



PATRICK FROMENT IMMOBILIER

Le Clos des Dominicains, un des projets haut de gamme les plus en vue de Tournai : 19 appartements (de 70 à 300 m²), avec des prix variant entre 2500 euros/m² pour les petits appartements et 3000 euros/m² pour les grands.

» 15% de frais classiques. Pas mal de gens se demandent dès lors si, à ce prix-là, ils n'ont pas tout intérêt à construire. Le foncier n'est pas forcément la denrée la plus courante, mais on en trouve. Dans les lotissements, les terrains de 8 à 10 ares partent pour 80000 ou 100000 euros », poursuit David Leclercq. Un montant qui correspond aux moyennes avancées dans le bilan notarial.

« Du standing ? Quel standing ? »

Dans l'entité de Kain, rue de la Résistance, un immeuble à appartements est en cours de finalisation. Voire plus, puisque la moitié des habitants y ont déjà déposé valises et matelas. Vingt appartements, dont 14 deux chambres. « Les prix, dans la résidence La Sablière, tournent autour de 1500 euros/m², confie Pieter Ysenbaert, qui gère l'agence Immo 123. Il ne reste que cinq appartements à vendre et cela fait un an et demi que nous commercialisons. C'est un projet bien fini, plutôt de stan-

ding, avec trois entrées différentes, de l'isolation acoustique, etc. » Arrêtons-nous quelques instants sur ce concept d'appartements de standing. Un concept qui, manifestement, n'a pas toujours la même portée selon les interlocuteurs.

Prenez le projet Factory, à Tournai-Ville – plus précisément rue As-Pois. L'ancienne usine, revitalisée sous l'impulsion du promoteur Eddy Devos, a

**« BEAUCOUP
DE PROMOTEURS
ONT FAIT DU
HAUT DE GAMME
QUI N'EN ÉTAIT PAS
VRAIMENT »**

laissé place à un projet de maisons, d'appartements et de lofts neufs. Prix annoncé au mètre carré : entre 2200 et 2400 euros. « Nous avons pas mal de gens qui achètent pour y habiter, d'autres qui achètent pour relouer ensuite. Il y a un jardin intérieur et la situa-

tion est idéale, en plein centre-ville, à deux pas de la Grand-Place », explique-t-on du côté de Carré Immobilier, qui commercialise les appartements. A 2400 euros du m², on peut donc commencer à parler d'appartements de standing. D'autant que Tournai n'est pas encore une métropole européenne.

Sans viser explicitement ce projet en particulier, Patrick Froment l'assure : « Beaucoup de promoteurs ont fait du haut de gamme qui n'en était pas vraiment. Le seul vrai projet haut de gamme à Tournai, c'est celui de l'ancien couvent des Dominicains. » Ou quand l'expression « prêcher pour sa chapelle » vient à point nommé dans la discussion : elle prend tout son sens, d'ailleurs quand on sait que le cour- >>>



Il ne restait, début mars, qu'un seul appartement à vendre dans cet ensemble d'une centaine de logements construits en plusieurs années. La résidence Menahouse, signale l'agence immobilière GIT, propose des tarifs aux alentours de 160 000-170 000 euros pour des biens d'une centaine de mètres carrés.

>>> tier a racheté l'église des Rédemptoristes, sur les quais de Tournai, pour la transformer en appartements ; avec

CERTAINS PROMOTEURS SONT OBSÉDÉS PAR LES GROSSES FORTUNES FRANÇAISES

ou sans projet, l'église est à vendre pour 750 000 euros. L'homme a néanmoins des arguments pour défendre ce développement de 19 appartements (plus un plateau de bureau) dont les prix s'étalent de 2 500 euros/m² hors taxe, pour les plus petits, à 3 000 euros/m²

pour les plus grands qui se sont manifestement vendus plus rapidement que les autres ; à titre d'exemple, un appartement s'est récemment vendu, toutes taxes comprises, pour la bagatelle de 640 000 euros. Les travaux viennent d'être achevés. « Tous les accès sont sécurisés, les portes sont blindées, les planchers sont en chêne, il y a deux salles de bains par appartement, en général, pas de vis-à-vis. Ça, c'est du vrai haut de gamme. Le marché, pour les produits d'exception, ne baisse pas », clame Patrick Froment. La liste de ses acheteurs : 50 % de Belges et 50 % de Français.

Le credo de la ville : densifier

Au-delà du débat sur ce qui relève de l'immobilier haut de gamme ou pas, ces exemples prouvent qu'on construit encore à Tournai. « Dans les faits, quand nous avons des demandes de permis,

on essaie à chaque fois de faire correspondre le projet avec le schéma de structure (sorte de plan à long terme censé définir les axes de développement de la ville sur les vingt années à venir, voir pages 100 et suivantes). Nous essayons de favoriser l'habitat mitoyen, mais nous accordons également des permis pour des immeubles à appartements, comme à la rue des Fougères, où une quarantaine de logements vont arriver sur le marché », lance l'échevine de l'Urbanisme, Natacha Alleman (PS) qui n'en fait pas mystère : l'objectif de la ville est d'augmenter, à terme, sa population à 80 000 âmes. « Nous avons la surface pour, et les services adaptés. »

Il y a quelques semaines, les notaires du Hainaut occidental confirmaient ainsi qu'« un grand nombre d'appartements sont encore en cours de construction, surtout en ville », et notaient au passage ce fait nouveau : « Dans les communes d'importance moyenne (Pecq, Estaimpuis), les entrepreneurs n'hésitent pas à construire des appartements d'un confort et d'un prix standard. »

>>>



L'église des Rédemptoristes, sur les quais – rive gauche – de Tournai, est à vendre pour 750 000 euros. D'après le courtier Patrick Froment, des permis pour la construction de huit appartements de standing et dix emplacements de parking couverts auraient été délivrés.

>>> Toujours dans cette même étude, réalisée sous la houlette du notaire Van Roy, la valeur moyenne des appartements neufs de deux chambres était

À L'HEURE ACTUELLE, LA DEMANDE PORTE DAVANTAGE SUR LES PETITS APPARTEMENTS

fixée, pour Tournai-Ville, à 189 500 euros en 2008 (un bon de 7% par rapport à 2007). Pour le même appartement de deux chambres, sur le marché de la re-

vente, on descendait à 141 700 euros en 2008 (une quasi-stagnation en comparaison avec les chiffres 2007). Pour la zone Templeuve-Maulde-Marquain, à l'ouest de Tournai-Ville, comptez 10 000 euros de moins, en moyenne, pour les deux segments.

« Nous avons vendu pas mal d'appartements neufs, c'est vrai. On remarque également un phénomène d'adaptation du neuf à l'état réel du marché, qui s'explique par le délai qu'on retrouve entre les prémices d'un projet et sa commercialisation. Pendant tout un moment, on a eu une surproduction d'appartements très vastes, entre 150 et 200 m². Mais à l'heure actuelle, la demande porte >>>



Pour cette maison bourgeoise (avec garage et jardin), sise avenue du Maire, sur un terrain de 1 180 m², il fallait faire offre, début mars, à partir de 250 000 euros.