

Un resort qui va transformer Louvain-la-Neuve

► Au cœur de la cité estudiantine, un imposant projet de 30.000 m² a démarré. ► « Agora » mêlera hôtellerie, résidentiel multiple, restauration et centre de bien-être.

Louvain-la-Neuve, ses kots, ses bars, ses restaurants et bientôt... son pôle hôtelier urbain, le premier de Wallonie. Entre 2017 et 2018, à des dates qui restent encore à définir en fonction des différentes phases du projet, la cité étudiante du Brabant wallon verra surgir de terre Agora, un resort urbain qui alliera à la fois complexe résidentiel et complexe hôtelier de grande envergure.

À côté de 70 appartements-services destinés aux seniors actifs et de 88 appartements résidentiels, le promoteur a également prévu un hôtel 3 étoiles de 108 chambres (le Martin's Louvain-la-Neuve) et un appart hôtel 4 étoiles de 103 chambres (le Martin's All Suites). Ces deux infrastructures proposeront une offre plutôt large d'hébergements, qui sera complétée par un pôle restauration (avec brasserie, wine bar, ateliers cuisine et espaces street food), ainsi qu'un city spa (piscine, thermes, fitness, cours collectifs, soins et massages).

Le promoteur de ce vaste projet de 30.000 m², qui aura mis dix ans à voir le jour, puisque les premiers contacts remontent à 2007, n'est autre qu'Eckelmans Immobilier dirigé par Guido Eckelmans. Lors d'une présentation au Cercle du lac de Louvain-la-Neuve il y a quelques semaines, celui qu'on appelait jadis le « roi des kots » a rappelé que le groupe qu'il dirige d'une main de maître depuis 1963 a construit sa première résidence pour étudiants en 1968. « C'était à Leuven, a-t-il rappelé à une assistance qui a ainsi pu (encore)



Avec Agora, le visage de Louvain-la-Neuve va considérablement changer. C'est un quartier entier qui va voir le jour dans la cité estudiantine. © ALTIPLAN

mieux mesurer le temps qui passe. Mais quarante ans plus tard, j'ai décidé de revoir la philosophie de notre travail en proposant des logements situés dans les centres-villes, avec une finition parfaite et une architecture qui nous place au-dessus de tous nos concurrents. Aujourd'hui, Eckelmans Immobilier ne se limite plus au logement étudiant. Il construit également du résidentiel et, nouveauté, de l'hôtellerie. »

Société familiale par excellence, elle conçoit, assure la promotion et gère tout ce qu'il sort de terre. « Aujourd'hui, l'étudiant doit se sentir à l'aise dans l'endroit où il vit, explique Guido Eckelmans. C'est la "génération campus" qui étudie, bien sûr, mais qui aime aussi profiter de toute une série de services internes à la résidence où il sé-

journe. »

Situé entre l'Aula Magna et le lac, entre les quartiers d'Hocaille et de Bruyères, des endroits bien connus de tous ceux qui sont passés par le campus de LLN, le resort urbain Agora a été dessiné par le bureau d'architecture Altiplan. Il est destiné à accueillir une belle mixité en termes de clientèle : des étudiants, des touristes, des seniors actifs, des fa-

Le promoteur de ce vaste projet de 30.000 m² n'est autre qu'Eckelmans Immobilier, dirigé par Guido Eckelmans

milles ainsi qu'une clientèle business puisque des salles de séminaire sont prévues dans les plans.

Chez Eckelmans Immobilier, on insiste sur les différents modèles de placements qui ont été mis sur pied. À l'Agora, on pourra acquérir des appartements (de 1 à

3 chambres) ou un penthouse, de 60 à 160 m², à partir de 262.000 euros, hors frais, pour une occupation personnelle. Mais on pourra également acheter un bien pour le confier en gestion locative, histoire de rentabiliser son investissement. « Un pool d'acquéreurs sera mis sur pied, ce qui nous permettra de mutualiser les loyers et de les redistribuer ensuite, après déduction des

frais, en fonction de la hauteur de l'investissement, expose Guido Eckelmans. Comptez un retour entre 4,5 et 4,6 %, desquels il faut déduire les frais destinés à payer notamment le syndic et les frais d'avocats et vous obtenez un bénéfice net garanti de 3,7 %. »

Autre scénario : on achète les suites de l'hôtel en pleine propriété, on conserve la nue-propriété, mais on en cède l'usufruit à Agora Hospitality qui en confie ensuite la gestion locative à Martin's Hotel. Avantage : on ne paie pas la TVA à l'achat et l'on voit son usufruit remboursé au terme d'une période estimée entre 20 et 30 ans.

Le prix de vente moyen de l'ensemble des biens disponibles à l'achat s'élève à 4.000 euros du mètre carré, hors TVA. Ce n'est pas donné, mais la localisation en plein cœur de Louvain-la-Neuve, ainsi que le degré des finitions et des services annoncés, participent à cette flambée des prix.

Depuis septembre, les étudiants qui gambadent avec leurs syllabus sur le campus ont pu constater que les travaux vont

bon train. Une dalle de plus d'un hectare est en passe d'être coulée. Sous celle-ci, les concepteurs du projet ont prévu quelque 300 mètres de tunnels. Coût total des travaux : 104 millions d'euros.

On l'a dit : la gestion des hôtels sera confiée au groupe hôtelier indépendant belge Martin's Hotels, déjà présent dans neuf villes du Royaume. « En tout, nous disposons de 13 hôtels pour un total de 750 chambres, expose Christophe Voet, le directeur du groupe. En 2015, nous avons réalisé un chiffre d'affaires de 37 millions d'euros. Et en août, nous ouvrons le Martin's Red au centre d'entraînement national de Tubize. Agora viendra compléter à merveille une offre déjà très riche. »

PAOLO LEONARDI