

**L'Avenir (éd. Brabant Wallon)**

Date : 02/11/2019

Page : 31

Periodicity : Daily

Journalist : Nuydt, Dominique

Circulation : 6400

Audience : 26255

Size : 468 cm²

Les lotissements ont le vent en poupe

Les futurs propriétaires ont de plus en plus tendance à privilégier le côté pratique quand ils achètent un logement, près des centres urbains.

Dominique NUYDT

Dans les prochaines décennies, la population wallonne va croître, certes moins que d'autres régions du pays, mais cela implique néanmoins la construction de nouvelles infrastructures et de logements en suffisance. Selon les projections de Stabel (Office belge de statistique), « la population wallonne passera de 3,6 millions d'habitants en 2016 à 3,9 millions en 2040 et 4,1 millions en 2060, de 3,6 millions d'habitants en 2016 à 3,9 millions en 2040 et 4,1 millions en 2060 ». En parallèle, les autorités wallonnes veulent progressivement ralentir l'artificialisation des terres. La conséquence est évidente, il y aura moins de terrains disponibles pour de nouvelles constructions. La villa 4 façades sur un terrain de 10 ares appartiendra-t-il bientôt au passé ? Il semblerait que la réponse soit affirmative. Ces intentions sont traduites dans le Schéma de Développement du

Territoire (SDT) adopté par le Gouvernement wallon au mois de mai 2019. L'objectif est de réduire l'éparpillement de l'urbanisation en partant d'un constat chiffré, chaque année, 18 km² sont urbanisés en Wallonie. En 30 ans, l'artificialisation des sols a augmenté de 39 %, réduisant forêts et terres agricoles au profit de nouveaux lotissements, zonings, routes et commerces (chiffres publiés par Inter Environnement Wallonie). La Déclaration de Politique Régionale du nouveau Gouvernement wallon ne mentionne cependant pas explicitement l'objectif « Stop Béton » ou le Schéma de Développement du Territoire (SDT), adopté le 16 mai 2019. Elle confirme néanmoins la volonté de freiner l'étalement urbain et d'y mettre fin à l'horizon 2050. Comment ? En réduisant la consommation des terres non artificialisées en la plafonnant d'ici 2025, en préservant au maximum les surfaces agricoles, en

maintenant, en réutilisant ou en rénovant le bâti existant. Le Gouvernement wallon veut également localiser au maximum les bâtiments à construire dans les tissus bâtis existants (urbains, ruraux ou périurbains) situés à proximité des services et transports en commun.

La fin annoncée de la villa quatre façades

« La construction d'habitats en rurban le long des routes ou dans des zones excentrées est de moins en moins souhaitée et prisée. Les maisons 4 façades ne sont pas totalement condamnées, mais les gens ne vont plus trop s'y intéresser. Cela ne concernera bientôt plus qu'un public de niche. Les raisons sont à la fois pratiques (liées à la mobilité), économiques, sociétales, écologiques et durables. La tendance pour les nouveaux projets immobiliers est plutôt de reconquérir les centres urbains ou périurbains, près des noyaux de

communication. En Wallonie, il reste pas mal de friches industrielles qui peuvent être revalorisées en zones de logements. Nous ne sacrifions plus comme dans le passé de grands espaces naturels à la construction de nouveaux logements. Nous constatons également que les jeunes se tournent plus volontiers que leurs aînés vers du logement en ville. On assiste à une transformation des modes d'habitat qui changent avec l'évolution des cellules familiales. La baisse du pouvoir d'achat/l'augmentation du coût est une autre raison de la modification du comportement en matière immobilière. En outre, l'acquisition d'un bien est de moins en moins prioritaire pour la jeune génération qui aime bouger et voyager. Le marché locatif - voire co-locatif ou co-acquisitif a donc de beaux jours devant lui. » explique **Bernard Jacquet**, administrateur délégué de **BW.Promo/In Red**.



LE MOT DE L'EXPERT

Bernard JACQUET

Administrateur délégué de [BW Promo](#)

« Les lotissements tels qu'on les concevait dans les années 80-90, n'existent plus. Les promoteurs immobiliers sont devenus plus responsables et proposent davantage aujourd'hui de grands projets intégrés. Je prends en exemple un projet que nous menons à Nivelles où la mixité est privilégiée. C'est un nouveau quartier qui voit le jour avec du logement sous différentes formes, appartements de toutes tailles et maisons

individuelles, mais aussi des services, des bureaux, une zone commerciale, des espaces verts... Ce genre de projet répond aussi à une demande, les acquéreurs potentiels privilégiant un produit fini et cadré dans le temps et le budget car ils ne veulent (ou ne peuvent) plus assumer seuls les différentes étapes et les aléas d'une construction. Sur le plan urbanistique, cela permet aussi de donner une plus grande cohérence aux nouveaux projets tout en tenant compte des nouvelles exigences durables entre autres. »

