L Immobilier : Louvain-la-Neuve ne tire pas les prix aussi haut qu'on pouvait le penser

Le marché immobilier de la cité universitaire, plus récent, plus neuf, plus cher, impacte moins les statistiques d'Ottignies, sa commune mère. Du moins par rapport à Wavre.



Charlotte Mikolajczak Journaliste économique

Publié le 23-08-2023 à 12h08 - Mis à jour le 23-08-2023 à 14h42



La première rentrée académique a eu lieu en octobre 1972. ©Johanna de Tessieres













Série d'été : duels de communes (4/6)

La création de Louvain-la-Neuve sur les hauteurs éventées d'Ottignies a offert à la "petite" cité brabançonne une image et un avenir nouveaux, concrétisés en 1977 par l'accolade officielle à son nom de celui de la cité universitaire naissante. La première rentrée académique a eu lieu en octobre 1972. Les auditoires et les kots communautaires étaient encore environnés de chantiers dans un paysage boueux. Depuis c'est par milliers que des mètres carrés sont sortis de terre - et de dalle -, résidentiels notamment sous forme de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements! "Le résidentiel hors communautaires a vraiment démarré fin des années 80, début des années 90", raconte Maxime Bouserez, le très prolixe patron de l'agence Promimo qui aligne 36 ans de présence dans la cité universitaire. "J'ai vendu près d'un tiers du résidentiel de Louvain-la-Neuve", dit-il avec emphase, reconnaissant qu'il y avait, alors, "peu de concurrence".



Quels facteurs influencent le prix d'un bien immobilier?

Un village devenu ville

Sans véritable surprise, ces nombreux développements neufs ont propulsé la commune d'Ottignies-LLN dans le haut des tops 20 wallons en termes de prix immobiliers réalisés par Statbel, l'office belge de statistique: 4e place en 1975 comme en 2015, 3e en 1980 et en 1990, et très rarement au-delà de la 10e place.

"La commune d'Ottignies, qui était un "village" ou presque à l'époque, a vécu un événement singulier, exceptionnel, avec la création de Louvain-la-Neuve sur son territoire, aime à rappeler Emmanuel Estienne, notaire à Ottignies-LLN. Surtout depuis que l'entité a atteint un équilibre entre étudiants et résidents. C'était d'ailleurs une des réflexions menées par les fondateurs visionnaires de LLN de ne pas être une ville universitaire mais une ville abritant une université. Une ville qui s'inscrit dans l'histoire, mêlant développement futuriste et plan médiéval. Rien n'a été laissé au hasard, avec une multiplication de pôles de vie, de culture, de commerces, d'entreprises, de sports, d'études... Et des développements sont encore attendus."



À Louvain-la-Neuve, le résidentiel hors kots communautaires a vraiment démarré fin des années 80, début des années 90.

> Maxime Bouserez Agence immobilière **Promimo**

Son succès est également immobilier. "Le marché de LLN est surtout un marché locatif dont les loyers sont à la hausse et atteignent les niveaux bruxellois", renchérit Maxime Bouserez. Il faut compter entre 1 200 et 1 300 euros pour un appartement 2 chambres non meublé dans le tout récent projet Courbevoie et aux alentours de 1 000 euros dans les autres quartiers. "La cité attire surtout des investisseurs." Qui acceptent d'y mettre le prix.

Wavre face à Ottignies-Louvain-la-Neuve. ©IPM Graphics

"Les studios, à LLN, sont comparativement très chers", poursuit l'agent immobilier, qui évoque une échelle de prix entre 170 000 et 200 000 euros à la revente, "alors qu'en 2005, un studio neuf coûtait entre 80 000 et 85 000 euros". Pour un appartement 2 chambres, il faut compter, toujours à la revente, un minimum de 400 000 euros, parking compris. Et plus de 500 000 euros pour une maison, perle rare "dont les plus anciennes ont moins de 35 ans". "Si le prix annoncé est correct, elles se vendent en 15 jours, 3 semaines maximum."



Immobilier: jusqu'en 2005, Ganshoren et Ixelles affichaient quasiment les mêmes prix. Qu'en est-il aujourd'hui?

Wavre n'attire pas que les exclus du marché néolouvaniste

Sa proche voisine, Wavre, aurait pu en pâtir. Étonnamment, de 1973 à 1995, leurs lignes de prix médians sont assez similaires. À partir de 1995, Ottignies-LLN se distancie. Mais moins qu'on aurait pu le penser. On retrouve d'ailleurs la cité du Maca dans les mêmes tops 20 wallons de Statbel. Généralement derrière Ottignies-LLN, mais parfois devant, comme en 1985 et en 1995.

"Les prix médians concernent l'ensemble des deux entités, précise le notaire. Ce n'est pas Louvain-la-Neuve versus Wavre, mais Ottignies-LLN versus Wavre." "Les deux marchés se tiennent plus qu'on le croit, reprend le patron de l'agence Promimo. Cela dépend des segments. À Wavre, les prix des studios, des appartements ou des maisons deux ou trois façades sont en moyenne plus bas, mais les biens exigent sans doute davantage de rénovations. Par contre, le neuf qui est rare à Wavre – est quasiment au même prix qu'à Louvain-la-Neuve. Hormis en ce qui concerne le luxe, marginal dans la cité estudiantine et donc plus cher. Il s'y est récemment vendu un appartement du côté du lac à près d'un million d'euros. Du jamais vu à LLN!"

Wavre se défend car elle a ses parcs d'affaires et ses lotissements résidentiels, et donc ses aficionados. "Son public n'est pas formé que d'exclus du marché néolouvaniste, insiste Maxime Bouserez. C'est une ville que sa population aime et dans laquelle elle veut rester. Beaucoup de jeunes ménages y trouvent leur bonheur, soit une maison entre 300 000 et 400 000 euros, hors frais de rénovation."



Localisation, gestion, fiscalité... Pourquoi Knokke-Heist affole tous les records au niveau des prix de l'immobilier

Bruxelles n'a pas plus d'impact sur l'une ou sur l'autre

La proximité de Bruxelles ne jouerait pas plus sur Wavre que sur LLN ou Ottignies. "Toutes les entités de la région en bénéficient, selon leurs infrastructures et leurs attraits respectifs", insiste Maxime Bouserez. Quand bien même "Ottignies et Louvain-la-Neuve ont davantage de pôles attractifs non négligeables", tempère Emmanuel Estienne, évoquant, pour l'une, une gare ferroviaire parmi les plus dynamiques de Wallonie, un hôpital, un centre commercial..., pour l'autre, une future gare multimodale (trains, bus, RER...), un shopping régional...



Ce qui différencie Ottignies-LLN de Wavre, ce n'est pas la proximité de Bruxelles ou l'accessibilité financière des candidats acquéreurs.

Emmanuel Estienne Notaire à Ottignies-Louvain-la-Neuve

"Ce qui différencie Ottignies-LLN de Wavre, ce n'est pas la proximité de Bruxelles ou l'accessibilité financière des candidats acquéreurs, ajoute le notaire. C'est que l'une continue à se développer et pas l'autre. Je pense que Wavre s'est sclérosée. Dans un passé relativement récent, il y a eu une forme d'abandon du centre urbain au profit d'un fort développement de lotissements en périphérie qui donne à la ville une impression de cité-dortoir. Le bâti est intéressant et présente une cohérence, mais de plus en plus de commerces ferment, ce qui est inquiétant. J'ai le sentiment que Wavre a une guerre de retard et doit se lancer dans une guerre de rattrapage, une contre-offensive. On doit en tous les cas s'attendre à ce que, dans les années à venir, l'écart entre les deux communes s'amplifie."

Louvain-la-Neuve, un produit d'investissement

"Depuis le début des années 90, et hormis en 2001 où l'effondrement des tours a gelé tous les marchés immobiliers du monde, les prix à Louvain-la-Neuve n'ont jamais flanché, assure Maxime Bouserez (agence Promimo). Parce que c'est une ville piétonne et qu'il y a eu beaucoup de constructions neuves – c'est un marché assez facile pour les petits promoteurs qui construisent 6, 8, 10 ou 12 appartements -, mais surtout parce que c'est un produit d'investissement." Dans les années 80 et 90, quand bien même l'offre était-elle encore bon marché, "il a fallu contrecarrer ses détracteurs, se battre pour attirer des investisseurs, les rassurer quant à la localisation, à l'emphytéose, à l'ingérence de l'université, aller les chercher au-delà du cercle académique ou d'anciens étudiants... Mais depuis 2005, avec la prolongation de la dalle et la construction de l'Esplanade et de la rue Charlemagne, rien n'arrête le marché, dans les ventes comme dans les reventes."

Copyright © La Libre.be 1996-2023 Ipm sa - IPM | Ce site est protégé par le droit d'auteur | Rue des Francs 79, 1040 Bruxelles | Tel +32 (0)2 744 44 44 | N° d'entreprise BE 0403.508.716

ci∧ internet