

RIEN À DÉCLARER SAUF À LA FRONTIÈRE

Le stock d'appartements neufs commercialisés, déjà particulièrement timide, s'est encore réduit. Arlon et Libramont sont bien seuls à apparaître dans les radars pour l'instant...

Dix-huit projets et 250 unités en stock: voilà le maigre bilan des analystes du Bureau d'expertise de Crombrugge & Partners, à la recherche d'appartements neufs en province du Luxembourg. C'est à se demander si ce type d'habitat est en voie d'apparition ou de disparition, tant le marché se limite à quelques poches urbaines. «Tout est relatif, nuance Michaël Zapatero, car le stock provincial a doublé en deux ans!»

Arlon, ville transfrontalière, jure dans le tableau général en fournissant à elle seule 93 appartements des 250 affichés à la vente à échelle provinciale. Ceux-ci sont également les plus chers — et les plus

QUARTIER DU SERPONT, LIBRAMONT
Un nouveau quartier durable, dont le volume est qualifié d'inédit pour la Wallonie, devrait sortir de terre dans les prochaines années. La première phase est imminente.

petits — de la province: compter 2.425 euros/m² et des superficies moyennes de 75 m².

Forts de cette demande locale notamment portée par les résidents grand-ducaux, les développeurs affichent ici des prix nets qui dépassent allègrement les 250.000 euros pour un appartement de 100 m². «Pour l'instant, l'essentiel de l'offre se concentre sur deux projets — le Domaine de l'Aurore et les Terrasses de la Semois», indique notre analyste, qui précise que ces deux développements tirent les prix vers le haut.

D'ici deux ans, deux autres importants projets devraient apporter un peu de concurrence sur le marché local, avec



des développements en bout de parcours administratif situés dans les quartiers de Wäschbour et de Stoppach, tous deux signés par le Bureau ARTAU (lire par ailleurs).

Projet à la loupe: un ovni dans le paysage

On n'en est encore qu'à la première phase du projet global. Commune de

Libramont-Chevigny et SMDI (Société mixte de développement immobilier) ont introduit avant l'été la demande de permis d'urbanisation sur plus de deux hectares pour la mise en œuvre de lots destinés à la construction d'habitations, de commerces et d'équipements communautaires (crèches, etc.). Mais il se confirme que, d'ici quelques années, c'est un nouveau village d'habitations et d'ap-

PROJET RÉCENT À IZEL (GAUME)
Les façades bardées de bois sont largement vitrées et orientées vers la Vallée de la Semois.

partements neufs qui devrait sortir de terre dans le quartier du Serpont et des Allieux, sur une parcelle de 30 hectares à lotir comprise dans une zone sur laquelle un PCA (Plan communal d'aménagement) existe.

C'est le bureau d'architectes de Joël Coupez (La Hulpe), qui travaille discrètement depuis des années sur ce volumineux dossier et le plan masse. Le nouveau quartier durable, porté notamment par la filiale immobilière de Belfius, devrait accueillir cinq kilomètres de voirie et plusieurs centaines de logements répartis autour de points d'eau. Il se dit même qu'il s'agirait, vu le programme résidentiel annoncé, d'un projet unique à échelle wallonne. Comme quoi il ne faut jurer de rien, surtout pas au sud du sud.

© PHILIPPE COULÉE

PRIX PAR DISTRICT

ANALYSE DES PROJETS COMMERCIALISÉS ET EN VENTE EN JUILLET 2015 DE CROMBRUGGE & PARTNERS

	Total	Arlon Ville	Luxemb. Nord	Luxemb. Sud
Nombre de projets recensés	18	5	4	9
Nombre d'unités en cours de commercialisation	250	93	71	86
Nombre moyen d'unités par projet	13,9	18,6	17,8	9,6
Superficie totale en cours de commercialisation (m ²)	20.300	7.000	5.900	7.400
Prix unitaire moyen demandé (€/m ²)	* 2.250	2.425	2.275	2.075
Evolution par rapport au 1 ^{er} trimestre 2015	/	1,0 %	1,0 %	1,0 %
Evolution par rapport au 3 ^e trimestre 2014	/	2,0 %	0,0 %	-1,0 %
Prix moyen pour un appartement de 80 m ² (€)	180.000	194.000	182.000	166.000

* Les valeurs indiquées ne sont pas représentatives du district dans sa totalité.

