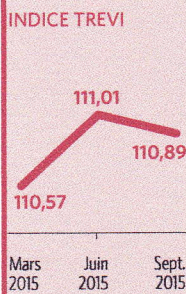
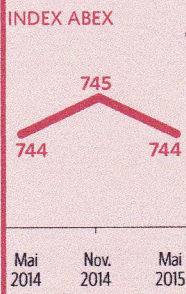
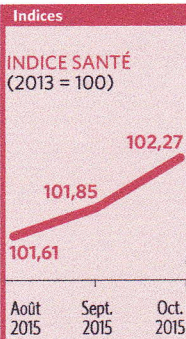


Indice et taux



Les taux hypothécaires

Les taux les plus bas avec conditions (*) (assurance-vie et incendie, compte à vue...) ou sans.

Mensualités pour 100.000 €

Taux variables sur 20 ans		
1-1-1, quotité <= 80 %	1,70 %	
Mensualité : 491,19 € (*)	Argenta	
3-3-3, quotité <= 80 %	1,75 %	
Mensualité : 493,48 € (*)	Argenta	
5-5-5, quotité <= 80 %	2,00 %	
Mensualité : 505,03 € (*)	Féd. Ass.	
10-5-5, quotité <= 80 %	2,00 %	
Mensualité : 505,03 € (*)	Féd. Ass.	
15-5-5, quotité <= 80 %	2,30 %	
Mensualité : 519,06 € (*)	Argenta	
20-5-5, quotité <= 80 %	2,50 %	
Mensualité : 447,20 € (*)	Argenta	

Taux fixes		
10 ans, quotité <= 80 %	1,90 %	
Mensualité : 514,93 € (*)	Argenta	
15 ans, quotité <= 80 %	2,20 %	
Mensualité : 651,74 € (*)	Argenta	
20 ans, quotité <= 80 %	2,40 %	
Mensualité : 523,79 € (*)	Argenta	
25 ans, quotité <= 80 %	2,60 %	
Mensualité : 452,13 € (*)	Argenta	
30 ans, quotité <= 80 %	3,10 %	
Mensualité : 424,67 € (*)	Argenta	

Conditions et détails : [guillemet.com](#)

LE SOIR

lesoirimmo

Editeur responsable
Patrick Hurbain
Rue Royale, 100
1000 Bruxelles

Responsable du supplément
Paulo Leonardi
02-225 54 92
02-225 59 14 ou 10 (fax)
redaction.immo@lesoir.be

Publicité
Barbara Pantano
02-225 55 84
02-225 59 33 (fax)

Immobilier

Tour & Taxis prend définitivement forme

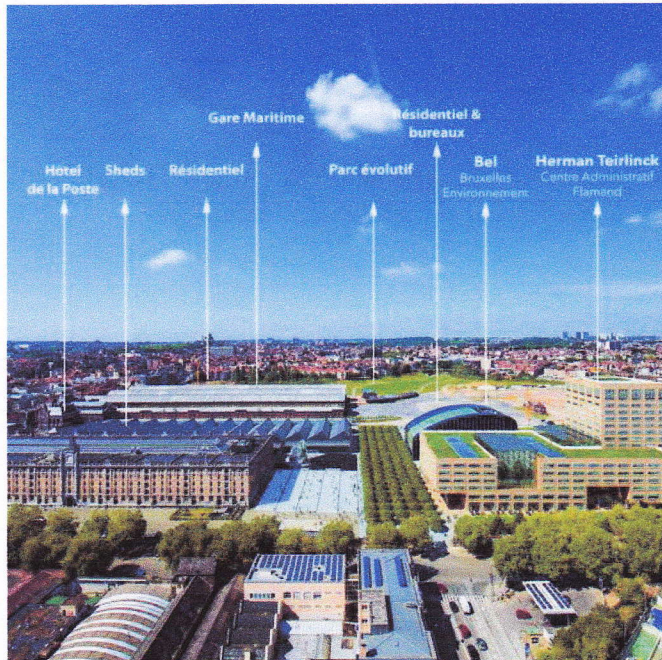
► Extensa finalise le développement de ce site de 30 hectares.
► Les permis de la zone résidentielle seront délivrés au premier semestre 2016.
► Un nouveau quartier mixte sera aménagé.

Extensa, la filiale immobilière de Ackermans & van Haaren, possède depuis le début de l'année l'entière du site de Tour & Taxis. Elle a racheté les 50 % du site qu'il lui manquait encore à ses anciens associés Iret et Stak Rel. De quoi en faire l'unique propriétaire et accélérer le développement de ce site de 30 hectares, qui constitue l'une des plus importantes réserves de terrains constructibles en Région bruxelloise.

Si l'Entrepôt royal a déjà été rénové en 2004, le site abrite également des Sheds (les magasins), où sont organisés différents événements, et l'hôtel de la Poste. Le solde des terrains représente 370.000 m² constructibles.

Après avoir planché sur la question pendant quelques mois, le président du conseil d'administration d'Ackermans & van Haaren Luc Bertrand vient de dévoiler lors du séminaire immobilier de Hemptinne à Bruxelles les grandes lignes de développement du site. Et les perspectives sont plutôt impressionnantes.

« Nous avons très vite compris l'énorme potentiel de Tour & Taxis, se souvient Luc Bertrand. En fait, cela remonte à 1998 quand Tom De Graeve nous présentait son projet 'Music City'. Nous avons ensuite pu acquérir en 2001 la partie du site qui appartenait au Port de Bruxelles. Le pari n'était toutefois pas gagné d'avance vu que le site se trouvait 'du mauvais côté du canal', dans une zone réputée d'in-



Le site de T & T recèle un énorme potentiel. Le promoteur compte bien l'exploiter au maximum. © DR

sécurité et de pauvreté. Heureusement, la rénovation de l'Entrepôt royal a été un grand succès. Le résultat est magnifique. La rénovation des Sheds est également une belle réussite. »

Le développement du reste du site (20 ha) a été établi par un schéma directeur. On y retrouvera notamment un parc public de 9 ha, le plus grand parc urbain créé à Bruxelles depuis le 19^e siècle, de même que des nouvelles constructions sur 11 ha. « Conformément à la demande anticipée dans le marché résidentiel à Bruxelles, le programme de constructions nouvelles sera pour plus de la moitié des logements - 2.000 foyers s'y

logeront à terme - et il y aura plus de 6.000 postes de travail, fait remarquer Luc Bertrand. Un premier ensemble de bâtiment s'implantera entre la rue Picard, la gare maritime et le parc (zone M). On y retrouvera 750 logements et une maison de repos de 150 lits. Les résultats du concours d'architecture lancé pour cette zone devraient être dévoilés d'ici la fin de l'année. Notons que la construction d'un premier immeuble de 115 appartements vient de débuter. D'autres développements résidentiels sont prévus entre la gare maritime, le parc et le bâtiment de Bruxelles-Environnement (19.000 m²). Le reste du site sera occupé

par l'administration flamande (45.000 m²), dont le bâtiment est en cours de construction et devrait être terminé en 2017 (immeuble baptisé « Herman Teirlinck »).

« Le grand défi qui reste, est de réussir la réaffectation du reste du patrimoine historique de Tour & Taxis, encore très peu connu : l'hôtel de la Poste, la gare Maritime, le Bâtiment des produits dangereux ou encore le quai aux Huiles », estime Luc Bertrand.

La gare Maritime est encore vide actuellement : 4 ha sous un toit magnifique. Son affectation sera variée, avec un mélange d'activités économiques (bu-

ÉPIGLÉ

Réaménager les abords

Les abords de Tour & Taxis vont connaître une profonde mutation dans le cadre de la reconversion du canal. D'ici 2019, l'avenue du Port sera entièrement réaménagée, la future passerelle Picard, dont le permis sera délivré dans les prochains mois et dont la construction débutera en 2016, permettra de rejoindre les deux berges, alors qu'un espace vert de deux hectares sera aménagé le long du canal, entre Tour & Taxis et les berges. Un peu plus loin, un village de la construction sera aménagé (début du chantier en février 2016) sur un espace bien plus réduit qu'aujourd'hui alors que le projet résidentiel Canal Wharf (270 logements) d'AG Real Estate et de Vooruitzicht devrait également dynamiser la zone. « D'ici cinq ans, elle pourrait connaître un visage complètement différent, confie Yves Goldstein, chef de cabinet du ministre-président Rudi Vervoort (PS). Et réconcilier les Bruxellois avec le canal. »

X.A.

reaux, ateliers...), commerciales (marché, showrooms, magasins...) et de divertissement. « Nous terminons ces jours-ci l'aménagement de la place située au-dessus du nouveau parking public, ainsi que le nouveau pavillon d'entrée. Enfin, d'autres projets sont dans les cartons à plus long terme. Pourquoi par exemple ne pas faire de Tour & Taxis un centre d'art. Nous possédons d'ailleurs encore du terrain pour construire un petit Guggenheim. Ce serait une idée intéressante, qui permettrait de remettre Bruxelles au centre de l'attention, de même que la zone du canal... »

XAVIER ATTOUT

Construction

Cautionnements et garanties, un vrai casse-tête ?

Le chantier est pratiquement terminé et très souvent, lorsqu'enfin on pourrait crier victoire, c'est à ce moment-là que les conflits surviennent entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur.

Les litiges récurrents sont la rétention du paiement de la dernière facture par le maître de l'ouvrage et le refus d'achèvement des travaux par l'entrepreneur, qui donne lieu au refus du maître de l'ouvrage de réceptionner les travaux et de libérer les garanties.

Le plus souvent, ces situations provoquent des blocages inextricables et coûtent cher en indemnités de retard, en énergie et risquent d'affaiblir la trésorerie des entrepreneurs.

Comment les éviter ? Quelles sont les règles applicables à la libération des garanties ? Quelles sont les précautions à prendre ?

Toutes ces questions ont été abordées lors d'un séminaire organisé par ecobuild.brussels le mois dernier, dont Dickstein (DicksteinLawyers & Mediators), avocate au barreau de Bruxelles, était l'oratrice principale. « C'est dommage d'en arriver à de telles situations, constate-t-elle. Il y aurait moyen de réduire les problèmes avec une meilleure organisation juridique, commerciale et admi-



Sur un chantier, tout se passe bien jusqu'à la fin. C'est (souvent) là que les problèmes surviennent... © DR

nistrative. Se battre sur un dossier dans lequel les éléments sont incomplets ou les preuves ne sont pas parfaites est extrêmement difficile. »

Pour M^e Dickstein, le côté anticipatif, proactif, est primordial. « C'est un peu comme dans les cas d'un mariage, explique-t-elle. Au départ, on se dit que la relation est basée sur la confiance et que l'on ne va pas la compliquer par un contrat. Mais

c'est au moment où l'on se dispute, qu'on regrette de n'avoir rien précisé par écrit. »

Un autre point important à prendre en compte est l'importance de l'interaction entre tous les intervenants sur chantier.

Quand le litige se cristallise, il y a eu, avant, énormément d'événements qui se sont passés. Réussir la libération des cautionnements va donc dépendre très souvent de la clarté des contrats.

Mais avoir un contrat, c'est bien, le respecter tout au long d'un chantier, c'est encore (beaucoup) mieux.

Une vingtaine de participants ont participé au séminaire, illustré par de nombreux exemples pratiques. « Généralement, nous accueillons à nos séminaires entre 15 et 30 participants. Nous ne cherchons pas à atteindre un public nombreux mais insistons sur l'aspect qualitatif, explique

Quentin Laffineur, conseiller à ecobuild.brussels, cluster de la construction et de la rénovation durables à Bruxelles. Notre public cible sont les micro-entreprises, même si les grandes entreprises sont elles aussi intéressées. Tous les types de métiers sont représentés : entrepreneurs, bureaux d'architecture, bureaux d'études, développeurs immobiliers, communes, représentants de l'IBGE... »

Le séminaire a montré une belle complémentarité entre ses organisateurs : M^e Dickstein insistait sur les aspects juridiques pratiques, et ecobuild sur la dynamique de réseau.

L'objectif, en fin de journée, était de permettre aux participants de disposer d'éléments concrets afin d'éviter les conflits. « Nous souhaitons leur donner des outils pour qu'ils puissent éviter de commettre des erreurs qui leur seraient préjudiciables à la fin du chantier. C'est vraiment travailler en avant, arriver avec des solutions avant que les problèmes ne surviennent car souvent quand ils surgissent, il est déjà trop tard ! », conclut Quentin Laffineur.

Le taux de satisfaction élevé des participants à l'événement (97,7 %) montre que le courant est apparemment bien passé.

BRIGITTE DE WOLF-CAMBIER