

L'offre de logements neufs se structure

Sur la vaste commune de l'ouest de la capitale, socialement peu favorisée et parsemée de chancres industriels, les projets de rénovation urbaine se multiplient enfin.



DUS & PARTNERS

Quai de l'Industrie, en bordure du canal. Sur l'îlot à l'angle des rues des Constructeurs et des Matériaux, la Société de développement de la Région bruxelloise a lancé un projet de logements passifs ou très basse énergie. Cent dix-neuf duplex et appartements de une à trois chambres avec terrasses sont en projet, en partenariat avec l'entreprise privée Soficom Développement. Pour élargir l'éventail des acquéreurs potentiels grâce à une fourchette de prix plafonnés sous la barre du marché (1.200 euros le mètre carré), la Région subsidie le projet à hauteur de 30%. «Pour l'instant, il se fait que nous concentrons les projets d'envergure sur la commune d'Anderlecht; même si, dans ce cas précis, le *timing* est un peu désolant puisque nous sommes propriétaire de ce terrain depuis les années 1990. Mais nous avons également d'autres projets qui sortent actuellement de terre dans d'autres communes, comme à Saint-Gilles ou Forest», précise Denis Grimberghs, successeur de Luc Willame à la tête de SDRB. Il chiffre au passage les ventes annuelles «maison» de loge-

LE PROJET BARA-DE LIJN : 147 APPARTEMENTS NEUFS AVEC JARDIN COMMUN
Situés non loin de la gare du Midi, ces duplex et appartements seront répartis dans quatre immeubles accessibles par des voiries privées.

ments neufs à 200 unités et rappelle les contraintes légales imposées par le pouvoir régional de tutelle: vendre à des acquéreurs occupants (prioritairement) dont c'est la première acquisition avec obligation de se domicilier dans le bien au minimum 10 ans. «Nous avons entre autres missions celle d'endiguer la fuite des habitants à revenus moyens par manque d'offres de logements correspondant à leurs budgets. Et avec la crise et les quotités d'emprunt revues à la baisse

— souvent autour de 75% du prix global — ce n'est pas évident», insiste le patron.

Ce dernier énumère les chantiers communaux majeurs en cours. Comme le projet mixte (logement/entreprise) lancé sur les îlots Gryzon et Marco Polo, en bordure du campus du Ceria, entre la chaussée de Mons et le canal. Ou encore celui baptisé Bara/De Lijn (voir illustration), situé rue des Vétérinaires: il s'agit là de rénover un îlot urbain et de le reconverter en quartier résidentiel en y insérant trois bâtiments d'accueil pour les entreprises. La commercialisation est en cours et les premiers logements seront disponibles dès avril 2012. «C'est un projet qui, malgré la période peu porteuse, suscite pas mal d'intérêt de la part de notre public cible», note Denis Grimberghs.

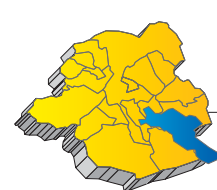
Interrogé sur sa perception du marché régional du logement, celui-ci est sans nuances: «Il faut produire dans toutes les gammes: si on veut que la brique ne soit pas hors de prix pour les générations futures, il faut construire beaucoup de tout. Les chiffres de l'évolution démographique sont là pour nous mettre la pression!» Et le politique de citer en vrac des pistes comme la division et la densification des immeubles existants ou la reconversion bien cadrée des immeubles de bureaux. «La SDRB est prête à se lancer dans la reconversion. Mais pas au détriment de l'emploi: il faut bien choisir les quartiers et les sites à reconverter. Ceux-ci ne manquent pas; nous les avons listés.»

© PHILIPPE COULÉE

Prix et activité par type de biens

SOURCE : SPF ÉCONOMIE 08/2010

Type de biens	Prix Q75 2009	Prix Q75 2010	Evolution sur 1 an (en %)	Evolution sur 5 ans (en %)
Maisons	280.000	287.500	+ 3	+ 61
Appartements	170.000	165.000	- 3	+ 42
Terrains (euros/m ²)	336	352	+ 5	+ 102



Le neuf sort de terre

Les promoteurs tentent la quantité. Le politique tempère. Et joue la carte stratégique et démagogique de la concertation pour proposer des biens neufs aux superficies variées et adaptées au public ciblé par la commune.

Au sud-est de Bruxelles, un marché «vente rapide» semble se profiler. L'an dernier déjà, dans ces mêmes pages, nous vous faisons part de la vente d'une maison en un seul jour. Une tendance confirmée par l'immobilière Eurohouse, située à Auderghem, et ce à contre-courant de la crise. «Les gens visitent beaucoup et quand un bien intéressant arrive sur le marché, les acheteurs à l'affût sur Internet veulent directement visiter», note Ninako Shobuike, directrice de l'agence. Comme partout ailleurs, un bien estimé convenablement se fait très vite remarquer. «Les acheteurs connaissent le marché, enchaîne-t-elle. C'est peut-être la première visite pour nous, mais la dixième pour eux. Ils se précipitent presque quand, à force de comparer, ils finissent enfin par trouver quelque chose de... convenable. Les étapes sont plus nombreuses avant de passer à l'acte; mais nous sommes globalement contents du marché actuel. Il reprend de l'assurance et 2010 est nettement plus satisfaisante que les deux millésimes précédents.»

Côté location, Eurohouse explique: «L'agence s'occupe de biens haut de gamme et d'une clientèle essentiellement composée d'étrangers — des diplomates et beaucoup de Japonais. Depuis l'été, certains biens ont vu leur prix chuter de 20%, voire 30%. En fait, les sociétés privées ont dû resserrer les budgets logement de leurs employés



BOUYGUES IMMOBILIER

DU NEUF FACE AU VIEUX TILLEUL
Les Jardins de Tilia, un projet de 73 appartements neufs, du studio au trois chambres, logés dans trois ensembles de deux à quatre étages.
Prix: entre 215.000 et 345.000 euros.

expatriés. La concurrence est également un facteur responsable de la baisse significative du loyer de ce style de biens de niche.»

Des biens pris d'assaut

En bordure de Watermael, le quartier des pêcheries et ses barres d'appartements d'un autre âge n'a, définitivement, plus la cote. Les blocs de 12 étages devraient d'ailleurs être rénovés totalement. «Ces immeubles des années 1960 ont des déperditions thermiques importantes», note Ninako Shobuike. Et les charges, souvent trop élevées pour le

public visé, sont une raison suffisante pour rebuter les acquéreurs.»

Le neuf, lui, est en forme. Auderghem suit les pas de Woluwe-Saint-Pierre et de nouvelles constructions voient le jour. Des Terrasses de Val Duchesse (Wilma), le long du boulevard du Souverain, il ne reste que trois appartements à vendre sur les 79 construits. Une nouvelle phase est programmée en 2011. Le projet voisin, Triumph Gardens, n'en a guère davantage en magasin: il reste deux appartements une chambre (214.400 et 216.400 euros, soit 3.200 euros le mètre carré hors frais). Dans le haut de la commune (boulevard du Triomphe), les Jardins de Tilia (Bouygues Immobilier) sont toujours en cours de chantier... Et 2/3 des logements ont déjà trouvé acquéreurs. Comme quoi, la gestion communale des nouveaux projets, pour passablement élitiste qu'elle soit sur le segment du neuf, semble porter ses fruits. En bordure du boulevard du Souverain, un nouveau projet du promoteur Wilma (Groupe Mategi) vient de recevoir son permis. Les travaux commenceront l'an prochain: 33 nouveaux appartements de standing devraient sortir de terre courant 2012.

© Jo Jacoby

Prix et activité par type de biens

SOURCE : SPF ÉCONOMIE 08/2010

Type de biens	Prix Q75 2009	Prix Q75 2010	Evolution sur 1 an (en %)	Evolution sur 5 ans (en %)
Maisons	410.000	450.000	+ 10	+ 120
Appartements	245.700	265.000	+ 8	+ 44