

L'UCL présente son nouveau quartier

JEAN-PHILIPPE DE VOGELAERE

Mis en ligne lundi 26 septembre 2016, 9h55

Lire aussi : Trop d'apparts neufs à vendre en Brabant wallon

1.500 logements diversifiés dans un cadre de vie exceptionnel. La Ville n'est pas encore tout à fait d'accord avec le plan.



La vue sur la ferme de Lauzelle sera préservée lors de l'aménagement du nouveau quartier. © J.-P. D.V.

Trop d'apparts neufs à vendre en Brabant wallon

En date du 12 septembre, il y avait 733 appartements à vendre en Brabant wallon, soit 79 unités de plus que toutes les unités autorisées à la construction en 2015. C'est le constat réalisé par la société waterlootoise Immo Dussart et l'Observatoire de l'immobilier neuf en BW.

« L'augmentation du stock ne s'explique donc pas par une augmentation de la production

d'immeubles, mais par le fait que le turnover des appartements neufs subit un ralentissement conséquent, note Marc Monet, l'auteur de l'étude. Pour les développeurs importants, qui se financent actuellement à des taux très bas, l'allongement des délais de vente peut être supportable, mais si cette situation devait perdurer, l'évolution rapide des technologies du bâtiment et les mutations socioculturelles risqueraient d'entraîner une obsolescence des stocks. »

Pour information, le prix général de vente moyen au m² d'appartements est de 2.855 euros, avec des écarts variant entre 4.648 euros pour un appartement une chambre à Waterloo et 2.136 euros pour un quatre chambres dans l'Ouest du Brabant wallon.

On savait qu'il y avait parfois des tensions entre la Ville d'Ottignies-LLN et l'UCL, mais de là à ce qu'elles éclatent au grand jour... Ce fut pourtant le cas ce jeudi, au Cinescope, à l'occasion d'un colloque sur « le futur paysage urbanistique et immobilier de Wallonie ».

Philippe Barras, l'administrateur délégué d'Inesu-Immo, le bras immobilier de l'UCL, avait tenu à réserver la primeur de la présentation du nouveau quartier de l'Ormoi, retenu par la Région wallonne avec celui du redéploiement des anciennes Forges de Clabecq, que l'on appelle désormais Athena-Ferme de Lauzelle, sis à un kilomètre à pied du centre urbain.

Il s'agit là d'une zone de 30 hectares, dont 10 ha sont déjà occupés par des entreprises, où il est question d'aménager, dans un écoquartier durable, 1.500 logements diversifiés : maisons unifamiliales ou bifamiliales et 50 % d'appartements pour arriver à une densité de 80 logements à l'hectare. 10 % seront aussi des logements sociaux construits par Notre Maison, tandis que 160 logements moyens le seront par la Régie foncière provinciale. Il est encore question de structures de type Abbeyfield (pour seniors) ou de Community Land Trust (où l'on ne paie que la maison, pas le terrain) : « Nous souhaitons favoriser un mix de population, en priorisant la tranche des 30-45 ans. Nous

Si la situation du stock n'est pas encore inquiétante, les spécialistes du secteur suivent de près l'évolution. Déjà certains grands appartements sur Braine-l'Alleud, par exemple les 95 m² avec une chambre, ont du mal à trouver preneur. Et d'aucuns de pointer la politique de la commune.

Le bourgmestre Vincent Scourneau (MR) reste cependant inflexible : *« Notre cité accueille déjà 40.000 habitants. On ne cherche pas à en avoir plus. Pourtant, 1.500 demandes de permis sont en cours de traitement au service Urbanisme. Je n'ai vraiment pas envie que les maisons, qui sont l'économie d'une vie entière, perdent toute valeur à l'occasion d'une bulle immobilière. On est donc très clair, dans une commune où la pyramide d'âge montre que les jeunes sont bien présents. Là où 40 % des 18.000 logements étaient avant l'an 2000 de moins de 40 m², nous avons voulu offrir une autre gamme pour répondre à la demande des habitants : 80 m² avant 2005, 100 m² jusqu'en 2010 et 120 m² à présent. C'est à prendre ou à laisser. Je ne demande à aucun promoteur de venir. »*

Et son collègue La Hulpois Christophe Dister : *« Il serait bien que les promoteurs écoutent les politiques, qui savent ce qui est bon pour leur cité. Chez moi, où la population vieillit de plus en plus, et dont les maisons sont impayables, il manque de petits appartements pour les jeunes. C'est ce qu'on veut développer avec Atenor avec les Berges de l'Argentine (ex-papeteries). »*

prévoions un contrat d'emphytéose avec des critères de sélection évitant toute spéculation. »

Sur la partie très en pente du terrain, 3 hectares d'activité scientifique éco-maraîchère sont prévus, avec possibilité de 4 mini-éoliennes le long de la N4, la ferme de Lauzelle étant transformée en lieu de distribution de produit locaux.

L'UCL prévoit enfin le réaménagement du boulevard, des cheminements piétons, des placettes, une crèche, des aires de jeux, du (para-)médical et des services collectifs. C'est sur ce point que la Ville n'est pas encore satisfaite. Pour le bourgmestre Jean-Luc Roland (Ecolo), *« nous attendons un effort sérieux de l'UCL pour les services collectifs, vu que son terrain est passé de zone agricole à zone à bâtir. Une légère plus-value, n'est-ce pas ? »*

Chacun ses priorités

Philippe Barras n'a guère apprécié... Pourtant, il nous revient que le CDH local a mal vécu la décision du ministre wallon CDH de miser sur le terrain de l'UCL plutôt que sur la gare.

Et le bourgmestre de s'adresser aux investisseurs et promoteurs pour rappeler que *« la vraie priorité concernait les 20 hectares de terrains autour de la gare d'Ottignies, dont 11 hectares appartenant à la société CFE. Nous attendons de la SNCB un investissement de 60 à 135 millions d'euros pour la plus importante gare de Wallonie. Ce n'est pas cher vu qu'elle est assise sur un magot à valoriser. Les premières demandes de permis ont, elles, été entrées pour la zone CFE, et nous avons lancé un plan communal d'aménagement révisionnel pour le parking des Droits de l'Homme où l'on veut, en*

étages, tripler la surface de parking, et créer un nouveau lieu de vie. »

78 millions pour la gare d'Ottignies

« J'en appelle à la responsabilité de tous. Ce n'est pas à la SNCB de réaliser des ronds-points qui se trouvent à 500 mètres d'une gare. La mission, qui a été rappelée aux ingénieurs, est de prévoir les voies, à savoir la mise à quatre voies pour le RER, les gares et les parkings. Et c'est tout. »

Le ministre fédéral de la Mobilité, François Bellot (MR), aura été très clair lors du colloque à Louvain-la-Neuve. Oui, il y aura bien un milliard d'euros pour finir le RER : *« J'assume les erreurs du passé et c'est mon job de trouver le financement dont on étudie aujourd'hui les possibilités. »*

Oui pour le plan de transport de 2023, il est prévu, aux heures de pointe, d'avoir quatre trains par heure sur la ligne 161 Bruxelles-Ottignies, et deux trains par heure sur la ligne 124 Bruxelles-Nivelles.

Oui, tous les permis sont caducs sur la ligne 124, *« mais il faut trois ans pour obtenir un permis de la Région flamande et six ans pour faire les travaux. »*

Oui, il faut aussi débiter la mise à quatre voies sur la ligne 161 avant Bakenbos, *« parce qu'on a besoin d'aménager une zone tampon avant l'entrée dans la jonction Nord-Midi ».*

Et oui, pour la gare d'Ottignies, il y aura *« 78 millions d'euros investis, bifurcation vers LLN comprise et une gare fonctionnelle. Mais pas plus. Ce n'est pas à la SNCB d'aménager la gare de bus, la nouvelle place devant la gare ou de se lancer dans des opérations immobilières... »*