

Wavre vit encore dans la crainte de nouvelles inondations

Plusieurs projets ont été retardés par les autorités, qui vont revoir leur plan d'aménagement global.

ON EN PARLAIT DEPUIS PLUSIEURS ANNÉES. C'est finalement en 2019 que Wavre a adopté son plan de développement Wavre2030. L'objectif: "Donner les grandes orientations urbanistiques et socio-économiques à envisager, dans un esprit de promotion de la qualité de vie, du logement, des activités économiques, des espaces urbains, de la mobilité, précise le site de la ville. Wavre2030 oriente tous les projets urbanistiques dans cette même vision." Mais c'était sans compter sur la crise sanitaire et les inondations de juillet 2021.

Dans ces colonnes, la bourgmestre Françoise Pigeolet déclarait il y a un an: "Tant les inondations que les réflexions suscitées par la crise sanitaire en termes de besoins et de changements de comportements, nous ont amenés à réévaluer et même à remettre en question certains dossiers liés à l'aménagement du centre-ville ainsi que leur phasage. L'avenir immobilier du centre-ville wavrien sera conditionné par la mise sur pied d'un plan global pour limiter l'impact des prochaines crues de la Dyle."

Depuis les choses n'ont pas beaucoup évolué. La bourgmestre ayant démissionné de ses fonctions en octobre 2022, ses responsabilités incombent désormais à Anne Masson. "Les six prochains mois seront destinés à refaire la feuille de route. Les choses n'étaient pas assez balisées et il faudra intégrer le problème des inondations. Wavre2030 sera amendé", nous a précisé la nouvelle bourgmestre, qui ne souhaite pas communiquer plus sur ce sujet.

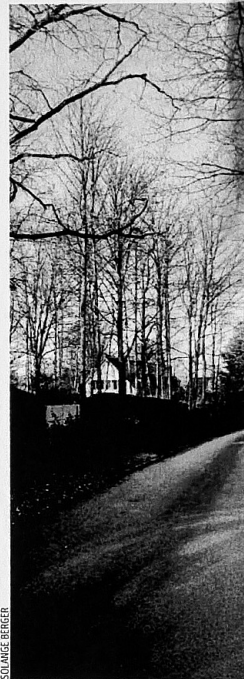
Des permis qui traînent

En attendant, plusieurs projets ont été stoppés. C'est le cas de celui que Matexi porte sur le parking des Carabiniers, qui a été inondé en juillet 2021. "La commune avait accepté le projet mais elle l'a ensuite refusé suite aux inondations. Nous avions prévu des parkings en sous-sol et devons revoir le projet sur ce point. Il faudra peut-être prévoir un bassin d'orage", explique Sébastien Vanderbecke, Sales Consultant de Matexi. Le développeur s'est vu aussi refuser le permis pour les deux nouvelles phases du Champ Sainte-Anne, en face du Golf de la Bawette. "Mais nous avons plusieurs phases en cours sur ce projet, précise Sébastien Vanderbecke. Nous commercialisons actuellement vingt-deux appartements rue Magritte dont la réception est prévue pour la fin de l'année. En face, nous allons construire dix-neuf appartements en 2023."

"Les inondations ont jeté un froid sur l'avancement d'un certain nombre de projets", abonde le notaire Edouard-Jean Navez, qui cite entre autres le projet Rive verte, dont la demande de permis a été déposée par International Real Estate et Maxigroupe. Au stade de l'enquête publique, il prévoit la création d'environ 335 logements (maisons et appartements) sur un terrain d'une superficie de près de six hectares situé entre la Dyle, la rue des Liniers et la rue des Drapiers à 1300 Wavre, non loin du centre sportif. "Ce projet pourrait transformer le visage du centre-ville. Cette nouvelle zone serait la plus densément peuplée de la ville."

"Les inondations ont rendu nécessaires des enquêtes complémentaires. Celles-ci se font au niveau de la Région, ce qui fait que tout ne va pas aussi vite qu'on le souhaiterait", ajoute le notaire, qui constate encore un "opportunisme politique exacerbé. Et pas seulement à Wavre. Des projets sont parfois en voie d'être acceptés et puis, en dernière minute, une pétition de riverains est déposée sur le bureau du bourgmestre, qui les annule. Les futures élections priment... Pour l'instant, je constate qu'il y a pas mal de paramètres qui génèrent de l'incertitude pour les promoteurs. La procédure de délivrance des permis est de plus en plus complexe. Et, à Wavre, s'ajoutent encore les

Les quartiers de villas ont attiré les Bruxellois à la recherche d'un jardin et de plus d'espace pendant la crise sanitaire.



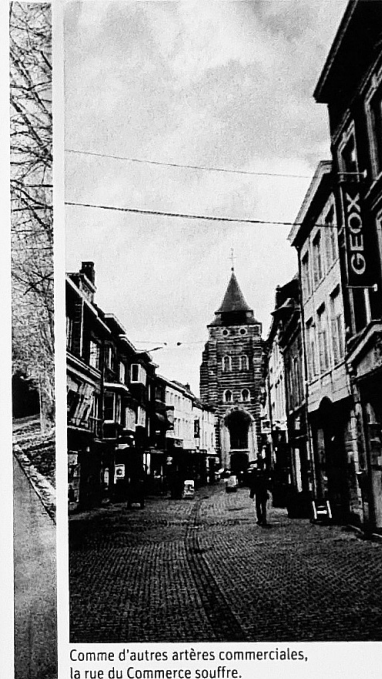
SOLANGE BERGER



La place Henri Berger devrait prochainement présenter un nouveau visage.



Au Champ Sainte-Anne, le projet de Matexi compte six immeubles d'une vingtaine d'appartements et une cinquantaine de maisons.



Comme d'autres artères commerciales, la rue du Commerce souffre.

inondations... et le manque de terrains disponibles. Les promoteurs tendent alors plus à reprendre des projets dont le permis est délivré ou en voie de l'être. La complexification des démarches valorise les biens avec permis", estime le notaire, même s'il observe quelques petits projets en cours de construction.

Côté mobilité, on peut évoquer un projet qui devrait être adopté sous peu: le réaménagement de la place Henri Berger, qui fait partie du schéma directeur "Wavre2030". Cette place, plus connue sous le nom de place de la gare, devrait devenir un "espace à vivre", avec notamment le départ du parking des bus Tec.

Un centre commercial important

Située historiquement à une position stratégique, ce qui lui a valu de subir des destructions à maintes reprises (notamment durant la campagne napoléonienne en 1815 et lors des deux guerres mondiales), Wavre connaît depuis 1222, grâce à la Charte des Libertés et Franchises communales qui lui a été accordée, une réelle prospérité commerciale. Dès le 14^e siècle, le marché devient une institution à Wavre. Celui du mercredi connaît d'ailleurs toujours un succès important.

Wavre reste donc un pôle économique important du Brabant wallon, notamment grâce à son centre d'affaires (Collines de Wavre) et à ses deux zones d'activités économiques (au nord et au sud). C'est d'ailleurs à côté des Collines de Wavre que BVLEU, en collaboration avec la ville de Wavre et inBW, développe un nouveau parc axé sur les sciences de la vie. Sur un site de 17 hectares, le Green Business&Life Sciences Village s'adressera aux entreprises des secteurs biotech, medtech et phar-matech, mais aussi aux PME artisanales et industrielles et aux grandes entreprises belges et internationales, pour y établir leur laboratoire, hall de production, bureau et/ou espace de stockage. Le permis a été déposé.

SOLANGE BERGER

374 000

EN EUROS

En 2022, le prix médian d'une maison à Wavre était de 374 000 euros, 2, 3 et 4 façades confondues.

Pour les commerces, la situation est plus difficile. "Les commerçants sont dépités. À une époque, les belles marques étaient installées à Wavre. Mais la ville souffre de l'implantation de L'Esplanade à Louvain-la-Neuve", évoque le notaire Edouard-Jean Navez, qui remarque cependant que cela n'empêche pas les prix de continuer à grimper.

Des prix en hausse

En 2022, le prix médian pour une maison à Wavre était de 374 000 euros, deux, trois et quatre façades confondues. "En Wallonie, on est à 295 000 euros pour une quatre façades. Les douze communes où les maisons sont les plus chères dans la Région sont situées dans le Brabant wallon. Wavre est en 11^e position, ce qui fait qu'elle reste attractive par rapport à ses voisines (Rixensart, La Hulpe, Chaumont-Gistoux...), détaille le notaire. Mais en termes de loyers, Wavre arrive en tête, devant Arlon. Y investir est donc encore intéressant. Et puis, quand on voit que des promoteurs comme Matexi continuent à se développer sur Wavre, c'est qu'il y a du potentiel pour la ville."

La hausse des taux et les préoccupations énergétiques semblent néanmoins freiner l'ardeur des potentiels acquéreurs. "Le stock de biens est important actuellement. Les gens prennent plus de temps pour acheter, argue Christophe Hendrix, de l'Immobilier Hendrix. On est, en fait, revenus à la période d'avant le Covid. Pendant deux ans, le marché a été anormalement déséquilibré entre l'offre et la demande. On a assisté à des achats impulsifs. Aujourd'hui, on est revenu à la normale, ce qui n'est pas plus mal."

SOLANGE BERGER

MATEXI

Solange Berger