

22 mars 2016 : journal
de bord de deux victimes

Ogeo Fund,
le banquier de Publifin

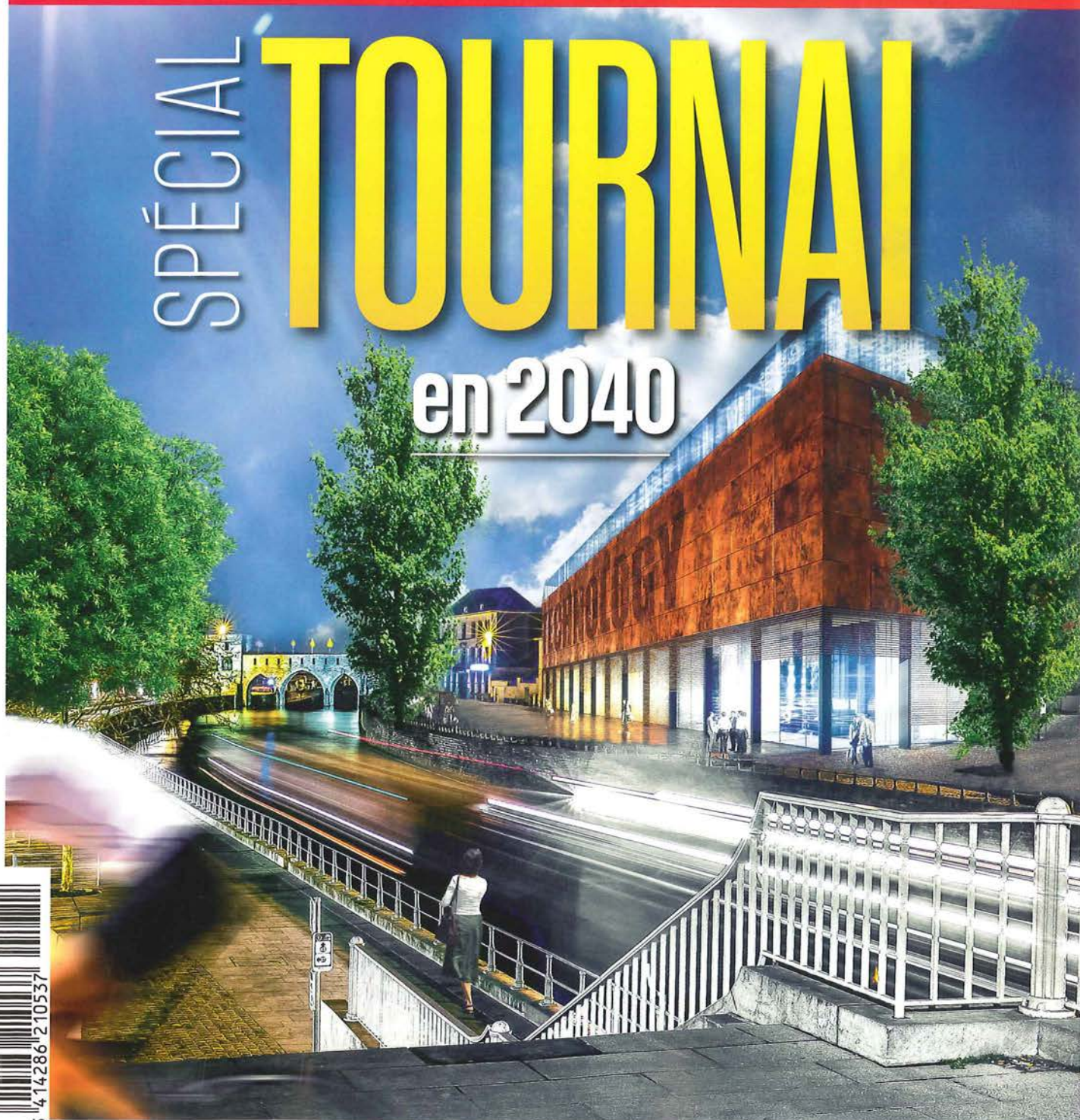
L'allocation universelle,
utopie réaliste ?

LE VIF

l'express

LE VIF 35^e année n° 11 - L'EXPRESS n° 3428 hebdomadaire du 17 au 23 mars 2017 BEL/LUX 5,70 € - P509558 - ISSN 0774-2711

SPÉCIAL TOURNAI en 2040





*Tournai 2035 : un mélange
de technologie, de valorisation du
patrimoine et d'urbanisation resserrée
autour du cœur historique de la ville.*

TOURNAI EN 2040

Pendant près de dix ans, avec le Conseil développement de la Wallonie picarde, la cité patrimoniale s'est projetée à l'horizon 2025. A l'approche de l'échéance, se positionnant comme moteur de développement transfrontalier, Tournai porte déjà son regard vers 2040.

UN DOSSIER DE CAROLINE DUNSKI,
COORDONNÉ PAR PHILIPPE BERKENBAUM

D'ici à 2035, Tournai devrait voir sa population grandir de 3 000 ménages. Comment, dès lors, résoudre l'équation : accueillir de nouveaux habitants, veiller à la qualité de l'habitat, améliorer la mobilité et préserver l'environnement ? C'est un des enjeux du « Schéma de structure communal » (SSC). Ce document d'orientation, de gestion et de programmation, pense le territoire communal pour les vingt prochaines années. Il traduit aussi une vision politique et optimiste du développement de Tournai, dans ses dimensions urbaines et rurales.

Présenté à la population lors de rencontres citoyennes organisées fin 2016, soumis à l'enquête publique jusque fin mars, il devrait être définitivement adopté par le conseil communal en juin prochain avant d'être validé par Carlo Di Antonio, ministre wallon de l'Aménagement du territoire.

De nouveaux quartiers urbains

D'après le SSC, l'important potentiel foncier de Tournai permet d'absorber la demande des nouveaux ménages annoncés par les projections de l'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (Iweps). Plus de 3 150 logements pourraient être créés rien →

PHOTOMONTAGE : HATIM KAGHAT POUR LE VIF/L'EXPRESS

→ qu'en zone d'habitat. Pour éviter l'étalement urbain, les nouveaux projets sont conçus en fonction de leur proximité avec les équipements et les modes de transport collectifs. L'idée est de resserrer l'urbanisation autour du cœur historique de la ville.

Trois des 45 zones d'aménagement communal concerté (Zacc) inscrites au plan de secteur sont jugées prioritaires. Il s'agit de deux zones des anciens districts de Templeuve et Froidmont et de la Zacc Morel (80 ha). Cette dernière se situe à l'arrière de la gare et sera aménagée pour former une nouvelle petite ville avec 1 300 à 1 900 logements (16 à 25 logements/ha), mais aussi des écoles, des commerces et des services. L'ensemble devrait être totalement terminé vers 2040-2045.

Le projet d'aménagement de l'îlot Madame, soutenu par le Feder et par le plan Marshall 2, vise, lui, à redynamiser le quartier Saint-Piat par une mixité de fonctions. L'intercommunale Ideta, qui porte le projet, y créera TechniCité, une microzone d'activité économique avec cinq halls industriels, un centre d'entreprise et un hub créatif, tandis que la Ville y aménagera des bains-



L'arrivée de la faculté d'architecture et d'urbanisme (Loci) fait bouger la dynamique architecturale de la ville.

PHOTOS : HATIM KAGHAT POUR LE VIF/L'EXPRESS

douches annexés à un espace de cohésion sociale. Un promoteur immobilier y produira 33 logements de une à trois chambres, des bureaux, des espaces de microéconomie et des commerces. L'Atelier de l'arbre d'or et l'Atelier 2F, concepteurs du projet, ont fait le choix de façades contemporaines qui s'intègrent néanmoins au bâti existant. Ils créent aussi une succession de jardins autour d'un espace vert central, convivial et

fédérateur, élaboré en collaboration avec les habitants du quartier.

Il faut encore citer le quartier de l'ancien port fluvial, en aval du pont des Trous vers Froyennes, et le développement du quartier Parc périurbain, à proximité des carrières de l'Orient. Leur reconfiguration prendra des années mais enthousiasme les autorités communales. La vocation industrielle du premier est devenue obsolète et de nombreux propriétaires de terrains souhaitent qu'on y envisage d'autres affectations, comme du logement et des activités annexes, et que l'on puisse recoudre le tissu urbain tout en se réappropriant l'Escaut. Le second, en amont de l'entrée de la ville, suscite l'intérêt d'investisseurs qui envisagent d'y développer un projet mixte articulé autour des loisirs et du logement. Deux larges bandes végétalisées constitueront une coulée verte faisant le lien entre la ville et la périphérie. La Ville et Ideta élaborent un masterplan qui devrait être prochainement adopté pour pouvoir déclencher la révision du plan de secteur.

Les grands projets

Comme le projet TechniCité, la plateforme multimodale 2.0 est un des cinq équipements structurants et intégrés de la programmation Feder 2014-2020,

Logements neufs

En 2016, le service urbanisme de la Ville a traité 534 demandes de permis. D'ici à cinq ans maximum, les permis octroyés devraient engendrer la création de 200 à 250 logements. Parmi les projets de logements collectifs présentés à la commission consultative en aménagement du territoire et mobilité, qu'elle préside, Catherine Guisset-Lemoine (conseillère communale MR) cite l'Atelier d'architecture Meunier-Westrade sur la place Reine Astrid. Huit appartements de très haut standing et très performants sur le plan énergétique se nicheront derrière une façade contemporaine néoclassique qui s'intégrera visuellement à la place qui jouxte le quartier de la cathédrale. Le

même bureau d'architecture clôturera, en juin 2018, la troisième et dernière phase de la transformation de l'ancienne imprimerie Campin. L'îlot Desclée, se composera d'une centaine de lofts et appartements basse énergie de 40 m² à 500 m².

Ecolo se demande pourquoi créer du logement neuf alors qu'il y a tant de bâtiments vides. « Les rénover devrait être la priorité des autorités communales, note Coralie Ladavid, conseillère communale (Ecolo) et coordinatrice de l'asbl Droit au logement (DAL). Un autre défi est d'éviter la gentrification des quartiers et d'offrir des logements de qualité à des prix accessibles. »

Valoriser patrimoine et ruralité

Avec la fin des travaux de la cathédrale, Tournai a renforcé son statut de ville patrimoniale, tout en intégrant judicieusement une architecture contemporaine qui valorise son patrimoine. La nouvelle implantation de Loci Tournai, la faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale et d'urbanisme, dans une ancienne filature au cœur du quartier Saint-Jean, en est un bel exemple. « L'arrivée de Loci au centre-ville démystifie la ville figée dans son patrimoine, souligne Olivier Laloux, vice-doyen de la faculté. Quant à

l'intervention architecturale contemporaine de l'agence portugaise Aires Mateus, elle crée un passage ouvert aux habitants du quartier. De plus, la présence de 500 étudiants a suscité la création de 50 à 100 kots dans des habitations qui étaient des chancres. Enfin, elle a aussi nécessité de développer une réflexion sur la mobilité avec la mise en place d'un système de location de vélos. »

Par ailleurs, dans sa déclaration de politique communale, Tournai annonçait sa volonté d'intégrer le parc naturel des plaines de l'Escaut (PNPE).

En visant l'adhésion de ses 29 villages au PNPE, dont le centre-ville deviendrait un périmètre urbain associé, Tournai entend mieux valoriser sa ruralité dans toutes ses dimensions (paysagère, écologique, sociale, économique...). Elle veut aussi assurer le maillage territorial, favoriser les circuits courts et travailler sur la mobilité douce. Le gouvernement wallon se prononcera sur l'extension du PNPE en 2018. En attendant, la Ville organise des rencontres citoyennes pour permettre aux habitants de s'approprier le projet du PNPE et de s'impliquer dans ses actions.

d'un montant global d'environ 46 millions d'euros. Les travaux débuteront en 2019 et, en 2022, la rue Royale « connectée » formera un axe reliant le cœur historique classé au patrimoine mondial de l'Unesco au plateau de la gare. Celui-ci sera réaménagé pour offrir des équipements et services pour l'usage des modes doux et transports : atelier service vélo en gare, création de pistes cyclables, covoiturage, dépose-minute...

Reste l'élargissement de l'Escaut et l'alignement des quais, dans le cadre du

projet européen de liaison avec la Seine via un canal de grand gabarit. Deux recours en annulation ont été introduits auprès du Conseil d'Etat par l'asbl Pasquier-Grenier et le collectif L'Escaut, c'est vous. D'autres pourraient encore suivre. La phase relative à la modification du pont des Troues, elle, n'est plus sujette à recours. C'est une première étape franchie dans ce projet spectaculaire dont les premiers coups de pelle sont attendus dans les prochaines semaines. ♦

Utopie et expérimentation

Avec son associé Quentin Wilbaux, Eric Marchal a conçu l'écoquartier Pic au vent comptant 42 maisons mitoyennes passives ou à énergie positive (qui produisent plus d'énergie qu'elles n'en consomment).

Convaincus que « les architectes doivent jouer un rôle moteur et innovateur dans la société, proposer des utopies et de nouveaux modèles », ils ont effectué des recherches qui ne correspondaient pas alors à une demande et entamé l'expérimentation d'un habitat groupé, écologique et économique, par l'achat d'un terrain à Tournai. C'était il y a vingt ans. « Ce qui était militant en 2008, quand les premières maisons ont été occupées, a depuis été édicté par l'Europe et transcrit dans le droit national. Nos critères étaient que ça ne devait pas être plus cher que du clé sur porte, que l'habitat devait répondre aux standards du passif et utiliser des matériaux à longue durée de vie et à faible impact environnemental. On ne devrait bâtir que des choses comme ça, avec une espérance de vie de 150 ans et modifiables pour les six ou sept générations qui suivront, sans nuire à l'enveloppe passive extérieure. »



Eric Marchal, concepteur de l'écoquartier Pic au vent : « Les architectes doivent jouer un rôle moteur et innovateur dans la société. »

VILLE INTELLIGENTE... ET CRÉATIVE !

Administration, information en temps réel, gestion des flux, cocréation... La cité aux cinq clochers se montre particulièrement ambitieuse.

PAR CAROLINE DUNSKI

« **S**marTournai, ça ne doit pas être un gadget en plus ! En 2025, l'administration aura été rénovée de fond en comble pour être la plus connectée possible et rendre la vie des citoyens plus facile. » Rudy Demotte (PS), bourgmestre empêché de Tournai, est convaincu que les nouvelles technologies peuvent simplifier la vie des citoyens, comme celle de l'administration et des décideurs. Avec Liège, Tournai est à l'avant-plan des communes wallonnes dans le domaine des relations entre le citoyen et l'administration. Elle propose déjà bien plus qu'un guichet électronique où l'on peut commander et payer des documents en ligne 7 jours sur 7, 24 heures sur 24.

Mais Rudy Demotte souhaite aller plus loin, jusqu'à la « dématérialisation des procédures ». Un exemple ? Chaque citoyen pourra suivre son dossier de façon interactive et de A à Z, quelle que soit la procédure administrative concernée : permis d'urbanisme, demande de radiation de domicile depuis l'étranger...

Espace public connecté

Dans les prochains mois, 30 spots de wi-fi urbain gratuit et 70 caméras seront installés dans l'hypercentre. Les caméras de sécurité et l'éclairage, aussi, deviennent intelligents. Dans les lieux plus festifs, certaines des nouvelles caméras permettront la reconnaissance faciale. La reconnaissance des plaques minéralogiques est prévue dans une seconde

phase, après analyse des résultats de la première. On trouvera ce type de caméras sur les boulevards et aux sorties de la ville. Outre leur fonction sécuritaire, elles seront un outil de gestion des flux, pour le bon usage de l'espace public, en matière de mobilité et de sécurité.

L'éclairage intelligent s'adapte à la luminosité ambiante et à la présence humaine, ce qui diminue sa consommation énergétique. Dès 2022, la rue Royale sera donc connectée. Du mobilier urbain fournira des informations en temps réel sur les places de parkings et les vélos partagés disponibles, sur les magasins, les travaux ou encore sur la vie de la cité.

Non loin de la cathédrale, place Paul Emile Janson, l'hôtel des Anciens Prêtres

deviendra le « Tournai Smart Center ». Sa vocation ? Dynamiser l'innovation technologique, l'art et la création. Soutenu par le Feder pour un montant de 12,4 millions d'euros, il offrira une vitrine dédiée à l'innovation et aux technologies Smart Cities. On y trouvera aussi un centre de conférence et un « parcours sensoriel immersif » – ne parlez surtout pas de musée ! – qui racontera l'histoire de la cathédrale avec des outils numériques.

Transition énergétique

De son côté, Ideta a augmenté la puissance de L'Eurometropolitan e-Campus en proposant un outil supplémentaire : un incubateur en lien avec EuraTechnologies (Lille). « On y développe le numérique appliqué à la transition énergétique et il permet à Tournai de jouer son rôle de "digital attraction" », explique Pierre Vandewattyne, directeur de l'intercommunale. Enfin, Wap's Hub, le hub créatif de Wallonie picarde, ouvrirait récemment son FabLab, espace de créativité et de cocréation, dans ce qui deviendra TechniCité à l'horizon 2020-2021. ♦



L'hôtel des Anciens Prêtres, futur « Tournai Smart center », appelé à dynamiser l'innovation technologique, l'art et la création.

HATIM KAGHAT POUR LE VIF/L'EXPRESS

Negundo+, un concept démonstrateur de technologies innovantes.



En matière de mobilité, de production d'énergie renouvelable, d'éclairage urbain et de bâtiments peu énergivores, Tournai et la Wallonie picarde mettent le turbo.

PAR CAROLINE DUNSKI

Quand un véhicule du parc automobile communal doit être remplacé, c'est toujours la solution qui offre l'avantage environnemental qui est choisie : le gaz naturel – qu'une première station fournit déjà à Tournai – ou l'électricité. A ce jour, 7 des 189 véhicules de la flotte communale sont « verts ». De plus, cinq vélos électriques sont mis à disposition du personnel communal.

En décembre dernier, la Ville inaugurait aussi sa première station Cambio de voiture partagée à la gare. Après une phase de démarrage de quatre ou cinq mois, Cambio analysera les statistiques pour adapter l'offre à la demande et envisager l'installation d'une deuxième station. « Nous avons organisé une séance d'information avec la Ville de Tournai. Une dizaine de citoyens se sont inscrits depuis et la voiture bouge de plus en plus », explique Nicolas Bodelet, de Cambio Wallonie.

Le cheminement lent, lui, est favorisé par la réalisation de pistes ou itinéraires cyclables balisés et une « ravelisation » de plus en plus ample qui créent la liaison entre le centre-ville, les villages et les parcs d'activités économiques. La Ville gère Méli Vélo, un atelier communal de réparation de vélos, et s'apprête à lancer un service de location pour des moyennes et longues durées. « Il y aura d'abord 16 vélos classiques, puis 20 supplémentaires, et 5 vélos électriques », note Christine Bernard, cheffe du service mobilité de la Ville.

Pour limiter ses dépenses énergétiques et s'inscrire dans les objectifs fixés par les accords universels de Paris, COP21, le collège donne la priorité aux bâtiments les moins énergivores de son parc immobilier (200 bâtiments chauffés). Une soixantaine d'entre eux ont bénéficié d'aménagements visant à réduire la facture. A terme, tous les bâtiments y passeront. Il faut ajouter les centaines de logements publics qui

ont été reconditionnés pour améliorer leurs performances énergétiques. La Ville entame aussi le remplacement progressif de l'éclairage public par des points lumineux au LED.

« Tournai a actuellement dix unités de production photovoltaïques, on pourrait imaginer qu'il y en ait davantage, confie le bourgmestre empêché. En zone rurale, on songe notamment à l'installation de petites éoliennes. » D'ici 2020, une bonne douzaine d'éoliennes pourraient s'ajouter aux sept ou huit déjà présentes sur le territoire tournaisien. L'intercommunale Ideta et ses filiales ont également développé le parc éolien Tournai Ouest 3, en partenariat avec EDF Luminus, le réseau des stations de gaz naturel et la biométhanisation, production de gaz à partir du recyclage de déchets organiques.

Exemplarité

Avec le Negundo 4, réceptionné le 2 décembre 2016, qui se caractérise par sa double peau BIPV (Building Integrated PhotoVoltaics) et est le premier projet de cette envergure en Région wallonne, l'e-Campus de Tournai Ouest sert de modèle en matière d'utilisation de l'énergie. Sur le site, une gestion commune de l'électricité, de la chaleur et de l'eau est mise au point au départ de ressources durables telles que la géothermie, l'énergie solaire ou éolienne. Baptisé Negundo+, le concept vise l'optimisation énergétique, l'intégration des énergies renouvelables et l'exemplarité. Il se fait démonstrateur de technologies innovantes. Des liaisons de chaleur entre bâtiments et le stockage d'énergie via une station de turbino-pompage sont notamment en développement. En parallèle, le site participe au projet « e-Cloud », expérience pilote ayant pour objectif la consommation locale d'une énergie verte locale mutualisée via le réseau public d'électricité.

Tournai n'en reste pas moins une ville très minérale que les autorités communales souhaitent rendre plus verte. Symboliquement, d'ici 2025, la Ville plantera 69 000 arbres. Un par Tournaisien ! ♦

COUP DE JEUNE

Le neuf a le vent en poupe à Tournai ! Les nombreux projets qui s'y développent séduisent acheteurs et locataires à tel point que l'immobilier existant s'en trouve dévalué. La globalité du marché reste cependant stable, avec de bonnes plus-values à réaliser pour les investisseurs.

PAR MARIE-EVE REBTS

L'élargissement du pont des Troues, la rénovation et l'agrandissement du Musée des beaux-arts, le réaménagement de nombreux espaces publics... Tournai vit depuis une petite décennie une véritable revitalisation urbaine. Cette dernière concerne aussi les logements, comme en témoigne le nombre important de projets résidentiels ayant émergé ces dernières années.

Hormis La Corne Saint-Martin qui rassemblera à terme 200 appartements, la plupart des nouvelles constructions dans et autour de la ville ne comptent que quelques dizaines d'entités, mais elles sont aussi bien portées par de petits promoteurs locaux que par des acteurs plus importants. Tous convoitent en effet les terrains disponibles et sites à réaffecter, car Tournai n'est pas dénuée d'avantages en matière d'immobilier. « Jusqu'il y a deux ou trois ans, la ville comptait peu de projets résidentiels neufs, donc le potentiel était assez important », relève Pieter-Jan Van Poucke, agent immobilier et gérant de l'agence Immo 123. « De plus, Tournai possède de nombreux atouts, comme sa proximité avec les axes routiers

et la France. » Le public français joue en effet un rôle clé, essentiellement grâce à son pouvoir d'achat. « Pas mal de frontaliers viennent louer des maisons chez nous car les prix sont bien moins élevés qu'à Lille par exemple », poursuit-il. « Du coup, les investisseurs n'hésitent pas à placer leur argent non seulement dans des appartements, mais aussi dans des maisons neuves qu'ils mettent ensuite en location. »

Tournai attire également une série d'investisseurs flamands en leur offrant un double avantage. D'une part, les biens neufs y sont moins coûteux à l'achat en raison du prix inférieur des

**L'immobilier tournaisien
existant offre toujours
un bon rapport locatif**



terrains (par rapport à Gand, Waregem ou Courtrai par exemple), d'autre part, les loyers applicables sont plus élevés qu'en Flandre. La plus-value s'avère donc particulièrement intéressante...

De la demande mais des prix stables

Les investisseurs et étrangers ne sont toutefois pas les seuls à se tourner vers le neuf à Tournai ; les nombreux projets résidentiels proches du centre-ville séduisent aussi beaucoup d'acheteurs et locataires locaux. « Parmi les clients de ces nouvelles constructions, on retrouve beaucoup de quinquagénaires ou sexagénaires qui cherchent la sécurité et la proximité des facilités », remarque Mathias Morant, gérant de l'agence Relay Immo. « Ils achètent parfois leur appartement neuf quelques années avant de quitter leur maison pour y habiter, et le mettent en location entre-temps. »

Limités par leur pouvoir d'achat, les



Les différents projets résidentiels tournaisiens affichent pour la plupart de bonnes statistiques commerciales.

HATIM KAGHAT POUR LE VIF/L'EXPRESS

jeunes ménages tournaisiens sont moins nombreux à acheter ce type de bien mais, en revanche, ils n'hésitent pas à y résider en location. « Comme les acheteurs, les locataires qui peuvent se le permettre préfèrent généralement augmenter un peu leur budget pour se payer du neuf, car ils récupèrent le surcoût grâce aux performances énergétiques de ces logements », explique Mathias Morant. « Et puis, outre le confort, le neuf procure une certaine sérénité quant à l'entretien. C'est pourquoi les investisseurs se tournent vers lui, même s'il est généralement un peu moins rentable que l'existant. »

Répondant à une véritable demande des habitants, les différents projets résidentiels tournaisiens affichent pour la plupart de bonnes statistiques commerciales. « Sur vingt maisons prévues à Froyennes, nous en avons vendu neuf sur plans en à peine quatre ou cinq mois », confie Pieter-Jan Van Poucke. « Parmi

ce que nous avons commercialisé, nous avons aussi vendu en deux ans la cinquantaine d'appartements du projet des Jardins d'Allain. Malgré la demande, les prix du neuf restent assez stables et pour qu'un projet se vende bien, il faut qu'il soit affiché au juste prix. »

Pression sur l'existant

L'attrait pour le neuf à Tournai n'a donc pas fait grimper son prix – qui tourne autour des 2 200 euros du mètre carré –, mais il exerce quand même un impact sur le marché de l'existant. Ce dernier étant moins prisé, il perd en effet en valeur, notamment parce que les acheteurs n'hésitent pas à le mettre en concurrence avec le neuf et à négocier les prix sur la base des travaux à effectuer en matière énergétique.

Les notaires de l'arrondissement de Tournai ont ainsi constaté une chute des prix des appartements de 9,1 % en 2016,

qui s'ajoute à une diminution de 2,96 % en 2015. D'après eux, l'étroitesse du marché des appartements à Tournai le rend plus sujet à des variations des prix moyens, mais les notaires soulignent aussi que le nombre important de nouveaux projets « accentue probablement cette baisse continue du marché des appartements anciens ».

Le prix moyen des maisons accusait également une légère diminution à Tournai en 2016 (-5,5%), et là aussi on peut y voir l'influence du neuf, d'après Pieter-Jan Van Poucke. « Si l'écart de prix entre le neuf et l'existant est faible, les acheteurs préfèrent faire l'effort d'emprunter 25 000 euros de plus pour se payer une nouvelle construction. Du coup, une maison de rangée ancienne qui, auparavant, était affichée à 180 000 ou 190 000 euros, a plutôt tendance à se vendre 150 000 ou 160 000 euros aujourd'hui. »

Ces baisses de prix jouent en faveur des ménages aux budgets plus serrés et, malgré elles, l'immobilier tournaisien existant offre toujours un bon rapport locatif. De quoi attirer encore et toujours les investisseurs et acquéreurs dans la ville. ♦

Très chère Tournai

Malgré quelques baisses de prix concernant certains biens, le marché immobilier tournaisien reste globalement stable ces dernières années. Ce qui le caractérise aussi et surtout, c'est sa situation par rapport au reste du Hainaut : Tournai est en effet l'une des villes les plus chères de la province en matière d'immobilier. Le prix moyen des maisons y est par exemple 21,2 % plus élevé que dans l'ensemble du Hainaut, et la Wallonie picarde, dont la ville fait partie, connaît des prix plus élevés de 11,3 % au niveau des appartements. Tournai représente également 19 % des transactions immobilières en Wallonie picarde, soit la deuxième part la plus importante après Mouscron (23,9 %).