

L Louvain-la-Neuve, un marché à part au cœur du Brabant wallon

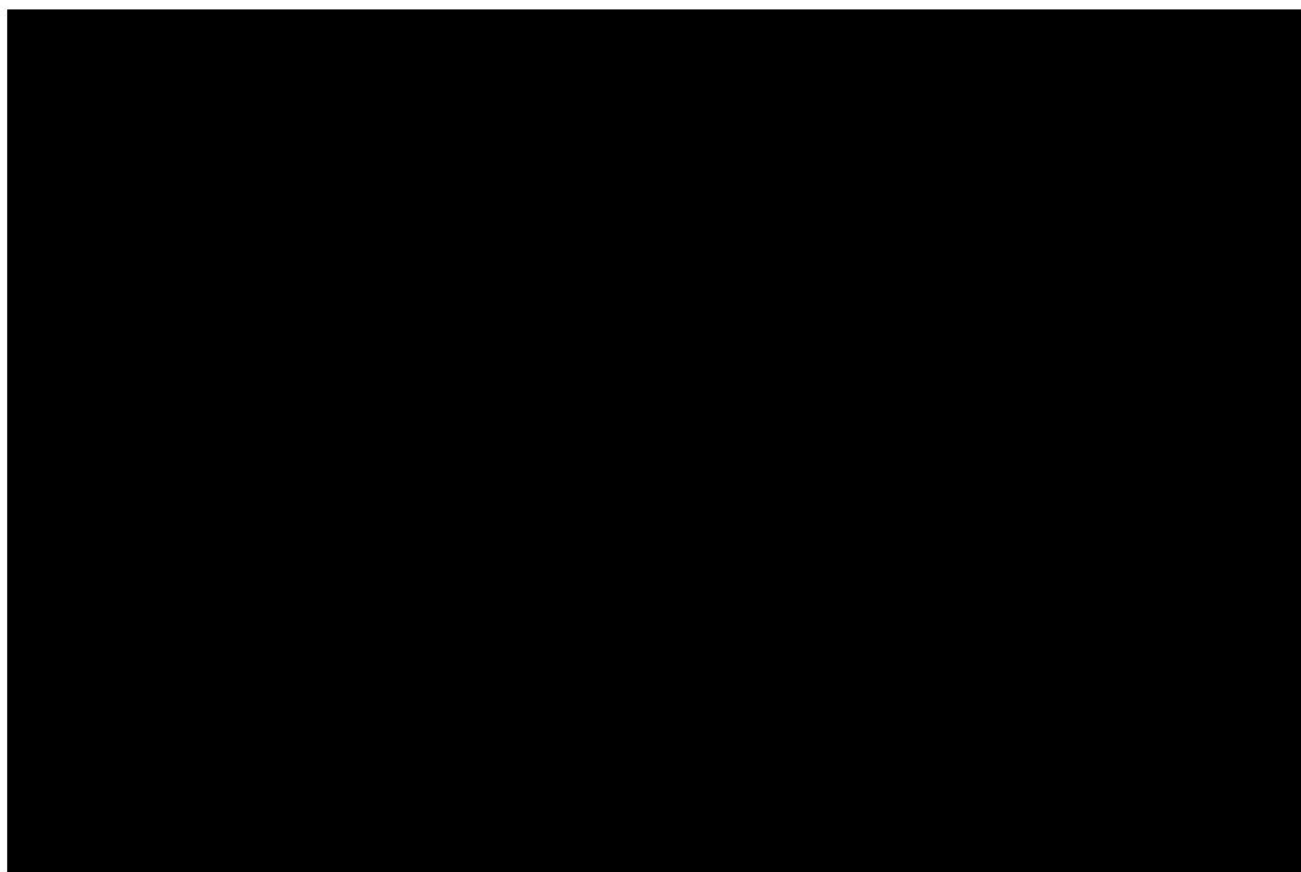
Libre Immo | Ottignies-Louvain-la-Neuve et Wavre, ce sont deux communes, pour un marché qui va à trois vitesses.



Thibaut Van Hoof
Journaliste 'conso'

Publié le 30-10-2024 à 16h05 Mis à jour le 30-10-2024 à 16h07

Enregistrer



Le dynamisme commercial de LLN attire toujours autant les nouveaux acquéreurs. ©OLIVIER PAPEGNIES / COLLECTIF HUMA

Partager

Quand on regarde une carte du Brabant wallon et son activité économique, on pourrait être tenté de rassembler le pôle Wavre-Ottignies-Louvain-la-Neuve sous une seule entité qui englobe les mêmes réalités. Mais ce raccourci est bien trop rapide. Wavre, capitale du Brabant wallon, ne profite pas (plus) du même dynamisme que sa voisine Ottignies-Louvain-la-Neuve, elle-même soumise à deux influences distinctes. Au niveau immobilier, on peut même parler de deux entités qui reposent sur un marché à trois vitesses. Explications.

Pour planter le décor, nous avons récolté des chiffres précis auprès de Valérie Masson, notaire à Louvain-la-Neuve. *"Pour la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, le prix médian d'une maison est passé de 320 000 euros à 420 000 euros entre 2019 et 2024, commence-t-elle. Pour un appartement, on est passé de 297 500 euros à 249 500 euros, mais cette diminution, je ne l'observe pas réellement sur le marché. Cela dépend toujours de la mise en vente d'un projet ou d'un autre. Si on prend l'exemple du prix médian d'un appartement à Wavre, on est passé de 210 000 à 230 500 de 2019 à 2024, mais on était à 263 000 en 2023, par exemple. Cette année-là avait vu plus de projets neufs sortir de terre."*

“

Il y a 20 ans, une chambre étudiante à Louvain-la-Neuve se vendait entre 10 000 et 12 000 euros. Aujourd'hui, j'ai des ventes à plus de 70 000 euros."

Valérie Masson, notaire à Louvain-la-Neuve.

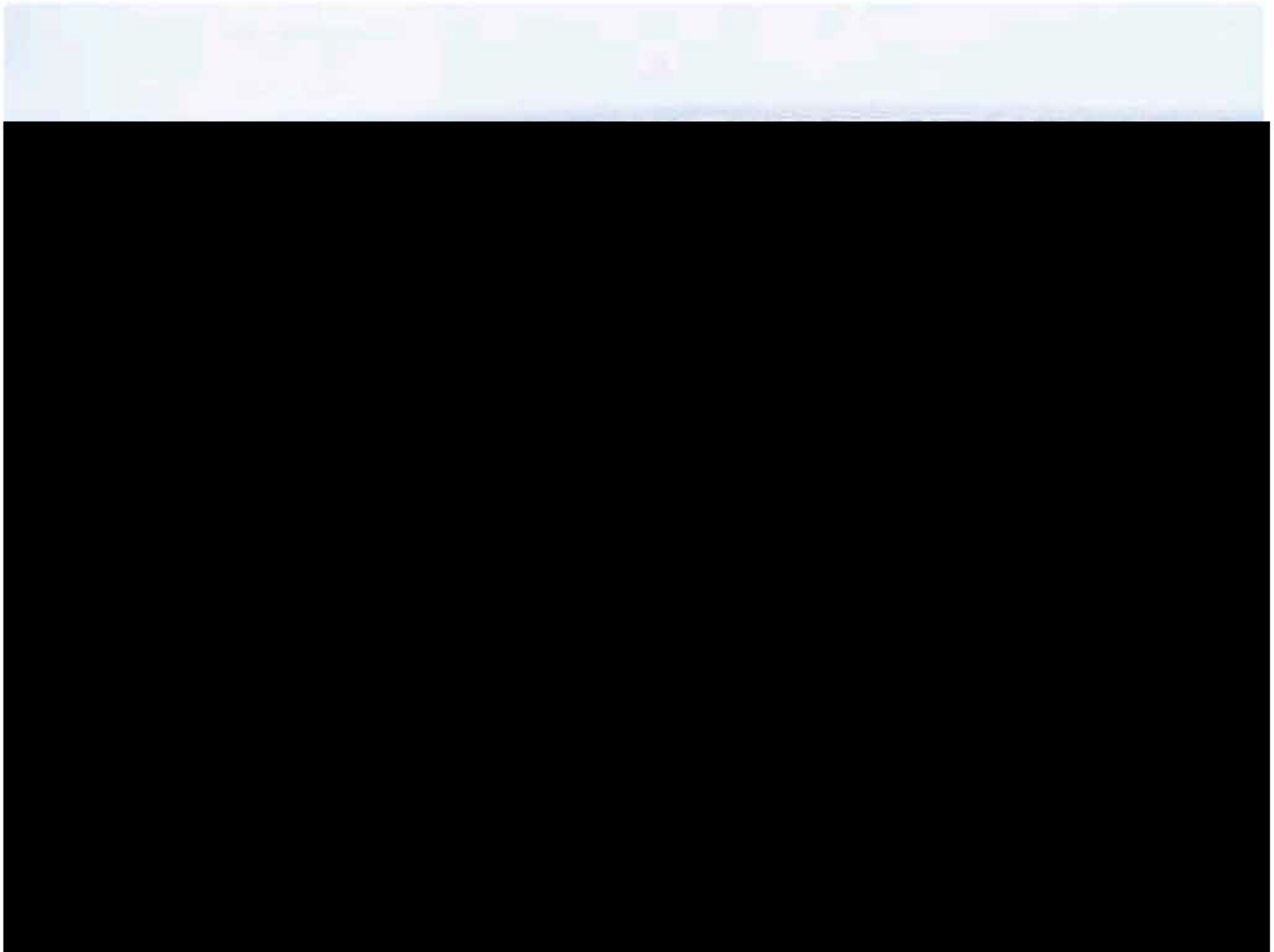


Un méga-projet immobilier se concrétise dans le Brabant wallon, près de la gare d'Ottignies

Pour une maison, à Wavre, on est par ailleurs passé d'un prix médian de 320 000 à 372 500 euros en cinq ans. Preuve que le dynamisme est moins présent dans la cité du maca que dans la commune voisine. *"Ce que je constate, c'est qu'il y a un marché qui se tasse partout en Wallonie, poursuit Valérie Masson. Cet attentisme est dû à la prochaine entrée en vigueur de la réforme des droits d'enregistrement (qui vont passer de 12,5 à 3%, NdlR). Tout le monde attend d'y voir plus clair et je reçois des questions tous les jours à ce sujet. Entre le projet qui est sur la table et celui qui sera finalement voté, on sait qu'il peut y avoir du changement. Pour revenir à la zone de Wavre et d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, on est en plein cœur du Brabant wallon, et cette zone reste très dynamique."*

Jamais de vide locatif

Surtout à Louvain-la-Neuve, où l'Université et l'activité commerciale boostent le marché. *"Je suis installée à Louvain-la-Neuve depuis 2002, et l'évolution est là exponentielle. Il y a 20 ans, une chambre étudiante se vendait entre 10 000 et 12 000 euros. Aujourd'hui, j'ai des ventes à plus de 70 000 euros. Ce marché reste vraiment à part, avec plus de demandes que d'offre. Un autre exemple; j'ai réalisé une vente publique aux enchères pour un appartement deux chambres en mauvais état inoccupé depuis 18 mois récemment. Une personne l'a acheté à 350 000 euros sans même l'avoir visité. Ce sont des choses qui arrivaient un peu partout durant la période Covid et qui ont disparu, sauf à Louvain-la-Neuve. On reste sur une zone où il y a beaucoup d'investisseurs qui savent qu'ils n'auront pratiquement jamais de vide locatif."*



Le nouveau quartier Samaya va radicalement modifier les abords de la gare d'Ottignies, elle-même en pleine mue. ©DR

Louvain-la-Neuve, un marché... hors marché

Fondatrice de l'agence immobilière Aryês, Anouk Renard, observe également ce marché particulier se démarquer. *"Louvain-la-Neuve est un marché tout à fait... hors marché, sourit-elle. Il y a vraiment des adeptes de LLN, des gens qui veulent avoir toutes les facilités très proches de leur lieu de vie. En fait, le rapport qualité-prix n'est pas bon, mais les gens sont prêts à payer le prix fort pour être là. Les prix de vente n'ont rien à voir avec Ottignies et Wavre."*

Regardons d'ailleurs ce qu'il se passe dans ces deux pôles voisins. *"Même s'il s'agit de la même commune, parler d'Ottignies ou de Louvain-la-Neuve en termes d'immobilier, ce n'est pas du tout la même chose, avance Me Valérie Masson. À Ottignies, le marché se tient bien mais il faut vendre au prix juste pour réussir à vendre. On n'est plus du tout dans ce marché post-Covid où il fallait faire une offre tout de suite car dix autres acheteurs attendaient derrière. Les prix sont redevenus raisonnables, dans l'ensemble. À Wavre, on profite également de cette position centrale en Brabant wallon, et tout se vend assez vite si le vendeur n'est pas trop gourmand."*

De son côté, Anouk Renard pointe quelques différences entre Ottignies et Wavre. *"Ottignies est un marché très porteur en termes de prix grâce à la gare qui représente un axe très rapide vers Bruxelles, et qui va encore se développer dans les années à venir. L'évolution des prix est d'ailleurs assez soutenue dans les quartiers proches de la gare, analyse-t-elle. De son côté, Wavre ne pratique pas les mêmes prix. C'est dû à une gare qui est plus enclavée, mais aussi à un manque de dynamisme commercial. Quand on aura trouvé des solutions pour redynamiser le commerce, les prix remonteront tout doucement. Au niveau immobilier, il y a également quelques gros projets qui sont en attente, pour le centre-ville."*



À peine ouvert, le plus grand spray park d'Europe, au Bois des Rêves d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, doit déjà fermer: "C'est la faute à pas de chance"

Des changements politiques à suivre

Il faudra d'ailleurs être attentif à ce qu'il va se passer dans les mois à venir au niveau politique, aussi bien à OLLN qu'à Wavre. *"Les promoteurs sont très prudents et ne savent pas quand ils vont pouvoir mettre en œuvre leurs projets. Il y a des changements politiques très récents; donc, c'est un gros point d'interrogation. À Wavre, le MR passe dans l'opposition et la nouvelle majorité n'a encore donné aucune indication sur les projets futurs du centre... Par contre, sur Ottignies-Louvain-la-Neuve, l'arrivée du MR pourrait faire bouger les choses dans le bon sens."*

Attention à la gourmandise des vendeurs

Concrètement, les gros projets wavriens sont ceux du parking des Carabiniers et du début de la rue de Namur, qui fait le coin avec la place Bosch. On parle de centaines de logements mais aussi de commerces; mais des questions se posent encore concernant la gestion des inondations, notamment. À Ottignies, le projet Samaya – près de 1000 logements proches de la gare – a fait parler de lui ces derniers jours mais d'autres gros projets existent. *"On espère que cela prendra son essor, de même que le projet CP Bourg, celui de la zone 'Béton Lemaire' ou encore du Douaire, liste encore Anouk Renard. Pour Louvain-la-Neuve, le gros projet des années à venir est celui d'Athéna-Lauzelle qui est passé à l'enquête publique en avril et qui compte 1200 à 1300 logements. C'est encore une belle parcelle à développer pour compléter Louvain-la-Neuve. Il y a donc beaucoup de projets dans le pipeline mais tout ne sortira pas en un jour, évidemment."*

Face à un tel dynamisme, le défi sera de maintenir des prix raisonnables, dans une zone qui est déjà très chère. *"Il y a aussi cet engouement sur la baisse des droits d'enregistrement à 3%, même si cela ne représente que 15% du marché, puisqu'on parle des primo acquéreurs. Cette mesure est bonne pour privilégier les jeunes acheteurs et les biens existants. Ce qui sera un peu compliqué, ce sera de convaincre les vendeurs de maintenir des prix corrects car on sent déjà une tendance à vouloir surfer sur cette vague pour augmenter les prix, observe Anouk Renard. Ce n'est pourtant pas le but de la mesure, et ce sera notre rôle de faire respecter l'esprit de la réforme. Il faudra aussi suivre l'impact sur le marché du neuf puisqu'on va rester là sur une TVA à 21%. L'écart va donc se creuser au niveau des prix."*

PEB: deux marchés se distinguent

Mais un autre élément reste à prendre en compte, dans le centre du Brabant wallon comme ailleurs. *"Les biens avec un mauvais PEB ont de plus en plus de mal à se vendre et les gens gardent un œil sur le neuf pour faire la comparaison avec l'achat d'un bien qui doit subir de grosses rénovations, indique de son côté Valérie Masson. Il n'y a pas encore d'obligation d'obtenir un certain PEB en Wallonie, contrairement à la Flandre et à Bruxelles. Mais les gens y sont très attentifs. Deux marchés se distinguent de plus en plus sur le marché de l'existant: celui des bons et celui des mauvais PEB."*

Copyright © La Libre.be 1996-2026 lpm 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

