

Un nouveau complexe au

Dans l'hypercentre de Namur, en face du nouveau Palais de Justice, la société de promotion immobilière Devlop va construire la « résidence général Michel ». Un ensemble de 28 appartements et quatre bureaux. Tout a été vendu en un claquement de doigts.

PAOLO LEONARDI

Connu de tous les Namurois, le quartier des Casernes s'apprête à revivre. D'importants projets sont en cours de réalisation, parmi lesquels le nouveau Palais de Justice - dont on peut apercevoir les travaux de terrassement et de fondations - qui quittera le quartier de l'université pour venir animer une zone quelque peu délaissée ces dernières années.

Face à lui, la résidence général Michel est emblématique du renouveau annoncé. D'ici la fin 2022, elle proposera 28 appartements et 4 bureaux sur un site de 13 ares anciennement occupé par le siège historique et les entrepôts des cafés Delahant. Tous les appartements ont été vendus en deux mois et demi à peine, avant même que ne démarre la démolition desdits entrepôts ainsi que de trois maisons de ville faisant partie du projet. La commercialisation des bureaux doit démarrer incessamment.

Business manager chez Devlop, la société de promotion immobilière en charge du projet, Denis Ruysen ne cache pas son étonnement face au succès annoncé de la nouvelle Résidence. « La surprise était d'autant plus grande que nous avons entamé la commercialisation entre la première et la deuxième vague du covid », se souvient-il. « Très vite, nous nous sommes rendu compte que le projet était terriblement attractif, surtout pour les investisseurs à la recherche d'appartements de qualité dans le centre de Namur. »

Facilement accessible grâce à sa proximité avec l'autoroute E411, le quartier des Casernes va donner un nouvel élan à la capitale wallonne. « Nous avons acheté le terrain en mars



Denis Ruysen dit avoir été surpris par l'engouement suscité par le projet développé par Devlop (les façades colorées que l'on aperçoit en haut à gauche de l'image 3D). En haut à droite, le bâtiment tout en verre est le futur palais de justice. © DR

2020 et obtenu le permis d'urbanisme en juin », se félicite Denis Ruysen. « Ce fut très rapide, mais c'est en réalité le fruit d'un travail entamé trois ans plus tôt. En fait, le terrain a été acheté une fois que nous étions sûrs d'obtenir les feux verts. »

Les appartements seront « premium », c'est-à-dire qu'ils seront équipés de matériaux et de techniques de qualité. Châssis en aluminium noir, chauffage par le sol, chaudières individuelles, isolation acoustique, portes massives, plancher en parquet semi-massif traité d'usine, cuisines équipées d'un fabricant reconnu : tels sont quelques-uns des critères que l'on retrouve dans le cahier des charges établi par Devlop et qui assureront au nouvel ensemble un PEB de classe « A ». « En ce qui concerne le prix de vente moyen, il avoisine les 3.250 euros/m², ce qui constitue le nouvel indice du haut de gamme du marché namurois, du moins

pour ce qui est de l'hypercentre, autrement appelé « corbeille de Namur » car en bord de Meuse, les prix jouent dans une autre division (ils peuvent y grimper jusqu'à 4.500 euros/m²).

« Namur est une ville qui se développe très fort à tout point de vue, elle affiche un grand dynamisme sur le plan immobilier », expose notre interlocuteur, Namurois « de souche et de cœur » qui connaît sa ville comme sa poche. « Le téléphérique, le nouveau centre culturel Delta, la gare des trains qui arrive à son terme, celle des bus qui prendra place juste au-dessus, la rénovation de la Citadelle où l'on a reconstruit le pavillon de l'Exposition universelle et où il est à nouveau très agréable de se promener : je pourrais vous citer encore de nombreux autres projets en cours ou à venir qui témoignent de l'attrait qu'exerce la ville sur ses habitants mais aussi les touristes. Sans oublier qu'il s'agit d'une ville à taille humaine. Elle a encore de très beaux jours devant elle... »

Bien que dépendant d'un fonds basé au Grand-Duché (Ream.lu), Devlop possède ses bureaux à Namur. Elle emploie huit personnes et est principalement active dans le sud de la Wallonie et le Luxembourg. Le succès de la résidence Michel l'incite évidemment à reproduire l'expérience dans la capitale de la Wallonie. « Mais trouver un terrain dans l'hypercentre est devenu un vrai challenge », constate Denis Ruysen. « Pour l'heure, nous avons déposé une demande de permis pour un projet de rénovation de la Citadelle où l'on a reconstruit le pavillon de l'Exposition universelle et où il est à nouveau très agréable de se promener : je pourrais vous citer encore de nombreux autres projets en cours ou à venir qui témoignent de l'attrait qu'exerce la ville sur ses habitants mais aussi les touristes. Sans oublier qu'il s'agit d'une ville à taille humaine. Elle a encore de très beaux jours devant elle... »

succès inespéré et confirmé

perspectives Un marché à l'aube d'un nouveau départ

PAL

En 2020, Namur a été conforme à ce qu'il s'est passé dans d'autres grandes villes du pays : les ventes réalisées en mai et juin ont compensé, si pas dans la totalité du moins en grande partie les pertes enregistrées pendant la fermeture de l'activité en mars et avril. A tel point qu'aujourd'hui les puits de nombreuses agences immobilières sont à sec. « Il n'y a plus grand-chose à vendre », confirme Philippe Taillet, le patron de Latour et Petit Namur. « Et ce qui reste part en une semaine, ou maximum un mois. Nous avons réalisé un chiffre d'affaires identique à celui de 2019 alors que nous n'avons travaillé que neuf mois au lieu de douze... (si l'on ajoute le confinement d'octobre). »

Avec des conséquences sur les prix. « J'estime la hausse entre 5 et 10 % », exprime l'agent immobilier. « Cela faisait longtemps que je n'avais plus connu ça. Entre 2000 et 2008, les biens sur Namur avaient doublé mais il avait fallu huit ans, puis il y a eu la crise financière et le marché s'est posé jusqu'en 2013. Par la suite, les augmentations ont été constantes d'année en année, mais jamais dans les proportions actuelles. »

Et cela risque de durer. Comme l'explique Pierre Closos, patron de l'agence

Trevi Namur. « L'offre est en nette baisse et la crise sanitaire retarde les décisions de vente », analyse-t-il. « Aujourd'hui, pour une maison deux façades bien aménagée dans le centre-ville, avec 3 chambres et un grenier aménageable, il faut déboursier entre 260.000 et 275.000 euros. Pour un appartement neuf, on se retrouve aujourd'hui avec les biens en queue de projet (NDLR : ceux restants qui se vendent toujours moins bien) car l'offre n'est pas très conséquente en raison des retards de permis. Mais pour le centre, on parle d'un prix à 2.750 euros/m² pour un appartement 2 chambres d'environ 85 m². Toutefois, ça peut monter jusqu'à 3.000 euros/m². »

Un grand village

Le grand avantage de Namur, ville « bourgeoise » qui a su rester un grand village (115.000 personnes habitent Namur et je n'ai plus connu ça. Entre 2000 et 2008, les biens sur Namur avaient doublé mais il avait fallu huit ans, puis il y a eu la crise financière et le marché s'est posé jusqu'en 2013. Par la suite, les augmentations ont été constantes d'année en année, mais jamais dans les proportions actuelles. »

risque de perdurer avec l'imposition du télétravail », confirme Philippe Taillet.

Pierre Closos est d'accord. « Les demandes d'estimation repartent à la hausse depuis le début de l'année même si nos conditions de travail ne sont toujours pas idéales avec des visites compliquées à organiser en raison des protocoles sanitaires et de certains locataires qui refusent d'accueillir du monde chez eux. Mais je suis persuadé que Namur va profiter de la situation. Son côté campagnard va attirer davantage d'acheteurs. Ces dernières années, on a vu s'opérer un premier glissement depuis Bruxelles vers le Brabant wallon. Désormais, on en constate un autre, cette fois du Brabant wallon vers Namur. Les petits et moyens investisseurs bruxellois n'hésitent plus à aller chercher leur bonheur dans le Namurois ou dans la province de Luxembourg. »

Philippe Taillet reconnaît lui aussi que le « bien-vivre » de Namur attire désormais d'autres profils que les purs Namurois. « Nous avons beaucoup de personnes originaires de la Basse-Sambre, entre Namur et Charleroi, mais aussi des gens résidant entre Liège et Namur qui veulent venir s'établir chez nous. »

L'immobilier namurois est peut-être à l'aube d'un nouveau départ...



La prix de vente moyen avoisine les 3.250 euros/m², ce qui constitue le nouvel indice du haut de gamme du marché namurois, du moins pour ce qui est de l'hypercentre

Denis Ruysen



Projets à gogo

Les projets de rénovation ne manquent pas à Namur, une ville qui bouge. Outre le quartier dit « des Casernes », on peut citer le nouveau téléphérique (les câbles viennent d'être installés) qui reliera la place Maurice Servais à l'Esplanade de la Citadelle en trois minutes, la gare des trains qui arrive à son terme (avec au-dessus celle des bus), la rénovation de la citadelle dont plusieurs parties sont achevées (pont des Hollandais, certaines murailles, Terra Nova, soit le centre visiteurs pour les nouveaux souterrains et bientôt le

pavillon belge de l'Exposition universelle de Milan qui est quasiment terminé). On citera encore le Trakk en bord de Sambre. Ce nouveau bâtiment qui a ouvert ses portes récemment est un espace dédié aux industries culturelles et créatives ainsi qu'au numérique : il propose 3.000 m² d'innovation, 500 m² de bureaux, 80 places de coworking, 300 m² de fablab, des salles de réunion, une salle créative, des espaces de conférence, un espace de détente, une zone café et 3 terrasses avec vue sur l'eau. PAL



Le quartier des Casernes doit aussi accueillir « Cœur de ville », le projet mixte de Thomas et Piron qui comprendra entre 120 et 140 logements (au centre de l'image). On y voit notamment une façade des anciennes casernes qui sera conservée. © DR

WOLUWÉ-ST-PIERRE - ETANGS MELAERTS

Avec superbe vue sur les étangs, spacieuse villa de caractère 1932 ent. rénovée, possibilité profession libérale (composée de 2 ailes, 2 entrées), très beau jardin, ± 17 ares/73 avec entrée direct sur le parc de Woluwé. Piscine. Belles réceptions, cuisine super équipée, 7 ch, 4 salles de bain. Garage 2 voitures. PEB G.

WOLUWÉ-SAINT-PIERRE - PLACE DUMON

Ce vaste jardin d'une infinie quiétude appartient à une villa de charme, ± 400 m² + sous-sol, bâtie à l'origine sur un double terrain de 25 ares (façade de 40m orienté sud-ouest). Plusieurs réceptions, 2 bureaux, 4 chambres, 2 bains. Garage 1 voiture. PEB G. Possibilités de mise en valeur du terrain.

UCCLE - FORT JACO

A proximité immédiate de la forêt de Soignes, dans une petite résidence de style contemporain datant de 2007, superbe appartement au 2ème étage sur 3, de +/- 380 m², doté de 3 terrasses parfaitement orientées Sud-Ouest pour plus de 60m². Suite de réceptions allurées, bureau, grande cuisine, 4 chambres à coucher, 4 salles de bain. Garage 4 voitures. PEB B.

UCCLE - OBSERVATOIRE

Belle villa de caractère et de charme de 1925, aménagée au cours des années en respectant l'authenticité du style. Sise sur un terrain très privatif de ± 8 ares/12, aménagé en différentes sections. Surface habitable de ± 475 m² et surface bâtie de ± 560 m². Belles réceptions, cuisine hyper équipée, 6 chambres, 5 salles de bain, garage. PEB F.

UCCLE - MOLIÈRE

Proche du square Gui d'Arezzo, très bel hôtel de maître doté d'une élégante façade en pierre de France de style Louis XVI, et d'un joli jardin orienté Sud (Zares36). Surface hab. ± 540m². Vastes réceptions, bur, cuisine s'ouvrant sur le jardin, 7 ch, 4 sb. Appartement séparé. Ascenseur. Emplacement de parking. PEB F.

IMMOBILIERE LE LION

02.672.71.11
info@immo-lelion.be
www.immo-lelion.be

UCCLE | Ref. 4193023

Situé au coeur du Fort-Jaco et de ses nombreux commerces, dans un cadre calme et verdoyant face à la Forêt de Soignes, penthouse 3 chambres de ± 280 m² dans une villa à appartements de quatre unités aux finitions luxueuses, raffinées et contemporaines jouissant d'une vue agréable et boisée. PEB: Projet neuf.

ETTERBEEK | Ref. 4139334

À proximité du Cinquantenaire, au sein d'une ancienne papeterie rénovée avec goût et audace, quatre derniers appartements de style lofts dans le projet Belga House. 3 appartements deux chambres et 1 appartement une chambre sont encore disponibles. Possibilité bureau à domicile. PEB : Projet Neuf.

IXELLES | Ref. 3968202

Le Bailli est le fruit de la rénovation d'un vaste immeuble de style moderniste emblématique de l'avenue Louise. Dernier appartement en vente : penthouse 3 chambres développant une superficie de ± 185 m² bénéficiant d'un grand et lumineux séjour agrémenté de ± 40 m² de terrasses. PEB: Projet neuf.

Belgium Sotheby's INTERNATIONAL REALTY

Antwerp +32 3 647 30 72
Brabant +32 2 898 09 40
Brussels +32 2 640 08 01

Discover all our properties on SOTHEBYSREALTY.BE