

PIERRE-EDOUARD AUBRY (ARTONE) ET PAUL DE SAUVAGE (ACTIBEL)

« RÉNOVER LE BÂTI EXISTANT EST LE PRINCIPAL ENJEU NAMUROIS »

Namur se réveille enfin. Les développements immobiliers se multiplient et les promoteurs font la file pour profiter du nouvel élan qui doit transformer la capitale wallonne. Les enjeux restent toutefois nombreux. Que ce soit en matière de mobilité, d'espaces publics, de commerce ou de revitalisation urbaine. PROPOS RECUEILLIS PAR XAVIER ATTOUT

Le jeune loup et le vieux sage. L'ancien Namurois et le local de l'étape. Paul-Edouard Aubry, administrateur délégué de la société de promotion bruxelloise Artone fondée il y a quatre ans, et Paul de Sauvage, patron d'Actibel depuis une trentaine d'années, affichent des profils radicalement différents, mais se retrouvent dans leur volonté de redynamiser Namur. Comme en témoigne la construction par Actibel de ce nouvel immeuble à appartements et de bureaux situé à deux pas de la gare, où les deux hommes se sont retrouvés pour évoquer les grands enjeux locaux.

TRENDS-TENDANCES. Ce projet de 58 logements situé boulevard Mélot répond-il à une demande particulière à Namur ?

PAUL DE SAUVAGE. Oui, car il s'agit d'appartements qui seront destinés à la location. Le marché neuf n'est pas suffisamment développé en la matière. Nous complétons donc l'offre. Sans oublier que nous avons construit 150 places de parking en souterrain, ce qui est essentiel pour notre stratégie en centre-ville où il manque cruellement de places de stationnement. Elles serviront pour plusieurs de nos projets.

PIERRE-EDOUARD AUBRY. Artone, fondée il y a quatre ans, est dans cette même lignée. Nous développons notamment un important projet de bureau baptisé Namur Combattant, sur l'ancien site Avis. Et nous sommes en réflexion sur de nombreux autres dossiers résidentiels.

Les grues et les promoteurs font leur réapparition à Namur, écrivions-nous l'an dernier. Sentez-vous toujours ce renouveau, cette volonté de voir davantage de projets se développer ?

P-E.A. Il y a une ouverture des autorités en tout cas. Toutes les idées sont bonnes à prendre selon elles. Après, il faut rester dans un cadre bien déterminé.

P.d.S. La réalisation du schéma de structure en 2012 a permis de baliser les grandes orientations. Cela a redynamisé le marché immobilier, qui a pu rebondir. Et puis, de nombreux acteurs considèrent désormais que Namur est un lieu intéressant pour vivre et travailler.

« Les gens ont besoin d'avoir leur voiture à proximité de chez eux. »

Paul de Sauvage, patron d'Actibel

P-E.A. Quand on voit les nombreux projets d'infrastructures actuellement mis en œuvre, ils vont tous contribuer à l'amélioration de la qualité de vie. Cela ne peut avoir qu'un effet bénéfique sur l'attractivité de la ville.

Qu'implique cette concurrence accrue entre promoteurs ?

P.d.S. Il y a de la place pour tout le monde car il y avait un important besoin de reconstruire des immeubles modernes. Ce qu'a construit Atenor le long de la

Meuse (le Port du Bon Dieu) ou Cobelba à Jambes sont des exemples très intéressants. Pour ma part, Actibel a investi autant dans le bureau que dans le segment résidentiel. Nous avons rénové énormément d'immeubles dans le centre-ville en y apportant des techniques modernes et en respectant le patrimoine. La rénovation et la construction sont encouragées par les autorités.

P-E.A. Cela fait quelques années déjà que de nouveaux acteurs sont apparus. Thomas & Piron était le premier sur la balle. Des Bruxellois, tel qu'Eaglestone où j'ai travaillé et développé le projet namurois Atradius, sont ensuite arrivés. Le nombre d'acteurs n'est pas un problème. Nous sommes concurrents au moment d'acquérir du foncier mais, après, nous avons tous intérêt à ce que le projet réussisse.

P.d.S. A l'heure actuelle, il y a 12 immeubles en construction. Soit 300 logements. Ce qui est raisonnable.

P-E.A. Namur devient de plus en plus attractive, que ce soit pour des jeunes couples ou des personnes âgées. La ville est aussi assez centrale pour les personnes qui travaillent à Wavre, Charleroi ou Liège. Elles ont envie de profiter de cette nouvelle dynamique. Que ce soit l'Espace Rogier, l'espace Confluence, les Abattoirs de Bomel, le retour du pavillon universel sur la Citadelle. Ce sont tous des signaux forts des autorités.

P.d.S. La difficulté actuelle est que nous ne recueillons pas encore les fruits de ces

chantiers. Ce qui entraîne des problèmes de mobilité, sans parler du fait que les commerces du centre-ville connaissent certaines difficultés. Il y a près de 60 espaces commerciaux libres. Un élément qu'il faut tenir à l'œil. Tout comme le fait que les gens cherchent désormais à vivre autrement. En tant que promoteurs, notre défi sera donc d'imaginer la vie de demain et les besoins réels. Et puis, il ne faut pas oublier que si les politiques donnent

l'orientation, c'est le marché qui décide. **Justement, quels sont les types de biens privilégiés aujourd'hui?**

P.dS. Des appartements de deux ou trois chambres.

P-E.A. Il ne faut pas oublier qu'à proximité du centre-ville de Namur, il est encore possible d'acheter une maison à rénover pour 200.000 euros. Un appartement de trois chambres avec terrasse ne séduira donc pas ceux qui veulent vivre

dans une maison. Il s'agit vraiment d'un choix de vie. Ce sont deux marchés qui vont continuer à cohabiter. Il y a d'ailleurs d'importants projets de lotissements qui sont en développement, que ce soit sur le plateau d'Erpent ou sur le plateau Bellevue. Il est donc essentiel de bien comprendre les attentes des uns et des autres. **La fin de l'étalement urbain entraînera-t-elle de nouveaux positionnements pour vous?** ➔

PIERRE-EDOUARD AUBRY
ET PAUL DE SAUVAGE



P.dS. Le schéma de structure lutte clairement contre l'étalement urbain et soutient la densification à proximité des transports en commun. Cette démarche est intéressante. Mais, pour moi, l'enjeu principal à Namur sera la rénovation du bâti existant. Les pouvoirs publics devront donner des incitants pour favoriser ce segment. L'autre enjeu sera d'offrir des solutions pour stationner les voitures à proximité des lieux d'habitation. Je suis un fervent partisan du retour des parkings dans les centres-villes, en souterrain. Les gens ont besoin d'avoir leur voiture à proximité de chez eux. Ces réaménagements permettront, de plus, d'avoir des espaces publics de qualité.

P-E.A. Le plus bel exemple est la place Maurice Servais, lieu de départ du futur téléphérique. Le parking va disparaître et cela deviendra une des plus belles places de la ville.

P.dS. A l'avenir, notre métier dans l'immobilier ne sera plus un métier de pur constructeur, mais d'apport de services. Il faut donc réfléchir à la flexibilité dans le temps des immeubles et au fait d'apporter des réponses en termes de services et de mobilité. Repenser un immeuble permet de repenser la ville. Des conciergeries, des vélos partagés, du parking sont autant d'éléments à mettre en avant. Le futur sera de créer des immeubles mixtes avec du résidentiel, du bureau et du commerce. Cela permet en plus d'avoir un contrôle social.

Comment se porte le marché immobilier neuf?

P.dS. Il dispose d'une offre importante. Il faut donc aujourd'hui un peu plus de temps pour écouler les biens. Les acheteurs ont davantage de choix, et ce dans tous les créneaux. Si le projet est dans un rapport qualité/prix équilibré, cela se vend. Le marché a atteint une certaine maturité.

P-E.A. Et les prix ne montent pas nécessairement. Ils se stabilisent depuis quelques années de 2.400 à 2.600 euros/m². Le marché de l'investissement est également très porteur. Namur y est apprécié. Sur le plan locatif, le marché est plus difficile pour ceux qui possèdent un bien un peu plus ancien.

Quel est le principal défi pour Namur?

P.dS. La «Corbeille» a vraiment besoin d'un sérieux lifting. Un bâtiment sur trois est en mauvais état. Il y a des besoins

gigantesques en matière de rénovation. Ils sont estimés à 1,3 milliard, soit 150 millions par an. Il s'agit d'un défi important et passionnant pour Namur. La réflexion du gouvernement wallon sur la fin de l'étalement urbain est à ce titre une réflexion majeure pour le futur. Pour y répondre, Actibel va d'ailleurs développer des cellules dédiées à la rénovation.

Y a-t-il néanmoins des freins au développement, dans ce contexte qui semble très positif?

P.dS. La longue période de travaux, qui donne une image complexe vu que tous les chantiers n'ont pas encore abouti. En découlent de nombreux problèmes de mobilité, qui reste une question majeure avec celle du parking.

P-E.A. Il est nécessaire de terminer au plus vite tous les aménagements de modes doux et d'espaces publics.

P.dS. Mais il n'y aura pas de ménages qui n'utilisent que les modes doux. Ils ont besoin d'une infrastructure pour pouvoir garer leur voiture, à proximité de leur appartement. Je me répète, mais ceux qui ont un enfant et pas de parking quitteront le centre-ville. Il n'y a qu'une infime partie de la population qui peut vivre à vélo et n'utiliser que des voitures Cambio.

« Sur le plan locatif, le marché est plus difficile pour ceux qui possèdent un bien un peu plus ancien. »

*Pierre-Edouard Aubry,
administrateur délégué d'Artone*

Quels sont les quartiers appelés à connaître d'importants développements à l'avenir?

P.dS. L'arrière de la gare, Bomel et Saint-Servais. Pour une question de proximité avec la gare, et parce que le foncier y reste abordable. La Ville a fait un geste fort en rénovant les Abattoirs de Bomel et soutient également un développement de Thomas & Piron à Asty-Moulin. Le nord de Namur a un beau potentiel. Il peut attirer de jeunes ménages qui peuvent acheter des maisons à 185.000 euros et doivent investir de 40.000 à 50.000 euros

dans la rénovation. Ils peuvent donc obtenir une maison agréable et fonctionnelle pour 250.000 euros.

P-E.A. Sans parler du fait que la prison pourrait un jour déménager et libérer un important foncier bien situé.

Comment voyez-vous Namur dans 10 ans?

P.dS. Tous les grands projets auront abouti. Ce sera une ville où il fera bon vivre. Les espaces plus complexes seront rénovés. Le centre sera en partie piéton et rénové. La place de l'université, qui est capitale, sera encore renforcée. Des espaces de bureaux et de *coworking* se développeront. Namur a en tout cas toutes les cartes en main pour réussir. Il y a de nombreux projets en cours. Et si cela traîne, ce n'est pas grave. Car on construit Namur pour les 20 ou 30 prochaines années.

P-E.A. De plus, il y a à Namur une réelle dynamique d'engagement citoyen. Que ce soit le marathon de Namur, le Namur Raid, Namur-Plage ou encore ces associations qui organisent de plus en plus d'événements culturels. Si les projets se concrétisent et que cette citoyenneté se renforce, je pense qu'il y aura un effet boule de neige qui sera très positif. Et n'oublions pas que Namur est aussi une ville où l'on se sent en sécurité.

Si on sort quelque peu du centre-ville et que l'on analyse le marché à l'échelle provinciale, comment vous positionnez-vous par rapport à ces nouvelles tendances en matière d'aménagement du territoire mettant fin définitivement à l'étalement urbain?

P-E.A. Il s'agit de réflexions qui sont dans l'air du temps et qui sont de plus en plus ancrées dans la tête des décideurs. C'est une bonne chose.

P.dS. Nous avons un projet de 400 appartements à proximité de la gare de Gembloux. Un nouveau quartier de ville orienté vers le développement durable. Il s'agit de la réaffectation d'un quartier industriel. Ce projet va dans ce sens. Les autres communes namuroises sont également sensibles à ce recentrement vers le centre-ville. On voit cela à Andenne, qui s'est terriblement développée. Ciney, où le caractère humain de la ville est mis en avant, est aussi intéressante. Mais précisons que les villes ne doivent pas se développer pour se développer. Il faut laisser le temps au temps. ©