

Le Brabant wallon a de grands projets pour loger ses nouveaux habitants

- ▶ Le « Bévé » concentre plusieurs grands projets de rénovation urbaine.
- ▶ Des sites industriels vont être transformés en zones de logements.
- ▶ Les futures gares RER et leur environnement intéressent beaucoup les investisseurs.

Le Bureau fédéral du Plan estime que le Brabant wallon comptera 450.000 habitants en 2030 (contre 386.785 au 1^{er} janvier 2012). Selon une étude de la société CBRE, il va falloir construire 38.392 logements neufs, soit 2.020 unités par an d'ici 2030 pour loger ces nouveaux habitants.

Cet objectif peut-il être atteint ? Selon les auteurs de l'étude, il ressort que, pour certaines années, les constructions effectives étaient insuffisantes, notamment en 2008 et 2010 avec seulement 1.600 et 1.700 logements livrés. En revanche, 2009 et 2011 ont été des années records avec respectivement plus de 2.500 et plus de 2.300 unités effectivement construites. Quant aux permis délivrés, ils sont en baisse en 2010 et 2011, soit sous la barre des 2.020 unités nécessaires.

Un total de 8.765 logements neufs est actuellement dans le pipeline. Parmi ces projets : ceux de la Régie foncière du Brabant wallon qui projette de développer 1.350 logements d'ici 2018. Parmi les projets provinciaux : la Zacc de Gastuche (220 logements) à Grez-Doiceau, le projet « Bois des champs » (110 logements) de Chastre ou encore le projet sur le site de l'ancien lycée Folon à Wavre.

De nombreux projets sont également prévus dans les friches industrielles, comme les anciennes

Le site des Bétons Lemaire à Ottignies (plus de sept hectares) a été acquis par Matexi

Papeteries de Genval (Equilis), les anciennes brasseries (Matexi) et les anciennes papeteries (Ginkgo) de Mont-Saint-Guibert, les usines Henricot à Court-Saint-Etienne (Equilis), etc. A ceux-ci peuvent s'ajouter les 2.000 logements prévus dans le master plan récemment présenté par Dufferco Development pour la reconversion des Forges de Clabecq à Tubize ainsi que les 800 logements prévus à Genappe sur le site des anciennes sucreries, propriété de la Région wallonne, et dont la maîtrise d'ouvrage a été confiée à la Sarsi (Société d'assainissement et de rénovation des sites industriels du Brabant wallon). Une transaction importante a eu lieu : celle relative au site des Bétons Lemaire à Ottignies, un site de plus de sept hectares acquis par le groupe Matexi qui souhaite y développer un important projet de logements.

De nombreux logements sont aussi en projet autour des futures gares RER de Louvain-la-Neuve et de Braine-l'Alliance.

Pour Louvain-la-Neuve, Philippe Barras, administrateur délégué d'Inesu Immo, le bras immobilier de l'UCL, estime le chiffre de plus de mille logements en projet (soit 100.000 m²) notamment sur la dalle du futur parking RER, à la Ferme de Lauzelle

(après modification du Plan de secteur) et le long de l'Aula Magna.

Pour le premier projet baptisé Courbevoie, des partenaires immobiliers ont déjà été trouvés : Besix et Thomas & Piron. Jean-Luc Roland, bourgmestre d'Ottignies Louvain-la-Neuve, a également levé le voile sur un projet de salle de spectacle polyvalente (sport, culture). « Situé au centre de gravité du pays, entre la E411 et la N4, il n'y a pas de meilleur endroit en Belgique pour accueillir une salle d'une capacité de 12.000 à 15.000 personnes qui se prête à un traitement sculptural et monumental », explique Etienne Bruyère, administrateur délégué Montois Partners. Des investisseurs-exploitants ont montré leur intérêt. Mais l'UCL souhaiterait plutôt la construction d'un hôpital.

À Braine-l'Alleud, à côté du Parc de l'Alliance, Jean Sterbelle, Head of Real Estate commercial management d'AXA Belgium, a annoncé lors d'un séminaire organisé par Laurence de Hemptinne la semaine dernière à Louvain-la-Neuve, qu'un projet de 700 à 800 logements était à l'étude aux abords de la future halte RER de Braine-l'Alliance, un projet bapti-

De nombreux logements sont en projet autour des futures gares RER de Louvain-la-Neuve et de Braine-l'Alliance

sé « Porte de l'Alliance ». La révision des plans de secteur menée actuellement pour les zones dites de « développement RER », soit la zone Park and Ride à Louvain-la-Neuve et la zone de la halte RER de Braine-l'Alliance à Braine-l'Alleud a aussi été évoquée. Il se confirme que ces zones, conformément à la volonté du gouvernement wallon, pourraient faire l'objet d'une forte densification résidentielle, allant jusqu'à 80 logements par hectare. La révision des plans de secteur devrait être mise à l'enquête publique... après les élections.

BRIGITTE DE WOLF-CAMBIER



SUR LE MARCHÉ

**Les appartements
ont la cote**

Le type de biens construits en Brabant wallon est en nette évolution. La « jeune province » a toujours compté de nombreuses maisons 4 façades. Mais les temps changent ! Les appartements sont devenus, depuis 2007, le type de logement le plus construit. Ainsi en 2009, 1.500 appartements ont été construits contre seulement mille maisons. Une tendance forte qui s'explique notamment par la modification de la structure des ménages et un taux moyen d'occupation des logements qui tourne aujourd'hui autour de 2,37 personnes par habitation. Ce succès s'explique également par la rarefaction et le prix élevé des terrains à bâtir. Il correspond à la volonté des autorités wallonnes de densifier l'habitat spécialement autour des gares et des gares RER. BDW

Bella Vita, à Waterloo, est l'un des nombreux projets immobiliers qui existent en Brabant wallon. © D.R.