

WAVRE & MONT-SAINT-GUIBERT

Bientôt deux nouveaux parcs d'activité en BW

BVI.BE va construire à Mont-Saint-Guibert (140000m²) et à Wavre (50000m²). Deux business parcs destinés à booster l'emploi.

● **Éric DAVAUX**

Deux nouveaux projets immobiliers non résidentiels vont se faire en Brabant wallon dans un futur proche. À l'initiative de l'association d'entreprises Alliance Centre BW et de United Investment Europe, gestionnaire du China-Belgium Technology Center, les acteurs clés du secteur ont pu, mercredi à Louvain-la-Neuve, découvrir les projets du Parc de l'Europe (Wavre, 50000m²) et du Parc Jaurdinia (à Mont-Saint-Guibert, 140000m²), tous deux développés par BVI.BE.

Lieu-dit situé entre l'accès à la N25 et le centre d'enfouissement technique de la rue des Sablières, le Jaurdinia appartient depuis plus d'un demi-siècle à la SA Transga, filiale de la SA Axa Belgium, active sur le marché immobilier. D'ici quelques mois, il comprendra donc un parc d'activité économique de 140000m² construit par BVI.BE. Ce parc proposera une mixité d'unités pour PME qui pourront combiner espaces logistiques et bureaux.

« Pour Mont-Saint-Guibert, nous cherchons à apporter un maximum de flexibilité à nos clients, explique Michel Meers, président de BVI.BE. Notre but est aussi de créer un véritable réseau de collaboration entre les occupants du parc. Ils doivent être bien plus que de simples voisins. »

Le projet du Jaurdinia n'est pas récent. Un premier projet d'aménagement, comprenant uniquement un lotissement de 25 ha, avait été recalé, en 2006, par le ministre régional Michel Foret. À l'époque, le bourgmestre Jean-François Breuer pesa de toute son énergie pour faire avancer le dossier qui évolua, en étant scindé en 2007, avec l'accord ministériel, en deux zones. D'une part, un lotissement et de l'autre, une zone d'activité

économique voisine.

Sur 12 ha, il devait comprendre, à l'époque, 30000m² de bureaux, 15000m² de bâtiments de stockage pour PME et 10000m² pour des commerces, le tout entouré d'une zone verte. Il s'agissait d'une zone PS05 impliquant 50 % de surface bâtie, le reste étant laissé aux parkings et aménagements verts.

Finalement, l'idée de lotissement fut abandonnée et la concentration se focalisa uniquement sur l'activité économique. Avec un premier permis d'urbanisme déposé en 2015. Si, en 2008, l'assureur propriétaire souhaitait le louer et pas le vendre. Les choses ont évolué depuis une décennie. Jusqu'aujourd'hui, BVI.BE, qui achète le terrain d'Axa, est chargé de la réalisation du projet.

Si la nouvelle demande de permis est encore en cours, le développeur, agréé pour le développement de l'économie circulaire, a vu les choses en grand pour Mont-Saint-Guibert. Bâtiments et terrains compris, son investissement devrait se monter à 50 millions d'euros.

Quelque 80 entreprises devraient pouvoir s'y implanter et y employer 250 personnes.

L'architecture des bâtiments est contemporaine, intégrant les technologies futures avec, notamment, des matériaux durables, des panneaux et chauffe-eau solaires, des pompes à chaleur et autres chaudières à biomasse ou géothermie. Le traitement et le recyclage des eaux de pluie sont prévus. La qualité du travail devrait être maximisée grâce aux espaces verts agréables, tandis que l'ambiance s'apparentera à celle d'un campus grâce à la mixité des sociétés. Enfin, celles-ci pourront personnaliser leur bâtiment et leurs façades en fonction de leur activité. ■



Quelque 80 entreprises devraient pouvoir s'installer au Parc Jaurdinia de Mont-Saint-Guibert et y employer 250 personnes. L'ambiance s'apparentera à celle d'un campus grâce à la mixité des sociétés, espère le promoteur BVI.BE. Bâtiments et terrains compris, l'investissement devrait se monter ici à environ 50 millions d'euros, annonce encore le promoteur.



Un projet qui germe depuis plus de dix ans

À la fin de l'été 2008, partant du rond-point à la sortie de la N25, la voirie autour de laquelle le projet du business parc du Jaurdinia s'articule fut tracée par Axa qui viabilisa aussi la superficie. « Il faudra compter une dizaine d'années pour la réalisation complète du projet », déclarait-on à l'époque.

Deux ans plus tôt, un RUE (rapport urbanistique et environnemental) fut

adopté par le législatif guibertin. Il fixa la destination de cette ZACC du Jaurdinia (zone d'aménagement communal concerté), appellation des zones de réserve foncière au plan de secteur.

Depuis, malgré des blocs de béton mis à la sortie du rond-point, le site en question a été, à plusieurs reprises, occupé par les gens du voyage. Ils y sont d'ailleurs encore actuellement.

« Cette réalisation tient à cœur à la Commune soucieuse de compléter le maillage entre Mont-Saint-Guibert et Louvain-la-Neuve, tout en donnant un autre visage au quartier de la rue des Sablières, déclarait à l'époque feu Jean-François Breuer. Dans l'esprit des gens et dans la réalité, il s'agit du quartier de la décharge. Nous voulons donner cette image. D'où toute l'importance donnée à l'aspect environnemental et à la zone verte qui entourera ce projet dont la deuxième phase sera davantage centrée sur l'habitat. »

Si celui-ci a, depuis, été abandonné, tout comme celui de l'ancienne brasserie, les deux autres projets de l'époque, celui des anciennes papeteries, les Jardins de l'Orne et le lotissement de Christ du Quéwet, sont aujourd'hui réalité. ■

BVI.BE financera en partie une piste cyclable

La Commune de Mont-Saint-Guibert a voulu profiter du projet du Jaurdinia afin d'améliorer la liaison « mode doux » vers le centre guibertin, tout en créant une entrée de ville plus marquée et plus esthétique, de part et d'autre de la rue des Sablières. La volonté est aussi de créer

une piste cyclable allant de la sortie de la N25 débouchant à la rue des Sablières au centre guibertin, via la gare. Dans ce cadre, une partie de ce tronçon empruntera la parcelle concernée. Ainsi, le collège communal a convenu avec la société BVI.BE que celle-ci prendra en charge le coût de la

réalisation du tronçon de piste cyclable le long de la parcelle, tout en rétrocedant à la Commune la piste réalisée et son assiette. Cette piste cyclable pourra éventuellement être à usage mixte piéton/vélo.

« Pour environ 100000 € HTVA, cet engagement s'inscrit dans le cadre de la volonté du col-

lecteur environnemental et à la zone verte qui entourera ce projet dont la deuxième phase sera davantage centrée sur l'habitat. »

Si celui-ci a, depuis, été abandonné, tout comme celui de l'ancienne brasserie, les deux autres projets de l'époque, celui des anciennes papeteries, les Jardins de l'Orne et le lotissement de Christ du Quéwet, sont aujourd'hui réalité. ■

É.Dx.

Jaurdinia : complémentaire à l'Axisparc

Tout comme plusieurs édiles, de nombreux opérateurs et décideurs du Brabant wallon ont assisté à la présentation du projet mercredi. Parmi ceux-ci, Henri Fischgrund, initiateur et administrateur-délégué d'Axisparc. « Le Jaurdinia n'est nullement une concurrence », a-t-il affirmé, appréciant la complémentarité apportée. Une affirmation confirmée par Michel Meers : « Nous visons des PME et des entreprises du secteur secondaire réalisant certaines productions et soucieuses de pouvoir stocker »

le BW, puits à entreprises... Michel Meers, président de BVI.BE, apprécie le BW. « Le Brabant wallon est une région regorgeant d'entreprises et de PME existantes ou cherchant à se lancer. Notre ambition est de

permettre à ces talents de demain de se concentrer sur leur croissance, plutôt que sur toutes les démarches liées à l'acquisition et à la construction d'un bien immobilier. Notre société leur propose en effet des espaces d'investissement et agréés d'une panoplie de services ».

... et digne de la Silicon Valley

Et de poursuivre en ne tarissant pas d'éloges sur la localisation de son business parc : « Mont-Saint-Guibert est excessivement bien placé : Epi, N25, UCL et son parc scientifique, aéroports... énormément d'atouts, tout en gardant une certaine touche rurale. Franchement, tous les avantages dignes de la Silicon Valley ». Et, à quelques jours du scrutin, de lancer : « La Wallonie ne se rend pas compte des paramètres de qualité du centre du BW, autour de Wavre, Louvain-la-Neuve et Mont-Saint-Guibert... »

Parc de l'Europe (Wavre) : 49500m² répartis sur trois bâtiments

Situé en face de Walibi, le Parc de l'Europe s'étendra sur une superficie totale de 49500m² et comprendra trois bâtiments, le premier pour les PME, le second afin de répondre aux besoins sur mesure des entreprises, et le troisième, une « Green Tower », prévoyant des espaces de bureaux, de laboratoires et de co-working.

« Le bâtiment destiné aux PME est un bel exemple de la flexibilité offerte par BVI.BE, commente Michel Meers, son président. Le plus petit espace commence à 222m². Mais une PME ayant besoin d'un large espace de stockage ou de production trouvera également son compte avec des unités allant jusqu'à 1467m². Une quatrième partie du parc sera opérée par Mitiska et comprendra des unités de vente au détail d'une superficie de minimum 1000m².



Ouverture prévue à la fin de l'été 2020. Les travaux de construction devraient débuter en septembre.

Ces unités complémentaires aux activités du centre-ville viendront renforcer l'économie locale. ■

Dès la semaine prochaine, les bâtiments actuels devenus chancres, seront démo-

lis. Et, en septembre, puisque le permis d'urbanisme est exécutable, place au début des travaux de construction pour une ouverture prévue à la fin de l'été 2020. ■

É.Dx.

Michel Meers, l'initiateur

Originaire de la capitale, tout en ayant passé sa jeunesse dans le Brabant wallon, Michel Meers (56 ans) s'est lancé comme promoteur immobilier. D'abord en résidentiel, avant de créer, il y a un quart de siècle BVI.BE, spécialisée dans le développement de parcs d'activités pour PME. À l'achat ou à la location, cette société propose des espaces modulables et modernes, aux coûts partagés.



« L'offre comprend aussi la prise en charge des formalités administratives et des démarches pratiques, poursuit le désormais Anversois. Nos parcs sont complémentaires aux centres urbains. Tournez vers l'économie durable - notre SA est une des premières à être certifiée CO2 neutre - nos parcs stimulent l'économie locale, améliorent la mobilité tout en représentant un investissement intéressant. »

Michel Meers a donc de l'expérience en matière de business parcs. Il en a conçu plusieurs en Flandre, en Allemagne et aux Pays-Bas, sans oublier les récents de Wavre Nord et de Floffe, à l'ombre de l'abbaye. ■

É.Dx.