

Annonces

PP. 12-20

Et en ligne sur

www.logic-immo.be



Projet

P. 6

Villalobar, 30 appartements accolés à une villa des années 30 à Woluwe-Saint-Pierre.

Zoom

PP. 10-11

Les ventes de secondes résidences à la Côte ont boomé en 2019.

Libre Immo

Supplément à La Libre Belgique - N°10 - Semaine du 12 au 18 mars 2020

Portrait

P. 2

Directeur d'IWG Belux, William Willems supervise l'expansion de Regus et Spaces.



SPACES

APRÈS BRUXELLES, le CLT essaime en Wallonie



Le Community Land Trust, ce concept venu des États-Unis qui favorise l'accès à la propriété en dissociant l'achat du logement de celui du terrain, existe à Bruxelles depuis 2009. Il gagne aussi la Wallonie, via des initiatives citoyennes et certains organismes publics locaux.

PP. 4 et 5



Le globe-trotter du coworking

À 56 ans, William Willems a parcouru l'Asie du Sud-Est, l'Australie et la Nouvelle-Zélande pour faire prospérer Regus. Nommé directeur d'IWG Belux en 2012, il planche sur la création de 90 nouveaux sites à l'horizon 2029.

DIFFICILE D'AVOIR une carrière plus internationale que celle de William Willems. "C'est mon année de master complémentaire à l'université de Durham, au Royaume-Uni, qui m'a donné le goût du voyage", confie celui qui était alors diplômé en Sciences politiques à l'UCLouvain (1988). "À l'époque, rares étaient ceux qui étudiaient à l'étranger." Passionné de langues, ce trilingue parfait perfectionne son néerlandais lors de son service militaire. "J'étais dans une section néerlandophone et je prenais des cours du soir."

Sa carrière débute en 1990 chez le loueur de voitures Avis dont le groupe D'Ieteren est un des trois actionnaires à l'époque. Très vite, il est promu Marketing Manager pour la Belgique et le Luxembourg. Quatre ans plus tard, s'étant fait remarquer

au sein du siège de Londres, il se voit confier la responsabilité des partenariats européens. "J'ai vécu un peu plus de deux ans près de Windsor, à l'ouest de Londres, dans une magnifique région."

À partir de 1996, William Willems exerce différentes fonctions au sein d'Avis à Bruxelles: ventes à l'international et marketing pour le Benelux, contrats avec les tour-opérateurs et agences de voyages pour le Belux... Il finit par décrocher en 1999 un poste convoité, celui de directeur en charge des partenariats avec le secteur du tourisme pour l'Europe. Poste qu'il occupe une petite année seulement puisque celui qu'il remplace, parti chez Regus, lui propose de le rejoindre en tant que Country Manager pour le Belux et l'Irlande. "Pendant cinq ans, j'ai créé une équipe et j'ai redynamisé les marchés dont j'étais responsable", décrit-il. Avec succès. En 2005, Mark Dixon, fondateur et CEO de Regus, lui offre de mener son entreprise de

redressement de marchés à plus grande échelle, soit en Asie du Sud-Est, soit au Canada. "Avec mon épouse, nous avons parié sur la première option et nous nous sommes installés à Hong Kong avec nos trois enfants." En 2010, il reçoit aussi la charge de l'Australie et de la Nouvelle-Zélande, "des pays compliqués à gérer où Regus n'obtenait pas de très bons résultats", et s'installe à Sydney.

Après avoir goûté pendant près de trois ans à la vie au grand air australienne, sa fille aînée entamant des études de médecine et son épouse désirent rentrer au bercail, William Willems ramène sa petite famille en Belgique et se consacre aux marchés belge et luxembourgeois. "C'est un retour en arrière pour ma carrière, certes, mais c'est une décision prise pour le bien-être de ma famille, que je ne regrette pas."

Et ce, d'autant que le momentum est décisif. "En 2012, on était à ce que les anglophones appellent un 'tipping point', un point de basculement", ra-

conte-t-il. "Les bureaux flexibles et partagés, jusque-là marginaux, se développent tout d'un coup. De dix sites au Belux depuis la création de Regus en 1989, la croissance est exponentielle, pour en atteindre aujourd'hui 40."

Désormais, William Willems en vise 130 à l'horizon 2029, via le lancement d'un réseau de franchise (lire "La Libre" du 10/3). Mais aussi via la diversification des marques au sein du consortium rebaptisé International Working Group (IWG) en 2016. "Outre Regus et Spaces, IWG a lancé N°18, HQ et Signature", liste le directeur général d'IWG Belux. "Les bureaux flexibles et partagés sont une solution d'avenir pour l'économie, en ce qu'ils sont boostés par les avancées technologiques (réalité virtuelle, 5G...), par les nouveaux besoins des utilisateurs (la nouvelle génération des Millénials), et par ceux des sociétés elles-mêmes, qui souhaitent plus de flexibilité pour réagir rapidement face à certains coûts fixes", conclut-il.

Frédérique Masquelier

À la Une

Salon

En raison du report du Mipim, We Are Real Estate est annulé

La semaine dernière, Reed Midem, l'organisateur du Mipim, ce grand marché international des professionnels de l'immobilier qui n'a pas raté une édition en 30 ans d'existence, annonçait son report du 2 au 5 juin à Cannes en raison de la crise du coronavirus. Le salon We Are Real Estate, quant à lui, était prévu les 27 et 28 mai, c'est-à-dire la semaine précédant les nouvelles dates choisies pour le salon français. "Dès lors, faire tenir deux grands événements du secteur immobilier à quelques jours d'intervalle ne serait pas très judicieux", note, dans un communiqué, son organisateur The Fair Experts, qui a décidé de repousser la seconde édition du sommet bruxellois en mai 2021. "La concertation avec les exposants et d'autres intéressés de We Are Real Estate a abouti au même point de vue", poursuit The Fair Experts. "Ils sont, en effet, satisfaits que soient pris en compte le planning et les budgets des parties concernées. Par ailleurs, les exposants contactés ont soutenu ce choix en reportant leur participation à la prochaine édition."

Transaction

Equilis vend "Trône 100"

Le promoteur wallon Equilis annonce avoir vendu le projet de bureaux Trône 100, situé dans le quartier Léopold, à Bruxelles, à la société immobilière réglementée belge Cofinimmo. Entièrement rénové, l'immeuble comprend six étages de bureaux, deux étages de polyclinique (le Chirec s'y installera début 2020), des terrasses extérieures, un restaurant, un parking souterrain et un parking à vélos. "Trône 100 propose des espaces adaptés à tous types d'occupants exigeants", salue Equilis dans un communiqué. À noter qu'un concours d'artistes sera organisé pour habiller le pignon de l'immeuble.

300

PROFESSIONNELS À PORTEE DE CLIC

AG lance SoSimply, une plateforme en ligne pour faciliter les petits travaux dans la maison. Via sa filiale Homeras, AG dispose d'un vaste réseau de techniciens rigoureusement sélectionnés et répondant à une charte de travail qualitative: plus de 300 plombiers, chauffagistes, électriciens, serruriers, etc., répartis dans toute la Belgique. L'étendue du réseau garantit une exécution dans un délai raisonnable, même pour de petites missions. Sur l'année 2019, ces 300 professionnels ont réalisé près de 40 000 interventions.

Commercialisation

La vente des premiers appartements du projet Bavière est lancée à Liège



ASSAR ET ALDEX

Après le lancement, en 2019, des travaux de construction du Pôle des Savoirs et du réaménagement des espaces publics du Boulevard de la Constitution et de la rue des Bonnes Villes, un premier projet privé a obtenu son permis d'urbanisme sur le site Bavière, à Liège. Porté par le consortium Bavière Développement (BPI Real Estate, Thomas&Piron et UrBa Liège), qui a acquis le site de l'ancien hôpital de Bavière en 2012, le lot D (18 000 m²) compte cinq immeubles de 149 appartements, trois commerces et une crèche. La vente des logements a débuté ce lundi 9 mars. Tandis que le début du chantier de terrassement et d'assainissement des lots D et E est lancé en mars également, pour une livraison des premiers appartements estimée fin 2022.

Arrêt sur image



CITYDEV BRUSSELS

Les logements du projet Victor sur les rails gare du Midi, à Bruxelles

Depuis plus de dix ans, les promoteurs Atenor et BPI Real Estate et les bureaux d'architectes 51N4E et Jaspers-Eyers, travaillent sur un projet d'ampleur à proximité de la gare du Midi, à cheval sur les communes d'Anderlecht et Saint-Gilles. Citydev.brussels vient de leur donner un sérieux coup de pouce en les choisissant dans le cadre d'un appel à projets pour des logements conventionnés lancé en 2019. C'est sur le seul volet résidentiel que les développeurs reçoivent le soutien de l'institution publique en charge de la rénovation urbaine et de l'expansion économique dans la capitale, à savoir 102 logements conventionnés et 32 libres. Ils n'en seront pas moins intégrés dans un complexe mixte incluant galerie commerciale couverte, espace paysager de 2900 m² et tour de 72000 m² de bureaux. À noter qu'un second marché est attribué à Eiffage Development pour son projet Greenwood (39 logements conventionnés et 15 libres) à Woluwe-Saint-Lambert.

Go4Green veut rénover les chaufferies de cent copropriétés bruxelloises

Le spécialiste de la production d'énergie par cogénération se propose d'investir dix millions d'euros dans l'opération.

LA PRINCIPALE SOURCE D'ÉMISSIONS de CO₂ à Bruxelles étant le chauffage des bâtiments (60% des émissions directes), pour diminuer drastiquement son empreinte écologique, il faut donc non seulement isoler mais aussi installer des chaudières offrant un bon rendement.

L'entreprise bruxelloise Go4Green a décidé de se positionner en faveur d'une meilleure qualité de l'air dans la capitale en alliant le financement de la rénovation de 100 chaufferies de copropriétés à un taux de 0% à une prime allant de 5000 euros à 15000 euros. Une première à Bruxelles qui fera bénéficier près de 4 500 foyers bruxellois d'une réduction non négligeable de leur facture d'énergie.

Concrètement, l'entreprise propose dès à présent aux Bruxellois résidant dans des immeubles de plus de 15 appartements équipés de chaufferies au mazout (ou gaz de plus de 15 ans), de poser leur candidature pour la réalisation d'une étude gratuite. Que ça soit une rénovation, une mise en conformité PEB ou un renouvellement, ou même l'ajout d'un cogénérateur, Go4Green offre un taux à 0% sur les investissements qui ont un objectif d'économie de combustible, donc d'économie financière mais aussi de pollution. "Grâce à ces investissements, nous atteindrons une réduction de 43% de l'empreinte CO₂

par immeuble, soit un total de 5 500 tonnes d'émissions de CO₂ par an", calcule Benoît de Hollain, CEO de Go4Green. "L'objectif de notre entreprise va plus loin que celui de la Région bruxelloise, qui s'est engagée à réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 30% pour 2025."

Cogénération

Go4Green s'est fait connaître depuis 2013 par la mise en dépôt de générateurs au sein des immeubles de plus de 15 appartements. Forte d'un investissement total de plus de 15 millions d'euros, cette solution a déjà permis à plus de 5 000 logements bruxellois de diminuer de plus de 20% leurs factures d'énergie et de 20% leur empreinte carbone. Cette technologie consiste en un petit moteur alimenté en gaz naturel, qui affiche un rendement proche des 100%. En se branchant sur le gaz de ville, les générateurs permettent de fournir jusqu'à 80% de l'alimentation en eau chaude des logements de copropriétés à prix réduit mais ils garantissent aussi l'approvisionnement en électricité des communs.

"La motivation de Go4Green a toujours été de gérer de façon proactive les besoins de chauffage des habitants des copropriétés en mettant en place une solution de monitoring, ce qui a permis de réduire les factures et les émissions de CO₂ sans changer le confort des occupants. Nous ne gagnons rien si l'immeuble n'économise pas", commente son CEO.

Go4Green sélectionne actuellement les immeubles qui souhaitent bénéficier de cette rénovation. Les occupants d'immeubles bruxellois qui pensent que leur immeuble est éligible peuvent en faire part à leur syndic ou directement à Go4Green via leur site www.go4green.be.

En bref

Agenda

Le salon Bois&Habitat se tiendra du vendredi 20 au lundi 23 mars inclus à Namur Expo, dans la capitale wallonne. Unique salon belge dédié au bois dans la construction, l'aménagement et le mobilier, l'événement rassemble 180 exposants. Des indépendants de la filière bois seront également présents afin de répondre aux questions des visiteurs sur les aspects techniques, pratiques et financiers du choix du bois, en toute neutralité. Enfin, un programme de conférences et d'ateliers complète le tout. → Infos, tarifs et inscriptions sur <https://www.bois-habitat.be/>

187 000

VISITEURS

L'édition remaniée de Batibouw qui a fermé ses portes le week-end dernier a attiré 187 000 visiteurs. Le salon était près d'enregistrer une légère hausse du nombre de visiteurs mais l'influence de la crise de coronavirus aura eu raison de leur enthousiasme.



©JOHN SWIJSEN

Précision

Zoom. Le bureau d'architecture et d'ingénierie Philippe Samyn&Partners SPRL signale qu'ils sont les auteurs du bâtiment Delta, ex-Maison de la Culture de Namur, dont il a été question dans le Zoom consacré à la capitale wallonne de "La Libre Immo" du 27 février au 4 mars.

Libre Immo

Libre Immo – Supplément hebdomadaire à La Libre Belgique.
 Coordination rédactionnelle: Frédérique Masquelier. – 02/211.28.28 – frederique.masquelier@lalibre.be
 Illustrations: Etienne Scholasse.
 Administrateur délégué - éditeur responsable: François le Hodey.
 Directeur général: Denis Pierrard.
 Rédacteur en chef: Dorian de Meeûs.
 Rédacteurs en chef adjoints: Xavier Ducarme et Nicolas Ghislain.
 Conception graphique: Jean-Pierre Lambert (responsable graphique).
 Publicité: Véronique Le Clercq – +322/211.27.64 – vero.leclercq@ipmimmo.be
 Impression: IPM Press Print – boulevard Industriel, 18 – 1070 Bruxelles. +32/476.49.49.59

Le CLT, une solution citoyenne et pu

En proposant notamment de dissocier le terrain et la construction, le CLT permet à des familles à plus faibles revenus de devenir propriétaires. Avec succès ?

Éclairage Solange Berger

DISTINGUER LE PROPRIÉTAIRE DU SOL de celui du bâti. Voici l'une des idées principales du "Community Land Trust" (CLT). Le concept est né aux États-Unis. Le premier CLT a été créé en 1969 à Albany en Géorgie, sur base de l'acquisition collective de terres agricoles.

Étendu aux zones urbaines, le modèle s'est surtout développé dans les années 1990. En 1992, il est d'ailleurs reconnu dans la législation américaine. Aujourd'hui, il existe plus de 250 CLT dans le pays. Le plus grand, Champlain Housing Trust,

se situe à Burlington, dans le Vermont. Il a été lancé par le politicien Bernie Sanders. Il détient plus de 2 200 logements, en acquisitif comme en locatif, ainsi que 10 000 m² de surfaces commerciales, de services et d'activités sans but lucratif. Il a obtenu le prix de l'"Habitat Mondial" des Nations Unies en 2008.

C'est dans les années 2000 également, qu'à Bruxelles, plusieurs associations (Ciré, Bonne Vie...) lancent le projet "L'Espoir". "Le projet concernait l'achat à Molenbeek-Saint-Jean d'un bien neuf par des ménages primo-arrivants à faibles revenus grâce à un accompagnement et des aides. C'est le premier projet qui a pu montrer que des primo-arrivants pouvaient être propriétaires. Et ce avec de nombreux impacts positifs", raconte Thibault Leroy, coordinateur du Community Land Trust Bruxelles (CLTB). "Le fait d'être propriétaire de son logement a plusieurs avantages. On voit notamment que quand la question du logement est sécurisée, les personnes peuvent se concentrer sur d'autres préoccupations. Autre avantage, cela coûte souvent moins

cher d'acheter que de louer. Il s'agit aussi d'une vraie plus-value pour le ménage mais également pour le quartier. On constate que les propriétaires prennent plus soin de leur habitat, de son environnement et ont envie de créer une dynamique de quartier."

Un contrôle sur les prix

Encore faut-il agir dans la durée. "À la fin du projet L'Espoir, les associations participantes se sont dit que c'était cela qu'il fallait faire. Mais avec un point d'interrogation: que se passerait-il quelques années plus tard? Si les gens revendent leur bien, on risque de ne plus toucher le public visé, de perdre le contrôle sur le prix. Dans ce projet, il n'y avait pas de dissociation entre le sol et le bâti. Si l'on donne de l'argent public, il faut qu'il soit investi pour toujours."

C'est pour trouver une solution à ce problème qu'une quinzaine d'associations ont créé, en 2009, le Community Land Trust Bruxelles (CLTB). Sa création a été approuvée par le gouvernement régional fin 2012. C'est le plus abouti pour l'instant en Belgique même si des projets existent en Wallonie et en Flandre.



Mené par le Fonds du Logement et dessiné par les architectes Stekke&Fraas, le projet Arc-en-Ciel sera inauguré le 4 avril. Situé rue Vandenpeereboom, 22, à Molenbeek-Saint-Jean, il offre 32 appartements d'une à quatre chambres dans un immeuble neuf.



Le projet Le Nid, mené par l'association du même nom, est situé rue Verheyden, 121, à Anderlecht. Il comprend sept appartements d'une à quatre chambres dans un immeuble rénové. Dessiné par les architectes Low-A, il sera officiellement inauguré le 4 avril.

ublique pour l'accès à la propriété

À la base du concept, on retrouve le fait que c'est le CLTB qui est propriétaire du terrain. Lequel est mis à disposition des propriétaires des logements par le biais d'un bail de 99 ans renouvelable.

"Il fonctionne sur le principe d'une fondation d'utilité publique. C'est la Région de Bruxelles-Capitale qui met en général l'argent pour les terrains. Nous avons aussi des terrains financés par l'Europe et en avons même reçu un d'un donateur privé", précise Thibault Leroy. "Le conseil d'administration de la fondation est composé de représentants des habitants, de la société civile et de la Région de Bruxelles-Capitale. La Région a ainsi un droit de veto sur la vente des terrains, par exemple. Sans compter que, si la fondation cesse son activité, le patrimoine lui revient."

Onze terrains

Le CLTB dispose pour l'instant de onze terrains. Quarante-neuf logements sont construits sur quatre des terrains. Deux projets seront inaugurés le 4 avril (voir photos). Deux autres projets sont en développement, avec 60 nouveaux logements qui devraient voir le jour dans les douze mois. Pour quatre autres terrains, les marchés publics pour désigner les architectes sont en cours. Les chantiers devraient débuter en 2021.

Quels sont les bénéfices du système pour les propriétaires? "Le public visé n'est plus celui des réfugiés. Il s'agit de ménages à faibles revenus qui rentrent dans les conditions d'obtention d'un logement social", informe Thibault Leroy. "Si l'on tient compte du fait que celui qui achète le logement neuf ne paie pas le terrain, cela permet une économie de 20%. Mais cela ne suffit pas à rendre l'accès à la propriété possible. La Région bruxelloise accorde aussi des subsides. Pour chaque logement, elle investit en général 40% du coût. Pour les publics les plus fragilisés, cela peut aller jusqu'à 75%. Le prix est adapté aux revenus. Nous essayons toujours que 30% des revenus soient affectés au logement."



CLTB/D.R.

THIBAUT LEROY
Coordinateur du CLTB

L'emprunt se fait presque toujours auprès du Fonds du Logement. "Parfois auprès d'une banque. Notre public a toujours été locataire. Pour sensibiliser les ménages à l'épargne, nous leur demandons de réaliser une microépargne, 10 euros par mois, par exemple. Quand ils sont sur une liste d'attente pendant cinq ans, cela leur permet de se constituer tout de même une petite épargne."

Pour réaliser ses projets, le CLTB a jusqu'à présent travaillé avec le Fonds du Logement. "Mais cela va changer. Nous allons nous-même devenir promoteurs ou travailler avec des promoteurs privés", avertit Thibault Leroy. Avec une question: le montant de la TVA à payer sur le neuf. "Pour le Fonds du logement, elle est à 6%. Mais ce n'est pas clair à l'avenir si nous devenons promoteurs nous-mêmes ou faisons appel à des privés."

Verrouillage des acquis

L'un des soucis du projet de L'Espoir était la revente des biens acquis. Dans le CLTB, un système de verrouillage des subsides a été mis en place. Ainsi, celui qui désire revendre le bien pour lequel il a bénéficié d'aides peut le faire mais il recevra la somme qu'il a investie dans le logement avec la possibilité d'une plus-value (25%) générée par le bien. Cela permet d'éviter une hausse des prix, les logements n'étant plus accessibles avec le temps pour les personnes auxquelles ils étaient destinés.

Dans son approche, le CLTB a également choisi de favoriser la participation des habitants. Ils sont dans le conseil d'administration et fortement impliqués dans les projets. "Pour désigner les architectes, nous lançons des appels à projets publics. Les futurs habitants sont invités à des séances où ils peuvent donner leur feedback sur les différents projets proposés par les architectes", décrit Thibault Leroy. "Nous les formons également à devenir copropriétaires en leur montrant comment gérer le bâtiment, comment assurer son entretien..."

Dans la loi

CLT, emphytéose et droit de superficie

Définitions. Plusieurs formules existent qui dissocient le propriétaire du sol et celui du bâti. C'est l'un des principes du CLT mais aussi de l'emphytéose et du droit de superficie.

Emphytéose. La loi du 10 janvier 1824 définit le droit d'emphytéose comme "un droit réel qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, sous la condition de lui payer une redevance annuelle, soit en argent, soit en nature, et cela en reconnaissance de son droit de propriété". L'emphytéose ne peut être concédée pour un terme inférieur à 27 ans et supérieur à 99 ans. Le droit peut être renouvelé. Le cas le plus connu en Belgique est celui de Louvain-la-Neuve, où c'est l'UCLouvain qui est propriétaire des terrains.

Droit de superficie. La même loi du 10 janvier 1824 définit le droit de superficie. "Le droit de superficie est un droit réel, qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui." Ce droit réel ne peut excéder 50 ans. Il peut toutefois être renouvelé indéfiniment. C'est ce droit que le Collectif Logement-Maison de la Solidarité a appliqué pour son projet de construction de trois logements de trois chambres très basse énergie dans le centre-ville de Hannut. "Les avantages du droit de superficie sont nombreux", relève Benoît Boucquiau, directeur de l'ASBL qui cite notamment "le prix du logement, le coût du foncier étant neutralisé." "Les droits d'enregistrement sont aussi limités: 2% et non pas 12,5%."

Pas de subsides régionaux en Flandre et en Wallonie

Si le Community Land Trust Bruxelles est le plus abouti en Belgique, dans les autres Régions du pays, des initiatives sont également prises par différents acteurs. Un projet existe en Flandre (Gand) mais il ne bénéficie pas de fonds publics régionaux. Côté wallon, le problème est le même.

En 2012, des associations se sont réunies pour créer la plateforme CLT Wallonie. "Nous avons tous imaginé que les pouvoirs publics allaient nous suivre...", raconte Pascale Thys, coordinatrice de la plateforme CLT Wallonie et de l'ASBL Habitat et Participation, l'une des associations à l'origine du projet. Mais voilà, les changements politiques ont été tels que le projet n'a pas pu aboutir. "Nous avons gardé la plateforme vivante d'un point de vue juridique. Nous nous sommes réunis à nouveau fin 2019 et avons pris contact avec le ministre wallon des Pouvoirs locaux et du Logement, Pierre-Yves Dermagne. Il semble intéressé par la formule. Nous avons aussi mené une enquête pour voir ce qu'il en était de la réalité du terrain. Nous avons constaté

que plusieurs Community Land Trust (CLT) se mettaient en place en Wallonie. Nous en avons dénombré 14 à des stades différents mais qui ont au moins une structure juridique."

Diversité de modèles

Le plus ancien CLT wallon remonte à 2011. "Il s'appelle Alodji. Le projet a été monté à Ottignies, entre autres par la clinique Saint-Pierre, pour permettre à des gens avec des problèmes de santé mentale d'avoir leur logement. Il n'y a pas eu de financement régional alloué au projet. Ce sont les promoteurs qui ont trouvé les fonds", précise Pascale Thys. Pour la coordinatrice, le "bon côté des choses c'est que, comme il n'y a pas de subsides de la Région, on a une diversité de modèles. Nous avons ainsi quatre types d'acteurs. Dont les pouvoirs publics, à travers les sociétés de logement public. Celles-ci se disent que le système du CLT leur

permet de garder une mainmise sur le foncier et le roulement du bâti. En effet, dans les sociétés de logement public, les bénéficiaires peuvent revendre leur bien en toute liberté, ce qui n'est pas le cas dans le cadre du CLT."

Un autre type d'acteurs regroupe les villes. "Un projet existe à Ottignies qui réunit la Ville, l'Université et des associations d'habitants. D'autres villes veulent se lancer à cause de la pression foncière et immobilière. Elles estiment que le CLT est un moyen de contrôler les prix, ce qui est nécessaire pour pouvoir garder des jeunes ménages sur leur territoire."

Pascale Thys pointe encore le secteur associatif et les citoyens. "Quand ces derniers décident de mettre en place un CLT c'est souvent dans un esprit d'habitat groupé. Ils prévoient en plus autre chose comme une épicerie, un espace culturel..."

14

PROJETS EN WALLONIE

La plateforme CLT Wallonie a recensé 14 projets de Community Land Trust à des niveaux d'avancement très divers.

“Nous souhaitons avoir un impact positif sur la société et l’environnement”

Le groupe familial Matexi qui fête ses 75 ans se veut un développeur de quartiers avec chacun leur identité.

“JE SUIS CONVAINCU qu’une entreprise est durable dans la mesure où elle contribue à des objectifs de société, que ce soit en matière d’environnement, de diversité, d’inclusion...” estime Gaëtan Hannecart, CEO du développeur Matexi depuis 25 ans. “C’est un peu à la mode de dire cela mais cela fait des années que nous le faisons.”

Dans un cadre juridique et sécuritaire fixé – “et il est essentiel de respecter ce cadre” –, le groupe estime qu’il a un rôle sociétal à jouer. “À l’intérieur de ce cadre, l’idée n’est pas de maximiser le profit. Il faut aussi regarder la dimension humaine – en créant des quartiers où les gens se sentent bien – et l’impact sur la planète. Et il faut faire cela d’une façon rentable car, si on ne l’est pas, on ne peut tout simplement pas continuer à le faire... Il faut arrêter d’avoir un discours qui dit qu’on a soit un impact positif, soit de la rentabilité. Nous voulons être à l’intersection de l’humain, de l’environnement et du profit.”

Quartiers intégrés

Ceci passe notamment par des quartiers intégrés. C’est au milieu des années 90 que le groupe, créé en 1945 par les frères Vande Vyvere avec comme métier le commerce de terres agricoles et puis le lotissement de terrains et la création de quartiers résidentiels, s’est réorienté vers le développement de quartiers de façon hollistique. “C’est à ce moment-là que nous avons aussi décidé d’être plus actifs dans les villes.”

Ce qui définit l’identité d’un quartier, selon Matexi, c’est “son aménagement, ses équipements, son accessibilité et les liens sociaux”, note Gaëtan

Hannecart, qui est convaincu que ce que les gens recherchent c’est une ambiance de quartier, de village. “Et peu importe qu’on vive dans une maison ou un appartement. Je pense que cet aspect n’est pas assez pris en compte aujourd’hui. La fibre sociale a été quelque peu détruite.”

Chaque quartier doit aussi être différent. “Il a une identité propre. On le voit à Bruxelles, avec le Châtelain, le Sablon ou même Matonge. À Paris, le Marais, ce n’est pas Saint-Germain par exemple. À mon sens, une ville réussie n’est pas une ville où l’on mélange un peu de tout partout. Il est important d’avoir des quartiers avec des identités propres. Ils doivent aussi s’intégrer dans leur environnement et avoir un impact positif sur celui-ci. Et en dehors des centres-villes, les quartiers doivent avoir une certaine masse critique sinon les services de proximité (transports, commerces...) ne pourront pas s’y développer.”

Du neuf ou de la rénovation

Autre constat: “Les gens opposent souvent rénovation et construction neuve, disant que la première est une bonne chose, la deuxième non. On stigmatise trop souvent la construction neuve. Or pour répondre aux attentes environnementales, il faut parfois mieux opter pour une démolition-reconstruction qu’une rénovation”, estime Gaëtan Hannecart, qui ne s’oppose pas au patrimoine. “Mais il y a un patrimoine et patrimoine. Il faut faire des choix. Or, en Belgique, on n’ose pas faire de choix. Quand on a une enveloppe budgétaire pour des restaurations, il vaut parfois mieux consacrer une part importante à un bien qui en vaut la peine que s’éparpiller sur plusieurs biens qui ont moins de valeur.”

Il distingue cinq types d’aménagement du territoire. Côté rénovation: la restauration du pa-

trimoine ancien et la rénovation elle-même; côté construction neuve: la démolition-reconstruction – “une généralisation de la TVA réduite serait une bonne chose” –, la densification et la concentration dans une ville (dent creuse) ou un village (avec un nouveau quartier adossé au village), et enfin, les constructions neuves dans un espace ouvert (un nouveau quartier en pleine campagne, par exemple). “Tous nos projets doivent s’intégrer dans les quatre premières solutions. La dernière est un crime urbanistique”, souligne Gaëtan Hannecart. “Tout le monde est d’accord de dire qu’il faut préserver des espaces verts et qu’il faut construire ailleurs mais chacun dit: ‘pas chez moi’. Il y a là un vrai challenge de société. Pour arriver à des solutions, il faut développer la concertation avec les citoyens, engager un processus participatif. Nous le faisons souvent et voyons bien que les gens sont prêts à chercher des solutions quand on leur explique le projet. On peut densifier là où il y a du bâti. Densifier ne signifie pas nécessairement diminuer les espaces verts.”

“Nous voulons être à l’intersection de l’humain, de l’environnement et du profit.”



GAËTAN HANNECART
CEO de Matexi

Vision à long terme

Pour Gaëtan Hannecart, il manque, en Belgique, une vision à long terme. Notamment à cause des changements politiques. “À chaque élection, c’est comme si on repartait de zéro. Il faut également les bons outils pour rendre cette vision efficace. Or, on a créé beaucoup trop d’outils. À mon avis, on pourrait n’en garder que 20%. Cela permettrait d’avoir plus de clarté.” Dans cette vision à long terme, le CEO de Matexi estime qu’une entreprise familiale a un rôle à jouer. “La plupart des entreprises non familiales visent plutôt un profit à court terme.”

Solange Berger



Le projet de réhabilitation de l’hôpital militaire d’Anvers, une volonté de renouveau urbain de Matexi.



Matexi est également présent en Pologne depuis 2010. À Varsovie (photo) et Cracovie.

5 HIVE5

— *bee successful* —

Besoin d'inspiration et de booster votre projet ou votre équipe?
Sortez de chez vous pour rejoindre une communauté dynamique d'indépendants, startups et PME dans un cadre inspirant à Bruxelles.

Inscrivez-vous chez Hive5 pour bénéficier d'une semaine de coworking gratuite.

Inspire, connect, grow!



**BÉNÉFICIEZ
D'UNE SEMAINE
GRATUITE
DE COWORKING**





Le projet de la semaine

VILLALOBAR

Codic International, Metzger et Associés Architecture et l'Atelier Eole - Avenue de Tervuren 361-363 à Woluwe-Saint-Pierre.

Installée à l'angle des avenues de Tervuren et du Marquis de Villalobar, trône, depuis 1936, une villa aux multiples histoires. D'abord à vocation résidentielle et construite par l'architecte Jean Hendrickx, elle devient propriété de l'État hellénique en 1980 avec de nouveaux aménagements à la clé. Neuf ans plus tard, quand la société Etex acquiert les lieux, les logements laissent la place à des espaces de bureaux. C'est le début de grands travaux, avec de nouveaux bâtiments ainsi qu'un parking souterrain, tous construits à l'arrière de la villa d'origine.

Et c'est un nouveau projet d'envergure qui va prendre place sur le site dans les mois à venir, Etex ayant vendu ses biens au promoteur immobilier belgo-luxembourgeois Codic. Fini les bureaux, une trentaine d'appartements s'élèveront prochainement sur les lieux. Une tâche mise entre les mains de l'architecte Francis Metzger, lauréat de plusieurs prix Europa Nostra et spécialiste des grands projets de rénovation de bâtiments classés.

Une carte de visite qui en dit long sur un projet ambitieux mais aussi et surtout à taille humaine.

«Quand les voisins ont entendu parler d'un nouveau projet sur le site, ils ont été inquiets et je les comprends», note l'architecte. «Ils avaient peur de voir un grand projet détruire cette villa et ses jardins mais ce n'est pas le but.» Ceci dit, l'ensemble neuf donnera indéniablement un nouveau visage à la villa du siècle dernier. «Il y a beaucoup de confusion par rapport à ce que nous envisageons. De nombreux riverains ont peur que nous détruisions un élément du patrimoine du quartier, mais on ne parle pas d'une villa classée en tant que tel», rappelle-t-il.

Le bien n'est pas classé, certes, mais il fait partie de l'histoire du quartier. Une donnée qui n'a pas échappé au concepteur du projet, qui compte conserver la villa d'origine. «Toutes les parties construites en 1936 feront partie du projet et garderont leur aspect originel», assure Francis Metzger. «Là où il peut y avoir une incompréhension, c'est que des bâtiments annexes ont été construits au fil des années dans le même style que ceux construits en 1936. Certains pensent que tout a été fait en même temps alors qu'on a simplement réalisé du faux vieux sans aucune valeur ajoutée au niveau architectural.»

Et le faux vieux, très peu pour Francis Metzger! Il reprend

d'ailleurs la fameuse Charte de Venise de 1964, base de travail de tout architecte œuvrant sur un projet de restauration. «*Tout travail de complément reconnu indispensable pour raisons esthétiques ou techniques relève de la composition architecturale et portera la marque de notre temps*», cite-t-il.

En d'autres termes, toute nouveauté doit rimer avec modernité et laisser une trace nouvelle dans le paysage. C'est pourquoi, les espaces de bureaux construits par Etex au début des années 90 seront supprimés pour y élever en lieu et place des appartements de haut standing ouverts vers les jardins. «*Ces espaces font la force du site et la nouvelle disposition ouvrira tous les bâtiments vers le*

“Tout travail de complément reconnu indispensable pour raisons esthétiques ou techniques relève de la composition architecturale et portera la marque de notre temps.”

FRANCIS METZGER

Architecte du projet citant la charte de Venise de 1964.

théâtre de verdure situé à l'arrière. La disposition actuelle voit le complexe renfermé sur lui-même, avec une cour intérieure. Nous allons ouvrir cette cour en jouant sur un couloir central qui amènera de la lumière et une vue magnifique à tous les habitants du lotissement.

Le tout avec seulement 2% de surface bétonnées en plus. «*Au niveau des hauteurs, nous n'irons pas plus haut non plus. Les voisins ne se-*

ront donc pas impactés d'autant plus que nous voulons conserver toute la verdure du site.»

C'est Anne-Marie Sauvat qui sera l'architecte paysagiste en charge du projet. «*Nous collaborons étroitement pour que tous les éléments soient mis en valeur. Les arbres les plus majestueux qui composent notamment la partie avant du jardin seront conservés et les rares arbres abattus le seront par sécurité car ils sont malades. Le jardin avant qui propose une mise en scène typique du début du siècle restera inchangé de même que la villa. Pour ceux qui passent devant tous les jours, cela ne fera aucune différence.*»

Pour rassurer les derniers riverains méfiants, une visite du site a été organisée le jeudi 5 mars dernier avec tous les acteurs du projet. L'occasion de montrer les plans des 30 nouveaux appartements qui composeront le projet Villalobar. Et après une première enquête publique stoppée pour des raisons administratives l'an dernier, une seconde commence ce jeudi 12 mars pour une durée de 30 jours. Une commission de concertation aura lieu à la fin du mois de juin pour mettre définitivement sur pied ce projet qui accueillera ses premiers habitants d'ici deux ans.

Thibaut Van Hoof



Servimo

La Panne • St Idesbald • Coxyde • Oostduinkerke • Nieuport
www.era.be/servimo • servimo@era.be • 058 224 170



La Panne

Maison récente avec 4 chambres à coucher, jardin et carport dans un joli lotissement à Adinkerke (La Panne) ! 166 m² habitable.
PEB : B (119).

335.500 €



La Panne

Appartement récent avec 2 chambres à coucher à 50 m de la plage de La Panne ! 75 m² habitable.
PEB : B (105).

220.000 €



La Panne

Studio rénové avec coin à dormir à 50 m de la plage et les dunes de de La Panne ! 33 m² habitable.
PEB : C (249).

135.000 €



La Panne

Appartement spacieux et récent avec 2 chambres à coucher au Centre de La Panne ! 91 m² Habitable.
PEB : B (118).

249.000 €

LOCATION VACANCES • VENTE • LOCATION À L'ANNÉE • SYNDIC

evosys

Le logiciel immobilier pas comme les autres

- + Gestion des tâches
- + Reporting
- + Espace Propriétaire
- + Applications mobiles

Envie d'en savoir plus ? Contactez-nous !

 **02/734.87.68**  **sales@evosys.be**  **www.evosys.com**

De La Panne à Knokke, les prix passent du simple au triple

Le prix des appartements a augmenté en moyenne de plus de 6% au cours du 1^{er} semestre 2019.

2020 SERA L'ANNÉE DE LA NOSTALGIE au littoral, "des madeleines de Proust". C'est du moins ainsi que Westtoer, la régie provinciale autonome chargée du tourisme et des activités récréatives en Flandre occidentale, a décidé de présenter la Côte belge cette année. "Cuistax, cabines de plage, châteaux de sable, fleurs en papier crépon que l'on payait avec des coquillages et des tourelles, pêcheurs de crevettes...", raconte Dirk Marteel, porte-parole de Westtoer. "Ces images, comme celle du tram du littoral, font partie intégrante du décor de la Côte, inscrites dans notre mémoire collective."

"Elles font partie de l'ADN touristique du littoral depuis de nombreuses générations", ajoute-t-il. Et plus qu'on l'imagine, également dans l'ADN immobilier de la Côte. Si les candidats-acquéreurs d'une seconde résidence se retrouvent à arpenter la digue ou les dunes de telle ou telle station, c'est avant tout parce qu'ils y ont été enfants ou adolescents.

Ces clichés côtiers semblent même déterrer de furieuses envies acquiescentes. Au cours du premier semestre de 2019, il y a en effet eu 7,6% de ventes de plus qu'au cours de la même période en 2018. "Ce qui représente environ 600 transactions supplémentaires", précise la Fédération du notariat (Fednot) dans son baromètre, évoquant un marché côtier "très animé."

Petite bande de terre mais grand marché

Certes, vu l'annonce de nouveaux droits d'enregistrement pour le 1^{er} juin 2018, le premier semestre 2018 avait été plutôt morose (-3,5% de transactions par rapport au premier semestre 2017). Il n'empêche. Cette étroite portion de sable compte toujours sur le marché belge, représentant 4,3% des transactions signées dans le pays au cours du premier semestre 2019.

Toutes les stations n'en ont toutefois pas profité à l'identique. Les plus chanceuses furent Blankenberge, La Panne et Zeebrugge qui ont aligné quelque 17 ou 18% de transactions supplémentaires. Sans pour autant perturber les plus courues que restent Ostende et Knokke qui, ensemble, accueillent quasiment quatre candidats-acquéreurs sur dix. Étonnamment, deux communes ont été boudées l'an dernier, Nieuport et Heist, qui ont affiché moins de transactions qu'en 2018.

Effet offre et demande

Cette suractivité a eu l'effet escompté sur les prix des logements qui ont augmenté dans une proportion quasiment similaire. Le prix moyen d'un appartement s'est amélioré sur un an de 6,2% à 279 605 euros. Et même de 6,6% sur la digue, à 345 654 euros. La hausse est plus sensible encore dans les stations de Blankenberge, Knokke et Ostende, les prix étant tirés vers le haut par les nouvelles constructions.

Ce mini-boom semestriel a, du même coup, rattrapé la semi-morosité des années précédentes. En cinq ans, sur la période 2014-2019, le prix d'un appartement a augmenté en moyenne de 11,8%; son homologue sur la digue prenant 20,1%. Encore que, compte tenu d'une inflation de 8,2% sur la même période, l'augmentation réelle des prix n'est respectivement "que" de 3,6 et 11,9%.

En moyenne, un appartement à la Côte coûte cependant 50 000 euros de plus qu'un appartement en Belgique.

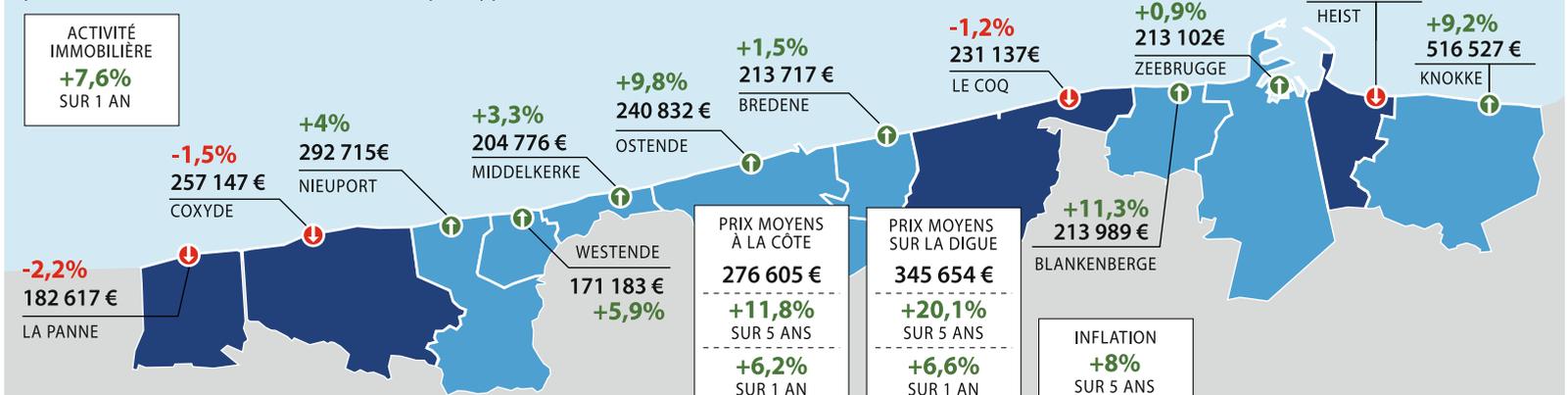
À noter qu'entre la station la moins onéreuse en moyenne (Westende) et la plus onéreuse, toujours en moyenne (Knokke-le-Zoute), on passe d'un à trois. Des proportions qui sont similaires à ce qui se voit dans le Brabant wallon où le prix d'une maison d'habitation passe aussi quasiment d'un à trois, entre Lasne (500 000 euros) et Hélicine (195 000 euros). Hormis le fait que le Brabant wallon s'étale sur 1 090 km² alors qu'à la Côte, tout se passe dans un mouchoir de poche de 67 kilomètres de long sur à peine deux ou trois de large.

Charlotte Mikolajczak



PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS À LA CÔTE

par commune, au 1^{er} semestre 2019. Variation par rapport au 1^{er} semestre 2018



Source : Notaire.be



La Côte belge continue de susciter l'intérêt de candidats-acquéreurs qui y retrouvent des souvenirs d'enfants.

La perte de chambres d'hôtel a été enfin endiguée

Sur un marché immobilier de loisir quel qu'il soit, à la mer comme à la montagne, les hôtels ont un rôle majeur. Non seulement ils permettent à des touristes de faire un séjour sur place mais aussi à des candidats-acquéreurs de tester tel ou tel site.

Sur la Côte belge, ces hôtels ont plus d'importance encore, tant il se dit que les particuliers propriétaires d'une seconde résidence ne la mettent plus aussi facilement qu'avant en location par l'intermédiaire d'une agence immobilière. Ils la prêtent ou la louent à des amis et connaissances mais plus au tout-venant.

Or, depuis des années, le nombre de chambres d'hôtel est en recul assez catastrophique. En 2002, il y en avait encore près de 8 000 (7 906 exactement) dans les communes côtières; en 2018 (dernières statistiques), il y en avait 6 331. Soit une chambre perdue sur cinq!

Et ce n'est pas récent. Depuis que la Côte existe comme alignement de stations balnéaires, des hôtels sont démolis afin d'ériger à leur place des immeubles à appartements qui rapportent davantage à leur promoteur.

Moins d'hôtels mais plus grands

Ces chiffres masquent une évolution récente: de nouveaux projets hôteliers sont lancés qui ont stoppé la perte de chambres. Le point le plus bas

date en réalité de 2012 avec seulement 5 495 chambres. Depuis, des hôtels se créent, généralement plus grands que ceux de la génération précédente. En 2002, les 350 hôtels de la Côte comptaient en moyenne 22,5 chambres. En 2018, les 200 survivants ou nouveaux en avaient près de 32.

Ce retour de l'hospitalité côtière est tellement remarquable que Westtoer aime à relever les dernières actualités de ce secteur. Du côté des inaugurations, elle pointe, pour 2019, celles du Monarc (21 chambres), du Cocoon à Ostende (65), du C-Hotels Continental à La Panne (40) et du Gatsby à Blankenberge (24), rouverts après rénovation lourde, voire changement de nom. À quoi s'ajoutent les 44 chambres de l'Acropolis à Middelkerke, ce dernier étant neuf. Pour 2018, Westtoer ajoute l'ouverture quasiment simultanée des Ibis Budget de Blankenberge, Ostende et Knokke-Heist, pour un total de 249 chambres.

Sont attendus, cette année, un Mercure à Knokke-Heist (89 chambres) et un Belcasa Suitehotel à Westende (16 chambres, ex-La Noble Rose). Cette année verra aussi la démolition de l'Europa Hotel de Bredene et le lancement de la construction d'un nouvel établissement hôtelier (55) à sa place.

C.M.

Épingle

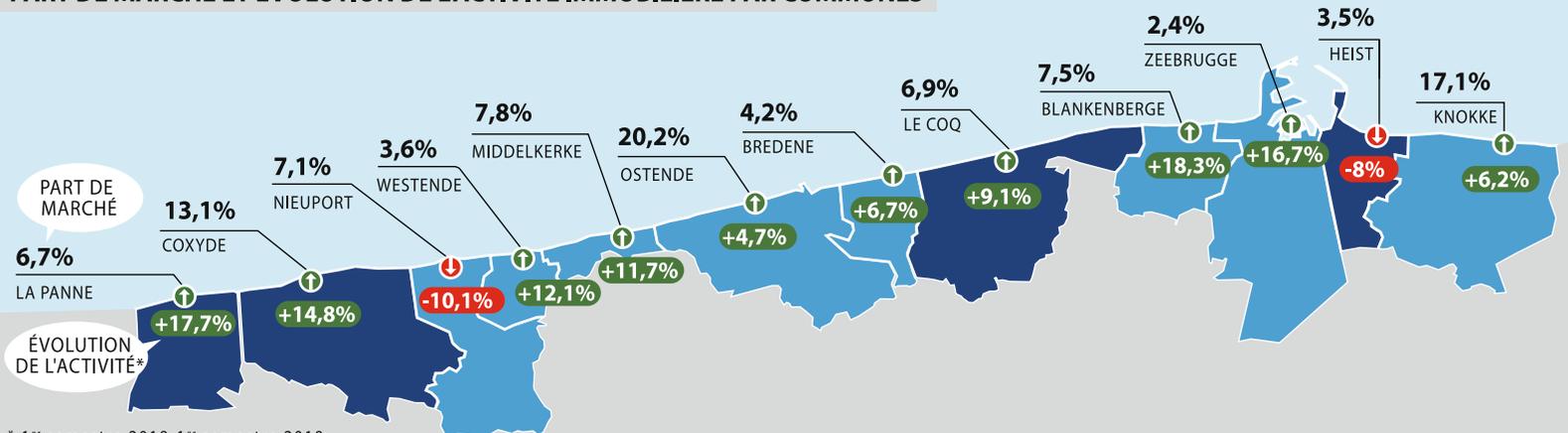
Les Bruxellois et les Hainuyers, gros propriétaires sur la Côte

Six propriétaires sur dix. Westtoer a analysé les propriétaires francophones d'une seconde résidence en fonction de leur origine géographique. Sans trop de surprise, ils viennent principalement de la capitale et du Hainaut tout proche. Les uns et les autres représentent quasiment trois propriétaires sur dix. Ils sont ainsi environ 6 500 ménages bruxellois à posséder une seconde résidence sur la Côte (33% des Belges francophones propriétaires d'un logement de vacances), avec une préférence pour Knokke-Heist, Coxyde et Middelkerke. Leurs homologues hainuyers sont quelque 5 800 ménages (soit une quote-part de 28%). Ils peuvent se permettre de jouer la carte de la proximité en visant principalement l'ouest du littoral, c'est-à-dire les communes de Coxyde, La Panne et Middelkerke.

Les quatre autres. Sur la troisième marche du podium des accros à la Côte, on trouve le Brabant wallon. Les Brabançons (3 000 ménages – 15%). Leurs choix sont similaires à ceux des Bruxellois, mais dans un autre ordre: Coxyde, Knokke-Heist et Middelkerke. Les Liégeois les suivent de près (2 600 ménages – 13%) qui marquent une préférence pour... Knokke-Heist, La Panne et Coxyde. Viennent alors les Namurois (1 500 – 7%) qui se dirigent surtout vers Coxyde, La Panne et Middelkerke. Les Luxembourgeois (600 – 3%) ferment la marche. En matière de loisir, ils sont déjà bien servis avec l'Ardenne. Quand ils achètent, leurs choix côtiers les emmènent en priorité à Coxyde, La Panne et Knokke-Heist.

Les touristes d'un jour. Si l'on en croit les francophones du pays, la Côte belge se limiterait à... quatre communes: Coxyde, qui fait un tabac dans toutes les provinces, La Panne, Middelkerke et Knokke-Heist, chacune emportant quatre voix. Pourtant, la Côte c'est aussi Nieuport, Ostende, Bredene, Le Coq, Zeebrugge et Blankenberge. Certaines se rattrapent dans les autres types de séjour. Blankenberge est souvent citée par les touristes francophones d'un jour, Ostende et Le Coq pour des séjours de quelques jours.

PART DE MARCHÉ ET ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE PAR COMMUNES



* 1^{er} semestre 2018-1^{er} semestre 2019

Source : Notaire.be

IPM Graphics



LA SÉLECTION DE LA SEMAINE

SPLENDIDE VILLA ART DÉCO SUR 11 ARES



KRAAINEM PROCHE PLACE DUMON

Superbe villa Art Déco de ± 310m², (marbres, vitraux, parquets...). Belles réceptions de ± 47m² donnant sur la terrasse et le jardin, cuisine, bureau, suite parentale avec gde terrasse, sdb attenante et dressing, 3 autres belles ch (21;16;15m²), sdb. Caves, buanderie, garage. Arrière-maison de ± 27m². PEB 458 kWh/m²/an. Réf 3782241



+32 (0)2 644 05 05 - 0496 120 383
www.louiseproperties.be

HOTEL DE MAITRE



BRUXELLES FACE AUX ETANGS D'IXELLES

Superbe Hôtel de Maître construit en 1914 et rénové en 2018. Vastes réceptions, ascenseur, 5 chambres avec leur salle de bain, salle de fitness, hammam, sauna, appartement de service. Caves. Grande terrasse et ravissant jardin sud-ouest.

PEB : D - Réf : BRU-0272-HV- Prix : 3.900.000 €



+32 (0)2 201 94 00
bruxelles@emilegarcin.com

Infos et visites: 02 777 19 14 - new@latouretpetit.be



WOLUWE-SAINT-LAMBERT

À côté du Woluwe Shopping Center, face au château Malou, le projet "WV64" vous propose un ensemble d' APPARTEMENTS (studios, 1 à 3 chambres) agrémentés de belles terrasses ainsi que 2 ESPACES BUREAUX. PEB B. Livraison été 2022.



WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Entre la Place Dumon et le parc Parmentier, ensemble de TERRAINS À BÂTIR de 4,76 ares à 5,03 ares pour la construction de maisons unifamiliales de 3 façades. Libre de constructeur. RÉF. 3941690

LATOUR & PETIT

IMMOBILIER NEUF 02 777 19 14

VENTE 02 777 19 19

LOCATION 02 777 19 11

www.latouretpetit.be



LA SÉLECTION DE LA SEMAINE

BIEN DE PRESTIGE



IXELLES

PROXIMITÉ PLACE BRUGMANN

Dans la meilleure partie de l'avenue Molière, très intéressante maison de maître 1922 rénovée en ayant gardé toute son authenticité, façade 10 m, très beau terrain plein sud. Surface ± 700 m². Grandes réceptions, superbe cuisine, salle de jeux, 7 chambres, 4 bains. Garage + parking. Peb G.



+02 672 71 11

www.immo-lelion.be



Un concept innovant
Une sécurité maîtrisée
Un partenaire de confiance!

Investissez juste!

-  Rendement **GARANTI de 2,5%*** pendant 15 ans
-  Exonération du précompte immobilier
-  Gestion complète intégrée
-  Un choix varié d'appartements en région Bruxelloise!
A partir de 134.000 € htva.

☎ 02 340 24 73 | ✉ valuable@trevi.be

*variable selon le bien de votre choix
TREVI, bien plus qu'un agent immobilier! WWW.TREVI.BE

35 BUREAUX EN BELGIQUE - VENTE & LOCATION - PROJET NEUF - INVESTISSEMENT - GESTION PRIVATIVE - SYNDIC D'IMMEUBLE - VIAGER

DÉJÀ 65 %
VENDU!

Les Promenades d'Uccle

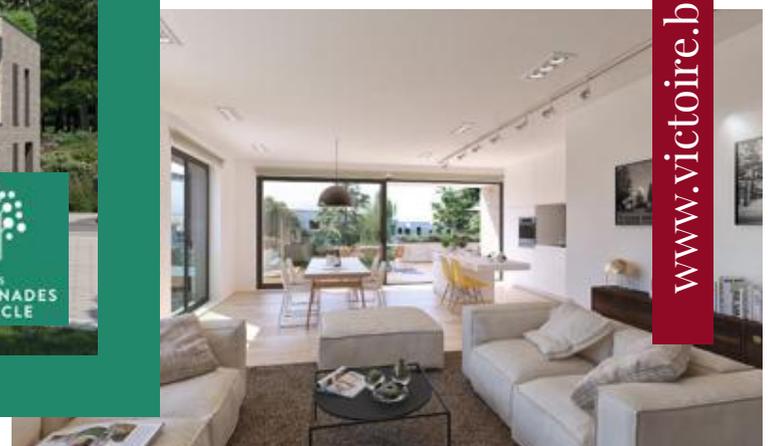


📍 Avenue de la Gazelle 1 - 1180 Uccle

Entourés de zone Natura 2000, cette 2ème phase propose des appartements de 2 et 3 chambres ainsi que des maisons à l'architecture contemporaine et élégante, entourés d'espaces verts et boisés. Et pourtant, vous êtes au cœur d'Uccle. **Le rêve commence par une visite de notre appartement ou maison témoin...**

www.victoire.be/lespromenades

**Matinée
Découverte
Samedi
14 mars
de 10h à 13h**



www.victoire.be/lespromenades



Victoire Uccle
02 375 10 10
www.victoire.be

APPARTEMENTS DE QUALITÉ À VENDRE DANS UN DOMAINE SÉCURISÉ

Nous vous invitons à nous rencontrer pour des moments de visite exclusifs de nos appartements témoins. Nous vous accueillons avec plaisir sur rendez-vous du **lundi 23 mars au samedi 28 mars**.



Rue Groeselenberg 57 - 1180 Uccle
info@observatoire.be
www.observatoire.be
0486 50 85 09

3d_real estate

Mr. Energie

ACHAT GROUPÉ MAZOUT

ENSEMBLE, NÉGOCIATIONS MIEUX LES PRIX

LA SOLUTION
SIMPLE ET ÉCONOMIQUE
POUR REMPLIR VOTRE CITERNE



INSCRIVEZ-VOUS
ET RECEVEZ LES MEILLEURS TARIFS

WWW.MRENERGIE.BE

PROFITEZ DES
MEILLEURS TARIFS
CHAQUE VENDREDI

PAS INTERNET ? CONTACTEZ-NOUS AU 02.793.33.40

BRUXELLES
02/742.01.42

BRABANT WALLON
010/24.24.22

NAMUR
081/22.24.22

ROCHFORT
084/22.24.22



**UCCLE
PRINCE D'ORANGE**

Villa d'exception (430 m²) agrémentée d'un jardin de ± 33a dans un environnement de qualité. Aménagée avec goût, elle se compose de 3 salons, bureau, cuisine super éq, 4 chambres. Décors et finitions raffinés. Grande terrasse ensoleillée. Garages. PEB : 375 kWh/m² - 201912110000561586017.
> Agence de Bruxelles : 02/742.01.42



BRUXELLES - PORTE DE NAMUR

Dans une petite copropriété de 2 entités, magnifique triplex (± 135 m²) entièrement rénové avec goût. Il se compose d'1 chambre, un bel espace polyvalent, cuisine américaine super équipée. PEB : 187 kWh/m²-20191226-0000562488-01-3.
> Agence de Bruxelles : 02/742.01.42



ETTERBEEK

A proximité des commerces et des transports, splendide maison de maître de ± 400m² habitables. Elle se compose de 6 ch, cuisine ouverte, véranda. Jardin orienté Ouest. PEB : 187 kWh/m²-201805070000527103018.
> Agence de Bruxelles : 02/742.01.42



QUEVY LE PETIT (MONS)

Très élégante propriété dans un parc de ± 1ha30 soigneusement aménagé. Elle se compose d'un salon, sàm, bureau, bibliothèque, cuisine et 4 ch. Des pavillons, une chapelle, une conciergerie (1ch) et des garages complètent l'ensemble. PEB : 238 kWh/m²-20200215004490.
> Agence de Bruxelles : 02/742.01.42



NAMUR - CITADELLE

Lumineuse villa entourée d'un jardin arboré de ± 17a. Habitable de plain-pied, elle offre un vaste séjour, cuisine éq, bureau, 4 ch dont 1 suite parentale avec sdb, 2 sdd, pièce polyvalente (salle de jeux, atelier, chambre, bureau,...). 2 garages. Poss. profession libérale. Grenier aménageable. PEB: 386 kWh/m² - 20200304010640.
> Agence de Namur : 081/22.24.22



NAMUR - ERPELT

Spacieux et lumineux duplex (± 150m²) au dernier étage d'une résidence récente. Cet appartement basse énergie se compose: cuisine super éq., vaste séjour donnant accès à 1 terrasse, 3 ch, 1 sdb et 1 sdd. Garage fermé. Jardin commun. PEB: 114 kWh/m² - 20120906016687.
> Agence de Namur : 081/22.24.22



NAMUR- LUSTIN

Elégante propriété (570m² habitables), entièrement rénovée et logée dans un parc d'environ 2 hectares avec étangs, dépendances, piscine et conciergerie. Réel havre de paix pour les amateurs de calme et de nature. PEB: 260 kWh/m² - 20180424021261
> Agence de Namur : 081/22.24.22



NAMUR- GESVES

Spacieuse villa de ± 300m² avec annexe aménageable de ± 80m². Grand séjour, cuisine équipée, salle de jeux, espace bibliothèque et 5 ch dont 1 suite parentale. Jardin de 12a arboré. Environnement de qualité. PEB: 428 kWh/m² - 20190305008725.
> Agence de Namur : 081/22.24.22



WAREMME

Spacieuse et lumineuse maison de Maître offrant de beaux volumes (± 450m² habitables) et un jardin de 11a. Nombreuses possibilités: profession libérale, appartements, maison kangourou, etc... PEB: 405 kWh/m² - 20180925012030.
> Agence de Namur : 081/22.24.22



DINANT

Située au coeur de Dinant, spacieuse demeure mosane (5 chambres) rénovée avec goût et qualité. Garage et terrasse. Rénovations récentes. PEB: 314 kWh/m² - 20161023005804.
> Agence de Namur : 081/22.24.22



MARCHE-EN-FAMENNE

Au coeur du centre Historique de Marche-en-Famenne, « Le Manoir » érigé en 1616 est aujourd'hui une adresse incontournable de la région. Plus de 1.100m² exploitables, 11 chambres dont 5 récemment rénovées, grande salle de restaurant, cuisine professionnelle, cave à vin, bar, salle petit-déjeuner, vastes caves et grenier aménageables. A l'extérieur, agréable terrasse et parking d'environ 20 places.
> Agence de Rochefort : 084/22.24.22



HOUYET

Agréable maison actuellement exploitée comme gîte permettant d'accueillir jusqu'à 23 personnes. Elle bénéficie également d'une terrasse, d'un terrain de pétanque, d'un grand jardin arboré. PEB : 335 kWh/m² - 20200214018093
> Agence de Rochefort : 084/22.24.22

CHARME & CARACTÈRE

QUALITÉ & PROXIMITÉ

CITY & DESIGN

VACANCES & ÉVASION

TERRES & BOIS

NEUF & INVESTISSEMENT

EXCLUSIF, SUR LALIBRE.BE : LES PRIX DE L'IMMOBILIER, RUE PAR RUE, À BRUXELLES

Le site web de La Libre vous propose en exclusivité une carte interactive fournissant les prix de l'immobilier dans plus de **600 quartiers** des **19 communes de Bruxelles**.

Vous pourrez y retrouver le prix moyen au m² d'une maison ou d'un appartement grâce à une recherche rue par rue, à partir des données très récentes de la Société Royale de Géomètres-Experts immobiliers.



WOLUWE-SAINT-PIERRE - Chant d'Oiseau

Méto Hankar, appartement 2 chambres situé au 4ème étage Belle terrasse. PEB: E+.

Ref: 3989170



02/ 772 80 20 **Sorimo** www.sorimo.be

WOLUWE-SAINT-PIERRE - Quartier Trois Couleurs

Élégante villa 4 façades sur ± 8ares et de ± 400m² bâtis. Spacieuses réceptions, FO, sàm séparée, cuisine super équipée, espace véranda, jardin Est. A l'étage, 4 ch, sdb, sdd. Sous toiture, pièce polyvalente, 2 ch et sdb. Sous-sols, caves, buanderie, chaufferie, garage. PEB F. Réf. 3957158



Victoire AGENCE WOLUWE 02 772 15 30 AGENCE UCCLE 02 375 10 00 victoire.be

IXELLES - Quartier Roosevelt - Boitsfort

Superbe duplex penthouse dans la résidence "les Palladines", bâti en 1995, surface habitable ± 160m² + magnifique terrasse sud de ± 60m², avec jolie vue dégagée très belle réception, cuisine super équipée, 3 chambres, salle de bains, salle de douches - 1 parking (en option poss. 1 parking suppl.) Peb D.



02/672 71 11 **immo-lelion.be**



EVERE - WOLUWÉ SAINT-LAMBERT

Studio au 2ème étage d'un petit immeuble. Construction 2016 PEB F.

Ref: 3935203



02/ 772 80 20 **Sorimo** www.sorimo.be

IXELLES - Proximité Bois de la Cambre

Agréable rez-de-jardin de ±188m² bruts rénové entièrement. Séjour, grande cuisine équipée avec espace déjeuner, 3 ch avec chacune sa salle d'eau, cave et garage en sous-sol. Ce bien rare offre des prestations d'une grande qualité. PEB E+. Réf. 3988738



Victoire AGENCE WOLUWE 02 772 15 30 AGENCE UCCLE 02 375 10 00 victoire.be

UCCLE

Dans un cadre de verdure exceptionnel (classé) dans immeuble villa de style hyper contemporain, appartement duplex de ± 345m² + terrasses 99m². Grande réception style loft, cuisine hyper équipée, salon de projection, 3 chambres, 3 bains. 2 parkings + cave. Double garage fermé en option. Prestations de très haut niveau tant esthétiques que techniques. Peb en cours.



02/672 71 11 **immo-lelion.be**



WOLUWE-SAINT-PIERRE - Parc de Woluwé

Maison unifamiliale à remettre au goût du jour. Terrasse et jardin sud. 4/6 chambres à coucher, 2 salles de bains. PEB: G.

Ref: 3989609



02/ 772 80 20 **Sorimo** www.sorimo.be

WOLUWE-ST-PIERRE - Proximité Etangs Meelaerts

Charmante villa de ± 280m² entourée d'un joli jardin arboré. Agréables réceptions réparties en séjour et salle à manger, cuisine avec office, 5 ch, 2 sdb. Buanderie, caves et 2 garages. Entrée de service. Accès aisé à l'aéroport et au centre-ville. PEB F. Réf. 3779687



Victoire AGENCE WOLUWE 02 772 15 30 AGENCE UCCLE 02 375 10 00 victoire.be

BRUXELLES - Cinquantenaire

Spacieux appartement de 240m² + conciergerie (60m²): au 8ème étage. Vastes réceptions et bureau avec vue imprenable, grande cuisine dinatoire. Longue terrasse à l'avant et balcon arrière. Grande suite des maîtres, salle de bain, 3 chambres, 3 salles d'eau, 2 caves + 2 empl. de parking. Peb F.



02/672 71 11 **immo-lelion.be**



KRAAINEM - 950 mètres de Stockel

Villa classique en excellent état sur 12,5 ares. Beaux espaces. 5/6 chambres. Caves. PEB: D.

Ref: 3937269



02/ 772 80 20 **Sorimo** www.sorimo.be

WOLUWE-ST-LAMBERT - Proximité Ecole Européenne

Lumineux appartement meublé de ± 100m² + 10m² de terrasse. Agréables réceptions donnant sur une terrasse sud, cuisine super équipée avec coin à déjeuner, buanderie, 2 ch, sdb. Cave et box garage. Finitions de qualité. PEB C+. Réf. 3988567



Victoire AGENCE WOLUWE 02 772 15 30 AGENCE UCCLE 02 375 10 00 victoire.be

DANS LE QUARTIER DES 4 BRAS

Ce chaleureux salon appartient à une ravissante demeure classique très agréablement situé dans un terrain privatif de fond de ± 28 ares. Surface habitable ± 420m², grande salle à manger séparée 18 couverts, cuisine super équipée, 6 chambres, 3 salles de bain. Grand studio à l'origine prévu en garage. Peb B.



02/672 71 11 **immo-lelion.be**



WOLUWE-SAINT-PIERRE - Stockel

Duplex penthouse de ± 160m² habitables avec 2 terrasses (22 et 10 m²). 3 Chambres. Belles finitions. Parking en option. PEB F.

Ref: 3991719



02/ 772 80 20 **Sorimo** www.sorimo.be

BRUXELLES - Proximité Square Ambiorix

Belle maison de caractère de ± 230m² offrant un beau séjour constitué de deux pièces en enfilade, spacieuse cuisine. Aux étages, 5 ch et 2 salles d'eau. Cave sous toute la maison. Jardin de ville. De nombreux éléments d'époque ont été conservés (tomettes, moulures, corps de cheminée,...) Très belle maison de ville. PEB E.



Réf. 3969748

Victoire AGENCE WOLUWE 02 772 15 30 AGENCE UCCLE 02 375 10 00 victoire.be

UCCLE - Observatoire

Le long d'une belle avenue résidentielle agréable villa classique Mansart 1968 jouissant d'un terrain privatif de ± 12,45 ares avec le jardin orienté ouest. Surface habitable ± 340m² + sous-sol 110m². Très belle réception, grande cuisine équipée, 4 chambres, 2 salles de bains, salle de douche. 2 garages indépendants. Peb E-.



02/672 71 11 **immo-lelion.be**



LATOUR & PETIT L&P

WOLUWE-SAINT-PIERRE
 À proximité de la rue au Bois, APPARTEMENT de 120m² habitables (3 ch/1sdb/1sdd) situé au rez-de-chaussée avec 1 emplacement de parking. PEB : G, électricité conforme. Réf. 3975119



02 777 19 19 - sales@latouretpetit.be
 www.latouretpetit.be

LATOUR & PETIT L&P

RIXENSART
 Dans une ruelle très paisible du quartier Mahiermont, charmante MAISON (4ch/1sdb) de 155m² et des possibilités d'extensions, avec garage et un joli petit jardin. PEB : G. Réf. 3992566



02 777 19 19 - sales@latouretpetit.be
 www.latouretpetit.be

LATOUR & PETIT L&P

ETTERBEEK
 À proximité du Collège Saint-Michel, magnifique MAISON de MAITRE de 1914 offrant 350m² habitables (6-7ch/ 5sdb) sur un terrain de 2a60ca exposé Est. Garage et 2 emplacements de parking. RÉF. 3945050



02 777 19 19 - sales@latouretpetit.be
 www.latouretpetit.be

LATOUR & PETIT L&P

WEZEMBEEK-OPPEM
 Située dans une petite rue au calme, agréable VILLA d'architecte de 2003 offrant ± 328m² construits sur un terrain de 8 a 85 ca exposé Sud -Est. EPC : 134 kWh/m²/an. RÉF. 3988206



02 777 19 19 - sales@latouretpetit.be
 www.latouretpetit.be

LATOUR & PETIT L&P

LASNE
 À proximité du centre et des facilités, charmante VILLA au toit de chaume (4ch/1sdb/2sdd) de 230m² habitables. La maison a été construite en 1950 sur un terrain de 88 ares. Elle est accessible par un chemin privatif. PEB E. RÉF. 3956111



02 777 19 19 - sales@latouretpetit.be
 www.latouretpetit.be

à vendre
MAISONS
 non précisé

LATOUR & PETIT

Pour une évaluation gratuite contactez nous 02 777 19 19

L'IMMOBILIER EN CONFIANCE
 www.latouretpetit.be

FOREST
 Demeure d'architecte classique (1968) entièrement rénovée. Celle-ci s'ouvre sur un hall d'entrée avec mezzanine. Le rez-de-chaussée propose un salon, une salle à manger, une cuisine "La Cornue" et un bureau. La suite parentale avec salon et salle de bains et les 5 chambres d'amis complètent l'ensemble. Autres : ascenseur, piscine extérieure avec douche et sauna, caves de rangement, cave à vins, grande salle de jeux et garages 4 voitures. PEB : G. Réf. 3758697.

Sotheby's
 INTERNATIONAL REALTY
 +32 2 640.08.01

ANVERS
 Située dans le quartier proche du parc Den Brandt au sud d'Anvers, spacieuse villa de ±1.200 m² sur un terrain de ± 2.900 m². La villa offre plusieurs salons, cuisine avec îlot central, orangerie et diverses terrasses. 5 chambres à coucher avec salles de bains. Autres: piscine, wellness, pool house, cave à vins, garage 5 voitures. Autres: conciergerie, piscine avec espace relaxation, vestiaires, fitness, terrasse et garage 5 voit. PEB : B. Réf : 3644572.

Sotheby's
 INTERNATIONAL REALTY
 +32 3 647.30.72

ANVERS
 Située dans un environnement verdoyant, ferme de château d'une surface habitable de ± 600 m² sur un terrain de ± 30 ares. Le manoir est construit avec des matériaux de haute qualité et comprend différents espaces de vie, cuisine entièrement équipée, 4 chambres avec salles de bains, cave à vin et piscine. Autres: Cave à vin, panneaux solaires, garage. Le domaine comprend un bâtiment séparé (± 320 m²) à rénover. PEB: 101 kWh/m²/an. Réf : 3928784.

Sotheby's
 INTERNATIONAL REALTY
 +32 3 647.30.72

à vendre
APPARTEMENTS
 >500.000 €

"Cimetière d'Ixelles", rue calme, maison avec agréable jardin bordé de verdure. Hall d'entrée avec vestiaire, garage. A l'étage : séjour, la cuisine et jardin havre de paix. 2ème étage : 3 chambres, salle de bains et toilette. Grenier valorisable et caves. PEB : G. : **650.000 €**
 Réf: 3989039

Sorimo
 REAL ESTATE
 02/ 772 80 20 - www.sorimo.be

Vous désirez **VENDE**, **ACHETER** ou **LOUER**... une **MAISON**, un **APPARTEMENT**, un **STUDIO** ?

Les pages immobilières de la **La Libre** vous offrent un large choix chaque jeudi

WOLUWE-SAINT-PIERRE
 A 950 mètres de Montgomery, dans le quartier "Bemel - Jules César", duplex 4 chambres avec terrasse. Au niveau inférieur : hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine, trois chambres et salle de bains. Au niveau supérieur : espace bureau, 4ème chambre et salle de douche. 2 Caves et garage en option. PEB : G. **525.000 €**
 Ref: 3965956

Sorimo
 REAL ESTATE
 02/ 772 80 20 - www.sorimo.be

à vendre
APPARTEMENTS
 non précisé

LATOUR & PETIT

Pour une évaluation gratuite contactez nous 02 777 19 19

L'IMMOBILIER EN CONFIANCE
 www.latouretpetit.be

à louer
MAISONS

LATOUR & PETIT

Pour une évaluation gratuite contactez nous 02 777 19 19

L'IMMOBILIER EN CONFIANCE
 www.latouretpetit.be

à louer
APPARTEMENTS

LATOUR & PETIT

Pour une évaluation gratuite contactez nous 02 777 19 19

L'IMMOBILIER EN CONFIANCE
 www.latouretpetit.be

à louer
FLATS / STUDIOS

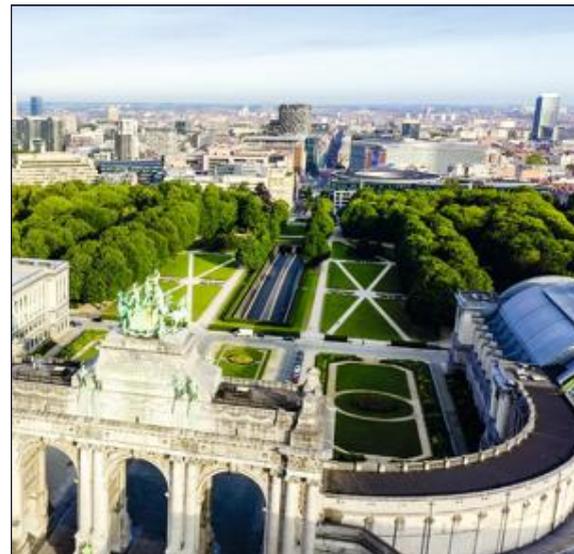
KRAAINEM
 A proximité immédiate du Métro et de l'UCL, studio-penthouse bénéficiant de 15 m² de terrasse. Il propose : hall d'entrée, pièce jour-nuit avec accès à la terrasse, cuisine équipée, salle de douche toilette. Cave. PEB G - **180.000 €**
 Réf: 3991143

Sorimo
 REAL ESTATE
 02/ 772 80 20 - www.sorimo.be

à vendre
LOFTS

BRUXELLES
 Dans le quartier Dansaert, beau loft de ± 450 m². Hall d'entrée donnant accès à deux appartements jumeaux de ± 225 m². Le premier appartement offre une cuisine ouverte, une buanderie ainsi qu'une grande chambre. Une large terrasse surplombe le jardin commun de l'immeuble. Autres : garage, cave, bonne isolation thermique, jardin commun, cour intérieure, vidéo surveillance, ascenseur. Ce loft peut aisément proposer deux chambres supplémentaires. PEB: C.
 Réf: 3953559.

Sotheby's
 INTERNATIONAL REALTY
 +32 2 640.08.01



LA LIBRE IMMO VOUS DONNE RENDEZ-VOUS LE JEUDI 19 MARS POUR DÉCOUVRIR LE ZOOM SUR

L'IMMOBILIER AU CINQUANTENAIRE

vero.leclercq@ipmimmo.be
 daphne.mertens@ipmimmo.be

Bien chez vous, avec le spécialiste de la maison ossature bois

**20 ANS DE GARANTIE,
50 ANS D'EXPÉRIENCE**

**DÉLAI DE CONSTRUCTION
RAPIDE, MONTAGE
EN 1 JOUR***

Découvrez tous nos projets
et portes ouvertes sur **jumatt.be**

* Grâce à notre procédé unique de construction
Votre nouvelle maison en ossature bois est disponible apd. € 130 000 (hors frais, TVA et terrain)

085 82 33 33
jumatt.be

**Jumatt**
bostoen group

esprit COURBEVOIE

LOUVAIN-LA-NEUVE

Découvrez la suite du programme !



Un quartier à taille humaine !

Vous êtes en quête d'un lieu exceptionnel dans un centre urbain dynamique et novateur? Ce cadre idéal, beaucoup l'ont déjà adopté, comme en témoigne le succès de la première phase du projet **Esprit Courbevoie**.

Situé à deux pas de Louvain-la-Neuve, **ville vibrante et cosmopolite**, ce nouveau quartier allie à la perfection **convivialité et quiétude**. Rêvez du confort de demain dans cette cité aisément **accessible et connectée**.

AVENDRE : **STUDIOS, APPARTEMENTS 1 à 3 CHAMBRES**

Infos et ventes :

+32.2.588.00.60
www.espritchcourbevoie.be

Projet développé par :

