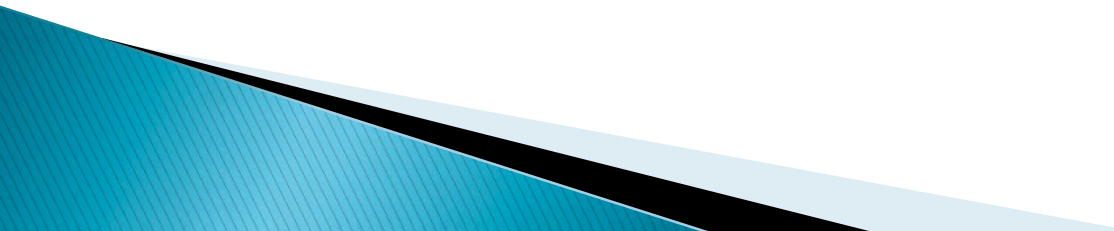


Morceaux de ville en gestation et impact du futur CoDT

Quelle politique immobilière pour revitaliser
les 40.000 m² de bureaux vides à La Hulpe?

Présentation

- ▶ 1. Etat des lieux – forces et faiblesses
 - ▶ 2. PST: contexte, philosophie et stratégie
 - ▶ 3. Impacts
- 

1. Etat des lieux

➤ Aménagement du territoire (zone urbanisable 26,7% – zone verte 69,2%)

- Projets urbanistiques en cours :

Zones de bureaux et espace communautaire: SWIFT 4,7 ha.,
Cenacle 2,59 ha., KODAK 3,17 ha.

Zones résidentielles: Chemin Long 2,08 ha., PCA Soyer 6,2ha.
Garmilles 8 ha., Fond du Graive 3,3 ha.

- ZACC : 29,57 ha disponibles (4,1% du territoire communale)

1. Etat des lieux

➤ SWIFT –rue Dubois

1) Description :

- Site occupé par des papeteries depuis le XVII^{ème} siècle jusque vers les années 1972–1975
- Rachat par Swift en 1991 puis rénovation et transformation en bureaux sur une superficie de 16.653 m² (dernier permis de rénovation en 2006)
- SAE « Intermills » adopté le 7/1/1992 et abrogé par le Gouvernement le 20/9/2013
- Projet: volonté de Swift d'introduire une demande de nouveau périmètre SAR. Fonction mixte mais principalement résidentielle.

2) Forces et faiblesses



1. Etat des lieux

▶ Kodak: rue Général de Gaulle

1) Description :

- Kodak Belgique: déménagement d'ici la fin de l'année 2013
- Ce transfert implique 6.250 m² d'espace de bureaux et 750 m² d'espace magasin
- Permis délivré à la société Dow Corning le 15/12/1987: Projet de reconversion en logements et construction d'une extension de 29 logements (demande de permis pas encore introduite)

2) Forces et faiblesses:



1. Etat des lieux

▶ Cénacle : rue Broodcoorens

1) Description

- Auparavant, bâtiment de l'archevêché de Malines – Bruxelles utilisé pour l'organisation de retraites
- Société CENACLE s.a.
- Introduction d'une demande en vue d'obtenir un permis unique tendant à démolir le bâtiment existant, construire une résidence service, un bâtiment de logement destiné aux personnes âgées et exploiter les installations techniques (chauffage, parking couvert, climatiseurs, groupe électrogène)

2) Forces et faiblesses



1. Etat des lieux

▶ Office Park Nysdam (Hexaten sa.)

1) Description

- Deux bâtiments de haut standing (technologies avancées). Les deux bâtiments présentent respectivement 6 à 7 étages surplombant un rez-de-chaussée commun de 2 500m² formant un ensemble de 15.000 m²
- Permis délivré à la société Herpain le 27/10/1997 (pas de projet de reconversion actuellement)

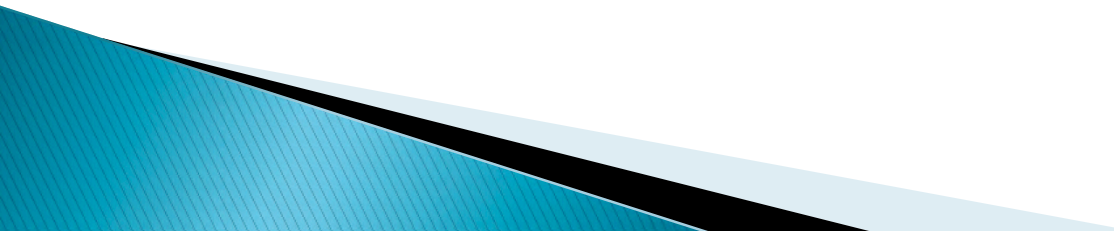
2) Forces et faiblesses



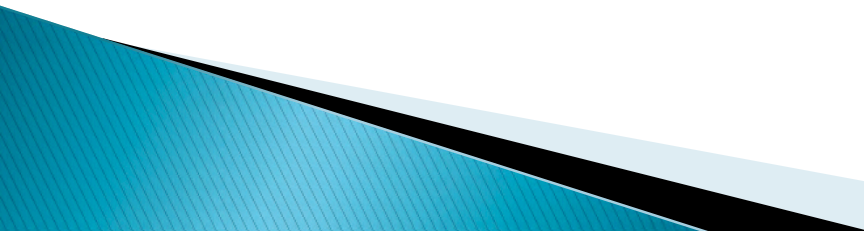
3. PST: contexte

- Contexte de crise économique :
 - Pression sur les finances communales (directe/indirecte)
 - Rationalisation du fonctionnement des entreprises ➡ csq sur l'occupation des surfaces de bureaux
 - Offre inadaptée en logement (jeunes, âgés) – stagnation de la population
- ➡ reconversion de bureaux en logement

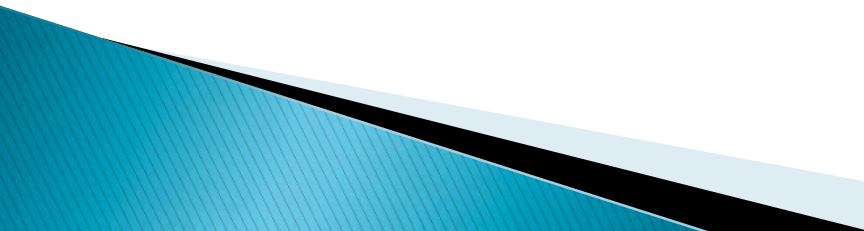
3. PST:philosophie

- ▶ Remise en cause du fonctionnement de notre administration
 - ▶ Maintien du niveau de la qualité de vie
 - ▶ Maintien de l'offre de services communaux
 - ▶ Stabilisation budgétaire
- 

3.PST: stratégie

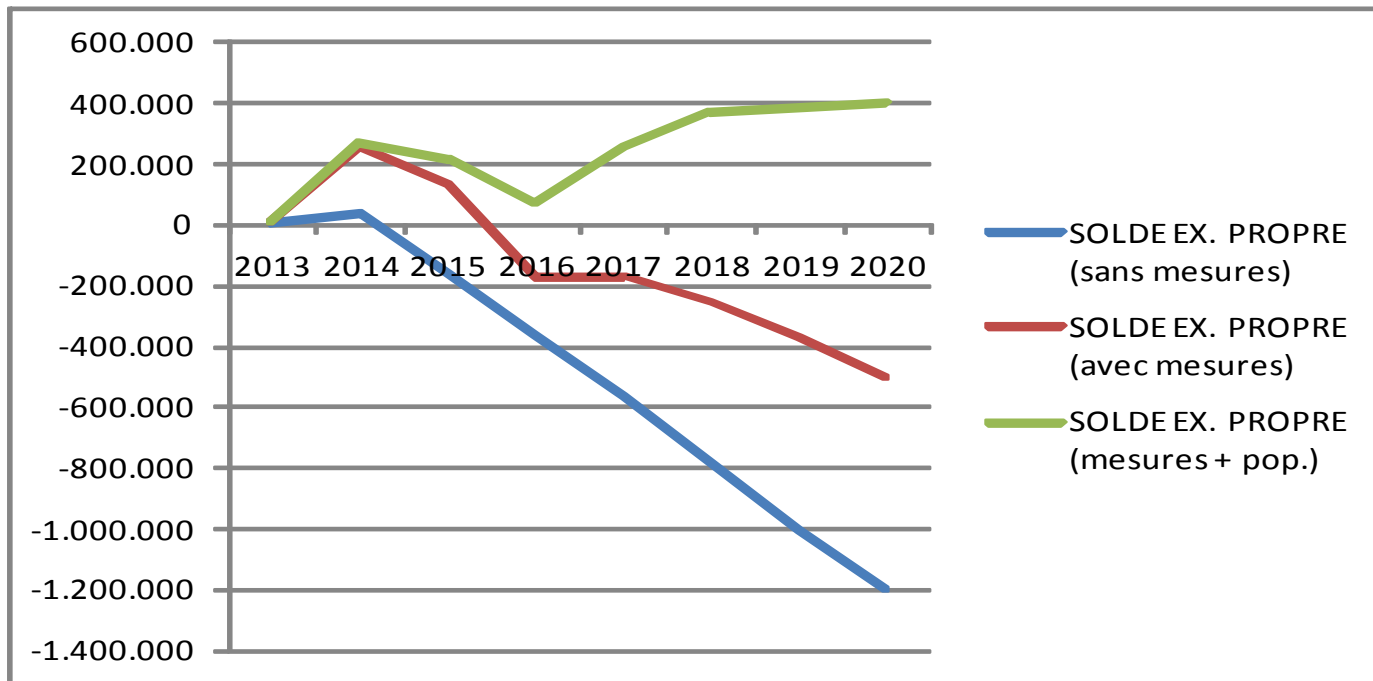
- Privilégier la reconversion de sites construits et augmenter la population
 - Pas n'importe comment (stratégie sur le type d'habitat / reconversion résidentielle- répondre à une nouvelle demande jeunes / aînés)
 - Pas au dépend de la qualité de vie – En préservant les espaces verts – mobilité
 - De manière graduelle, planifiée
- 

4. Impacts

- Amélioration de l'offre en logements (logements plus petits et mieux équipés)
 - Soutien au commerce local
 - Augmentation de la fréquentation des infrastructures d'accueil (estimation des coûts)
 - Mobilité +- stable
 - Augmentation des recettes fiscales (IPP, PRI)
- 

4. Impacts

Augmentation de la population et mesures de rationalisation



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SOLDE EX. PROPRES (sans mesures)	7.415	37.525	-166.944	-365.654	-569.541	-785.547	-1.007.242	-1.199.855
SOLDE EX. PROPRES (avec mesures)	7.415	257.257	132.605	-168.399	-170.733	-253.651	-370.875	-502.153
SOLDE EX. PROPRES (mesures + pop.)	7.415	266.004	216.996	67.830	257.577	372.330	385.728	399.642

Merci de votre attention

