

Tubize, une ville à haut potentiel immobilier?

Tubize, la commune qui veut insuffler une vie nouvelle à ses friches industrielles

25 avril 2017 12:00

Mélanie Noiret

Ex-grande cité industrielle de l'ouest du Brabant wallon, Tubize a connu son lot de déboires suite à la fermeture progressive de ses grands foyers d'emplois. Considérée comme l'enfant pauvre du riche Brabant wallon, la commune affiche en moyenne les prix immobiliers les plus modérés de la province. Aujourd'hui, des projets éclosent et d'autres s'amorcent, avec pour objectif de faire de Tubize une ville à haut potentiel immobilier.

Établie aux portes de Bruxelles, peu éloignée de Hal dans le Brabant flamand, Tubize n'est séparée de ses riches voisines, Waterloo, Braine-l'Alleud et Nivelles, que d'une vingtaine de kilomètres. Bien que les prix de l'immobilier puissent être tirés par le haut grâce à cette proximité, Tubize présente pourtant des prix moyens nettement plus bas. Ainsi, le prix de vente moyen d'une maison "classique" à Tubize est de 208.888 euros, alors qu'il sera de 252.813 euros à Nivelles et de 408.817 euros à Waterloo.

D'après Stephan Rees, directeur de l'agence immobilière Select Immo officiant dans le centre de Tubize, ce type de comparaison est cependant à relativiser: "On compare des choses qui ne sont pas comparables. À Waterloo ou à Nivelles, 80% des maisons qui sont vendues sont des villas 4 façades, contrairement à Tubize, où on vend beaucoup plus de maisons de rangée, environ 95%. On ne compare donc pas les mêmes types de biens. Il est dès lors normal que le prix de vente moyen d'une maison à Waterloo soit plus élevé qu'à Tubize."

Aux abords directs du centre de la ville, un quartier conserve le souvenir résidentiel des Forges au travers de propres petites maisons mitoyennes en briques, construites initialement pour abriter les ouvriers des Forges. "Ces petites maisons partent à 90.000 ou 100.000 euros et les gens les restaurent", explique Pierre Pinte, échevin de l'urbanisme (MR) de Tubize.

Les villas 4 façades, elles, se regroupent dans des lotissements, dont un juste en face de celui dédié aux logements sociaux. "Vous avez ici des résidences de luxe à 1.950 euros/m² qui côtoient les logements sociaux. Cela permet d'assurer une certaine mixité. Ces habitations sociales ont été totalement rénovées il y a 4 ans. Les anciennes cages à poules des années 60 ont laissé la place à des logements sociaux très haut de gamme", commente Pierre Pinte.

Plus loin, à l'orée du bois de Lembeek, un nouveau lotissement propose actuellement à la vente des terrains et des maisons 3 ou 4 façades. Pour celles-ci, les montants tournent autour des 278.000

euros, tandis que les prix des terrains encore disponibles varient, selon la superficie, entre 110.000 et 130.000 euros.

Pour ce qui est des appartements, Tubize en abrite un nombre important, qui n'est pas près de diminuer. Dans la commune, le prix moyen d'un appartement est de 159.263 euros. Pour poursuivre les comparaisons, Braine-l'Alleud propose, elle, des appartements au prix moyen de 240.719 euros, et il faut compter 298.838 euros à Waterloo. "À l'agence, nous voyons de plus en plus de personnes issues de tout le Brabant wallon qui investissent à Tubize; de l'investissement pur, car leur idée n'est pas de venir y vivre. Mais ils constatent qu'ici, ils peuvent obtenir la garantie d'un rendement locatif non négligeable. Ils peuvent ainsi s'offrir un appartement une chambre pour plus ou moins 170.000 euros tous frais compris et le louer 600 euros, hors charges. Le rendement est d'environ 4,2%", détaille le directeur de Select Immo.

Quatre grands projets de logement

Estropiée par la fermeture de ses grands sites industriels, Tubize travaille à relancer son attractivité commerciale et à offrir une nouvelle image pour attirer investisseurs et nouveaux habitants. Un Master Plan a été conçu dans ce sens il y a tout juste 4 ans par les autorités communales. Aujourd'hui, certains de ces projets pointent concrètement le bout du nez.

Dans le centre-ville, sur le site de l'ancienne fabrique de soie et intégré dans le nouveau centre commercial, le projet Fabelta propose déjà 254 appartements et 8.800 m² de commerces et bureaux.

Toujours à proximité du centre, les deux immeubles du projet Mirande sont en cours de construction. Au total, l'ensemble comprendra 82 logements, dont des appartements de 1 à 3 chambres et quelques penthouses, sans oublier 42 places de parking. Pour un appartement de 84 m², comptez 163.500 euros hors frais (ou 205.744 TC), et pour une surface de 63 m², 132.000 euros hors frais (ou 168.088 TC). Le premier immeuble devrait être livré au début de cet été.

Troisième poche importante de logements, le projet Mondy, dont le nom se rapporte à la fabrique de sacs industriels qui a occupé en dernier lieu cet espace de presque 5 hectares. Cette friche industrielle, également proche du centre de Tubize (moins d'un kilomètre), est en passe de devenir le premier écoquartier de la ville. La résidence en elle-même, outre des commerces et des bureaux, compte 55 lofts duplex de 1 à 3 chambres, vendus casco ou clé sur porte et répartis autour d'un vaste atrium. Ici, l'accent est particulièrement mis sur la qualité énergétique des bâtiments et la faible consommation d'énergie. Un appartement de 2 ou 3 chambres, de 150 m² est affiché à 195.000 euros (hors frais et TVA). Pour un loft clé sur porte de 150 m² avec une terrasse de 26 m², comptez 260.000 euros (hors frais et TVA).

Le quatrième ambitieux projet en cours concerne la reconversion des anciennes Forges de Clabecq, autrement dit plus de 80 hectares qui, à moyen terme, seront urbanisés. Pour Tubize, ce dossier est emblématique. Faisant partie des dix projets "Quartiers nouveaux en Wallonie", le site des Forges doit se métamorphoser en un nouveau quartier comprenant entre 2.000 et 3.000 logements, qui s'intégreront dans une zone économique de 20 hectares, et trois hectares de bureaux et de commerces. La phase de dépollution du site est actuellement en cours. Quant à la gare de Clabecq, Pierre Pinte annonce qu'elle fait actuellement l'objet de réunions avec le ministre wallon de la

Mobilité, François Bellot (MR), "pour que la commune obtienne la gare en location et la mette dans la régie foncière communale, afin de la restaurer complètement et en faire quelque chose d'attractif, par exemple un restaurant."

"À cause de son passé industriel, Tubize a toujours été considérée comme l'enfant pauvre du Brabant wallon. Longtemps, les vrais Brabançons n'imaginaient pas y vivre, ou même seulement y investir. Mais aujourd'hui, ils sont en train de comprendre petit à petit que le marché tubizien est émergent. À moyen terme, dans 5 à 10 ans, Tubize sera l'équivalent du petit Braine-l'Alleud au niveau de l'augmentation de l'offre de logements de qualité, mais aussi par rapport à la modernisation de la ville. La commune va se rendre beaucoup plus agréable grâce à tous les nouveaux projets en cours", explique, convaincu et plein d'espoir, Stephan Rees. "Tubize possède à l'heure actuelle le plus important potentiel immobilier du Brabant wallon", renchérit pour sa part Pierre Pinte.

Diabes Rouges et inondations

Parmi les atouts principaux de la localité, on peut pointer la proximité de la capitale: 20 minutes en voiture ou en train, Tubize étant desservie par une ligne de chemin de fer. Citons aussi son centre-ville tout neuf, bien fourni en commerces avec, comme l'explique Pierre Pinte, principalement des commerces de proximité présents depuis des décennies. "Mais il faudrait qu'on parvienne à attirer de plus grosses enseignes, comme H&M, Primark ou Zara... Les jeunes d'ici en rêvent!", explique-t-il.

Pour les amateurs de foot, n'oublions pas que Tubize abrite le centre national d'entraînement des Diabes Rouges, opérationnel depuis 6 mois et situé juste à côté d'un hôtel de luxe (4 étoiles) à leur couleur, le Martin's Red, inauguré également en 2016.

À noter toutefois parmi le gros désavantage de Tubize: le risque d'inondations. La commune compte en effet 13 rivières se déclinant en vallées et sous-bassins, qui engendrent des nuisances. "Suite aux importantes inondations de 2010, qui ont fait mauvaise presse à Tubize, on a fait d'énormes investissements en zones d'immersion temporaires, ce qui permet de préserver les habitations", explique l'échevin de l'urbanisme. De plus, depuis février, la commune prévoit pour les propriétaires d'un bien à Tubize une prime pour les travaux visant la protection individuelle des habitations contre les inondations. Le montant de cette prime communale est fixé à 25% du montant de la facture, avec un plafond de 300 euros.

Source: MonArgent

[Découvrez notre nouveau Manager Immo](#)

Copyright L'Echo