

LE « NOUVEAU » CHARLEROI, INTERESSANT POUR LES INVESTISSEURS ?

Pierre ROUSSEAU/S.N.P. ARTICLES
PR6279-20140613-0934-SE note

De Pierre ROUSSEAU, avocat, Président S.N.P. CHARLEROI
(www.snp-charleroi.be)

PHOTO

Le 11/6/2014, lors de la conférence organisée par notre syndicat, enfin..., on est sorti des lieux communs souvent véhiculés sur CHARLEROI.

Ainsi, des études créatives ont été présentées à nos membres sur le nouveau projet immobilier au centre-ville.

Monsieur Raphaël POLLET représentant la S.A. SAINT LAMBERT PROMOTION, qui investit dans le projet RIVE GAUCHE, nous a présenté tant les investissements en cours que les raisons légitimes de penser que ceux-ci ouvrent de nouvelles perspectives pour le centre.

Il nous fut notamment expliqué que le ring de CHARLEROI, décrié par certains à cause de son aspect inesthétique, peut constituer un réel atout pour le développement du centre-ville, de par son tracé et ses sorties à proximité du complexe nouveau à développer. Celui-ci va en effet permettre une « piétonisation » aisée du centre après aménagement de plus de 950 places de parking, facilement accessibles à partir dudit ring. Peu de villes disposent d'un outil aussi efficace et rapproché pour permettre un accès aisé à un centre piétonnier.

Il sera aménagé, par la S.A. SAINT LAMBERT PROMOTION, 35.000 m² de surfaces de commerces avec des espaces de vente de superficies différentes allant de petites cellules de 30 m² jusqu'à 6.000 m², un hôtel de grand standing de 8.000 m² et un hôtel de moyen standing de 4.000 m².

Et, en contrepartie des autorisations octroyées pour ces investissements commerciaux dont 50 % ont déjà trouvé preneurs (**élément extrêmement important à relever démontrant la confiance des investisseurs dans le projet**), la S.A. SAINT LAMBERT PROMOTION a pris, à l'égard des autorités communales, l'engagement de la construction de 60 logements en première phase et de 200 logements ultérieurement.

Ce projet arrive à un moment clé dans le redressement de la ville.

Selon des statistiques autorisées, au vu de la situation actuelle du centre, près de 45 % des acheteurs de la région, lorsqu'ils font leurs courses, ont choisi de les faire ailleurs qu'à CHARLEROI (NAMUR, WATERLOO, etc...).

Une attractivité renforcée du centre avec retour de certaines marques, suite au caractère piétonnier et au cadre agréable créé (voir le site de RIVE GAUCHE CHARLEROI 2014), ne pourrait que les faire revenir vers leur ville plus proche.

Pourquoi aller choisir son dernier ensemble ou ses nouvelles chaussures dans une ville distante de 30 à 50 kilomètres alors qu'à proximité, il sera créé un centre aisément desservi, piétonnier où les grandes marques reviendront et près duquel il sera aisé de stationner ? Ainsi, le Boulevard Tirou ne sera plus une voie de transit mais servira exclusivement comme desserte locale. De la surface devrait disparaître tout véhicule, aisément stationnable dans les parkings bien aménagés



L'assistance, très intéressée, posa de multiples questions.

De quel montant approximatif est l'investissement Tola (centre commercial, hôtel ; logements et parkings) Réponse : environ 200.000.000 €.

La création de logements est déterminante et une finalité essentielle du projet est de ramener du logement au centre de CHARLEROI mais sur ce point, l'aléa est plus grand. En effet, le coût actuel d'une construction à CHARLEROI ou dans une autre ville plus attractive étant le même, le rendement dudit investissement est, à tout le moins actuellement, nettement moins sûr. Mais il y eut un deal avec les autorités compétentes : en échange du permis, il faut une implantation de logements.

Et c'est à ce niveau que le pari est réel. Le retour de familles à revenus moyens vers le centre est-il possible ?

Le nouvel habitat intégré devrait le permettre si la sécurité est assurée. Car le retour à la ville est une tendance généralisée et le style d'habitat évolue. On n'est plus aux demeures bourgeoises à plusieurs étages qui existaient sur certains boulevards de CHARLEROI (dont certaines ont été divisées de manière malheureuse...) ni aux villas quatre façades en périphérie.

La dimension des familles a également été modifiée.

On entre ainsi dans une logique nouvelle pour l'habitat et il importera que les nouvelles constructions au centre soient attractives. Elles répondront aux dernières normes (économie d'énergie oblige). Elles s'ouvriront sur des zones agréables et dégagées avec de la luminosité et des touches de verdure suffisantes pour attirer les acquéreurs, surtout à proximité immédiate de commerces attractifs.

Autre question : quand verra-t-on ce projet devenir réalité ? Sur ce point, le promoteur se veut résolument optimiste. Après les rectifications des demandes de permis consécutives aux arrêts du Conseil d'Etat, certains pans du projet commercial pourraient être terminés (ceci à condition que de nouveaux recours ne viennent pas retarder à nouveau la réalisation du projet)

Notre section du S.N.P.C. à CHARLEROI reviendra certainement vers Monsieur POLLET en 2016 pour qu'alors, il puisse ensemble être débattu sur l'évolution de ce projet qui ne peut que pousser la ville vers le haut.