



TUBIZE

LE RENOUVEAU EST EN MARCHÉ

Les projets de reconversion de chancres industriels se multiplient aux quatre coins de Tubize. De quoi augmenter l'offre de logement de pas moins de 50 % d'ici 2030.

Après les fermetures de ses plus beaux fleurons qui se sont succédé ces vingt dernières années, l'ancienne grande cité industrielle de l'est du Brabant wallon tourne aujourd'hui la page de son passé. Et les perspectives sont plus qu'encourageantes. La Cité du Betchard est, en effet, potentiellement en passe de devenir l'un des pôles majeurs de la Province en termes de développement immobilier, avec près de 160 ha mis à disposition des promoteurs. La ville

possède ainsi le plus haut potentiel immobilier de la Province. Son développement pourrait créer près de 4000 logements d'ici les quinze prochaines années, ce qui permettrait d'augmenter de près de 50 % le nombre actuel de logements d'ici 2030. La population tubizienne pourrait donc alors grimper de quelque 12 000 habitants, soit environ la moitié de la population actuelle, chiffrée à un peu plus de 25 000 habitants début 2015.

Master Plan

Au printemps 2013, les autorités communales avaient dévoilé leurs ambitions pour le cœur de ville en lançant l'élaboration d'un Master Plan. Cet outil de développement a permis d'arrêter un modèle de mobilier urbain ainsi qu'un schéma des immeubles à conserver. Il s'agissait en somme de faire le point sur les bâtiments qui font l'image de Tubize et qu'il fallait absolument garder, et sur

ceux qui pouvaient éventuellement disparaître.

Ce Master Plan devait aussi effectuer une analyse du processus de réhabilitation des zones industrielles désaffectées. Mais le but était aussi et surtout de donner une nouvelle image du centre et de relancer l'attractivité commerciale de la cité du Betchard en constituant un parcours shopping attractif entre la rue de la Déportation et la rue de Mons.

Une nécessité

Si on retire les principaux projets immobiliers réalisés ces dernières années des chiffres de production de logements, comme la première phase du projet Fabelta construit sur le site de l'ancienne fabrique de soie et intégré dans le nouveau centre commercial à proximité du centre, la production ordinaire de logements à Tubize s'est chiffrée à environ 78 unités par an, et se compose de maisons individuelles – 36 en moyenne – et de petits immeubles à appartements. Cette production s'avère donc nettement insuffisante pour rencontrer la demande estimée, d'où la nécessité de développer de grands projets sur le territoire de la commune, tout en veillant à ce que le nombre et l'ampleur de ces grands projets ne deviennent pas largement supérieurs à la demande... Dans tous les cas, cette politique immobilière va permettre de réaliser la profonde mu-

tation attendue à Tubize. Elle permettra aussi de diversifier l'offre d'un parc de logements plutôt vétuste. Tubize est, en effet, la commune en Brabant Wallon qui a connu l'augmentation la plus notable de construction d'appartements depuis trente ans. Et dès lors qu'elle possède de nombreux immeubles à appartements qui accusent leur âge, il est inévitable que les prix y baissent, ce qui s'est produit courant 2016. Sur ce segment des appartements d'occasion, la baisse des prix, de l'ordre de 5% par rapport à 2015, concerne principalement les appartements 2 chambres, dont le prix moyen pour l'ensemble de l'année écoulée est de 158 000 euros, c'est-à-dire parmi les moins élevés de la Province.

Il en est de même au niveau de l'offre en logements neufs. Les prix au m² y varient entre 1900 et 2250 euros. Pour un appartement neuf de 80 m², il faut donc compter un maximum de 180 000 euros, hors frais.

Des projets en masse

Parmi les plus importants projets en cours, celui des anciennes forges de Clabecq urbanisera à lui seul plus de 80 ha. Il s'agit là d'un dossier emblématique, et pas seulement par rapport à l'histoire de la ville. Ce projet fait, en effet, partie des dix réhabilitations de sites en projets résidentiels décidées par le gouvernement wallon, à l'instar du site de



Pour un appartement neuf de 80 m²,
comptez un maximum de 180 000 euros, hors frais.

Coronmeuse à Liège ou, plus proche, du quartier de l'Ornoi à Ottignies-Louvain-la-Neuve. C'est qu'un grand nombre de communes wallonnes sont plutôt exsangues financièrement. Et les nombreux services qu'elles doivent assurer, organiser ou entretenir, comme c'est le cas des voiries par exemple, ont un coût qui explose littéralement au prorata de l'expansion de leur habitat. Cela constitue en conséquence une bonne raison pour le gouvernement wallon de soutenir le repli sur la ville et de mettre l'accent sur une série de nouveaux quartiers prioritaires, comme c'est le cas en l'occurrence

pour les anciennes forges de Clabecq qui se métamorphoseront en un nouveau quartier qui devrait comprendre entre 2000 et 3000 logements, et accueillir ainsi quelque 7000 nouveaux habitants d'ici une vingtaine d'années. Ce futur nouveau quartier intégrera aussi une zone économique de 20 ha et 3 autres ha de bureaux et de commerces. Après l'étape de dépollution, qui est actuellement en cours, la première phase des travaux consistera à construire des voiries mais aussi à réaliser le contournement nord pour totalement désengorger le site.

VOTRE APPARTEMENT
NEUF PRÊT À VIVRE
AU MEILLEUR PRIX
DU MARCHÉ

LE MIRANDE
À
TUBIZE



PEB B A

 **DELZELLE**
RESIDENTIELS

LANCEMENT
DE LA
2^E PHASE



Appartement 1ch. - 58 m²
à pd 129.000€ Hors Frais

Appartement 2ch. - 80 m²
à pd 154.000€ Hors Frais

Penthouse 2ch. - 97 m²
Terrasse 28m²
à pd 205.000€ Hors Frais

Cave incluse dans le prix

0495 32 00 26
WWW.DELZELLE.BE

Pour le reste, citons ici **les Résidences Fabelta** (254 appartements déjà réalisés en deux phases et 8 800 m² de commerces et bureaux), et **le projet Mirande** (82 logements, dont des appartements de 1 à 3 chambres et des penthouses, en cours de construction). **Le projet Mondy** – son nom se rapporte au dernier occupant, une fabrique de sacs industriels qui avait succédé aux chaussures Bata et à la métallurgie – est aussi un dossier primordial pour l'avenir de Tubize. D'une superficie de près de 5 ha, ce site industriel désaffecté situé tout près du centre se transforme en un écoquartier, le premier de Tubize. L'objectif est de créer un pôle mixte de logements, de commerces, d'équipements communautaires et d'espaces publics, avec un accent placé sur la qualité énergétique des bâtiments, et donc leur faible consommation. La volonté est aussi de concevoir différentes ambiances avec l'aménagement de places et de jardins, le tout baigné dans une mobilité douce. La première phase consiste en la rénovation basse énergie de la Halle à papier et son aménagement sur quatre niveaux en 55 lofts livrés casco, dont la commercialisation est en cours. Des bureaux, des espaces pour professions libérales et des commerces ont également été prévus. S'ensuit la construction d'un ensemble de petits immeubles très basse énergie pour un total de plus de 200 logements, ainsi que la création de quelque 3000 m² de commerces.

Marché secondaire

Il y a deux ans, on avait assisté à des décotes record dans la Province. Durant le premier semestre, pas moins de sept

communes avaient affiché des corrections de prix à deux chiffres sur le segment de la maison ordinaire. Parmi celles-ci, on comptait notamment Lasne (- 33%) et La Hulpe (- 22%), deux communes cossues qui avaient dû brader en force pour relancer leur activité sur ce segment. En revanche, les localités qui avaient anticipé la tendance baissière avaient, pour leur part, pu maintenir une certaine stabilité de leurs prix. Ce fut le cas à Tubize. Avec un prix moyen de 210 000 euros pour une maison en 2016, soit une petite correction de quelque 4% par rapport à 2015, Tubize se hisse à la seconde place des communes les moins chères sur ce segment, derrière Hélécinne à l'extrême est de la Province, mais devant Rebecq cette fois, dont le prix moyen sur ce segment est passé, pour sa part, à 215 000 euros suite à une bonification de même ampleur. Il s'agit bien d'un prix moyen, ce qui signifie qu'une partie de l'offre se situe en dessous de ce montant. On peut ainsi trouver à Tubize des maisons à rénover à moins de 100 000 euros, et des maisons en bon état et directement habitables, moyennant des travaux de rafraîchissement, à moins de 200 000 euros. Et on peut encore y dénicher de jolies maisons de maître rénovées dans une tranche de prix comprise entre 300 000 et 350 000 euros.

Villas en hausse

Sur le segment des villas, c'est le contraire qui s'est produit. Après une année 2013 qui a vu fléchir légèrement les prix, 2014 a indiqué un rebond assez sensible, de 15 % exactement. Le prix moyen d'une villa à Tubize est ainsi passé de 295 000 euros à 340 000 euros. Si les prix des villas sont tirés vers le haut par le marché immobilier de Waterloo et de Lasne où le prix moyen dépasse largement les 500 000 euros, Tubize continue d'enregistrer des prix bien plus modérés avec une moyenne actuelle de 350 000 euros, ce qui représente néanmoins une nouvelle progression de près de 10 % entre 2015 et 2016. A Tubize, les villas ont encore de l'avenir.

MOYENNES

Maison : 210 000 euros

Villa : 350 000 euros

Appartement 2 ch. :

158 000 euros