

BRABANT WALLON

Une province attractive où il fait bon investir

Malgré des prix (parfois très) élevés, le Brabant wallon est l'une des provinces du pays qui affichent les meilleurs rendements au niveau de l'immobilier résidentiel. Le covid et la généralisation du télétravail devraient encore en augmenter l'attractivité.

PAOLO LEONARDI

Le marché résidentiel du Brabant wallon a beau être un « petit » marché en termes de transactions (seulement 3,5 % du marché belge), il est incontestablement le *the place to be* pour investir. D'autant que l'activité immobilière y a enregistré un boom record de 13,9 % en 2019. C'est mieux que dans toutes les autres provinces du pays.

Année dernière, le prix moyen d'une maison s'est chiffré à 336.605 euros. C'est 4 % de plus qu'en 2018 et 30 % de plus qu'au niveau national, ce qui fait de la maison un des meilleurs rendements de tout le territoire belge. Attention : la catégorie des « maisons » telle que définie par les notaires ne reprend pas les villas de luxe.

Le prix d'un appartement s'est élevé quant à lui à 246.495 euros, soit 5 % de plus en douze mois. Si l'on compare la progression sur les cinq dernières années, on constate même une augmentation de 14 % pour les maisons et de 13 % pour les appartements, lesquels ne représentent que 20 % des biens mis sur le marché.

En valeur absolue, le prix d'une maison en Brabant wallon a augmenté de 13.000 euros en un an et de 40.000 euros en 5 ans. Après inflation, cela donne des hausses de 9.000 et 19.000 euros. En 2019, l'appartement valait 5.500 euros de plus qu'en 2018. Sur cinq ans, l'augmentation est de 25.000 euros. Ce qui donne des hausses respectives de 5.500 euros et 9.000 euros après inflation.

De tels chiffres, on l'imagine, portent l'attention de beaucoup d'acheteurs et d'investisseurs sur une province réputée pour conférer à ses habitants une qualité de vie indéniable. Logements nichés dans des espaces verts et proximité de grands axes routiers sont deux des facteurs déterminants.

Reste à voir à présent l'influence que le confinement du printemps et l'incertitude sanitaire de l'automne en cours et de l'hiver à venir auront sur la tenue du marché brabançon wallon. Pour l'heure, les notaires constatent que le prix des maisons est resté stable au premier tri-

remement dans des projets urbains construits autour de nœuds de communication importants car nous croyons beaucoup à l'attractivité de la ville et nous continuerons d'ailleurs à le faire auprès de nos clients», confie Nicolas Orts. « Mais si aujourd'hui une opportunité devait se présenter dans des endroits plus reculés comme par exemple le Brabant wallon, nous y réfléchirions à deux fois là où, par le passé, nous aurions sans doute passé notre chemin. »

On notera toutefois qu'il n'existe pas un marché du Brabant wallon, mais plusieurs. Les prix les plus élevés subsistent dans des communes comme Braine-l'Alleud, Waterloo, Lasne, La Hulpe, Rixensart, Grez-Doiceau, Wavre ou Ottignies-Louvain-la-Neuve. Les prix les plus bas sont affichés à Rebecq, Tubize, Jodoigne ou Hélicine.

Avec un prix médian des maisons de 500.000 euros à Lasne (où un quart des maisons sont vendues à un prix supérieur à 670.000 euros) et de 195.000 euros à Hélicine, on comprend aisément les différences qu'il peut y avoir sur le type de biens proposés ainsi que sur le profil des acheteurs. Idem pour les appartements : 275.000 euros pour un appartement. Quant au troisième trimestre, pendant lequel l'activité a baissé de 9 % mais avec un nombre important de maisons qui se sont vendues, confirmant ainsi la tendance observée à l'échelon national, il mentionne un prix médian pour les maisons de 356.000 euros et un prix médian des appartements de 276.000 euros.

Une chose apparaît toutefois sûre : le Brabant wallon pourrait profiter en plein de l'effet covid. « Le changement structurel sur la manière de travailler est réel avec l'émergence du télétravail », explique à ce propos Nicolas Orts, CEO du promoteur Eaglestone actif dans le Brabant wallon avec un projet baptisé l'Orne dans la commune de Mont-Saint-Guibert. « Certaines grandes entreprises ont déjà annoncé qu'elles ne prévoient pas de retour de leurs employés au bureau avant la fin 2021, d'autres parlent de la mi-2021 avec seulement 50 % de leurs employés en présentiel par la suite. Il semble assez clair aujourd'hui que de plus en plus de gens choisissent de s'installer au vert avec la volonté de gérer leur temps comme ils l'entendent. »

Plusieurs micromarchés
Si la délocalisation vers des endroits plus qualitatifs est précise, il va sans dire que le Brabant wallon sera davantage « regardé » par les acheteurs à l'étranger. Parmi eux, on doit aussi y inclure les promoteurs. « Chez Eaglestone, nous investissons depuis toujours majoritairement dans des projets urbains construits autour de nœuds de communication importants car nous croyons beaucoup à l'attractivité de la ville et nous continuerons d'ailleurs à le faire auprès de nos clients », confie Nicolas Orts.

On notera toutefois qu'il n'existe pas un marché du Brabant wallon, mais plusieurs. Les prix les plus élevés subsistent dans des communes comme Braine-l'Alleud, Waterloo, Lasne, La Hulpe, Rixensart, Grez-Doiceau, Wavre ou Ottignies-Louvain-la-Neuve. Les prix les plus bas sont affichés à Rebecq, Tubize, Jodoigne ou Hélicine.

Avec un prix médian des maisons de 500.000 euros à Lasne (où un quart des maisons sont vendues à un prix supérieur à 670.000 euros) et de 195.000 euros à Hélicine, on comprend aisément les différences qu'il peut y avoir sur le type de biens proposés ainsi que sur le profil des acheteurs. Idem pour les appartements : 275.000 euros pour un appartement. Quant au troisième trimestre, pendant lequel l'activité a baissé de 9 % mais avec un nombre important de maisons qui se sont vendues, confirmant ainsi la tendance observée à l'échelon national, il mentionne un prix médian pour les maisons de 356.000 euros et un prix médian des appartements de 276.000 euros.

Mont-Saint-Guibert Avec l'Orne, Eaglestone tire un trait définitif sur les anciennes papeteries

Pendant longtemps, les papeteries ont sonné le « la » dans la commune de Mont-Saint-Guibert. Reléguées aujourd'hui au rayon des souvenirs d'un temps où l'industrialisation régnait en maître, elles sont en passe de céder la place à un vaste projet immobilier qui placera encore un peu plus l'entité de 7.000 âmes au centre des attractions de la province.

Baptisés Les Jardins de l'Orne, en référence à la rivière qui l'arrose, le projet s'étend sur 9 hectares et comporte pas moins de six phases dont la plupart sont déjà achevées. Jusqu'à cet été, il était développé (depuis 2011) par la société REEM pour le compte du fonds d'investissement Ginkgo, spécialiste dans la valorisation durable de sites pollués en Europe.

La clôture du fonds dans lequel était logé le projet approchant à grands pas, Eaglestone a senti le bon coup et est entré dans la danse en acquérant la société Les Jardins de l'Orne, propriétaire et titulaire des permis de la réhabilitation du site. Entamée en juin, l'affaire fut



La dernière partie des Jardins de l'Orne était une belle opportunité pour Eaglestone qui a acquis un projet avec permis déjà délivré. Le promoteur a saisi sa chance et développera 114 logements. © DR

conclure le mois suivant car un projet avec permis déjà octroyé ne court pas les rues et permet, surtout, une commercialisation immédiate.

« Implantée dans la partie la plus verte du site, en retrait de la voirie et le long du nouveau bief créé sur le lit d'origine de l'Orne, l'ensemble du futur programme s'articule autour du cours d'eau. Le nouveau quartier à venir sera écoresponsable et disposera de respirations vertes en quantité, dont un parc structuré avec une promenade accessible au public. La mobilité douce sera privilégiée à travers le site par des petits sentiers et différents espaces verts de qualité favorisant la biodiversité seront aménagés », explique Benoît Galoux, CEO d'Eaglestone.

L'ultime phase qui sera développée par Eaglestone a été baptisée l'Orne. Elle s'articulera autour de 7 immeubles destinés en rez+3 et rez+4 et proposera 114 appartements ainsi qu'une surface commerciale pour un total de plus de 11.000 m². Une fois cette phase achevée (automne 2022), les papeteries auront bel et bien vécu.

Toutures plates, baies vitrées, isolation

renforcée, matériaux et finitions de qualité, hautes performances énergétiques, confort acoustique, terrasses, balcons, jardins privatifs : rien ne sera laissé au hasard.

Les unités front de studio à l'appartement 3 chambres avec des surfaces qui oscillent entre 35 et 143 m². Prix annoncé : 2.900 euros/m², hors frais, ce qui reste très raisonnable pour le Brabant wallon. La commercialisation a démarré en septembre et s'effectue en deux phases. La première proposée à la vente 48 unités ainsi que l'espace commercial à déjà été vendue. La deuxième phase de la commercialisation sera lancée prochainement.

La nature et le cours d'eau feront également rêver les amoureux de calme et de verdure, lesquels pourront également profiter des commodités de la ville puisque le quartier est implanté à proximité de Louvain-la-Neuve. L'Orne bénéficiera en outre de la proximité des transports publics, de pôles d'activités économiques et d'un accès aisé aux principaux axes routiers du pays.

Dessiné par le bureau d'architectes

Syntaxe, l'architecture de l'Orne mettra l'accent sur l'équilibre et l'écoresponsabilité afin de redonner vie à un site désormais totalement assaini. « L'Orne est l'équilibre parfait entre un site verdoyant et une architecture écoresponsable, dans un cadre avant tout dédié au logement, aux PME et aux commerces de proximité », souligne Joël Meersseman, l'un des trois architectes associés qui dirigent Syntaxe.

Une fois l'Orne achevé, les Jardins de l'Orne comprendront 300 maisons et appartements ainsi que des équipements tels qu'une crèche, des commerces et des espaces de bureaux destinés aux professions libérales. La profonde mutation immobilière que connaît aujourd'hui le Brabant wallon ne laisse plus les promoteurs de marbre. « Depuis quelques années, nous observons attentivement l'accélération et la modification du bâti brabançon qui était encore il y a peu l'Eden des villas quatre façades. Le parc de logements laisse aujourd'hui peu à peu place à une offre d'appartements performants dans un environnement verdoyant », conclut Benoît Galoux.

Tops 5

- Les maisons les plus chères
- Lasne : 500.000 €
- Waterloo : 400.000 €
- Chaumont-Gistoux : 395.000 €
- La Hulpe : 390.000 €
- Rixensart : 383.000 €
- Les maisons les moins chères
- Hélicine : 195.000 €
- Orp-Jauche : 215.000 €
- Tubize : 235.000 €
- Rebecq : 235.000 €
- Jodoigne : 240.000 €
- Les appartements les plus chers
- Waterloo : 280.000 €
- Braine-l'Alleud : 270.000 €
- Rixensart : 264.000 €
- Ottignies-Louvain-la-Neuve : 260.000 €
- Mont-Saint-Guibert : 259.750 €
- Les appartements les moins chers
- Jubinde : 182.750 €
- Todiboire : 185.000 €
- Nivelles : 202.000 €
- Perwez : 206.500 €
- Wavre : 207.000 €

Louvain-la-Neuve Esprit Courbevoie, le nouveau méga-quartier proche du centre de la cité universitaire

PAL

Il est impossible de parler du Brabant wallon sans évoquer le méga-projet qui est en cours de construction à l'entrée est de Louvain-la-Neuve. Esprit Courbevoie, c'est son nom, réunira sur quelque 55.000 m² et environ 450 nouveaux logements allant du studio à l'appartement de 1 à 3 chambres, un immeuble de bureaux de 9.500 m², trois surfaces commerciales ainsi qu'un parc de près de 2 hectares. Les promoteurs précisent que la grande majorité des appartements seront dotés d'une terrasse ou d'un petit jardin, avec des équipements parking privatifs.

En chantier depuis 2018, le projet a vu sa première phase s'achever cet automne. Deux cent treize logements sont sortis de terre et actuellement en cours de livraison. La deuxième phase vient quant à elle de démarrer. Elle prévoit dans différents ensembles de bâtiments situés côte à côte 199 logements. Beaucoup d'entre eux feront face au parc de la Baraque. En plus du parc, une passerelle reliera le nouveau quartier à celui de Lauzelle, par-dessus le boulevard d'Hen-



Esprit Courbevoie est situé à l'entrée de Louvain-la-Neuve. C'était le dernier grand espace disponible dans la partie est de la cité universitaire. Une fois achevé, le projet offrira près de 472 nouveaux appartements. © DR

ri dans Louvain-la-Neuve. Cette dernière complètera également le parcours cyclo-pédestre autour de la cité universitaire.

À la manœuvre de cet imposant complexe, on retrouve deux grands promoteurs : Thomas & Pron Bâtiment et Besarel, associés dès le début dans ce qui représente une belle opportunité de développement dans le dernier espace qui était encore disponible à quelques encablures à peine du centre de Louvain-la-Neuve. Avec la gare REB à 100 mètres, le centre commercial de l'Esplanade distant de quelques minutes à pied et plusieurs écoles à proximité, Esprit Courbevoie possède d'indéniables atouts pour qui veut vivre dans une cité où les activités, très professionnelles que de loisirs et sportives, ne manquent pas et où la mobilité douce est presque une religion, la voiture étant laissée en sous-sol.

« Esprit Levant » Comme l'ensemble du projet, la deuxième phase de Courbevoie prend place au-dessus du parking REB. Elle a été divisée en deux parties. La première s'intitule Esprit Vallon et a été dessinée

par le bureau d'architecture R2D2. La seconde prendra le nom d'Esprit Levant et est l'œuvre du bureau Cerau. CEO de REEM, une société de développement immobilier, Jean-Luc Son assure la fonction de directeur de projet. « Il reste encore un seul studio pour personne à démarrer à 3.600 euros/m². L'architecture en essai qui a été privilégiée permet de dégager de beaux penthouses jusqu'à 160 m². Les prix se feront sur demande. À ce jour, nous sommes aux environs de 30 % de pré-ventes. »

Piloter un projet d'une telle ampleur n'est pas une sinécure. D'autant qu'un permis d'urbanisation comprenant notamment une troisième (et dernière) phase de 60 logements a été introduite. « Nous prévoyons les premières réceptions de la deuxième phase pour fin 2023 », précise Jean-Luc Son. « Courbevoie sera un quartier qui réalisera un compromis entre la densité et les espaces verts. Un parc de 2 hectares, ce n'est pas rien... »

ORALIS REAL ESTATE

Place Stéphanie Magnifique appartement neuf

Appartement de 115m² composé d'un bel espace de séjour donnant accès à une terrasse de 10m², salle à manger, cuisine équipée, 3 chambres à coucher, 2 salle de douches, buanderie, une grande cave et possibilité de deux emplacements de parking (45 000€/emplacement).

Optimisation de la consommation énergétique, double-flux, portes blindées. Situation très calme à proximité de l'animation urbaine. Régime TVA.

Consultez notre site web : www.oralis.be

sales@oralis.be | www.oralis.be

Sorimo

NOS BIENS EN VENTE

Sorimo évalue la valeur de votre habitation. Pour bien vendre ou louer, nous fixons ensemble un prix en adéquation avec la valeur du marché.

Val des Seigneurs 9A • 1150 Woluwe-Saint-Pierre • 02 772 80 20 • www.sorimo.be • info@sorimo.be

Wezembeek-Oppem



Réf. 4188545

Kraainem



Réf. 4192477

Auderghem



Réf. 4135933

Woluwe-Saint-Pierre



Réf. 4103729

À proximité immédiate de toutes les facilités dans un écrin de verdure, jolie maison (3ch,1sdb) de 105 m² habitables. Cave et garage pour 2 voitures. PEB: 450KWh/m²

À la frontière avec WSP, quartier Baron d'Huart, vaste demeure en excellent état, 4 ch, 2 sdb, bur, caves sur toute la maison et bel gar. le tout agrémenté par un très beau jardin de ± 800m². PEB C.

Entre le Chant d'Oiseau et Saint Julien, belle maison 3 façades. Rdc: 1ch ou 2ch. (poss. prof lib) 1^{er} sal. (accès terr. et jardin, equi. 2^e: 2ch, 1sdb, 3^e: 2ch. Grand rangement. PEB G.

Entre la Maison Communale et «La Ransant», spacieuse maison de style classique, proposant de larges espaces, convenant soit à deux logements, soit à un logement et bureau/prof lib. au rdc. PEB F&G