



# Brabant wallon

Analyse du contexte immobilier  
résidentiel et des besoins futurs.  
Tour d'horizon des grands projets  
en gestation

Par Laurence de Hemptinne & Kim Verdonck

Editions &  
**Séminaires**  
PROPERTY MEETINGS

**CBRE**

# Province du Brabant wallon

- Province issue de la scission du Brabant
- Création le 1<sup>er</sup> janvier 1995
- 27 communes



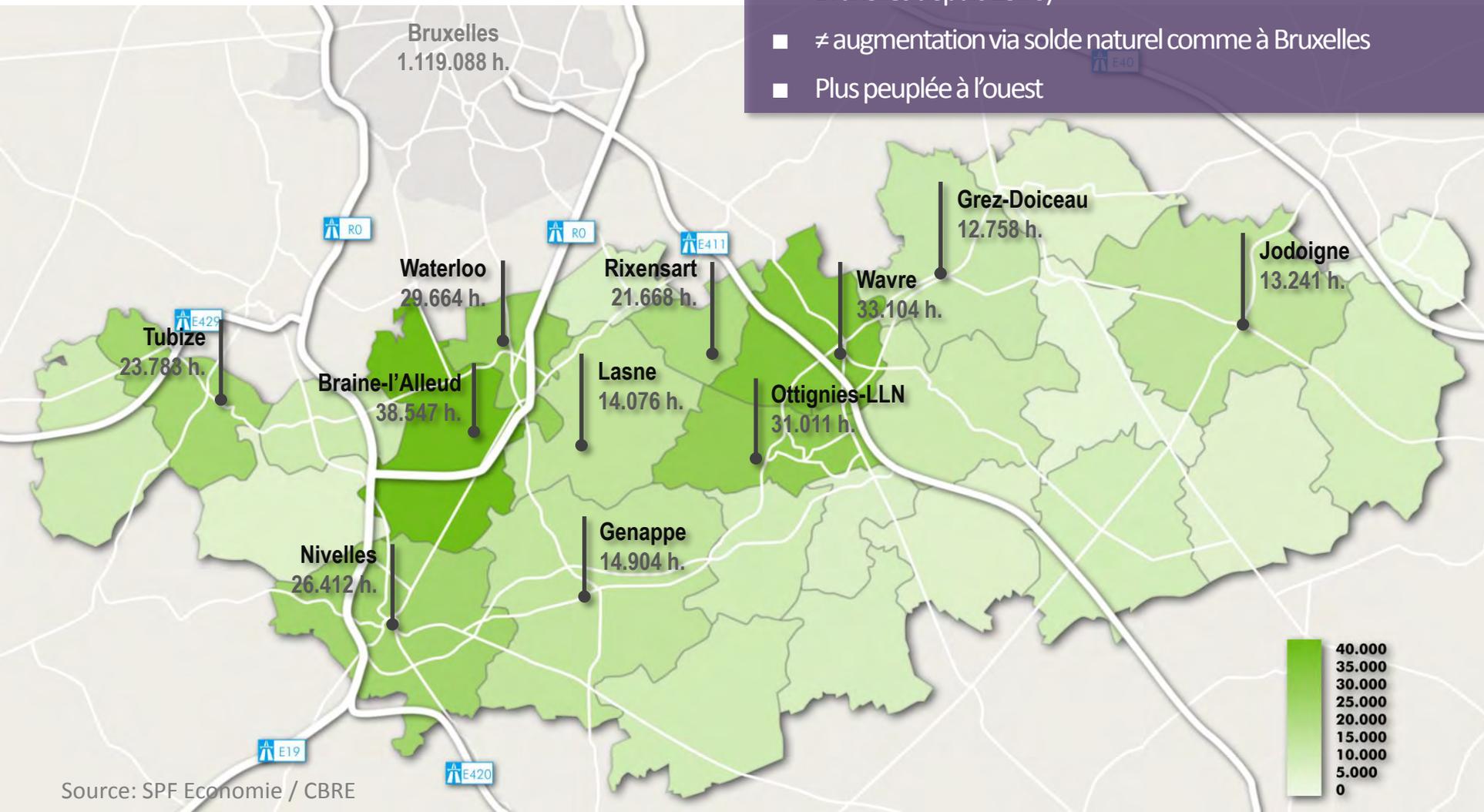


# LES CHIFFRES

# Population

Population par commune (01/2011)

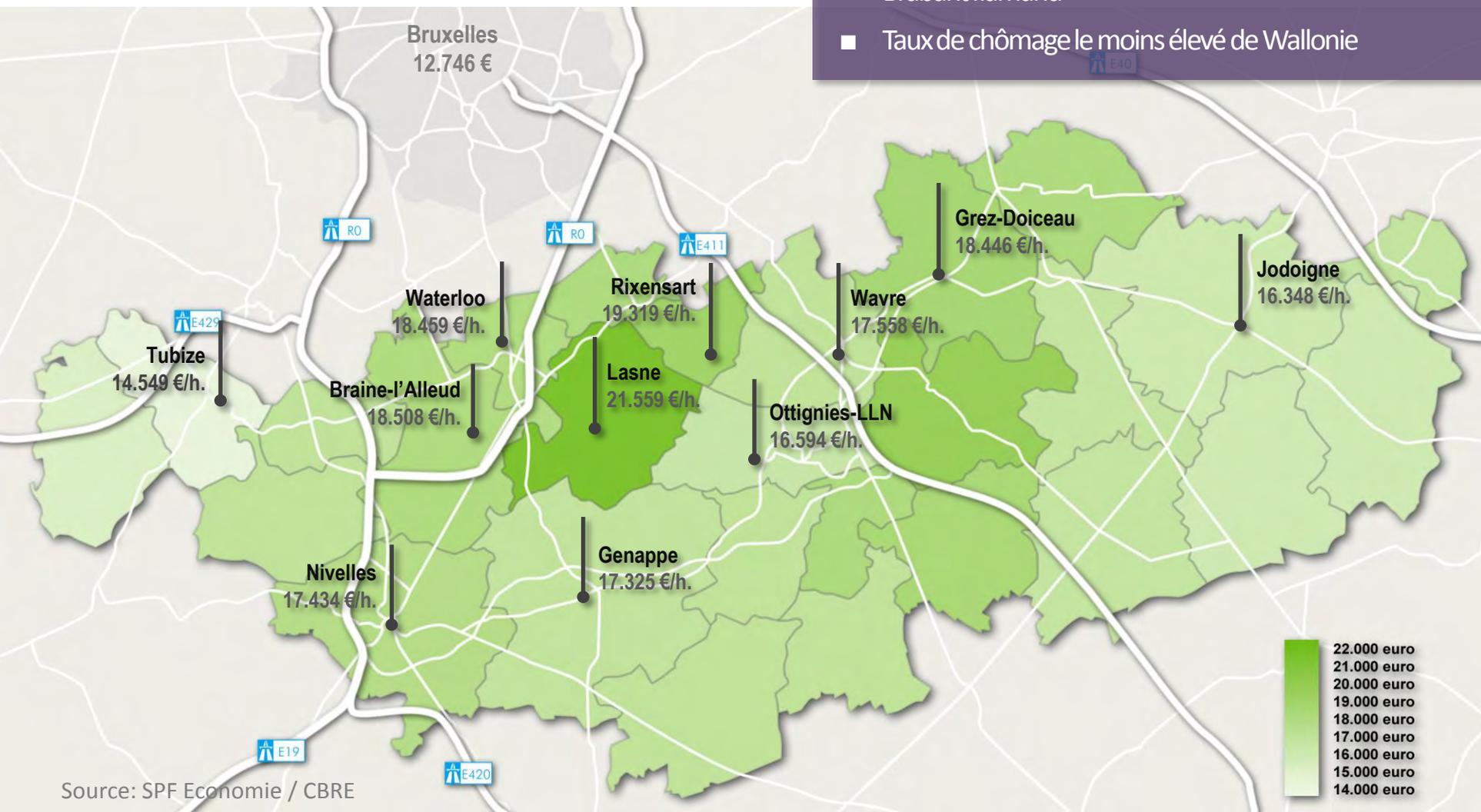
- 386.785 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2012
- Augmentation de près de 3.000 habitants par an
- 450.000 habitants en 2030 (+3.109 par an) (Bureau du Plan)
- Augmentation par migration (80%) (péri-urbanisation de Bruxelles depuis 1970)
- ≠ augmentation via solde naturel comme à Bruxelles
- Plus peuplée à l'ouest



# Revenu par habitant

Revenu moyen par habitant (2008)

- Population aisée – Revenu annuel moyen = 17.512 EUR/an
- Province la plus riche de Wallonie
- 2<sup>ème</sup> province la plus riche de Belgique après le Brabant flamand
- Taux de chômage le moins élevé de Wallonie



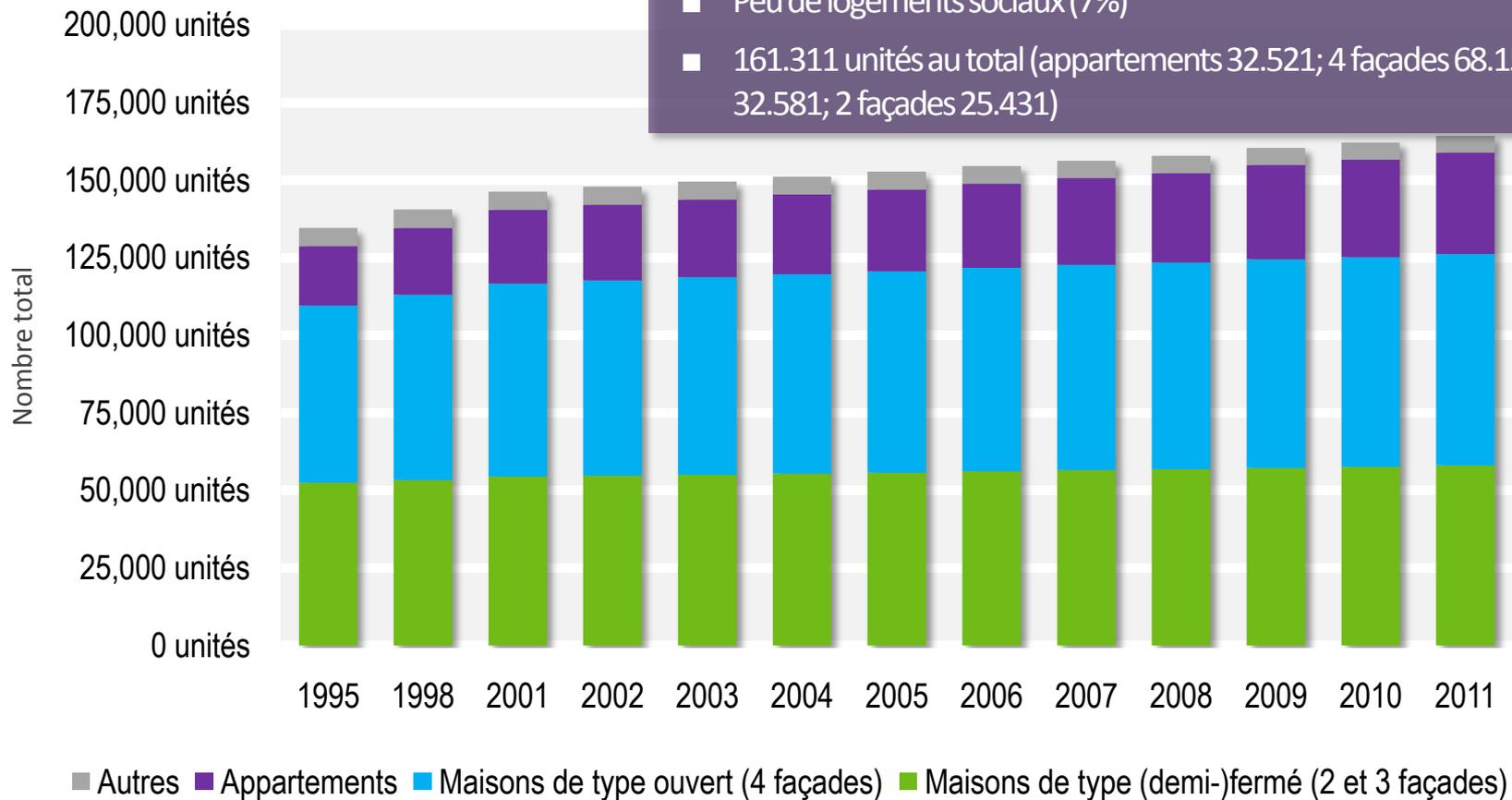


# LE MARCHÉ RESIDENTIEL

# Stock de logements existants

Evolution du stock de logements existants et ventilation par types de biens (1995-2011)

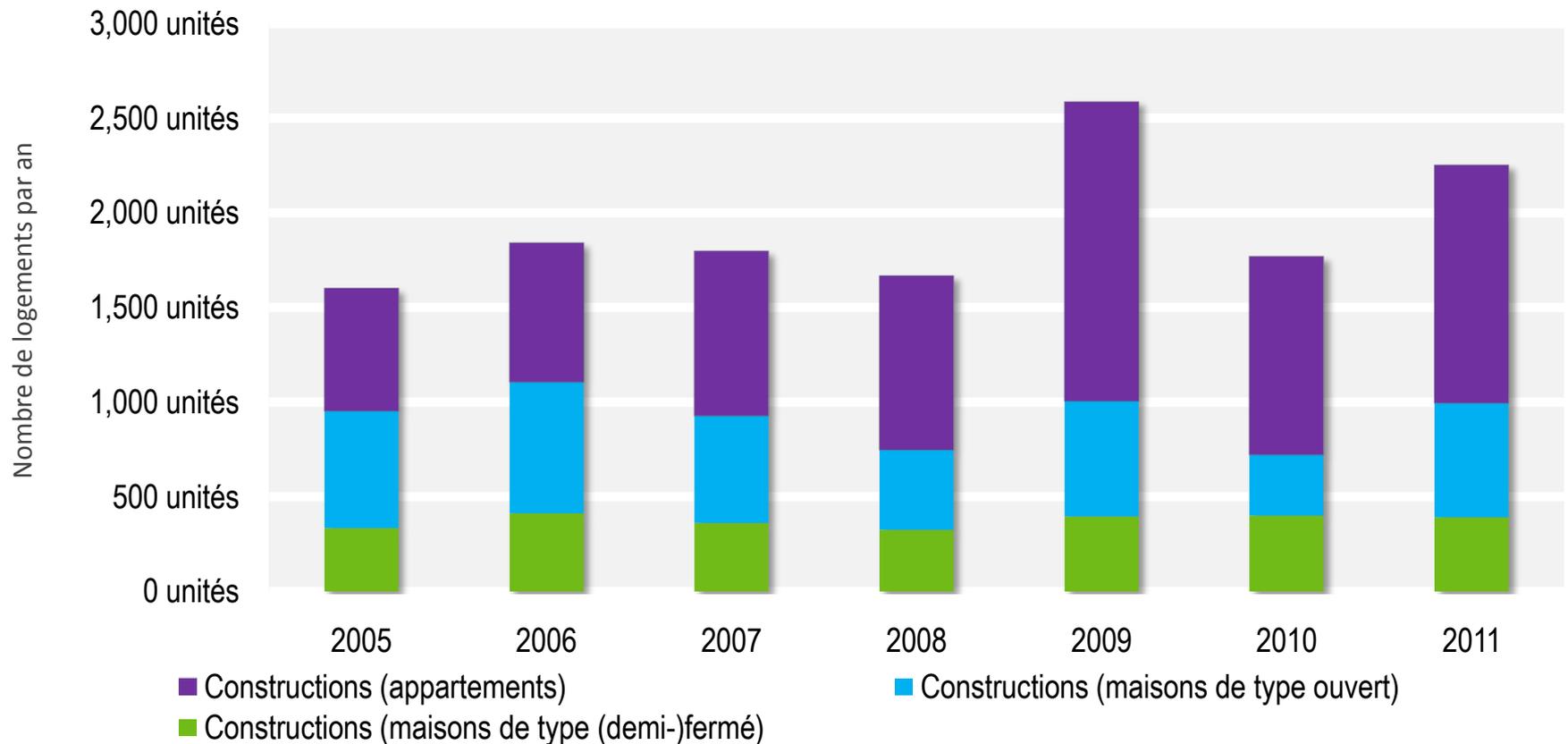
- Plus de logements construits que dans les autres provinces depuis 1970
- Plus de 4 façades
- Logements plus grands que dans les autres provinces
- Peu de logements sociaux (7%)
- 161.311 unités au total (appartements 32.521; 4 façades 68.156; 3 façades 32.581; 2 façades 25.431)



# Constructions

Evolution des constructions effectives et permis de construire (2005-2012)

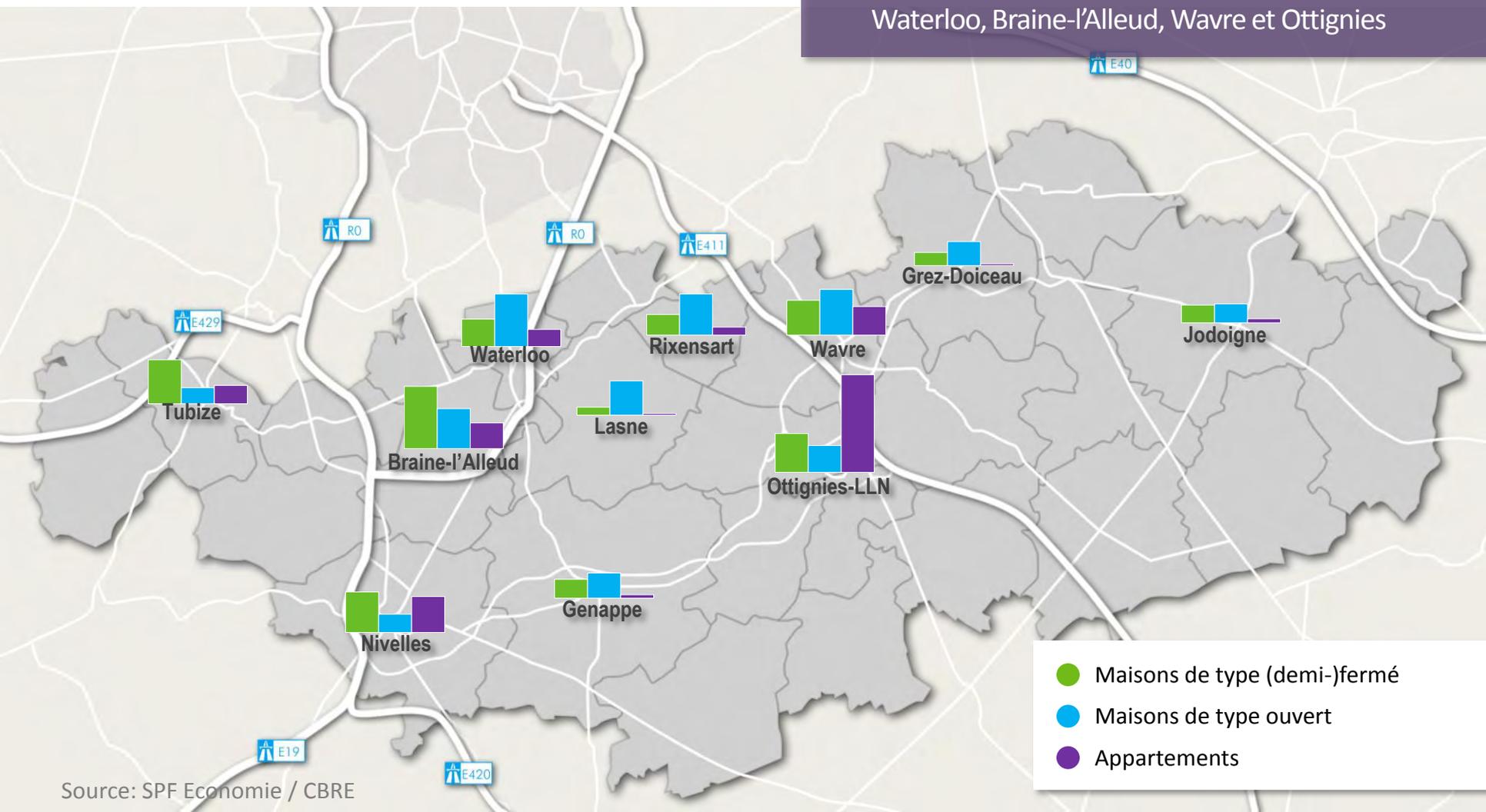
- 2009 + 2011 années record pour la construction surtout en matière d'appartements



# Stock par type de biens

Stock par type de biens – principales communes (2011)

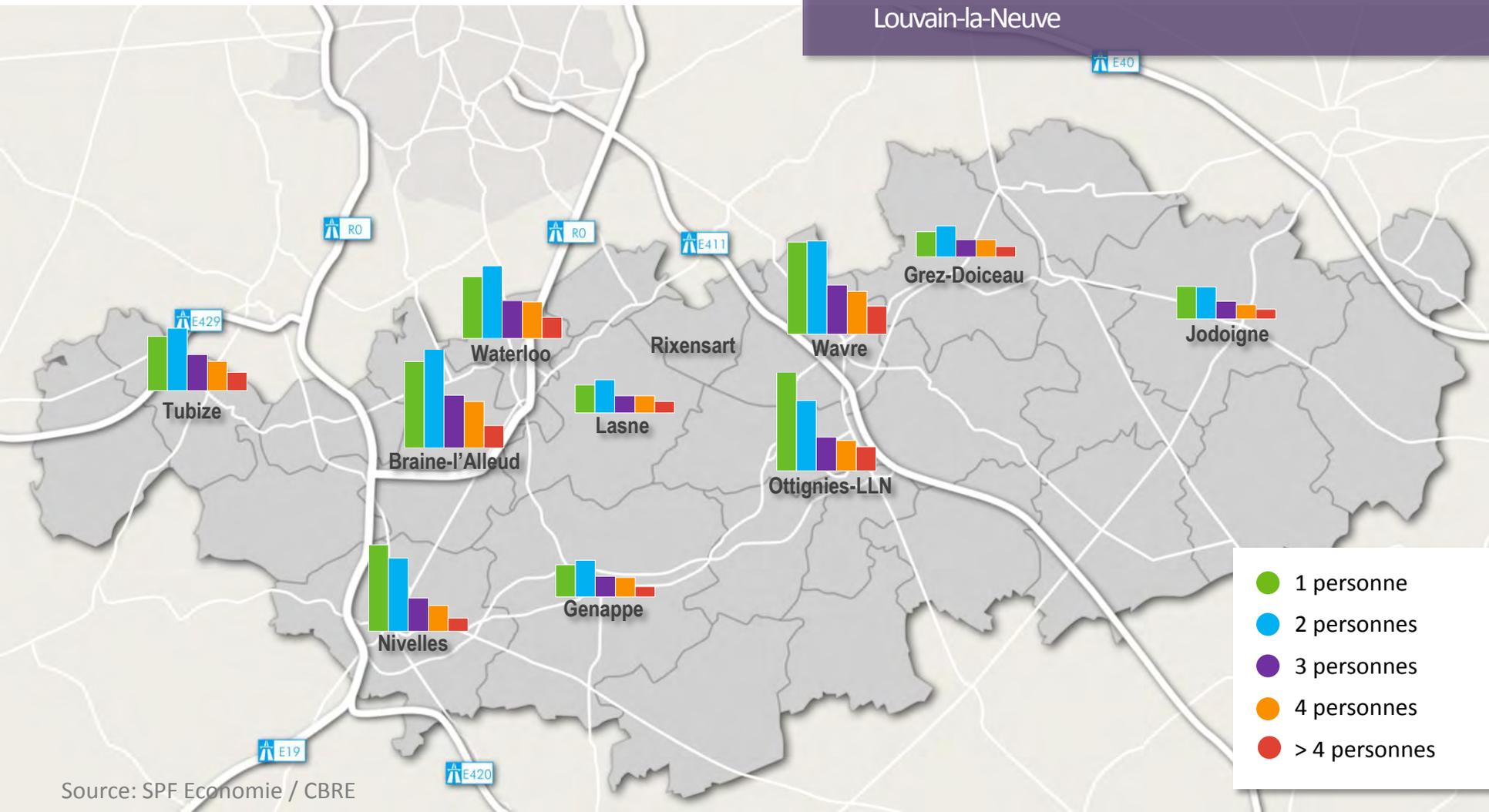
- Peu d'appartements mais évolution: de + en + d'appartements dans les grandes villes comme Waterloo, Braine-l'Alleud, Wavre et Ottignies



# Structure des ménages

Ménages selon la taille (2009)

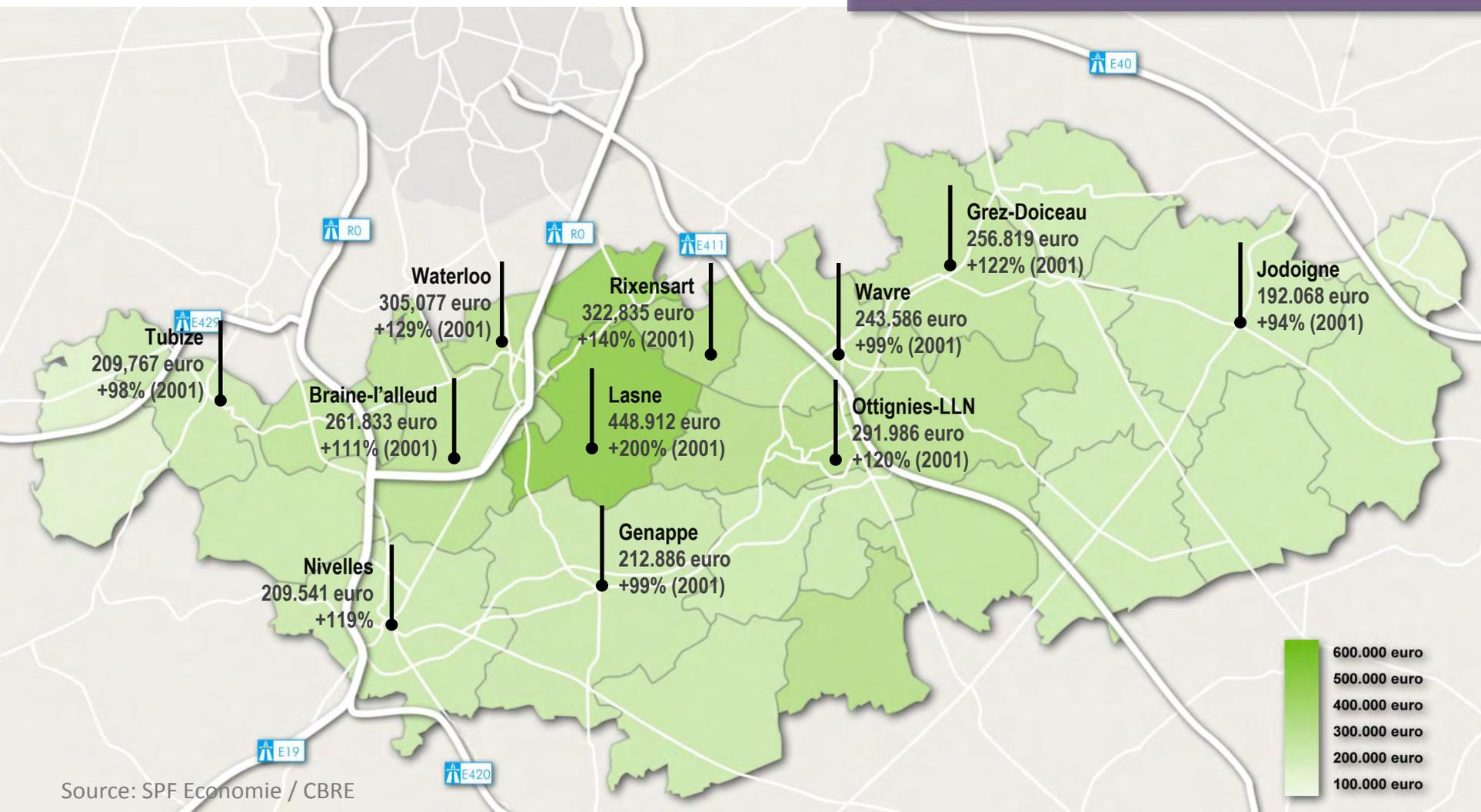
- Beaucoup de ménages de 1 ou 2 personnes dans les grandes villes de l'ouest de la province et à Ottignies-Louvain-la-Neuve



# Prix des maisons et évolution

Prix moyens par commune pour une maison normale (2001-2011)

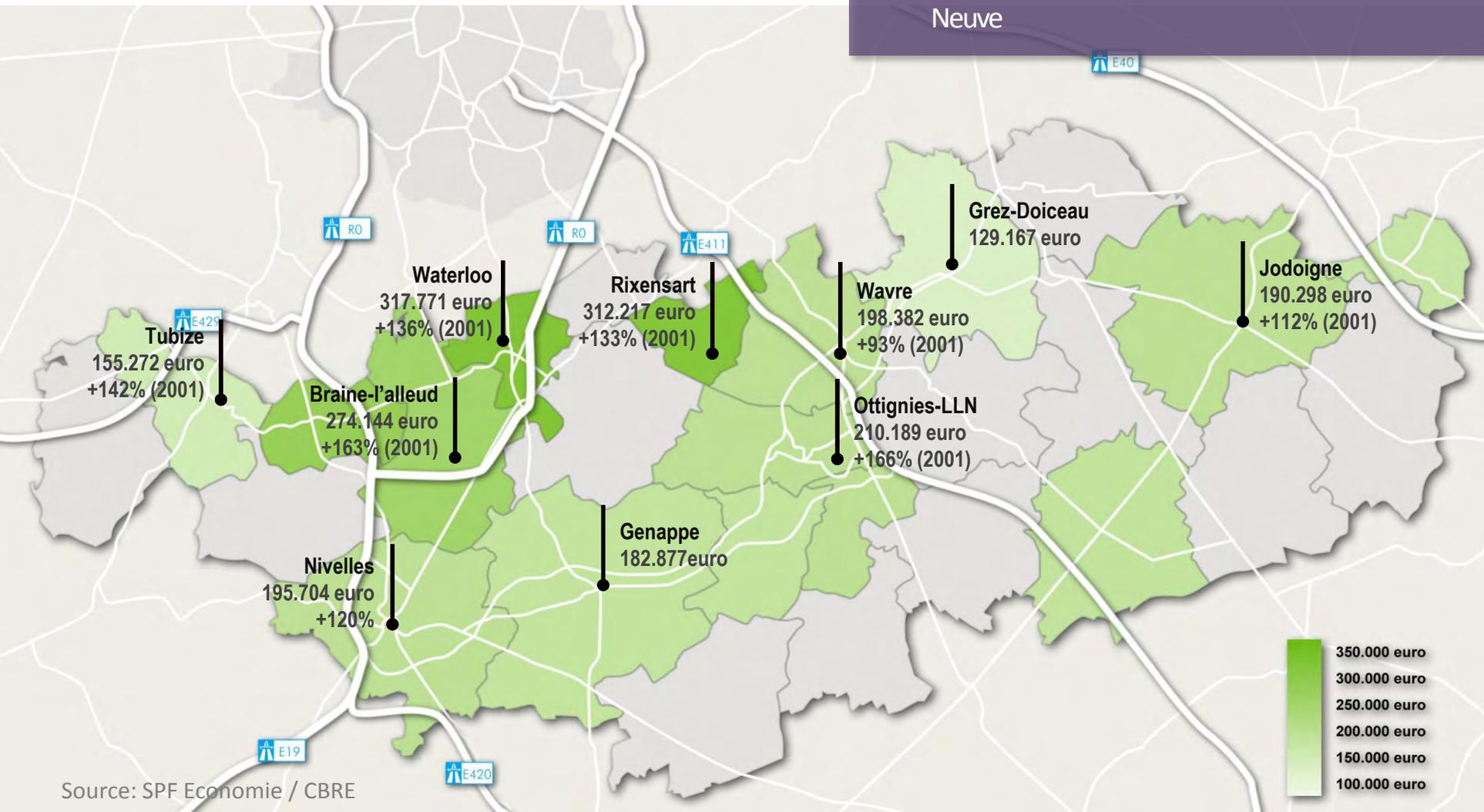
■ Marché immobilier le plus cher du pays



# Prix des appartements et évolution

Prix moyens par commune pour les appartements (2001-2011)

- Plus forte augmentation des prix des appartements que des maisons surtout à Ottignies-Louvain-la-Neuve





# LES BESOINS FUTURS

# Logements à construire d'ici 2030

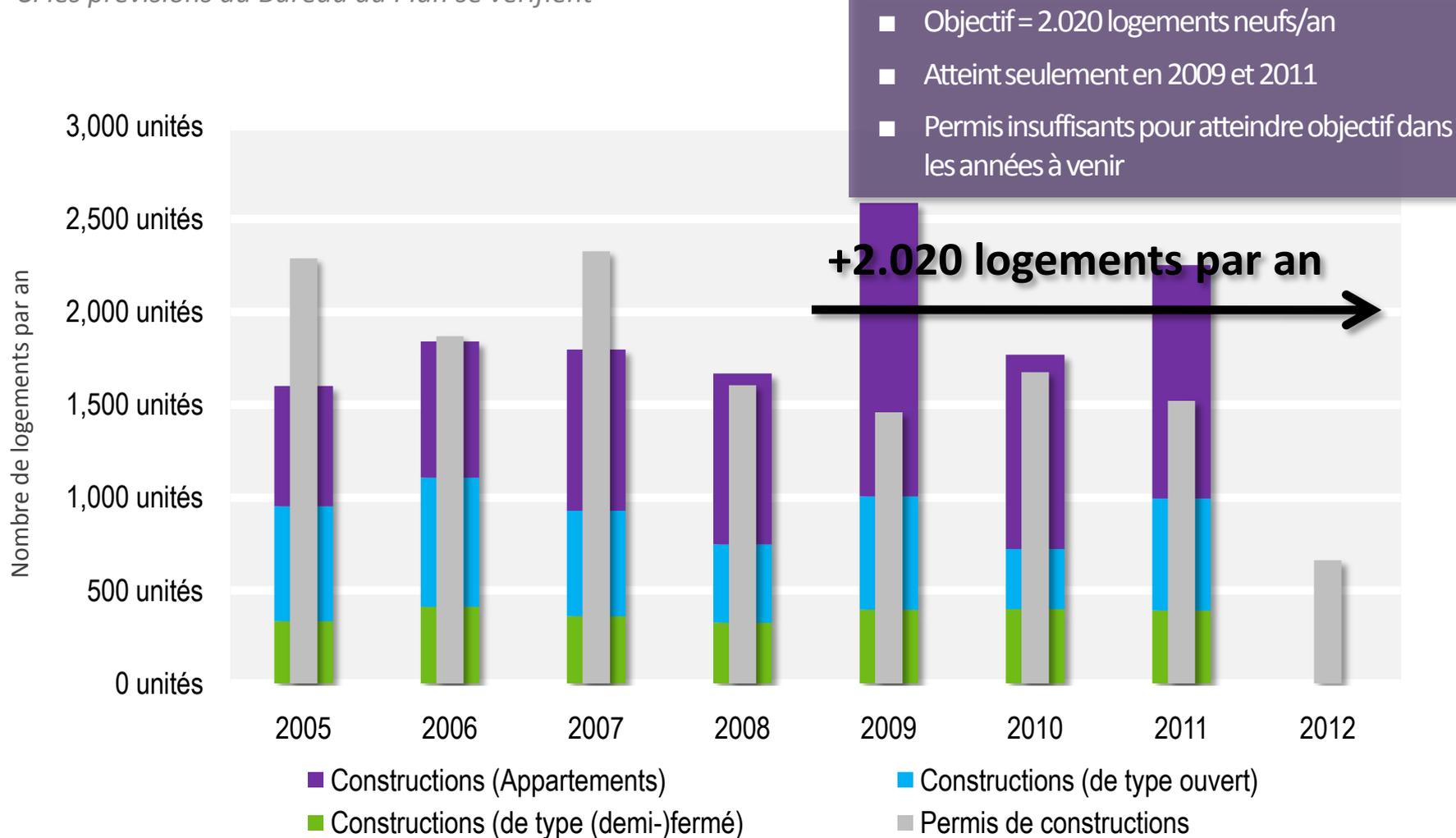
- 450.000 habitants en Brabant wallon en 2030  
(Source: Bureau du Plan)



**Au total, 38.392 logements à construire d'ici 2030 en tenant compte des projections du Bureau du Plan**

# Permis et construction effective insuffisants?\*

\* Si les prévisions du Bureau du Plan se vérifient

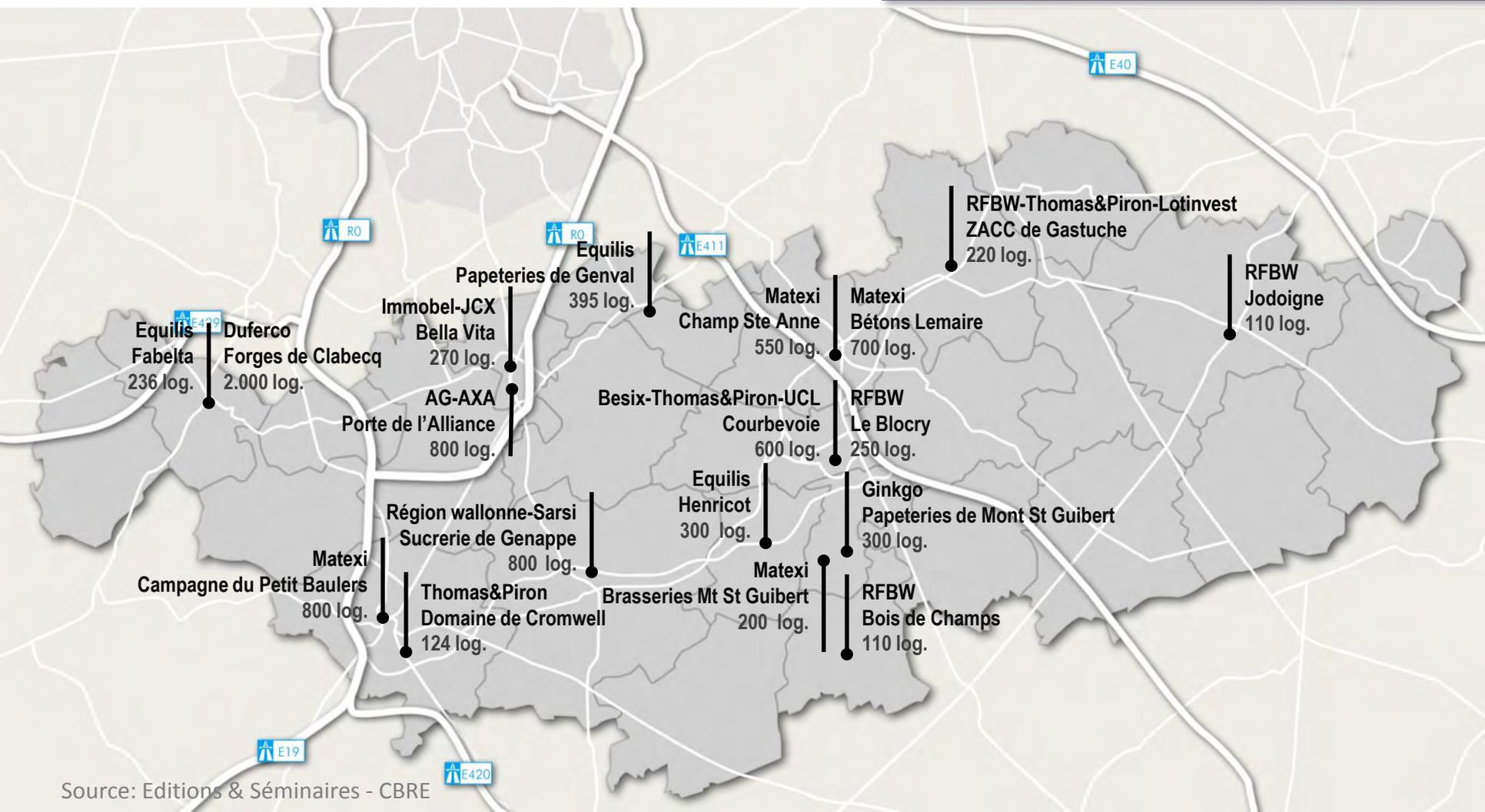


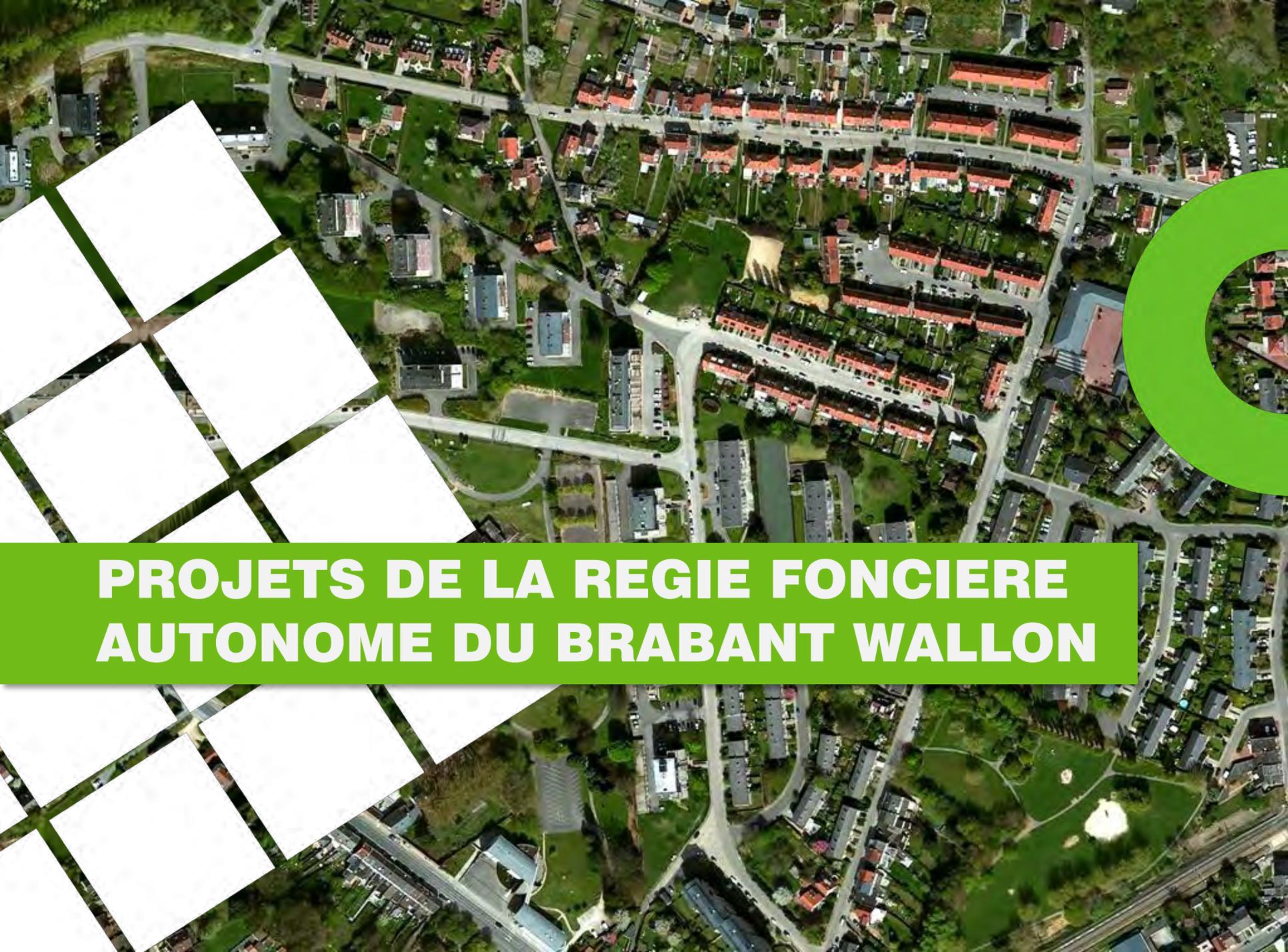


**GRANDS PROJETS RESIDENTIELS**

# Quelques grands projets résidentiels en gestation

■ Total projets logements dans le pipe-line = 8.765





# PROJETS DE LA REGIE FONCIERE AUTONOME DU BRABANT WALLON

# Régie foncière autonome du Brabant wallon

Organisme dont la mission est de constituer des réserves foncières et de les valoriser par la création de logements de qualité.  
Opérateur public de logement mais PAS un opérateur de logement public.

**Stratégie : construction/vente de 1.350 logements d'ici 2018**

**Objectif : diminuer la pression foncière en Brabant wallon**

- Fournir du logement à *un prix significativement inférieur* au marché à des personnes entre 18 et 37 ans ayant des attaches avec le Brabant wallon et désireux de s'y maintenir pour un certain temps
- Fournir un logement à *un prix inférieur au marché* à des personnes de tout âge avec des conditions de revenus et désireux de se maintenir en Brabant wallon
- Fournir un logement au prix du marché sans condition particulière

# Projet Folon (Wavre)



■ Appel à projets: 9 offres



# Plusieurs projets (Jodoigne)

- 56 logements (Ry Saint Jean)
- 24 logements (Le grand Moulin)
- 30 logements (Les Rendanges)

# ZACC Gastuche (Grez-Doiceau)



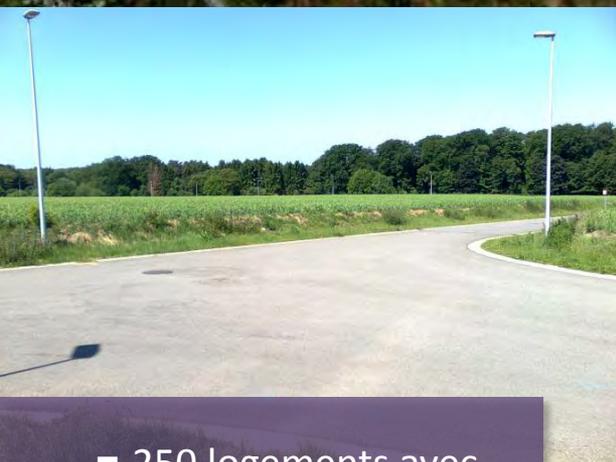
■ 220 logements avec Thomas & Piron + Lotinvest

# Le Bois de Champs (Chastre)

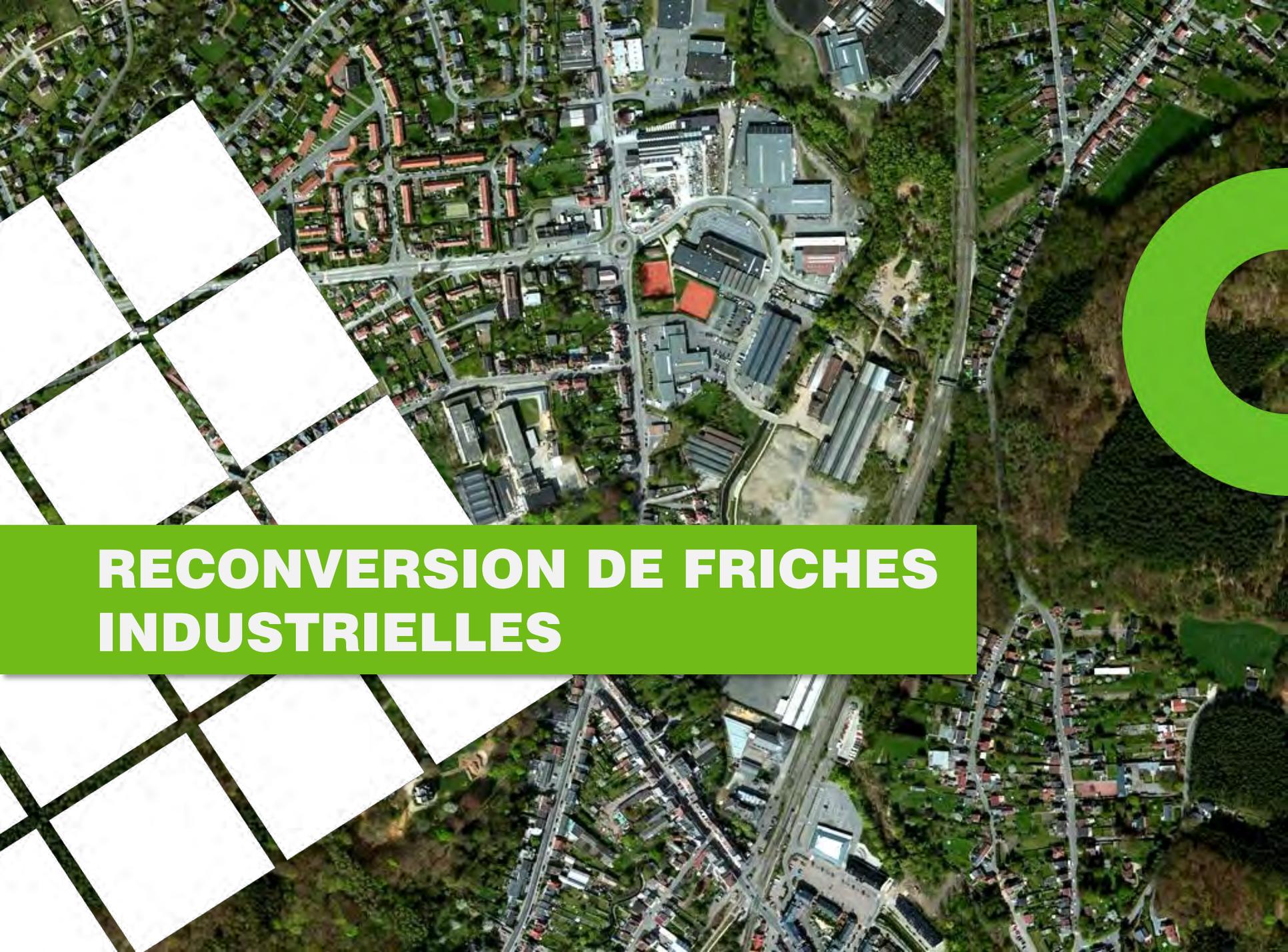


- 110 logements avec l'IBW et la commune
- Appel à candidatures en cours

# Le Blocry (Louvain-la-Neuve)



- 250 logements avec l'UCL et la SWL



# RECONVERSION DE FRICHES INDUSTRIELLES

# Usines Henricot II (Court-Saint-Etienne)

## Equilis



- 300 logements
- 7.500 m<sup>2</sup> de commerces
- Eco quartier



# Papeteries de Genval (Rixensart)

## Equilis



- 395 logements
- 1<sup>ère</sup> phase : 120 logements
- 15.000 m<sup>2</sup> de commerces
- 10.000 m<sup>2</sup> de services



# Site Fabelta (Tubize) Equilis



- Tubize Côté Senne en 2 phases
  - Phase 1 déjà livrée
    - 168 appartements
    - 6.000 m<sup>2</sup> de commerce
  - Phase 2
    - 68 appartements
    - 2.280 m<sup>2</sup> de commerce

# Brasseries (Mont-Saint-Guibert)

## Matexi



- 200 logements
- PCA à l'enquête publique

# Papeteries (Mont-Saint-Guibert)

## Fonds Ginkgo



- Jardins de l'Orne  
300 logements
- Architecte: Syntaxe





# Bétons Lemaire (Ottignies)

## Matexi

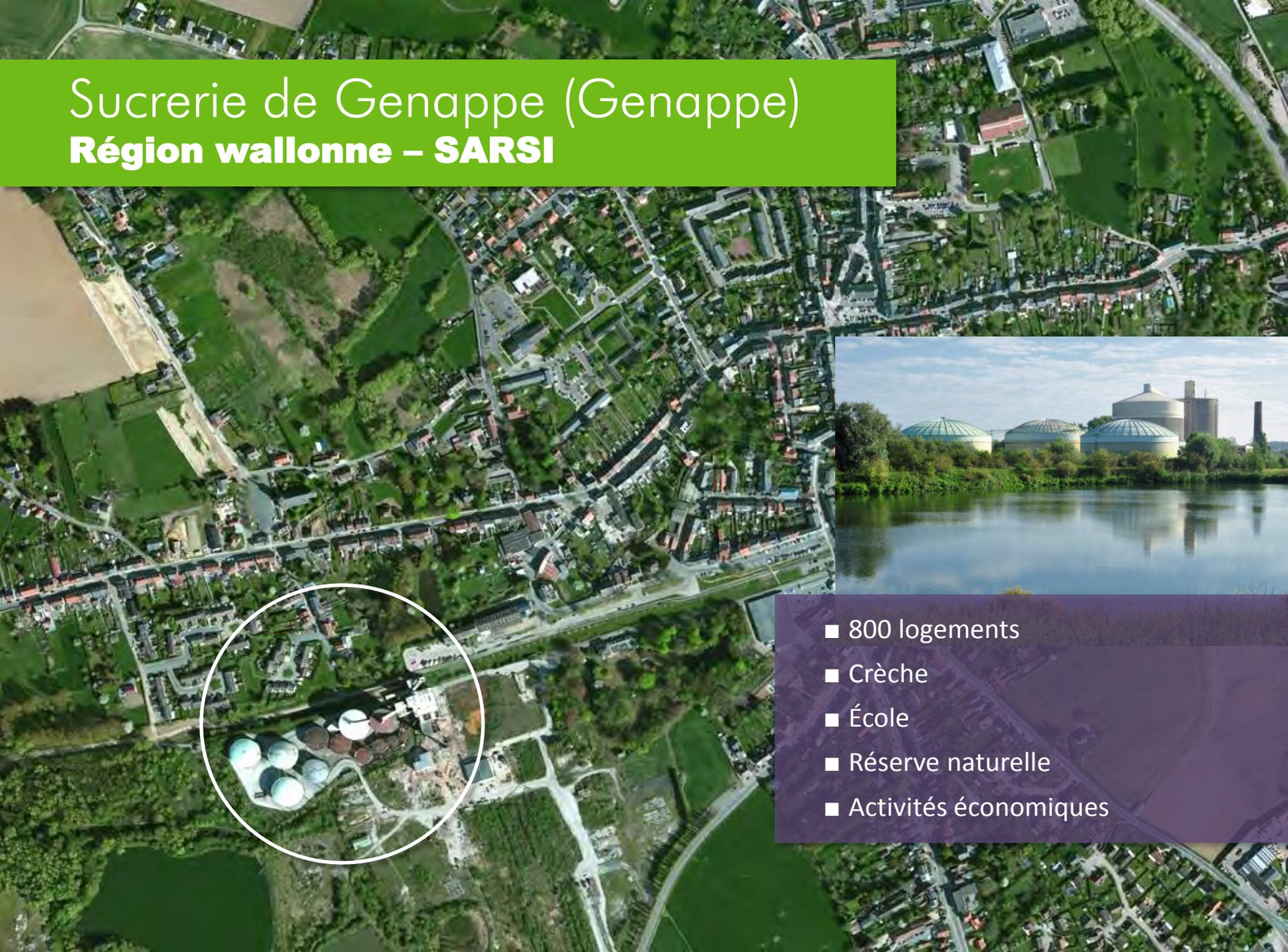


- Acquisition du site (7 ha) le 2/7/12
- 700 logements



# Sucrerie de Genappe (Genappe)

## Région wallonne – SARSI



- 800 logements
- Crèche
- École
- Réserve naturelle
- Activités économiques



**OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE**

# Louvain-la-Neuve (Courbevoie)

## Besix - Thomas & Piron - UCL



- Parking RER
- 600 logements

# Conclusions

- 2009 et 2011 années records en matière de constructions
- De + en + d'appartements en construction
- 38.392 logements à produire d'ici 2030
- Actuellement rythme insuffisant en matière de délivrance de permis
- MAIS potentiel très important notamment dans les friches industrielles