gone Parkin' » [en ligne], http://www.nytimes.com/2007/03/29/opinion/29shop.html?_r=1& (consulté en ligne le 11 mai 2015)

³⁴ Littéralement, agriculture « qui imite le vivant », comme l'agroécologie ou la permaculture.

³⁵ SPF Économie, Revenu moyen des Belges [en ligne], http://statbel.fgov.be/fr/modules/pressrelease/statistiques/marche_du_travail_et_conditions_de_vie/le_revenu_moyen_des_belges_etait_de_16_106_euros_en_2011.jsp (consulté en ligne le 26 novembre 2014).

³⁶ SPF Économie, *Chiffres clés de l'agriculture* [en ligne], http://statbel.fgov.be/fr/binaries/FR_A5_WEB_Lan_dbouw_2012_tcm326-192178.pdf (consulté en ligne le 26 novembre 2014), p. 15.

³⁷ Noel, B. et Van Malder, L., op cit., p. 11,12.

productions maraîchères sous serre se compte en dizaines d'euros, celui des productions maraîchères et fruitières d'extérieur se compte en euros et celui des

Un exemple de ferme biomimétique rentable

La ferme du Bec Hellouin, située en Haute-Normandie, s'est imposée comme une référence de l'agriculture de demain³⁹. Une recherche rigoureuse y est menée par l'Institut National de Recherche Agronomique (INRA) depuis 2011 et le troisième rapport d'étape a été publié en janvier 2014⁴⁰. Il en ressort qu'après « 10 ans d'essais-erreurs, le modèle est au point. Un travailleur est capable de générer un revenu de 39 000 euro/1000m² »⁴¹ par an.

grandes cultures et de l'élevage se compte pour la plupart en centimes d'euros »³⁸. Donc, s'il y a une activité agricole par excellence destinée à s'intégrer dans la ville, il s'agit bien de la production de fruits et légumes.

Si le modèle ici présenté s'applique davantage à de l'agriculture périurbaine, il est adaptable à de la production intra-urbaine pour ce qui concerne la production de fruits et légumes. La complémentarité d'une agriculture intra-urbaine et d'une ceinture alimentaire est d'ailleurs à préconiser pour élargir l'offre de production tout en améliorant le cadre de vie en ville et les services écosystémiques. Ce modèle, extrapolé à l'échelle wallonne, en plus de générer 44 000 emplois, valoriserait la production de 30% des

fermes wallonnes conventionnelles, « sans mettre une pression foncière significative sur les agriculteurs qui ne sont pas liés à ce modèle »⁴². Pour répondre aux besoins de densité urbaine, considérant une moyenne de 6000 hab/km², comme c'est généralement le cas dans les villes européennes, ces 122 m² pourraient être répartis en deux zones, l'une à proximité immédiate de l'habitat du consommateur, et l'autre, en zone périurbaine, à condition que la distance parcourue reste raisonnable et les liens sociaux, palpables.

... et à Bruxelles ?

1200 hectares de friches permettraient de produire 10 % des besoins de la Région bruxelloise et créeraient 12 000 emplois en maraîchage, selon le modèle de la Ferme du Bec Hellouin. Mais en considérant les emplois indirects pour la transformation, la distribution, l'Horeca, le traitement des déchets et les formations, on atteint un potentiel total de 1 700 emplois⁴³ supplémentaires.

En plus d'être fortement génératrices d'emplois, les villes nourricières amélioreraient considérablement la santé des citoyens et cela bien au-delà de l'impact de leur meilleure alimentation. « Willis et Osman (2005) présentent une revue de la littérature sur les impacts positifs des espaces verts sur la santé. La proximité d'un espace vert favorise la pratique d'activités physiques. Les bénéfices potentiels sont la réduction des risques de maladies cardio-vasculaires, de certains cancers, de certains types de diabète, etc. Un cadre de vie agréable produit des effets positifs sur la santé mentale et le bien-être. Même si bien d'autres facteurs sont à prendre en compte, la fréquentation d'un

³⁸ Noel, B. et Van Malder, L., op cit., p. 13.

³⁹ La Ferme du Bec Hellouin [en ligne], <http://www.fermedubec.com> (consulté en ligne le 14 novembre 2014)

⁴⁰ Guégan, S., *Maraîchage biologique permaculturel et performance économique*, Rapport d'étape n°3, INRA [en ligne], <http://www.fermedubec.com/Institut%20Sylva%20-%20Etude%20Maraichage%20permaculturel%20et%20performance%20economique%20-%20Rapport%20d'etape%20janvier%202014.pdf> (consulté en ligne le 26 novembre 2014).

⁴¹ Noel, B. et Van Malder, L., op cit., p. 16.

⁴² Noel, B. et Van Malder, L., op cit., p. 22.

⁴³ Verdonck M. et al. (2012) *Système d'alimentation durable Potentiel d'emplois en Région de Bruxelles-Capitale*. Rapport final de la recherche réalisée pour le compte de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement. 115 p.

espace vert peut réduire les risques de dépression. D'autres travaux montrent que les patients en convalescence récupèrent plus rapidement si leur chambre d'hôpital offre une vue sur un espace vert (Ulrich, 1984) »⁴⁴.



5. LES CONTOURS D'UNE VILLE RÉSILIENTE

Le projet Relow (Redistributive Economy and Low embodied energy⁴⁵) cherche à conjuguer ces enjeux économiques, environnementaux et urbanistiques dans un ensemble cohérent.

Point de vue économique

Son approche économique consiste à inventer un nouveau mode d'habiter, entre la location et la propriété, pour rencontrer à la fois le nomadisme résidentiel, la difficulté d'un grand nombre d'habitants à capitaliser dans le foncier et l'intérêt de rediriger la part spéculative de l'immobilier dans une économie locale et soutenable.

- **Soutien à l'économie locale et durable :**

Le projet Relow se développerait idéalement à travers une structure juridique en trois volets comprenant une ASBL chapeautant l'ensemble, une fondation possédant les terrains, ainsi que des surfaces commerciales et/ou de bureaux dont la location permettrait de déduire le prix du terrain de celui des logements, et une coopérative à finalité sociale organisant l'accès aux logements.

Relow, restant propriétaire des terrains, garde le contrôle sur les prix de ses bâtiments, à l'instar des Community Land Trust. De la sorte, elle peut enrayer toute plus-value et utiliser l'écart vis-à-vis du marché conventionnel pour alimenter une monnaie locale. Une économie redistributive basée sur la part spéculative de l'immobilier a plusieurs raisons d'être. D'une part, il semble clair que si cette part spéculative était tout simplement éliminée et que le prix du logement s'en trouvait réduit à sa valeur réelle, le pouvoir d'achat des habitants augmenterait et se dirigerait naturellement vers les produits les plus compétitifs, nourrissant un peu plus notre économie mondialisée. D'où l'intérêt de la rediriger vers une économie intégrée, puisque cette marge permettrait d'augmenter l'emploi local et donc d'améliorer les conditions générales de la collectivité concernée par cette démarche, tout en favorisant une production responsable. D'autre part, la volonté derrière ce mécanisme est également de rendre accessible à un plus grand nombre des produits respectueux de l'environnement, généralement plus chers. Enfin, un atout majeur de ce mécanisme en faveur du développement durable est sa grande adaptabilité au marché, puisqu'en fonction de l'attractivité d'un site, la partie spéculative d'un bien sera plus ou moins élevée, et, de ce fait, le levier que constitue la monnaie locale reste proportionnel au pouvoir d'achat des habitants.

⁴⁴ Choumert, J., Analyse économique d'un bien public local : les espaces verts. Economies and finances. Université d'Angers, 2009, p. 31.

⁴⁵ Relow, « Economie Redistributive et Basse énergie grise » [en ligne], <http://relow.org> (consulté en ligne le 26 novembre 2014).

- **Capitaliser dans le foncier :**

Relow souhaite également contrer la difficulté de capitaliser dans le foncier – pour rappel, le secteur locatif concerne encore 60% du parc immobilier bruxellois⁴⁶ et 22,9% du revenu d'un Européen moyen sont dédiés à l'habitat, atteignant 40% pour les personnes approchant le seuil de pauvreté⁴⁷ – par un mode d'acquisition doux, comme le propose la coopérative toulousaine AERA. Il s'agit d'un montage complexe permettant aux habitants de devenir progressivement propriétaires de leur logement en « accession participative »⁴⁸. Concrètement, les habitants payent un loyer mensuel et ce loyer se transforme progressivement en remboursement. Au bout du compte, ils possèdent une part de la coopérative correspondant à la taille de leur logement.

- **Nomadisme résidentiel :**

Enfin, l'intérêt d'appréhender la capitalisation sous forme de part et plus en termes de propriété sur un bien défini rencontre la troisième variable, le nomadisme résidentiel. Ce nomadisme, qu'il soit lié à l'évolution permanente de la composition d'un ménage au fil d'une vie ou à la mobilité professionnelle, est difficilement conciliable avec la capitalisation immobilière. Pour faciliter la mobilité des individus, le principe de parts dans une coopérative immobilière possédant des biens sur l'ensemble d'un territoire facilite le flux des personnes et leur capitalisation.

⁴⁶ Romainville, A., « À qui profite les politiques d'aide à l'acquisition de logements à Bruxelles ? », Brussels Studies, janvier 2010 [en ligne], http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/FR_121_BruS34FR.pdf (consulté le 14 avril 2015), p. 1.

⁴⁷ Pittini, A. & Laino, E., « Logement social 2012 – Les rouages d'un secteur », CECODHAS Housing Europe's Observatory, Bruxelles, octobre 2011 [en ligne], www.housingeurope.eu/file/37/download (consulté en ligne le 25 juin 2015) p. 14.

⁴⁸ AERA [en ligne], <http://www.accession-participative.fr> (consulté le 13 avril 2015).

En bref, la réflexion économique de Relow tend à proposer un mode d'acquisition doux où l'habitant/coopérateur pourrait changer de logement en réajustant le prix de sa part. Il serait également libre de changer de lieu de vie en fonction de ses besoins avec la certitude de trouver une offre comparable à son habitation actuelle dans son lieu de destination. Enfin, un capital équivalent à la perte sèche du marché lui serait rétribué mensuellement via une monnaie locale uniquement valable dans un réseau certifié soutenable. Cette approche, au-delà d'épouser les besoins grandissants de nomadisme résidentiel, confère une véritable fonction régulatrice à l'immobilier, pour en faire un puissant allié du développement durable. Mais tout comme pour le cas des véhicules autonomes, la relation à l'habitat proposée par Relow implique de préférer le paradigme de l'usage à celui de la propriété pour maximiser l'usage des ressources.

Point de vue urbanistique

Dans le projet Relow, les infrastructures routières s'estompent au profit de la convivialité de transports plus doux. Ses quartiers piétonniers combinés à des parkings de proximité et à des infrastructures routières périphériques permettent de dégager de l'espace pour la production alimentaire. La réflexion sur la réaffectation des espaces publics se prolonge idéalement dans la reconsidération de la gestion des espaces résidentiels et professionnels.

- **Intimité et bien-être**

Relow prend le parti que les habitants cherchent avant tout de l'intimité et du bien-être dans leur logement quand les travailleurs sont plus demandeurs d'un contact avec l'extérieur. La création d'un nouveau quartier pourrait bénéficier de cette approche en offrant des bâtiments orientés vers le Sud, de manière à tirer parti d'un maximum de luminosité. De

plus, au lieu des longs jardins en couloir que l'on retrouve habituellement dans les îlots d'habitations urbains, l'idée ici est d'allonger la façade des bâtiments et de raccourcir les jardins privatifs, de manière à augmenter la surface utile de jardin tout en la prolongeant par des potagers gérés par des maraîchers. L'intimité perdue à mesure que l'on s'éloigne de sa façade et se retrouve exposé aux regards des voisins inspire cette approche où le contact prolongé entre le jardin et l'habitat améliore notablement l'impression d'espace et la porosité entre l'intérieur et l'extérieur.

- **Maraîchage urbain**

Pour sa part, le maraîchage urbain, dans la continuité des jardins privatifs, occuperait une place prépondérante sans peser sur la densité urbaine et prolongerait d'autant les perspectives. Pour stimuler la cohésion sociale, des jardins suspendus semi-privés, à proximité d'infrastructures communes à l'ensemble des occupants d'un bâtiment, pourraient compléter l'offre d'espaces communs grâce à des toits plats. Ce concept initialement imaginé sans la contrainte d'un bâti existant est tout aussi approprié à un projet de rénovation urbaine, puisqu'un îlot pourrait être transformé en coupant la profondeur des bâtiments en deux fonctions. La moitié donnant sur la façade côté rue serait dédiée à des espaces de bureau, des commerces de proximités ou de l'artisanat alors que la moitié donnant sur les façades en intérieur d'îlots serait dédiée à du logement. Dans ce cas, les cages d'escaliers, d'ascenseurs et les couloirs serviraient de zone tampon entre ces deux fonctions.

Dans ces villes résilientes, la question des *food miles*⁴⁹ est doublement prise en compte, puisque non seulement la distance entre les sites de production et les consommateurs est aussi courte que

possible, mais la mixité fonctionnelle de chaque bâtiment incite les habitants à vivre à proximité de leur lieu de travail.

CONCLUSION

La question fondamentale qui se pose à travers celle de la légitimité de l'agriculture urbaine est celle du bien-fondé du mode industriel pour tous les types de production. Autant il semble clair que ce qui touche au domaine des nouvelles technologies gagne à être produit à grande échelle, autant les besoins plus essentiels à la survie sont probablement rencontrés avec plus de justesse lorsque les circuits de production et de distribution sont plus courts, plus respectueux des cycles naturels et proches de leurs destinataires, permettant un lien perceptible entre celui qui fabrique et celui qui consomme.

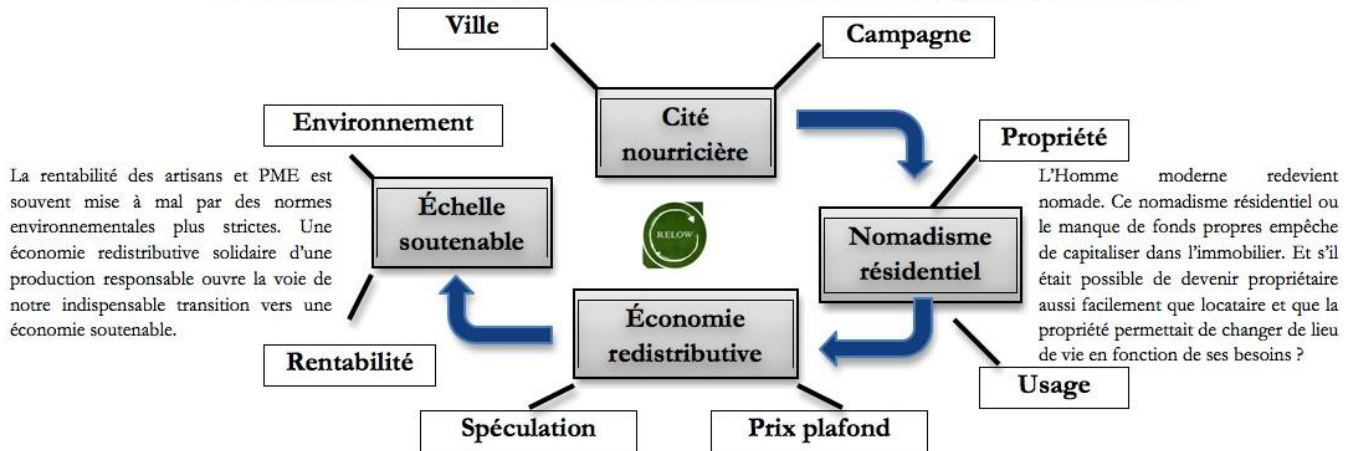
Une ville à taille humaine et cohérente à long terme implique deux tensions. D'abord, sa taille humaine suppose un équilibre entre la convivialité de ses quartiers et l'intimité de ses habitats. Ensuite, pour être cohérente sur le long terme, cette cité devra être conçue à échelle durable, c'est-à-dire respecter un juste milieu entre la rentabilité économique – celle des facteurs de production – et l'efficacité énergétique. Cette échelle soutenable ne pourra être garantie que par une économie qui veille scrupuleusement à internaliser ses externalités.

La survie de notre civilisation dépendra, comme toujours, de sa capacité d'adaptation, de sa force à se réinventer. Puisque la plupart des pays en développement convoitent l'opulence occidentale pendant que les pays riches peinent à quitter leur nostalgie des trente glorieuses, qu'espérer si ces « pays développés » ne sortent pas de leur torpeur afin de devenir les pionniers d'un modèle économique dont la contagion pourrait faire basculer le XXI^e siècle dans une ère nouvelle ?

⁴⁹ Les *food miles* font référence au nombre total de kilomètres parcourus par un produit avant de parvenir à son lieu de consommation.

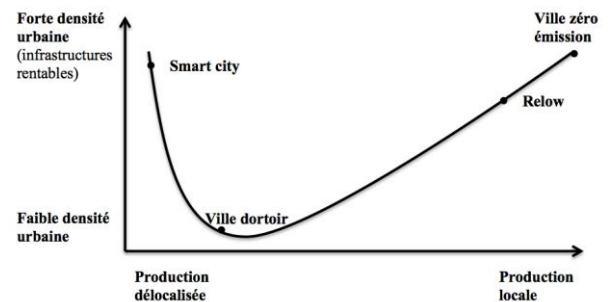
EN BREF

Au tournant du XXI^e siècle, nous sommes majoritairement devenus citoyens, mais notre besoin d'évoluer dans un environnement vert reste vital. Le contact avec la nature n'est pas seulement essentiel à la santé physique et mentale, mais aussi à notre conscience de l'harmonie fragile qui permet la vie. Et cette conscience est le moteur du progrès vers plus de soutenabilité.



Dans une transaction immobilière, ce que les vendeurs gagnent au détriment des acheteurs ne bénéficie pas à la collectivité. Ce bénéfice pourrait devenir un puissant allié des économies locales en augmentant le pouvoir d'achat des habitants et les emplois de proximité.

Le projet Relow postule qu'un développement n'est durable que si l'ensemble des facteurs économiques et environnementaux est pris en considération. Les trois premières sources de pollution que sont la construction, l'agriculture et les transports doivent dès lors être repensées solidairement.



Trois maisons bruxelloises mitoyennes (6/12m) sont ici transformées en un Bâtiment (18/12m).

- Les locations des bureaux, ateliers et commerces remboursent leurs propres surfaces, le foncier et les frais de fonctionnement.
- Grâce aux locations des appartements au prix du marché, le bénéfice de chaque location revient à son locataire sous forme de monnaie locale éthique. Le levier économique reste donc adapté au pouvoir d'achat de chaque locataire.