

# Désir d'habiter et projet de territoire. Le cas de Louvain-la-Neuve

*Desire to live in and a project for a territory. The case of Louvain-la-Neuve*

L. Boulet<sup>1</sup>

*Louvain-la-Neuve a surgi de terre il y a une trentaine d'années. Aujourd'hui, sa réussite se mesure par son attractivité. Comment cela a-t-il été possible ? Luc Boulet, économiste et urbaniste, directeur du service de la coordination des travaux urbains, analyse le succès de l'attractivité de Louvain-la-Neuve en matière d'emploi, de logement ou d'effervescence culturelle. Selon lui, la réussite de la ville nouvelle est le fruit d'une volonté tenace des autorités, des habitants et des équipes qui ont la charge du développement urbain, de rester fidèles aux principes directeurs qui garantissent cette vision humaniste d'une ville qui doit répondre aux aspirations profondes des personnes qui y vivent et qui y travaillent.*

*Louvain-la-Neuve emerged from the ground some thirty years ago. Today, its appeal is the measure of its success. How was it possible? Luc Boulet, a town planner and director of the department for the coordination of urban works, analyses the success of Louvain-la-Neuve's appeal in terms of employment, housing and cultural effervescence. According to him, the success of the new town is the result of unwavering determination on the part of the authorities, the inhabitants and the teams in charge of urban development to remain true to the guiding principles that guarantee the humanistic view that a city must address the deep aspirations of people who live and work there.*

**Mots clés :** Louvain-la-Neuve, ville nouvelle, attractivité résidentielle, économie résidentielle.

*Key words:* Louvain-la-Neuve, new town, residential appeal, residential economy.

Les relations entre aménagement et développement sont complexes et multivariées. En effet, les aménagements que les urbanistes proposent sont des éléments souvent nécessaires, mais rarement suffisants pour susciter les développements souhaités. Les autres variables sont de nature économique, sociale, démographique, comportementale, culturelle ou anthropologique.

Ce sont toutes ces interrelations et leurs évolutions dans le temps que nous devons tenter de mieux comprendre.

Le premier devoir de l'urbaniste est en effet de comprendre les besoins exprimés ou inexprimés de la

communauté dans laquelle il travaille. C'est à lui que revient l'écrasante responsabilité de matérialiser dans un ordonnancement spatial et temporel les cadres de vie dans lesquels cette communauté va vivre, travailler, s'épanouir ou se morfondre et exprimer un rejet. Ces nouveaux milieux de vie seront pour de nombreuses générations le support d'une vie économique, culturelle et sociale épanouie, ou seulement un lieu indifférent, voire la source de nombreux problèmes de société.

La ville que nous devons bâtir, ce n'est pas nous qui l'habiterons, ou alors bien peu de temps. Ce ne sont donc pas nos vues personnelles, les préférences ou les modes du moment qui doivent déterminer les options

<sup>1</sup> Courriel : [Luc.Boulet@uclouvain.be](mailto:Luc.Boulet@uclouvain.be)



La place de l'Université, à l'heure de midi.

fondamentales. Nous devons concevoir la ville pour ceux qui vont y vivre aujourd'hui et ceux qui y vivront demain.

Une juxtaposition d'équipements et de fonctions, une addition de bâtiments et de routes ne font pas nécessairement une ville. Cette dernière est un lieu d'interactions de personnes qui décident de vivre une proximité géographique, pour bénéficier de savoirs et de savoir-faire mutuels, de l'enrichissement et de la sécurité liés à la spécialisation. Ce sont les relations de toutes natures, les nombreux équilibres, les modes d'appropriation de l'espace, l'intensité de la vie sociale et économique, la richesse des cultures, du folklore et de l'histoire, qui permettent à la ville de satisfaire les besoins humains et communautaires essentiels. Ce sont peut-être ces facteurs qu'il est difficile de quantifier, qui sont les plus déterminants pour la qualité de la vie en ville.

La ville est faite pour servir, certes, mais aussi pour la joie d'y vivre. Le Professeur R. Lemaire parlait sans cesse du « charme de la ville ». A cet égard, la beauté des espaces urbains, la qualité des cadres bâtis et non bâtis sont aussi importants que la diversité, la qualité

ou la facilité des services qu'on y trouve. On ne peut se préoccuper de l'un et oublier l'autre.

### L'attractivité et la qualité

Vous l'aurez compris, il ne s'agit pas tant, ici, de parler du plan directeur de Louvain-la-Neuve que de sa mise en œuvre. Car il ne suffit pas d'avoir un beau plan de ville et de l'exécuter méthodiquement. Je dirais même qu'il est bien plus important de s'imprégner de quelques principes directeurs simples et bien affirmés, que l'on pourra ensuite adapter aux évolutions que l'on observera.

Le succès ou l'attractivité de Louvain-la-Neuve, tant pour y habiter que pour y créer de l'emploi, des événements intellectuels ou culturels ou de la vie sociale, est lié avant tout à cette volonté tenace des autorités, des habitants et des équipes qui ont la charge du développement urbain, à rester fidèles aux principes directeurs qui garantissent cette vision humaniste d'une ville qui doit répondre aux aspirations profondes des personnes qui y vivent et qui y travaillent.

Et c'est bien la raison pour laquelle, lorsqu'on m'a demandé de parler de l'édification de Louvain-la-Neuve,



*La beauté des espaces urbains, la qualité des cadres bâtis et non bâtis sont aussi importants que la diversité, la qualité ou la facilité des services qu'on y trouve. Vue vers le centre urbain.* ■

le choix du lieu fut déterminant. A la fin des années soixante, le plateau de Lauzelle, situé à vingt-cinq kilomètres au sud de Bruxelles, n'est occupé que par des forêts et de l'agriculture. L'emploi est en déclin dans les communes voisines, le marché immobilier y stagne, tout comme le commerce local. Seuls quelques familles bruxelloises viennent y passer des vacances et y ont même une résidence secondaire.

il ne m'est pas venu à l'idée de vous donner un catalogue de réalisations, de montants investis ou d'emplois créés. Car le plus important n'est pas « combien ? », mais « comment cela a-t-il été possible ? ».

Il faut rappeler en deux mots la spécificité de Louvain-la-Neuve : il ne s'agit pas d'une initiative des pouvoirs publics en vue de désengorger une métropole. Dans plusieurs pays voisins du nôtre, de telles politiques furent développées et les pouvoirs publics mirent en place les structures et les budgets nécessaires.

A Louvain-la-Neuve, l'initiative vient d'une université libre, forcée de déménager, qui a acquis des terrains à cet effet et a systématiquement mis en valeur son patrimoine foncier en vue de créer un environnement urbain qu'elle jugeait favorable pour l'épanouissement de la vie de ses étudiants, de son personnel, de l'enseignement et de la recherche. Ce n'est que plus tard qu'elle prit conscience de l'impact régional de ce geste.

## Situation

Avant de parler des principes directeurs et de leur mise en œuvre, il faut remarquer qu'après avoir rejeté l'idée d'un campus et relevé le défi de créer un milieu urbain,



*A la fin des années soixante, le futur site de Louvain-la-Neuve n'est occupé que par quelques fermes. Source : Archives RTBf.* ■

Le projet de Louvain-la-Neuve se situe à un moment où, favorisé par le développement des moyens de communication, le Brabant wallon entame d'abord un grand développement démographique, généralement sous la

forme de lotissements dispersés dans le paysage, suivi vingt ans plus tard par un fonctionnement nouveau : création d'emplois sur place, rééquipement des anciens centres : écoles, crèches, commerces, professions libérales, en un mot : l'extension de la zone métropolitaine bruxelloise a induit des conditions démographiques et économiques qui ont certainement soutenu ce pari fou de l'Université. Je ne suis pas certain qu'un projet semblable mené dans une région à faible développement démographique eût connu le même succès. Mais on peut dire par contre que le déménagement de l'Université et son projet urbain ont joué un rôle de catalyseur du développement ambiant.



*Un acteur majeur de la création de Louvain-la-Neuve : Michel Woitrin, ancien administrateur général, en conversation avec Peter Wilhelm, promoteur du nouveau centre commercial.* ■

## Ville et Université

Il y aurait par ailleurs beaucoup de choses à dire sur les bénéfices mutuels liés à la cohabitation d'une ville et d'une université. La littérature spécialisée semble redécouvrir cela aujourd'hui et nombre de visiteurs étrangers nous interrogent à ce propos. En fait, je crois que c'est principalement le mode de fonctionnement des universités qui a évolué : elles ont longtemps été préoccupées essentiellement par leurs contacts scientifiques internationaux et un peu par la résolution de petits problèmes locaux liés à la vie administrative de leurs étudiants ou à la maintenance de leurs bâtiments. Aujourd'hui, ces mêmes universités ont pris conscience de leur rôle régional, tant dans leur partenariat avec l'industrie que

dans leurs interventions en matière d'environnement ou autre. Mais ceci nous éloigne du sujet.

Revenons donc aux éléments qui créent l'attractivité spécifique de Louvain-la-Neuve et commençons par une anecdote : Il y a environ deux ans, nous avons reçu la visite d'un très gros groupe immobilier français ; la rareté des terrains à bâtir dans leur pays les obligeait à densifier leurs lotissements et ils avaient entendu dire qu'à Louvain-la-Neuve, on faisait du « lotissement dense ». Au fur et à mesure que je leur parlais de mitoyenneté, d'emphytéose, de parcelles inférieures à quatre ares, de prescriptions urbanistiques ou de contrôle des matériaux, leurs figures s'allongeaient et ils se levaient déjà pour prendre le prochain TGV, en me remerciant poliment, en me disant en termes à peine voilés que tout cela était anti-commercial.

Tout changea lorsque j'évoquai la difficile gestion d'une liste d'attente de plus de deux cents familles qui perdurait depuis de longues années. Ils n'en crurent pas leurs oreilles et me demandèrent les adresses de responsables politiques ou de délégués de quartier afin de leur envoyer des enquêteurs.

Si je vous raconte cela, ce n'est pas tellement pour illustrer le fait que les immobilières ont parfois une vue très courte sur l'aménagement d'un milieu de vie, mais surtout inversement, qu'un milieu de vie de qualité présente pour de nombreuses familles des avantages qui contrebalancent largement les inconvénients liés à une plus grande densification.



*Malgré les contraintes urbanistiques et administratives propres au site, la liste d'attente comprend plus de deux cents familles.* ■

A priori, on pourrait croire que ces familles viennent d'abord pour les multiples avantages qu'offre la ville nouvelle en matière d'accessibilité, d'équipement et d'emplois et que leur forte demande crée des rendements économiques intéressants pour les investisseurs.

Ici encore, ces avantages sont nécessaires, mais pas suffisants pour expliquer les raisons profondes de l'attractivité de la ville. Les raisons économiques, fonctionnelles ou technologiques d'habiter Louvain-la-Neuve ne rendent pas compte des motivations sociales et culturelles qui sont largement dominantes lorsqu'on interroge ces familles qui ont choisi la densité urbaine plutôt que les lotissements environnants.

Et pour expliciter cela, je vous propose de nous arrêter quelque peu à trois considérations qui me semblent pouvoir rendre compte de motivations profondes de ces choix : la première concerne la gouvernance du projet ;

la seconde, l'importance de la gestion urbanistique des espaces publics et du bâti ; la troisième, le rôle de la culture dans le développement urbain.

## La gouvernance du projet

A défaut d'une prise en charge globale du projet par l'initiative et les deniers publics, l'Université a dû mettre en place ses propres structures de coordination, de financement et de promotion.

Dans les processus complexes et longs de la gestation urbaine, généralement peu compatibles avec les calendriers et les alternances politiques, on ne dira jamais assez l'importance de ces outils de planification, de gestion urbanistique et financière, qui permettent de mener une valorisation foncière progressive, étalée sur de nombreux exercices comptables, de mener des politiques sélectives, et surtout de réinvestir tout produit dans la poursuite du développement urbain.

Ces outils augmentent l'autonomie d'action, permettent de discerner les opportunités utiles et de chercher des convergences avec des partenaires en vue de réaliser des objectifs communs.

Cela permet de réaliser aujourd'hui des opérations qui étaient économiquement impossibles hier, telles que la construction de logements sur dalle. Cela permet aussi de financer des équipements moins rentables au moyen des produits de ceux qui le sont davantage et assure dès lors certains moyens pour gérer des problèmes qui relèvent de la qualité du cadre de vie.

Une forte maîtrise foncière et des structures de décision efficaces ont donc été les instruments qui ont permis de tenir le cap fixé par le plan directeur. Vous me direz : tout cela n'a rien à voir avec l'attractivité dont on vous a demandé de parler.

Je crois au contraire que la longue concertation de la fin des années soixante, finalisée dans le plan directeur de 1970, puis la fidélité aux principes annoncés soutenus par des structures efficaces, furent des éléments qui ont inspiré la confiance aux familles et aux investisseurs.

La concertation fut toujours ouverte et encouragée à Louvain-la-Neuve, mais si elle est nécessaire, elle n'est pas suffisante pour assurer une



Au pied des Halles universitaires, la fresque de Roger Somville.



*Le centre ville est construit sur une dalle. En surface les piétons, sous la dalle les voitures et les transports en commun.* ■

bonne gouvernance. Il a fallu à tout moment donner un sens aux projets individuels en les situant dans le champ d'une représentation collective. Nous avons toujours dû assurer une cohérence forte autour d'un projet partagé. Un beau projet, sans structures efficaces pour le conduire, n'inspire aucune confiance.

Et les conséquences d'un manque de projet crédible à long terme – ou d'une gestion au coup par coup – eussent été funestes : on les retrouve d'ailleurs dans la nervosité des personnes – ou des groupes – qui ne disposent pas de l'information complète sur le projet : le politique est discrédité : ils recherchent les replis identitaires et les corporatismes, le passé est sollicité sur un mode nostalgique, les groupes se cramponnent à leurs avantages acquis : un tien vaut mieux que deux tu l'auras : l'un est sûr, l'autre ne l'est pas, et l'accumulation des problèmes non résolus devient invivable. Une ville se construit avec la confiance de sa population et celle-ci n'avance pas si elle ne sait pas où elle va.

D'où l'importance, à tous les stades du projet, de réintroduire la pensée à long terme, identifier les tendances lourdes, les incertitudes, les ruptures, les tendances nouvelles. Faire naître des désirs, construire des représentations collectives, élaborer ensemble des projets et en favoriser l'appropriation par le plus grand nombre.

## L'importance de la gestion urbanistique des espaces publics et du bâti

Nous avons noté comme second point l'importance de la gestion urbanistique des espaces publics et du bâti. L'attractivité de Louvain-la-Neuve pour les familles est fortement liée à l'image piétonne, à l'animation urbaine et à la proximité d'équipements variés. Ces trois éléments sont liés et il est certain que la variété des populations présentes, la variété des équipements urbains, toujours mélangés à du logement, engendrent un effet multiplicateur favorable au bon fonctionnement de l'ensemble.

La taille de la ville, l'échelle des espaces publics, la succession de rues étroites et de places, sont des atouts de premier ordre pour susciter les rencontres fortuites, supporter des activités culturelles et engendrer des sentiments d'appartenance.



*Louvain-la-Neuve, la Grand Place. A gauche, le collège Albert Descamps. A droite, l'Aula Magna, la plus grande salle de spectacle du Brabant wallon (1.100 places).* ■

Nous remarquons qu'avec l'évolution démographique de la ville, l'espace public devient de plus en plus le lieu où les différents groupes sociaux sont mis en présence, négocient leurs statuts, leur place dans la ville et trouvent des formes de cohabitation.

C'est particulièrement vrai au moment où la population étudiante s'interroge sur « sa place dans la ville », dans des lieux où elle était jusqu'ici largement dominante.

En ce qui concerne la gestion urbanistique du bâti, il y aurait matière à un débat complet. Alors pour faire bref, je me permettrai deux réflexions :

- La première, c'est que, malgré un travail « sous contrainte », les multiples architectes qui ont travaillé à Louvain-la-Neuve ont produit un parc immobilier dont la qualité globale est supérieure à ce qu'ils ont bâti dans des lotissements où ces contraintes étaient bien moindres – une personne avertie et attentive ne parlera certainement pas de monotonie.
- La typologie générale – qui ne satisfait pas toujours les besoins d'expression créative de certains architectes – constitue un tissu qui engendre un confort urbain et une confiance dans une image qui concourt certainement à l'attractivité résidentielle. Je me réfère volontiers à cet égard à cette architecture de Victor Horta et de ses contemporains qui, avant de devenir remarquable par ses formes nouvelles, visait avant tout au confort, aux éclairages, aux proportions harmonieuses pour ses occupants.

Les discours de frustration en matière de créativité architecturale, ou le plus souvent de conformité aux modes passagères, proviennent exclusivement de certains architectes, jamais des habitants. Ceci ne signifie pas que l'Université préconise un immobilisme, voire un passéisme rassurant : les courants les plus divers ont pu s'exprimer, pour autant qu'ils s'inscrivent dans une cohérence générale.

Mais soyons néanmoins clairs : on aurait pu imaginer Louvain-la-Neuve construite avec une tout autre typologie architecturale. Il est certain que les volumétries, les articulations, les impositions en matière de matériaux sont des choix et qu'ils auraient pu être différents.

### Le rôle de la culture

Terminons enfin par quelques mots sur l'importance de la culture dans le processus de développement urbain. Nous avons pu assister récemment à un colloque dont le thème s'intitulait « Commerce et culture, créateurs de ville ». Le titre était attractif, mais j'ai eu l'impression d'assister – non pas à un dialogue de sourds – mais à deux discours parallèles.

- Le premier, essentiellement entrepreneurial, est conscient qu'une touche « culturelle » est désormais nécessaire pour assurer la crédibilité d'un projet essentiellement économique : on lui ajoute la promesse d'un bel espace vert, d'une statue et d'un colloque universitaire. C'est la culture qui assure l'image de marque.



*La Ferme du Biéreau, témoin du passé agricole du lieu, aujourd'hui espace culturel dédié à la musique.*



- Le discours de l'urbaniste doit être bien différent. Si les liaisons entre aménagement et développement sont complexes, c'est précisément parce qu'ils mettent en jeu des systèmes de valeurs – c'est-à-dire qu'ils font référence à une culture. Tout mode de développement – vous le savez – dépend d'un système culturel : les Hollandais envisagent leur développement différemment des Siciliens, le peuple vietnamien y travaillera différemment que le peuple marocain. Y aurait-il une culture du développement à Louvain-la-Neuve que l'on puisse caractériser ? Et éventuellement faire évoluer ? Personnellement, je ne connais pas d'étude en cette matière et nous pourrions suggérer à un sociologue de s'y atteler. Je pense toutefois qu'on pourrait y trouver des ingrédients tels que :

- 1) Le souci de bien faire les choses, avec les faibles moyens dont on dispose, plutôt que de recourir aux effets d'annonce. Le profil bas fut toujours plus efficace que le triomphalisme. Les préférences politiques présumées de l'Université dans un contexte wallon et bruxellois n'y sont vraisemblablement pas étrangères ;
- 2) Une grande tradition d'ouverture, héritée sans doute aussi d'une tradition séculaire de l'Université. Celle-ci se traduit par une disponibilité au débat d'idées, aux innovations ou aux expressions différentes (Baraque, ...) ;
- 3) Un renoncement au profit immédiat avec une préférence pour la création de rentes de situation à plus long terme ;

- 4) Une propension à définir soi-même les projets utiles et réunir les éventuels acteurs ou partenaires, plutôt que de laisser libre cours aux initiatives individuelles ou encore avoir recours à la demande de subsides qui rend dépendant du bon vouloir politique. Ceci suppose donc qu'il y ait des structures qui assurent la cohérence du projet et une interaction des partenaires ;
- 5) Un souci partagé de la chose publique : le monde étudiant, comme la majorité des habitants, est capable de se structurer et de prendre en compte ses responsabilités citoyennes, plutôt que de céder aux revendications immédiates ou aux réflexes d'autoprotection ;
- 6) Un souci de qualité de l'espace public, non pas par sa « décoration », mais par ses formes et son aptitude à supporter des activités citoyennes, culturelles, ou tout simplement, à inspirer un sentiment de sécurité.

Ces attitudes ont évidemment leurs inconvénients ou leurs faiblesses : elles nécessitent du temps pour monter les opérations privé/public, trouver les partenaires, ... Elles comptent peu sur les appuis politiques et beaucoup sur la persévérance pour réunir les conditions économiques et administratives qui rendront possible demain ce qui ne l'est pas encore aujourd'hui.

Cette première tentative pour cerner quelques caractéristiques de la culture néolouvainiste est bien évidemment élémentaire, mais fait certainement partie de ces facteurs qu'il est difficile de quantifier, qui ne sont pas

explicités dans le discours des utilisateurs de la ville, mais qui sont néanmoins bien présents dans leur vécu ou dans celui de ceux qui envisagent d'habiter ou d'investir à Louvain-la-Neuve.

On peut donc résumer tout ceci en disant que le mariage heureux de l'économie et du charme de la ville n'est pas fortuit : il nécessite une attention de tous les jours, pendant de très longs processus, mais il constitue l'atout principal d'une demande foncière et donc de la valorisation nécessaire à la poursuite autonome du projet.



*Un ancien verger du quartier de la Baraque, transformé en espace public.* ■