

## IMMOBILIER

## Des valeurs sûres...

Porté par la présence de l'université, des zonings et parcs scientifiques, le marché immobilier du « binôme triangulaire » Wavre-Ottignies-Louvain-la-Neuve s'est relativement bien comporté malgré la crise, et singulièrement dans le chef de la cité universitaire, qui multiplie les atouts.

**P**as facile de mettre la main sur un agent immobilier en cette période de rentrée, du côté de Louvain-la-Neuve. Forcément, on est en pleine effervescence. Les nouveaux étudiants cherchent à se loger, les anciens (parfois) à se reloger, les recalés à se déloger, etc. Avec une liste d'attente imposante en cas de désistements. Bref, que du bonheur pour la profession... « C'est du bonheur pour la profession », commente d'entrée David Blondel, gérant de l'Aiglon, société immobilière implantée dans la cité universitaire. Entre les locations estudiantines et le marché résidentiel traditionnel, l'homme a effectivement de quoi faire. D'autant que, plus qu'ailleurs

dans la région, le marché néolouvaniste s'est maintenu avec les honneurs durant la crise. Ce qui n'a rien d'étonnant compte tenu du vivier dans lequel il peut puiser pour faire tourner la machine. Le notaire Jean-Paul Mignon, en charge des études liées à l'état de l'immobilier en Brabant wallon, se plaît d'ailleurs régulièrement à rappeler qu'outre l'université, qui draine évidemment nombre de clients potentiels, il faut tenir compte de toutes les entreprises qu'elle emmène dans son sillage. Sociétés souvent installées dans les zonings et parcs scientifiques de la zone. Ajoutez à cela une qualité de vie très élevée, une offre commerciale dense, un réseau ferroviaire performant, et une offre de logements estudiantins relativement limi-

tée : Louvain-la-Neuve fait partie des villes les plus prisées de Wallonie.

**Manque de logements étudiants**

« Pour travailler sur l'ensemble de la région, nous avons effectivement constaté que le marché néolouvaniste s'est mieux tenu qu'ailleurs, confirme David Blondel. Les bâtiments estudiantins ont encore davantage "performé" que le résidentiel classique. Beaucoup de déçus du système bancaire se sont mis à chercher des villes où investir, et Louvain-la-Neuve, où les loyers sont sûrs de rentrer, fait partie des top localisations à ce niveau. Les chambres, kots, studios et petits appartements hors du centre voient leur prix croître encore davantage que le reste du résidentiel. » Le manque de logements étudiants pourrait être comblé à terme par les promotions neuves, mais on n'y est pas encore. Le principal acteur immobilier de la ville, l'Inesu-Immo (le bras immobilier de l'UCL, qui contrôle tout le foncier de la ville et concède des baux



WAVRE Les terrasses du Golf. Ce projet résidentiel propose des appartements dont les prix se situent aux alentours de 2300/2400 euros/m<sup>2</sup>.

emphytéotiques) dispose de 5000 lits en portefeuille et compte encore en mettre un demi-millier sur le marché dans les années à venir. Autre acteur en vue au niveau de la promotion, le groupe Eckelmans fait également ses comptes en « lits ». Trois cents lits pour la promotion Ladeuze, livrée entre fin 2008 et début 2009. Une centaine de lits pour le nouveau projet Lovano (situé entre le musée Hergé et la Grand-Place), qui devrait voir le jour d'ici à la fin 2011. Les investisseurs ont là aussi déjà mis la main sur la plupart de ces lits alors que, parallèlement à cet aspect, Lovano va également mettre en vente, dans ce même projet, 17 appartements résidentiels (2700 euros/m<sup>2</sup>, hors TVA), une quarantaine de logements « pour jeunes actifs »

(meublés et petites surfaces, vendus eux aussi à des investisseurs) et des surfaces tertiaires. L'immense majorité des biens disponibles a déjà trouvé acquéreur sur plan, ce qui fait un peu figure d'exception dans un marché belge où, crise et méfiance obligent, les acheteurs ont tendance à être bien plus prudents et à attendre l'érection totale des bâtiments avant de dégainer le chéquier. « Pour un projet comme Lovano, le rendement net des loyers s'élève à environ 4,5%, ce qui attire les investisseurs, explique Thibault Van Dieren, directeur d'Eckelmans Immobilier. Même si l'UCL et nous-mêmes nous activons pour augmenter l'offre, il y a toujours un manque au niveau de la location purement étudiante – un kot dans un ancien bâtiment se loue entre 260 et 310 euros, toutes charges comprises. Le marché locatif des appartements et studios est par contre plus équilibré. Nous vendons également du résidentiel de seconde main et nous nous occupons de transactions pour des tiers. On peut certainement affirmer que le marché néolouvainiste, qui n'a rien à voir avec celui d'Ottignies ou de Wavre, a bien résisté à la crise, même si les biens mettent un peu plus de temps à se vendre qu'avant. »

### Manque criant de terrains

Le son de cloche est un peu plus nuancé du côté de Wavre, même si, pour prendre l'exemple de la nouvelle promotion Les Terrasses du Golf, on ne se débrouille pas si mal : « La promotion est pratiquement achevée et cinq des neuf appartements ont déjà trouvé preneur », affirme Olivier Daeninck, directeur commercial de BMS, promoteur du projet. Commercialisés depuis

un an, ces appartements neufs coûtent entre 2300 et 2400 euros/m<sup>2</sup> : entamé avant la crise, le développement s'est bâti sur un terrain payé au prix fort. Dégager du bénéfice en diminuant ses tarifs (beaucoup de promotions neuves, à travers le pays, ont dû revoir leurs ambitions à la baisse pour s'écouler) aurait été difficile, estime-t-on chez BMS. « Grâce à l'apport du zoning Nord et de GlaxoSmithKline notamment, Wavre est une ville idéale pour ce genre de projets, avec un énorme potentiel de clientèle, mais il y a un manque criant de terrains », poursuit Olivier Daeninck. Lequel parle évidemment des terrains « à promotion », comme celui que l'imposant groupe Matexi s'est offert pour bâtir des centaines de logements dans ce qui devrait devenir le nouveau quartier du Champ Sainte-Anne. Pour les parcelles plus modestes, par contre, la donne serait un peu différente si l'on en croit Darius Cheref-Khan, de l'Immobilier Delacroix : « Après quelques années de hausse solide, les terrains se sont essouffés, si l'on excepte le "très beau" : si le terrain n'est pas crédité d'un 10/10, les gens le boudent et il faut consentir à des baisses de prix. »

Qu'en est-il alors du marché le plus idéalisé du pays, celui des maisons quatre façades ? « Ça va mieux de ce côté-là, poursuit le courtier. C'est lié, selon moi, à la population socioculturelle de Wavre, qui est une ville provinciale un peu bourgeoise. On peut trouver des quatre-façades entre 350 000 et 550 000 euros : c'est une tranche de budget où l'on sent encore beaucoup d'activité. De manière générale, on se situe dans un marché recadré : je fais ce métier depuis une grosse dizaine d'années et on

est passé, sur ce laps de temps, du simple au double en matière de valeurs. Aujourd'hui, il est important d'annoncer son bien au prix juste : si vous le placez un poil trop cher, les acheteurs potentiels l'ignoreront. » Avis aux propriétaires donc, d'autant que ce phénomène – annoncer au prix du marché sous peine de rester longtemps avec son bien sur les bras – n'a rien de local. ● GUY VERSTRAETEN

LOUVAIN-LA-NEUVE Après l'incontournable UCL, le groupe Eckelmans est l'un des acteurs immobiliers majeurs de la cité universitaire : en témoigne ce projet Lovano, qui sera livré d'ici à la fin 2011.

