

Asty-Moulin : 70 millions € pour faire briller les vieilles casseroles

Faire de l'ancien site dit d'Asty-Moulin, à Saint-Servais, un nouveau quartier de 36 000 m² et 341 logements pour 2030 ? Thomas & Piron relève le défi du plus grand projet de réhabilitation à Namur depuis celui de la rue des Brasseurs, il y a 40 ans.

● Bertrand IAMI

Plus grand, plus ambitieux et donc plus coûteux. L'immobilier namurois est devenu le théâtre de la surenchère et des superlatifs. Le dernier projet en date, à savoir la requalification complète du site d'Asty-Moulin, aux portes du centre-ville, est celui de tous les records. Le promoteur Thomas & Piron déposera une demande de permis après près de dix ans de tractation effectuée en étroite collaboration avec la Ville de Namur. « Il s'agit d'un partenariat jamais vu, main dans la main, entre le privé et les pouvoirs publics », confie François-Xavier Jordens, project manager pour Thomas & Piron. C'est un projet atypique. Concrètement, il est question de faire de cette zone au glorieux passé industriel – on la surnommait autrefois le quartier de la Casserole en raison de sa spécificité dans la production d'émallés – un nouveau faubourg. Trente-six mille mètres carrés sont soumis à l'exploitation immobilière. Détails.

1. 341 logements En tout, ce sont 341 nouveaux logements qui verront le jour à l'horizon 2030. L'objectif étant d'enrayer la tendance de ces dernières années : une population qui s'effrite au compte-gouttes sur le territoire de l'entité. « Le public cible, ce sont les jeunes ménages », martèle Arnaud Gavroy (Écolo), échevin de

l'Aménagement du Territoire, déjà terminé à éviter la fuite des teneurs namurois vers les communes voisines. Encore faut-il que l'offre réponde aux besoins du cœur de cible. Sur le plan de la diversification, le promoteur a mis le paquet : il prévoit la création de 13 maisons unifamiliales et de neuf duplex. « On compte 60 % d'habitations à deux chambres mais certains duplex vont jusqu'à quatre chambres », précise François-Xavier Jordens.

2. Un investissement record À ce stade, il est impossible de donner une estimation des prix qui seront demandés pour acquérir un bien. Mais Thomas & Piron d'assurer qu'ils ne seront pas astronomiques. Même si pour le promoteur, il faudra, in fine, récupérer ses billes. L'investissement consenti pour la requalification d'Asty-Moulin représente près de 70 millions €. Un record pour Namur.

3. Un trait d'union Le gabarit du nouveau bâti n'excèdera pas les cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée. Et ce afin de faire le lien entre les cités Floréal (dont les bâtiments sont à rez + 4) et Germinal (rez + 12). Le lien sera physique mais aussi social, affirme Arnaud Gavroy. « Il y a une population existante qui vit une certaine désespérance, un

mal-être notamment au point de vue de la sécurité. Ils recevront l'appui de nouveaux habitants. Qui accueillera les enfants des écoles des devoirs ? Qui gèrera l'associatif ? » entrevoit déjà l'échevin. Pour lui, le potentiel social du projet doit se mesurer de la sorte, plutôt qu'en comptabilisant le nombre de logements publics créés. Le futur complexe en est dépourvu. « Mais on n'est pas dans la gentrification avec les bobos qui arrivent et qui chassent les pauvres, se défend l'échevin. Il faut arrêter de vouloir à tout prix concentrer les logements publics dans des lieux comme Saint-Servais ou Bomel. C'est dans des projets comme celui que l'on défend sur le plateau de Bellevue que l'on se doit d'intégrer ce type de logements. » Et Arnaud Gavroy d'ajouter que la Régie Foncière se portera tout de même acquiescente de quelques biens à Asty Moulin, tout en concrétisant un projet public limitrophe, dans la rue de l'Industrie.

4. L'empreinte du passé Les premiers travaux sont attendus en 2019 avec une première phase consacrée à la dépollution du site. Il n'est cependant pas question de gommer toutes traces d'un riche passé industriel. En témoigne la sauvegarde de deux bâtiments caractéristiques que sont l'ancien magasin Cema et le hall aux cinq pignons de l'ASBL Entranam. Il est aussi prévu de conserver le parcellaire atypique du quartier et d'en faire un piétonnier pavé.

De quoi donner corps, d'ici douze ans selon les premières prévisions, à la plus grosse réhabilitation immobilière de l'histoire de Namur. À tout le moins depuis celle de la rue des Brasseurs, commencée dans les années 70. ■



Voici ce à quoi pourrait ressembler l'ancien site industriel d'Asty-Moulin d'ici 2030.



MOBILITÉ

Des voitures partagées

Les adeptes de la mobilité douce sont visés par ce nouveau projet immobilier. En témoigne la création, par le promoteur Thomas & Piron, de deux espaces de parking pour voitures partagées. Les amateurs des deux roues ne seront pas en reste puisque chaque logement sera équipé d'un box à vélos. À deux pas du RAVeL, et à seulement 700 mètres de la gare de Namur, les futurs habitants ne devront donc pas être obli-

gatoirement propriétaires d'une automobile pour circuler aisément. Ils pourront dès lors monnayer la place de parking qui leur est réservée dans le sous-sol du nouveau site via une application smartphone. Les occupants qui auront tout de même recours à la voiture se verront interdire l'accès du parking en voiries. L'ouvrage de 341 places qui sera créé en sous-sol leur étant réservé. ■ B.L.

ENVIRONNEMENT

À chacun sa niche

Le nouveau quartier intégrera une série de dispositions qui s'inspirent de ses voisines directes, les carrières d'Asty Moulin, référencées zone Natura 2000. Le site sera ainsi assorti de potagers collectifs et chaque résidence disposera de nichoirs à insectes et à hirondelles. Une manière d'enrayer la disparition des volatiles, constatée dans le centre-ville. ■ B.L.

Les façades des habitations du côté de la rue Marcel Lavigne seront « verdurisées » du sol jusqu'aux toitures grâce à des plantes grimpances. En ce qui concerne le tri des déchets, les habitants du quartier d'Asty-Moulin emboîteront le pas de ceux du quartier des Balances à Salzinnes. En effet, il est prévu d'y implanter des containers à puces enterrés. ■ B.L.

HOUYOUX

Dévié mais toujours enterré

L'exploitation des sous-sols de cette zone de Namur se heurte à la présence du Houyoux. La demande de permis unique concernant la requalification du site d'Asty-Moulin intègre donc une modification du cours d'eau souterrain. La rénovation et le déplacement du pertuis de ce dernier sont envisagés sur une distance de 120 mètres. Lors des discussions qui ont eu lieu en amont du projet, il a été

un temps question de remettre au jour le Houyoux, sur la portion concernée. Le cours d'eau étant enfoui à quatre mètres de profondeur, l'option a été jugée inenvisageable. D'autant que la Région, en vertu de son service des Voies navigables, exigeait la création d'imposantes berges. Une empreinte jugée trop importante sur l'actuel projet selon les différents partenaires autour de la table. ■ B.L.

Le pari de Thomas & Piron

En entamant la procédure de réhabilitation du site d'Asty Moulin – qui représente un investissement de 70 millions € – Thomas & Piron, bien qu'incontournable du secteur immobilier local, se lance un défi de taille. « C'est un projet risqué », reconnaît le project manager de la société, François-Xavier Jordens, qui dit que, d'ici 2030, l'offre en matière de logements va drastiquement augmenter à Namur, au vu du nombre de constructions annoncées. « Il y a donc un risque d'arriver à saturation, dit notre interlocuteur. Mais l'opportunité de travailler sur le site d'Asty Moulin est tellement atypique qu'on veut y aller. Dans le futur, on souhaite que le nom de Thomas & Piron soit associé à cette réalisation. »

Le phasage prévu dans la concrétisation du futur quartier a notamment pour objectif d'atténuer les risques liés à une éventuelle saturation. Et François-Xavier Jordens de tempérer : « Il faut tout de même garder à l'esprit que le profil des habitants susceptibles d'habiter dans un quartier qui est en connexion directe avec le centre-ville diffère de celui des personnes qui vont résider sur le plateau d'Erpent. »

Suivant cette logique, le projet qui fait le plus d'ombre au futur quartier d'Asty-Moulin est le complexe immobilier des Casernes qui proposera lui aussi de l'habitat en centre-ville. Une réalisation dont le coût avoisine les 50 millions et qui a été confiée, après concours, à Thomas & Piron.

Et si, d'ici 2030, dans un contexte namurois ultra-concurrentiel, les prix de l'immobilier profitaient, une fois n'est pas coutume, aux acheteurs ? ■ B.L.

VITE DIT

Présentation publique mercredi

Une réunion publique d'information est programmée ce mercredi 22 août. La Ville de Namur et le promoteur, Thomas & Piron, donnent rendez-vous aux Namurois dès 18 h en la salle Hastimoulin, Rue de l'Industrie 145, à Saint-Servais.

Le dossier étant actuellement soumis à enquête publique, il est consultable dans les locaux de l'Hôtel de Ville, au service de l'Aménagement du Territoire.

Modification du plan de secteur

Il n'était administrativement pas permis de créer du logement sur le site d'Asty-Moulin, ancien fleuron de l'économie namuroise, et donc référencé comme étant en zone industrielle au plan de secteur. La demande de modification a été initiée

en 2015. Une procédure de « site à réaménager » a également été introduite afin de permettre la réhabilitation de ces anciennes infrastructures en logements, comme le prévoit la législation.

Une place et de quoi animer le quartier

Outre le logement, le projet sera assorti d'une dimension sociale et/ou commerciale. Il est en effet prévu que le rez-de-chaussée du bâtiment de l'ancien magasin DEMA conserve une affectation destinée à « faire vivre le quartier », selon les partenaires à la manœuvre. Il aura d'ailleurs pignon sur une nouvelle place publique.

Architectes

Pour le volet architectural, Thomas & Piron s'est adjoint les services de l'Atelier de l'Arbre d'or et de QBrk.

« Un jeu de dominos »

À l'évocation du futur quartier d'Asty Moulin, François-Xavier Jordens pour Thomas & Piron et Arnaud Gavroy pour la Ville, parlent d'un « jeu de dominos ». Il a fallu huit ans pour que les pièces se mettent en place. Thomas & Piron ayant manifesté dès 2010 un intérêt pour le triangle formé par les rues de l'Avenir, de l'Industrie et des Fours à chaux sur près de trois hectares. Plus que le permis, qui est espéré pour 2019, c'est l'accord des différents propriétaires des bâtiments du site qu'il a fallu d'obtenir, en amont. Ceux-ci auraient en effet pu décider, à tout moment, de vendre au plus offrant. Ils ont finalement choisi de se rallier au promoteur.

À la charge de ce dernier, de trouver, avec l'aide de la Ville, de nouvelles infrastructures où chacun peut poursuivre ses activités.

Il a ainsi été convenu qu'Entranam, entreprise de travail adapté, s'installe sur le zoning de Noville-les-Bois. Quant au magasin DEMA, il trouvera sa place dans la future zone d'activité économique de Sualreil, dont l'urbanisation se poursuit. Il faudra dès lors que les deux sociétés soient en mesure de jouer pleinement de leurs nouvelles installations avant d'avancer dans le chantier du nouveau quartier. Ce qui explique, en partie, le phasage des travaux prévu jusqu'en 2030.

Autre acteur présent sur le site, l'ITN continuera de bénéficier de quelques classes et d'infrastructures sportives, à l'étage du bâtiment de l'ancien magasin DEMA.

Enfin, seul une petite dizaine de personnes habitent encore sur le site. Toutes seront relogées. ■ B.L.

