

Les Pléiades ont transformé la ville de Visé

► Dans la cité de l'Oie, un nouvel écoquartier de 150 unités a vu le jour il y a déjà quatre ans.

► Conçu en cinq phases, le projet porté par le groupe Horizon prévoit un total de 270 logements.

Actif dans la grande région liégeoise, le groupe Horizon a le nez fin lorsqu'à partir de 2004, il achète, non loin du centre de Visé, des prés sur lesquels brouaient paisiblement des vaches bien wallonnes. L'achat s'effectue morceaux par morceaux, au CPAS de Visé d'abord, puis à une quinzaine de propriétaires terriens du coin.

La première pierre de ce qui doit devenir un écoquartier baptisé « Les Pléiades » est posée six ans plus tard. Aujourd'hui, 150 unités de logements, à savoir des maisons et des appartements, sont occupées et quelques autres attendent toujours preneurs. Mais d'ici quelques années, lorsque les phases 3, 4 et 5 du projet seront achevées, c'est un ensemble de 270 logements qui aura pris place à 800 mètres à peine de la gare de Visé.

Administrateur délégué du groupe Horizon, Serge Lejeune n'a rien oublié de ses premiers pas dans la cité de l'Oie. « Avec le temps, nous avons dû adapter notre projet en fonction de l'évolution de la demande, dit-il ainsi. Au départ, le projet comportait trois quarts de maisons et un quart d'appartements. Mais la demande pour ces derniers a complètement dépassé nos prévisions. Nous sommes d'ailleurs à cours d'appartements aujourd'hui. Il a fallu retravailler le permis d'urbanisme pour coller à cette nouvelle réalité. »

Il est vrai que suite à la crise de 2008-2009, l'immobilier belge assiste à une inversion de tendance : les locataires deviennent progressivement plus nombreux que les propriétaires occupants. Si, il y a dix ans, les promoteurs vendaient leurs logements à 3 ou 4 propriétaires occupants pour 5 logements vendus, aujourd'hui ils ne sont plus que 2. Ce qui veut dire que sur 5 logements mis sur le marché, 3 finissent par accueillir des locataires.

Un changement de la donne



Coincé entre le canal Albert et la Meuse, l'éco-quartier des Pléiades propose pour l'heure 150 nouveaux logements, tous déjà occupés. A terme, le site en comptera 270. © D.R.



que le promoteur-développeur attribue à plusieurs facteurs. « Tout d'abord, les salaires n'ont pas suivi la hausse de l'immobilier, affirme Serge Lejeune. Ensuite, il y a un changement de mentalité : là où nos grands-parents se serraient la ceinture pour devenir propriétaires, les jeunes d'aujourd'hui préfèrent voyager

Suite à la crise, les locataires deviennent progressivement plus nombreux que les propriétaires occupants

et s'acheter un nouveau GSM avant de penser à acquérir un logement. Enfin, les banques ne prêtent plus aussi facilement qu'avant : sans un apport d'argent propre de 100.000 euros, de-

venir propriétaire est désormais impossible. »

D'autres pays ont connu une telle évolution avant la Belgique où, on le sait, la proportion de propriétaires est d'environ 70 %. Nul doute que ce chiffre devra être revu à la baisse dans les années à venir. « Cela nous oblige à mettre sur pied des projets évolu-

tifs, affirme notre interlocuteur, surtout quand on parle d'un projet de la taille des Pléiades (NDLR : 17 hectares au total). Les services d'urbanisme voudraient qu'on introduise des per-

mis pour des lots avec une image d'ensemble qui serait figée, mais ce n'est plus possible car les demandes des clients sont devenues trop différentes. »

Une attitude qui entraîne un allongement des délais de construction. Et donc de nuisances pour les premiers habitants d'un nouveau quartier. « Mais aux Pléiades, nous avons veillé à ce que les premiers occupants soient en bout de site et donc à l'abri des futurs travaux », insiste Serge Lejeune.

Lové dans le lieu-dit « Devant-le-Pont », le quartier des Pléiades est coincé entre le canal Albert et la Meuse. Une situation qui joue son rôle dans le succès

récolté jusqu'ici. « Les gens adorent le nouveau quartier parce qu'il offre un grand confort de vie, tient à souligner Serge Lejeune. Les rues sont toutes en cul-de-sac et donc parfaitement sécurisées pour les enfants qui peuvent s'y promener en toute tranquillité. »

Seule société à avoir représenté la Belgique lors de la COP21 pour son concept « Thermo-Efficace », Horizon a bien sûr veillé à baser les Pléiades sur les énergies renouvelables. « Le site fonctionne avec une chaudière collective alimentée par des copeaux de bois, qui alimente toutes les habitations, explique Serge Lejeune. Les bâtiments ont tous été orien-

tés de la même manière pour profiter au maximum de l'énergie solaire et l'on a veillé à bien calculer les distances entre toutes les habitations pour éviter qu'elles ne se fassent de l'ombre. Avec les Pléiades, nous avons vraiment adopté une vision à long terme. »

A titre indicatif, un appartement 2 chambres de 85 m² est vendu à 200.000 euros, HTVA. Une maison de minimum 3 chambres coûte entre 300.000 et 350.000 euros.

Employant une trentaine de personnes, le groupe Horizon dit avoir « en magasin » quelque 4.000 logements à bâtir dans le grand Liège.

PAOLO LEONARDI