

L'avenir de nos communes évoqué lors d'un 19h de l'urbanisme

# L'offre de nouveaux logements dépasse la demande

Des milliers de logements sont en développement en Brabant wallon. L'offre dépasse pourtant déjà la demande. Des perspectives qui multiplient les questionnements. Sur la mobilité, les nouvelles formes d'habitat, la requalification des friches. Les réponses devront en tout cas être multiples.

**L**e refrain est connu : le Brabant wallon est en mutation. Il combine les atouts (qualité de vie, services, équipements, pouvoir d'achat, taux d'emploi, proximité avec Bruxelles) qui deviennent toutefois au fil du temps des inconvénients (prix de l'immobilier, mobilité, fracture sociale). L'équation est donc compliquée à résoudre. La Maison de l'urbanisme s'est penchée sur cette question à l'occasion d'un 19h de l'urbanisme organisé à Tubize mi-septembre. Yves Hanin (professeur d'urbanisme), Christian Radelet (fonctionnaire délégué), Mathieu Michel (président du Conseil provincial du Brabant wallon) et Sophie Tilman (bureau d'études Pluris) étaient autour de la table.

**Les constats.** Yves Hanin a effectué un topo actuel du Brabant wallon. Il en ressort plusieurs constats intéressants. En voici quelques-uns : le Brabant wallon est la province wallonne où la moyenne d'âge est la plus élevée ; 40 000 habitants supplémentaires sont attendus d'ici 2035 (11 600 ménages) ; les promoteurs produisent aujourd'hui trop de logements par rapport au nombre d'habitants qui arrivent. Un exemple : à Rixensart, Lasne, La Hulpe, Ottignies et Wavre, on a produit 750 logements par an ces dix dernières années, alors qu'il n'y a eu que 380 nouveaux ménages par an ; neuf logements sur dix construits dans les communes industrielles (Tubize, Nivelles, Court-Saint-Étienne, Mont-Saint-Guibert, Braine-le-Château et Rebecq) étaient des appartements. « Les communes qui ont porté la croissance du Brabant wallon vont à l'avenir porter la vieillesse de la province, tranche Yves Hanin. Les perspectives démographiques doivent

*être prises avec des pincettes car elles sont basées sur les dix dernières années. Rien ne dit que ce schéma va se reproduire. L'avantage est que le Brabant wallon est la province où la requalification de friches industrielles est la plus aisée, vu la demande en matière d'immobilier. »*

#### L'éternel problème de la mobilité.

*« Quand je vois tous les projets qui sont sur la table, je ne suis pas inquiet sur la capacité à absorber la hausse démographique, lance Christian Radelet. La mobilité m'inquiète par contre, de même que les difficultés qu'auront certaines communes à pouvoir suivre en matière d'équipements. Beaucoup de projets sont lancés près des gares. Mais je ne pense vraiment pas que ces habitants prendront le RER. Il manque surtout un réseau de communication est-ouest, qui permettrait de traverser la province. Il y a eu un désinvestissement en la matière depuis vingt ans. Mais le premier défi est aussi et surtout de créer de nouveaux modes d'habitat. »* Et Yves Hanin d'emboîter le pas : « La transformation du

*parc de logement sera vraiment un projet ambitieux. Il est vieux et énergivore. Que faire de toutes ces villas brabançonnaises qui coûtent 350 000 euros et qu'il faut entièrement rénover car obsolètes ? C'est une vraie question. Un nouveau métier va s'ouvrir sur ce segment. »*

**La supra-communalité.** Mutualiser les coûts et les projets semble être une des portes de sortie. La Province est en train de travailler à l'élaboration d'un Contrat de développement territorial du Brabant wallon, sorte d'état des lieux complet des projets et besoins des vingt-sept communes. « Il est temps d'avoir une vision d'ensemble pour le Brabant wallon, clame Mathieu Michel. Les politiques doivent voir plus loin que les échéances électorales. Les communes doivent s'associer, réfléchir davantage au bien commun. Il n'y a que comme cela que nous pouvons nous en sortir. Ce contrat de développement territorial a pour volonté de favoriser les rapprochements et de prioriser les besoins. »

> **Xavier Attout**

