

A propos du projet de l'Esplanade à LLN

Réflexions d'un citoyen ordinaire

Michel MOUCHART

29 septembre 2017

Table des matières

1	Introduction	1
2	La situation actuelle à Louvain-la-Neuve	2
3	Proposition pour l'extension de l'Esplanade	2
4	Remarque finale	3

1 Introduction

“Le collège communal d'Ottignies - Louvain-la-Neuve a annoncé ce lundi 4 septembre qu'il allait proposer au conseil communal du 12 septembre prochain le lancement d'un schéma d'orientation local (SOL) sur un périmètre incluant le terrain où devait se situer l'extension du centre commercial L'Esplanade souhaitée à Louvain-la-Neuve par le promoteur Klepierre.” (*La Libre Belgique* de ce lundi 4 septembre)

La commune d'Ottignies - Louvain-la-Neuve vient donc de décider de suspendre le projet d'extension de l'Esplanade à Louvain-la-Neuve et a exprimé le souhait de reprendre une réflexion de fond au sujet de ce projet. L'objet de ce memorandum est de participer à cette réflexion de fond, dans une optique constructive plutôt que négative vis-à-vis du premier projet.

2 La situation actuelle à Louvain-la-Neuve

Deux problèmes, en relation entre eux, se font de plus en plus criants à LLN. D'une part, il y a à LLN un manque grave de logements à coût modéré. En effet, une très grande proportion des personnes travaillant à LLN ne vit pas à LLN à cause de ce manque de logement à coût modéré. De plus, une très grande proportion des personnes en âge d'activité professionnelle et vivant à LLN ne travaille pas à LLN car leur position professionnelle leur donne accès à des logements de niveaux supérieurs et qu'elles apprécient que LLN présente un intérêt urbain manifeste. Ceci a pour conséquence un autre problème de LLN : un encombrement routier très lourd aux heures de pointe, tant dans la direction d'entrée que de sortie de LLN. Ce problème s'accompagne d'un taux de motorisation élevé tant pour les habitants de LLN que pour les travailleurs de LLN, créant ainsi de gros problèmes de stationnement à l'intérieur de LLN. Cette situation pose évidemment des questions sur l'objectif primitif de LLN-ville piétonne.

De plus, cette situation actuelle se pose dans un cadre de raréfaction de terrains disponibles à l'intérieur du site de LLN.

3 Proposition pour l'extension de l'Esplanade

La situation actuelle de LLN, telle que évoquée dans la Section 2, incite à penser que tout projet d'envergure devra participer à la solution des problèmes qui y sont esquissés. Un projet de plus de 10.000 m² qui n'offrirait qu'un ou deux niveaux de surfaces commerciales est donc inacceptable, particulièrement si ces surfaces commerciales sont orientées vers des besoins extérieurs à LLN alors qu'il y a des besoins urgents au sein de LLN.

Pour qu'un projet soit réalisable il faut évidemment qu'il soit financièrement équilibré, ce qui ne signifie pas qu'il permette des profits démesurés à des promoteurs ou à des intermédiaires, en particulier agissant sur les marchés immobiliers. L'expérience récente de l'Esplanade et de la rue Charlemagne incite à une réflexion sérieuse sur cet aspect.

La présente proposition se veut donc raisonnable à la fois sur le plan financier et sur le plan urbanistique. L'idée essentielle est de concevoir un ensemble immobilier d'environ 6 niveaux : 1 ou 2 niveaux de surfaces commerciales, 4 ou 5 niveaux de logements à coût modéré et terminer par une toiture verte dédiée à de la culture maraîchère biologique. Ce dernier point est à situer dans le cadre d'une réflexion sur le thème de la nécessaire transition de notre société, ce qui conduit, notamment, à promouvoir la disponibilité d'une alimentation saine à prix modéré grâce à une production (très!) locale.

On peut aussi mentionner que 10.000 m² de culture maraîchère fournit, à peu près, un emploi (local) à temps plein.

La faisabilité d'une telle proposition demande une coopération entre l'UCL et la commune d'OLLN, motivée par une volonté commune en matière de stratégie urbaine. Ceci implique de ne pas donner la priorité à faire endosser par ce projet des coûts d'infrastructure périphérique incombant normalement à l'une de ces deux parties. Entre la priorité pour faire face aux problèmes esquissés dans la Section 2 ou des avantages financiers immédiats, il faut choisir ! Tout en remarquant que la présente proposition pourra présenter des avantages financiers à plus long terme mais qui ne seront pas nécessairement à l'avantage des acteurs actuels.

De plus, l'UCL pourrait utiliser une partie (ou, le tout ?) des étages dédiés à des logements à coût modéré pour des logements d'étudiants, et ainsi libérer un certain nombre d'habitations unifamiliales (ou de garages !) actuellement utilisés indûment (mais par nécessité !) comme logements d'étudiants.

Le thème des logements à coût modéré ne concerne pas seulement le coût de la construction mais aussi des conditions d'utilisation (prix d'achat ou de location). Ceci pose le problème difficile et délicat du fonctionnement de la spéculation immobilière à LLN. Les promoteurs du bail emphytéotique, à l'origine de LLN, avaient espéré une maîtrise des prix de l'immobilier. On n'a, en réalité, obtenu essentiellement que le transfert de la plus-value du terrain à une plus-value de la construction. On a ainsi vu des maisons qui à la construction étaient relativement modestes devenir des logements relativement coûteux. Il n'entre pas dans le cadre de la présente proposition, d'esquisser une solution à cet important mais difficile problème. Qu'il suffise de mentionner que la structure de "Community Land Trust" pourrait offrir une piste intéressante de réflexion.

4 Remarque finale

Un autre problème important n'a pas été discuté dans ce texte : le commerce local à LLN, sa localisation au sein des quartiers, son orientation commerciale et l'impact d'une extension de l'esplanade dans ce domaine. Malgré son importance, ce texte n'aborde pas ce problème car il a été largement commenté et discuté par plusieurs groupes de citoyens. Il est alors raisonnable de ne pas alourdir davantage le présent texte en y ajoutant ce thème supplémentaire.