

ENTREPRISES & BUSINESS | IMMOBILIER

Résidentiel: fin des écarts de prix entre la France et la Belgique

Les maisons unifamiliales de ce côté-ci de la frontière ne sont plus meilleur marché qu'en France.

ÉCLAIRAGE

Jean Blavier

Jusqu'il y a peu, il était coutumier de dire que si certains sous-marchés résidentiels du Hainaut – la région de Tournai par exemple – se portaient étonnamment bien, c'était parce que les Français, effrayés par le niveau des prix dans leur pays, se ruèrent sur les unifamiliales belges avec des moyens financiers dont le Hennuyer moyen ne dispose pas. Ce constat correspondait d'ailleurs à la réalité, la chose ayant été confirmée de plusieurs sources. Mais les choses ont changé et un nouvel équilibre s'est installé: les prix français et les prix belges sont désormais comparables.

Dans une étude originale réalisée à la fois par des notaires belges et français (1), on peut lire que les prix médians des habitations se si-

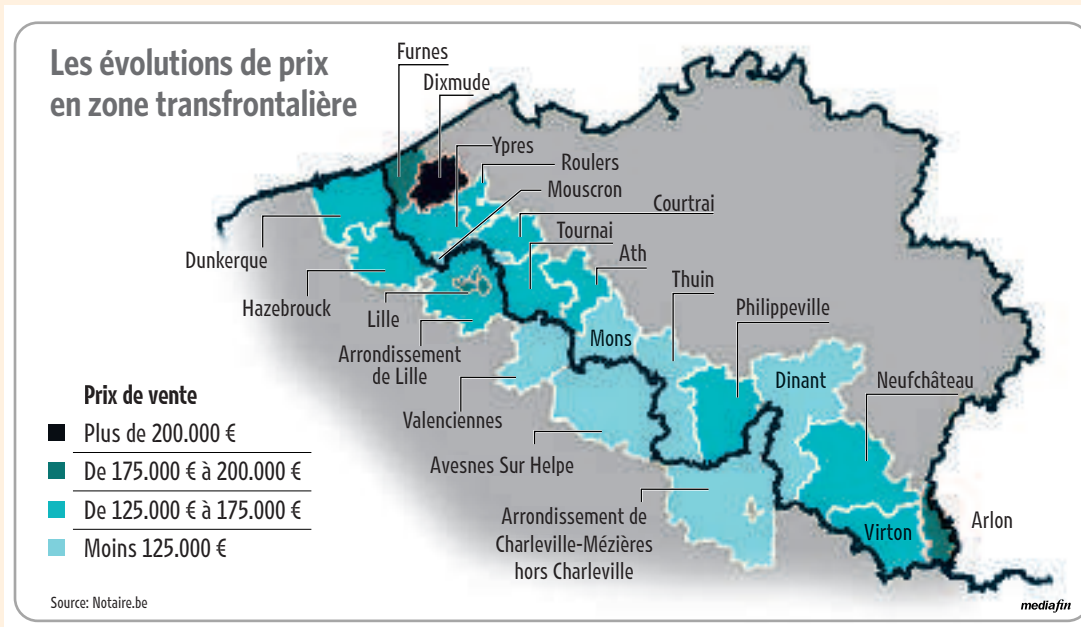
tuent aujourd'hui, de part et d'autre d'une grande partie de la frontière franco-belge, dans des tranches de prix semblables.

HÉTÉROGÉNÉITÉ

Deux marchés se dessinent, l'est, de Charleville-Mézières à Mons, et l'ouest, de Ath à Dunkerque en passant par Lille (voir carte). Sur le marché est, le prix médian est inférieur à 125.000 EUR (hors frais et taxes); sur le marché ouest, le prix médian se situe entre 125.000 et 175.000 EUR (hors frais et taxes également).

Même s'il est difficile de comparer des moyennes portant sur des marchés fort hétérogènes – l'hétérogénéité du bâti est une des caractéristiques de la Belgique et du nord de la France –, il est à peu près sûr que ce n'était pas le cas il y a quelques années. Comment expliquer la convergence de ces deux marchés? Deux facteurs au moins ont joué.

Les notaires des deux côtés de la frontière le soulignent, il y a eu en



2008 en France une crise immobilière qui s'est encore accentuée en 2009 alors qu'en Belgique les prix ont moins reculé et se sont même redressés entre-temps.

Le volume des transactions côté français a baissé de 10 à 15% en 2008 et en 2009. Ce chiffre n'est qu'une moyenne: en certains endroits, le recul dépasse 30%. Ce

n'est que depuis quelques mois, même dans la région lilloise, de loin la plus dynamique – le grand Lille ne compte pas loin d'un million d'habitants –, que l'activité sur



La crise immobilière a frappé plus lourdement en France en 2008 ainsi que l'année dernière.

le marché s'est rapprochée de ce qu'elle est en 2007. Il ne faut pas être notaire pour deviner qu'une telle saignée a forcément un impact négatif sur les prix.

AVANTAGE RELATIF

Côté belge, si le Hainaut a souffert de la crise, ce n'est pas du tout dans la même proportion. Il y a eu un tassement, mais le niveau de l'activité et des prix est rapidement revenu, dès début 2009 en fait, à son niveau d'avant 2008. En Flandre occidentale par contre, il n'y a quasiment pas eu de crise. C'est même la partie de la zone

frontalière qui s'est le mieux maintenue.

Enfin, il est probable que la forte demande française qui s'est manifestée par exemple dans la région de Tournai et a fait monter les prix belges soit aujourd'hui satisfaite. Seul l'avenir dira si cette demande va à nouveau se manifester ou si elle va préférer tirer parti de l'avantage relatif que constitue la baisse des prix français. ■

J.B.L.

(1) "Note de conjoncture immobilière des notaires français et belge concernant la zone frontalière", disponible sur www.notaire.be

Un ancien site carolo de la BNB mué en «Quai de l'image»

Sur la rive gauche des quais de Sambre à Charleroi, l'ancien bâtiment de la Banque Nationale de Belgique construit dans les années 60 par l'architecte de l'Expo 58 Marcel Van Goethem, est appelé à connaître une nouvelle vie. Grâce à une enveloppe fermée de 22 millions d'euros apportée par les fonds wallo-européens des programmes «Convergence», la ville a nommé l'association des bureaux d'architecture L'Escout et V+ comme auteur de projet pour requalifier ce bâtiment. Le programme intègre une nouvelle passerelle d'accès sur la Sambre.

Outre une vaste brasserie de 500 m² pouvant servir d'espace de concert, ce futur «Quai de l'Image» disposera aussi d'espaces d'exposition, de studios, d'ateliers et d'une résidence pour artistes. Quatre salles de cinéma seront aménagées pour un programme centré sur des films

d'art et d'essai. La ville a lancé un appel à projets culturels en vue de trouver le futur gestionnaire du nouvel espace, les candidatures (plusieurs déjà annoncées, dont le Cinéma «Le Parc») devant être déposées pour le 6 janvier.

PLACERELLE

Concrètement, les deux bureaux désignés préserveront les structures du siège de l'ex-BNB dominant sur la Sambre ainsi que les aménagements intérieurs récents et fonctionnels. Sur l'arrière, un nouveau bâtiment hébergera les cinémas, la grande brasserie trouvant place sous la verrière centrale. Dans les caves semi-enterrées seront aménagés des espaces d'expositions et des studios. Quant à la nouvelle passerelle, rebaptisée «placerelle», les architectes ont décidé d'en faire «un espace urbain suspendu au-dessus de l'eau». ■ H.L.

Dix millions d'euros pour le «village commercial» Bultia

Après de longues années de tractations, le groupe Wagner a, via sa société de promotion Bel Is Immo, déposé fin novembre une demande de permis pour un programme mixte de «village commercial» sur le site du Bultia à Gerpinnes (Hainaut).

Le projet s'étendra sur 4.250 m² avec la possibilité d'équiper une vingtaine de cellules commerciales (sur deux niveaux) d'une surface moyenne de 200 m² chacune. Par ailleurs, et à la demande expresse de la commune de Gerpinnes, 11 appartements de 2 et 3 chambres pour une surface individuelle de 100 à 180 m² seront construits sur ce site par Bel Is Immo et proposés à la location. Le programme immobilier est conçu et piloté par l'architecte Florence Jacquet. Il devra mobiliser, selon Laurent Wagner, une enveloppe de l'ordre de 10 millions d'euros. ■ H.L.

Avec 160 places de parking prévues, «nous restons dans le concept du village commercial avec de l'horeca, un traiteur, de l'équipement pour la personne et des commerces de proximité pour lesquels plusieurs marques d'intérêt nous sont déjà parvenues», souligne le promoteur.

On peut donc considérer le projet comme une sorte de centre «Bultia bis» - le premier du nom, situé non loin de là, à Nalinnes, datant de 1998. Il n'ambitionne toutefois nullement de rivaliser avec des zones commerciales de grande ampleur comme City Nord à Gosselies ou encore le projet d'extension (à concurrence de 15.000 m²) d'Equilibre (groupe Mestdagh) à Couillet. Si les délais prévus sont respectés, le nouveau «village commercial» de Gerpinnes devrait ouvrir ses portes fin 2013. ■ H.L.

CENT VINGT-CINQ APPARTEMENTS AU COEUR D'UCCLE

La clinique des Deux Alice transformée en logements



Les prix de vente attendus dans une fourchette de 4.000 à 5.000 euros/m².

ZOOM

Depuis sa fusion avec la clinique Sainte-Elisabeth, qu'elle rejoindra bientôt sur son nouveau site de l'avenue de Fré, la clinique bruxelloise des Deux Alice était en sursis. Son terrain de plusieurs hectares, situé au cœur d'un des quartiers les plus chers d'Uccle – à deux pas de l'Observatoire –, a suscité bien des convoitises, mettant aux prises tantôt une congrégation religieuse, tantôt un architecte brabançon, mais c'est finalement le groupe immobilier britannique Beaufort House qui l'a emporté.

Beaufort House a déjà à son actif la transformation de l'ancienne maternité Sainte-Elisabeth en un complexe résidentiel rebaptisé Hyde Park – une opération qui a été un grand succès, mais c'était avant la crise. Les anciennes ve-

dettes sportives galloises qui pilotent Beaufort House – par personne interposée dans notre pays: le Belge Philippe Weidner – sont aussi sur un autre coup, la construction d'un complexe de



Le groupe britannique Beaufort House pilote l'opération.

logements à Rougemont (Profondeville), dans la vallée de la Meuse.

Le bâtiment actuel hébergeant la clinique étant sans intérêt architectural, il sera sans pas démolé

mais «désossé» et entièrement rhabillé de neuf, ce qui devrait permettre de créer 127 logements dont 12 studios, 87 appartements 2 ch, 23 appartements 3 ch, 5 appartements 4 ch et 2 maisons mitoyennes, soit 15.000 m² de logements environ sous une toiture verdurisée, plus 168 emplacements de parking intérieurs et 22 extérieurs. Les prix de vente des appartements devraient être de l'ordre de 4 à 5.000 euros/m², ce qui les place dans la catégorie supérieure du marché. Mais c'est normal pour le quartier.

La clinique des Deux Alice doit son nom étrange au fait que son fondateur, l'industriel Adrien Bruneau, l'a fait ériger en 1870 en souvenir de sa fille et de sa petite-fille, toutes deux prénommées Alice et décédées prématurément d'une affection respiratoire qui faisait des ravages à l'époque. ■ J.B.L.

PROJETS IMMOBILIERS & NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Placer votre annonce ici? Contactez Trustmedia 02/422.05.17 - rubrieken@trustmedia.be

PREMIUM CLASS

HAUT SCHAERBEEK | LES JARDINS D'ELISE

WWW.TREVI.BE 02 343 22 40

1 ch → à pd 117.000€
2 ch → à pd 153.000€
3 ch → à pd 225.000€

INVESTISSEURS - PROGRAMME SIRE APPROUVÉ 4,5 % DE RENDEMENT GARANTI

La formule SIRE vous garantit un rendement mais aussi une perspective de plus-value intéressante dans un environnement en pleine croissance immobilière. Gestion privative assurée par nos soins et comprise dans la vente. **Aucun souci, un rendement garanti, une nécessité de votre patrimoine!** info@trevi.be

SCHAERBEEK limite EVERE: Dans un environnement urbain, calme et agréable, à proximité des commerces et de l'OTAN. Cette promotion à l'architecture contemporaine et à la dimension humaine se distinguera sous bien des aspects.

TREVI
IMMO NEUF

SIRE
SAFE INVEST
IN REAL ESTATE