

# La Principauté rattrape son retard



## CORONMEUSE

### Un nouveau visage

Liège ne manque pas d'ambitions immobilières. L'un des projets majeurs concerne la presqu'île de Coronmeuse où les bâtiments initialement construits pour l'Expo 2017 (qui n'a pas eu lieu) vont être reconvertis en éco-quartier. L'ensemble sera essentiellement résidentiel et comportera 1.325 logements : appartements, maisons, résidences groupées, maisons kangourous, logements-ateliers ou encore lofts urbains. Quelques commerces s'ajouteront au quartier mais il n'est pas prévu d'y implanter un véritable centre commercial. On devrait par contre y retrouver une maison de repos et de soins, deux crèches, une école, un potager de ville et bien sûr plusieurs espaces verts. Outre certains bâtiments présents qui seront rénovés, les bords et berges de Meuse auront également droit à un réaménagement pour devenir plus accueillants et deux passerelles surplomberont le fleuve pour rejoindre le quartier Saint-Léonard. A cela devrait aussi s'ajouter une connexion de tram. Le projet représente un investissement total de 313 millions d'euros et est porté par le consortium Neolegia composé d'architectes, d'entrepreneurs et de promoteurs immobiliers. Les travaux devraient débuter en 2020.

M.-E.R.

235.000 euros.

Le constat est assez similaire au niveau des appartements : la moyenne oscille entre 117.000 et 147.000 euros pour la ville de Liège et son bassin industriel, et les prix sont globalement plus soutenus en dehors. La plupart des tarifs moyens se situent juste en dessous des 200.000 euros - 174.000 pour Awans ou 180.000 pour Sprimont par exemple - mais quelques communes atteignent des records. C'est le cas à Visé où le prix moyen a été de 254.000 euros en 2017.

comme l'éclatement des ménages, ou encore la volonté plus récente de profiter d'une meilleure mobilité avec par exemple les gares. »

Il est vrai que si elle a du retard sur ses voisines belges en termes de valorisation immobilière, la ville de Liège est en train de le rattraper. Notamment avec des infrastructures publiques qui redynamisent leurs quartiers, mais aussi avec des projets résidentiels neufs qui, petit à petit, se répandent. « Il y a une grosse demande en logements neufs dans le centre de Liège et ses alentours, souligne Serge Lejeune. Ces biens sont prisés tant par des propriétaires occupants que par des investisseurs qui souhaitent placer leur argent et font en même temps le bonheur des nombreux locataires qui recherchent du neuf mais n'ont pas les moyens d'acheter. Vu l'ampleur de la demande et le peu d'offre, les prix restent en effet assez élevés. On peut toutefois espérer qu'à l'avenir la situation s'équilibre et se normalise. »

De nombreux projets conséquents sont, en effet, en cours ou prévus dans le centre-ville et ses alentours. La Ville a notamment pour ambition de construire une centaine de logements à Droixhe, Horizon Groupe en prévoit 190 dans son « Domaine de Mabotte » à Saint-Nicolas près du futur hôpital du CHC, tandis qu'on parle de plus de 1.300 habitations pour le projet d'écoquartier à Coronmeuse (lire par ailleurs). Parmi d'autres, un projet d'une soixantaine de logements est également envisagé au bois d'Avroy, mais il est freiné par les réticences de riverains.

Bref, les initiatives ne manquent pas dans la cité des Princes-Evêques mais encore faut-il qu'elles puissent se concrétiser... « Aujourd'hui, il faut compter en moyenne entre 4 et 10 ans pour développer une promotion sur Liège, observe Serge Lejeune. Il y a beaucoup d'instances à mettre d'accord et lorsqu'on veut s'implanter dans le centre, il faut souvent démolir des sites ou les rénover. Cela implique généralement de tenir compte des contraintes du voisinage ou d'entreprendre des travaux de dépollution. »

Autant d'étapes qui augmentent les délais et réclament des investisseurs aux reins solides...

MARIE-ÈVE REBTS

► Aujourd'hui, Liège affiche des prix immobiliers globalement inférieurs à ses communes voisines.

► L'attrait de la Cité ardente est toutefois en train d'évoluer, notamment grâce aux projets neufs.

Liège n'est pas une métropole comme les autres en matière d'immobilier résidentiel. Contrairement à ce qu'on constate un peu partout ailleurs en Belgique, la ville est globalement moins bien cotée au niveau de ses prix que le reste de la province dans laquelle elle se situe.

C'est du moins ce que révèlent les chiffres du Baromètre des notaires 2017 : alors que les arrondissements de Huy, Verviers et Waremme affichent un prix moyen supérieur à celui de la province pour les maisons, celui de Liège se situe 4 % en dessous avec une valeur à 168.800 euros. La ville est par contre davantage dans les normes au niveau de ses appartements et enregistre même une différence positive de 2 % par rapport à la moyenne provinciale.

Néanmoins, au sein même de l'arrondissement de Liège, on distingue de grosses différences de prix entre certaines communes. Le centre-ville et le bassin industriel (Flémalle, Grâce-Hol-

**Il est vrai que si elle a du retard sur ses voisines belges en termes de valorisation immobilière, la ville de Liège est en train de le rattraper**

logne, Seraing, Herstal, Ans...) affichent par exemple pour les maisons des prix moyens entre 120.000 et 165.000 euros alors que la périphérie Sud (Neupré, Esneux, Chaudfontaine...) double dans certains cas la mise avec des prix entre 235.000 et 262.000 euros. A Beaufays, commune parmi les plus chères de la province, la moyenne atteint même les 292.000 euros. Les communes au nord, près des frontières linguistiques et des Pays-Bas, ainsi que celles de l'Est sont également mieux cotées que le centre, avec des valeurs variant de 180.000 à

Au regard de ces chiffres, un constat s'impose : l'immobilier résidentiel du cœur de Liège est globalement moins bien coté que celui des communes voisines. La faute à un manque d'attrait ? A l'état des biens ?

Le phénomène est certainement multifactoriel mais, de l'avis de Serge Lejeune, la situation pourrait bien changer dans les prochaines années. Le CEO d'Horizon Groupe, société de promotion immobilière, remarque en effet depuis quelques années un véritable retour à la ville. « Cela s'explique par des facteurs déjà anciens

## commerce Roua 2.0, un projet

Comme beaucoup d'autres villes belges, Liège voit ses petits commerces du centre-ville souffrir de la concurrence de centres commerciaux qui ouvrent en périphérie. Il y a trois ans, BMB (Belgium Masters Builders), une société qui a développé quelque 160.000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales ces 20 dernières années en Wallonie, construisait sur la commune d'Awans le Roua Shopping Center, un centre commercial de 14.000 m<sup>2</sup> situé en bordure d'un zoning où l'on recense des géants du commerce comme Ikea, Lidl, Intermarché, Vanden Borre, Trafic, mais aussi DHL ou encore le centre de tri postal.

Selon BMB, le Roua Shopping Center fonctionne à plein régime mais la société souhaite l'agrandir, d'autant qu'elle est propriétaire d'un terrain de 9 hectares qui s'étend jusqu'à l'autoroute Bruxelles-Liège à hauteur de l'échangeur de Loncin. L'idée de départ était ambitieuse puisque BMB envisageait de construire 30.000 m<sup>2</sup> destinés à des concessionnaires automobiles, et un autre espace de 54.000 m<sup>2</sup> devant accueillir un retail park.

**« Le tram va causer la faillite de dizaines de petits commerçants du centre-ville à qui on propose des compensations financières ridicules »**

Baptisé « Roua 2.0 », ce nouveau projet a fait grincer des dents et entraîné une forte contestation, tant du côté de l'Union des classes moyennes de Liège que des autorités communales qui voient dans le projet une concurrence supplémentaire apportée aux petits commerces du centre-ville. « Nous avons entendu les critiques et avons revu notre projet en conséquence, explique à ce sujet Christian Binet, l'administrateur délégué de BMB. L'extension porte aujourd'hui sur 45.000 m<sup>2</sup>, la moitié sera consacrée aux concessionnaires automobiles qui prendront place le long de l'autoroute, et l'autre moitié sera destinée à des surfaces commerciales d'une surface de 800 et 1.000 m<sup>2</sup> qui accueilleront des enseignes pas encore présentes en Belgique. Comme vous le voyez, il n'y aura aucune concurrence avec les petits commerces du centre. »

BMB entend notamment profiter de la

locomotive Ikea qui draine à elle seule 3,5 millions de clients par an sur le site. Mais pour l'heure, Roua 2.0 est... au point mort. Ou quasiment. « Nous en sommes toujours au même stade par rapport aux autorités communales, explique Christian Binet. Le bourgmestre Pierre-Henri Lucas et l'échevine de l'urbanisme Catherine Streeel, tous deux MR, campent sur leur position et ne veulent pas entendre parler de notre projet. Nous sommes victimes de leur incompétence... »

Entre BMB et la majorité communale en place à Awans, le torchon brûle et cela ne date pas d'hier. « Vous savez, Louis Delhaize a attendu 20 ans pour avoir son permis pour construire le Basilix à Bruxelles. Alors, on ne désespère pas, tempère le promoteur. Pour l'instant, nous nous adressons via des toutes-boîtes à la population tant d'Awans que de Liège pour leur faire part des bienfaits de notre extension. Elle rapportera plus de 700.000 euros/an en taxes communales et fournira plus de 700 nouveaux emplois à la région. Des arguments qui ont été balayés d'un revers de

la main... »

Chez BMB, on attend évidemment avec impatience les prochaines élections communales. « Je ne vous cache pas que j'espère un retour du PS. Tant Lucas que Streeel étaient déjà opposés à notre projet du temps où ils étaient dans l'opposition communale, insiste Christian Binet. J'entends encore Ducarme (NDLR : Denis Ducarme est l'actuel ministre fédéral des Classes moyennes, des Indépendants, des PME, de l'Agriculture et de l'Intégration sociale) dire que l'économie est le moteur de la Wallonie. Je vois ça... On comprend d'autant moins l'hostilité à l'égard de notre projet que nous avons rencontré les attachés de cabinet des ministres Borsus (ministre-président wallon), Di Antonio (notamment ministre wallon de l'Environnement) et Jeholet (notamment ministre wallon de l'Economie). Tous ont trouvé Roua 2.0 particulièrement intéressant. Si notre per-





# ard en matière d'immobilier



## RÉNOVATION

### Consommations réduites, subsides augmentés

La copropriété représente près de 11.530 immeubles pour la Province de Liège et 3.400 sur le territoire de la Ville de Liège. La moitié de ces bâtiments sont antérieurs à 1970 et sont de vraies passoires énergétiques. Ils ont un grand besoin de rénovation. Un grand nombre de propriétaires privés pourra bénéficier, en réduisant ses consommations, d'économies financières. Dans le cadre d'un projet européen Interreg, Energy Cities et

la Ville de Liège ont décidé d'unir leurs efforts et de créer une stratégie visant à mettre en relation les propriétaires et les professionnels de la rénovation. Ce projet doit permettre d'améliorer la performance énergétique de 15.000 foyers par an. Ce projet est cofinancé à 60 % par les fonds européens Feder, 30 % par la Région wallonne et 10 % par la Ville de Liège.

PAL

Informations sur [www.liege.be](http://www.liege.be)

La ville de Liège vue depuis la gare des Guillemins. Très ancien, le bâti du centre-ville a besoin d'un rafraîchissement. Souvent, il doit être détruit et reconstruit pour donner naissance à des projets neufs. © PIERRE-YVES THIENPONT.

## qui met en avant les difficultés du commerce du centre-ville

*mis est à nouveau refusé, nous déposerons un recours au comité ministériel...»*

Quelle que soit son issue, le projet de BMB ne changera rien au problème crucial du centre-ville de Liège : l'accessibilité et le manque de places de parking. « Essayez d'aller faire vos courses sur le boulevard de la Sauvenière et vous verrez qu'il est juste impossible de se garer, conclut Christian Binet. On va construire un tram qui reliera le Palais des expositions au Standard. Trois ans de travaux sont prévus, ce qui va causer la faillite de dizaines de petits commerçants du centre à qui on propose des compensations financières ridicules pendant la durée des travaux. A terme, c'est l'e-commerce qui s'en trouvera gagnant, croyez-moi...»

PAL



Le Roua Shopping Center dans sa version actuelle. Les propriétaires veulent agrandir le centre commercial, mais le projet fait grincer des dents. © DR.

010/40.12.30 • [www.altis.be](http://www.altis.be)



### BOUSVAL

Située dans un quartier résidentiel prisé, belle villa de 150m<sup>2</sup> + 2 garages et 2 greniers (4 chambres dont une au rez, sdd récente + sdd) sur 15 ares Sud arrière offrant une vue splendide sur la campagne verdoyante!

PEB: D (20180220019230)

415.000 €



### LOUVAIN-LA-NEUVE

Située dans un très bel environnement aéré et calme, vaste et lumineuse maison d'architecte de 380m<sup>2</sup> bruts dont 310m<sup>2</sup> habitables sur un terrain plat de 04a50 avec piscine chauffée. Possibilité kots et profession libérale. Bien unique à découvrir.

PEB: B (20180208005593)

795.000 €



### LIMAL

Dans un quartier résidentiel très calme et à 2 km du centre, magnifique propriété de 400 m<sup>2</sup>, en parfait état (4 chambres +studio, 3 sdb) sur un beau terrain plat et arboré de 35 ares Sud Ouest avec piscine chauffée.

PEB: D (20180220005090)

980.000 €



### PIETREBAIS

Située dans une petite impasse, au calme et dans un magnifique environnement, vaste maison de 230m<sup>2</sup> hors sous-sol sur 12 a. Sud Est: hall, salon (30 m<sup>2</sup>), sàm (18,60 m<sup>2</sup>), cuis. éq. (16,30 m<sup>2</sup>), 6 grandes ch, 2 sdb. Caves. Poss. d'acquérir la parcelle voisine de 9a20ca=125.000€.

PEB: F (20180320023925)

395.000 €

