



# ERASMUS GARDENS

-In the middle of everywhere-

Mars 2016

## Un nouveau quartier de vie pour Anderlecht

### Un projet urbain emblématique pour la Région de Bruxelles-Capitale

*Ce projet répond au besoin croissant de logements dans la Région de Bruxelles Capitale. Il se détache par sa mixité, son ampleur et son ambition. Ce nouveau quartier, qui couvrira une superficie de 13 hectares en bordure du Pajottenland, permettra à ses habitants d’y trouver un équilibre entre ville et verdure.*

Depuis 2001, les besoins en logements dans la Région de Bruxelles-Capitale n’ont fait que croître. En conformité avec le Plan Régional d’Affectation du Sol, le site d’Erasmus est un des plus grands sites vierges permettant un déploiement significatif de logements pour y répondre. [BPI](#) et [Belfius Immo](#) ont entrepris de faire de ce projet un exemple de cohérence urbanistique, sociale et économique.

**Rudi Vervoort, Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale**

*« Ce sont 1.300 logements qui s’inscrivent dans une logique de mixité: 210 logements sociaux, en accord avec le Foyer anderlechtois, répondant aux objectifs prioritaires de la Région bruxelloise, mais également près de 300 logements étudiants, une école, une maison de repos et des commerces. Le développement conséquent des espaces publics et des espaces verts a également été intégré dans cet ambitieux chantier, qui deviendra progressivement un nouveau quartier sur le territoire d’Anderlecht. »*

## Un quartier en parfait équilibre

Le quartier sera un exemple d'équilibre grâce à ses mixités : mixité sociale, mixité générationnelle, mixité professionnelle, mixité de fonctions et mixité d'habitat.

Concrètement : deux grands ensembles de logements étudiants, une grande maison de repos, une résidence-services, une école pour 500 élèves et une crèche, des appartements à l'acquisition et à la location, des logements sociaux, des commerces de proximité, des établissements horeca, ...

Mais également un bel équilibre urbanistique, en veillant à l'intégration du quartier dans son environnement.

Une partie du site est réservée à la construction de maisons unifamiliales.

L'autre partie, de quelques dix hectares, est développée en immeubles, mais en faisant la part belle aux espaces publics, qui couvriront près de 39% de la superficie. Une grande place centrale animée, de larges allées piétonnes, un chenal et de larges espaces de parc offriront un cadre de vie de qualité exceptionnelle sur le site-même.

## Un quartier à la campagne...

*Erasmus Gardens* est situé en Région de Bruxelles Capitale en bordure du verdoyant et vallonné Pajottenland. En quittant le quartier vous retrouverez ses champs et prés si typiques. Le quartier avoisine la magnifique zone de Neerpede où les amateurs de balades trouveront tout leur bonheur, que ce soit à pied ou à vélo et ce, directement au départ du nouveau quartier.

De nombreuses infrastructures récréatives jouxtent aussi le quartier : terrains de football et de tennis, golf, rugby, hockey, manèges, ... et même une piste de ski.

## ...avec une accessibilité idéale

Situé à deux pas de la station de métro Erasme, le projet s'inscrit dans un schéma de mobilité répondant aux problèmes de circulation que connaît Bruxelles aujourd'hui. Mieux vaut développer des logements neufs sur des sites où une accessibilité par les transports en commun est déjà optimale. Cela procure aux habitants un indéniable confort de vie et répond à un souci de développement durable, aujourd'hui inhérent à tout nouveau projet immobilier, mais également au mode de vie urbain actuel. *Erasmus Gardens* est cependant aussi idéalement situé pour un accès en voiture : le Boulevard Henri Simonet mène directement au Ring, distant de moins d'un kilomètre.

---

## Un atout majeur pour la Région et la Commune

*Erasmus Gardens* est au centre d'un tissu socio-économique actif et dense composé d'entreprises (Decathlon, Neuhaus, Multipharma, UCB Pharma), d'un centre commercial, de l'hôpital Erasme (plus de 3.000 emplois), de la Faculté de Médecine de l'ULB (7.000 étudiants et 1.200 emplois), d'infrastructures sportives, etc.

Le nouveau quartier, avec un potentiel de quelque 160.000 m<sup>2</sup> constructibles hors sol, vient idéalement compléter cette infrastructure, avec près de 1.400 logements (dont 210 logements sociaux et 72 maisons unifamiliales). Un record pour la commune !

*Eric Tomas, bourgmestre d'Anderlecht :*

*« Cela fait maintenant plusieurs années que nous suivons de près le développement de ce nouveau quartier d'Anderlecht. Ce n'est en effet pas tous les jours que plus de 1.000 logements sont créés en région bruxelloise. Le développement de ce quartier a été encadré par un PPAS afin qu'il développe des habitats de haute qualité environnementales, tout en préservant au maximum la zone verte de Neerpede. »*

## Un défi de taille pour les promoteurs

L'enjeu était donc d'implanter sur ce site plus de 1000 logements qualitatifs, à prix abordables et répondant à des critères « très basse énergie ». Mais la qualité environnementale d'un projet de cette ampleur doit être étudiée dans sa globalité.

La conception des immeubles a donc été modulée en fonction de leur orientation. La densité et la compacité des constructions favorisent un bilan énergétique très favorable. Les architectes ont par ailleurs très justement opté pour des matériaux durables qui sont le prolongement de la qualité des espaces publics.

*Jacques Lefèvre, Administrateur délégué de BPI*

*« L'objectif mais aussi le défi majeur est de développer un projet de cette envergure dans un délai raisonnable. A cette fin notamment, nous avons cédé certains lots à des sociétés qui y développent d'autres formes de logements, des logements étudiants, des maisons de repos, des résidences-services. Des fonctions qui sont complémentaires à nos logements et qui, autre objectif, assurent la mixité recherchée sur le site et une réelle vie de quartier. Ce faisant, il reste 750 appartements à développer nous-mêmes. Nous sommes confiants dans la réalisation et ensuite la commercialisation en sept ou huit ans. »*

## Le phasage

Pour assurer le succès du développement d'un tel quartier, avec à terme plus de 3.000 habitants, la réussite de son démarrage est essentielle afin de procurer dès le départ aux premiers occupants un sentiment de bien-être. Il faut veiller à créer de prime abord le ressenti d'une vraie vie de quartier, suffisamment animée et confortable à la fois. Il est nécessaire que la première phase du développement ait une taille suffisante (« masse critique ») et apporte une diversité importante d'activités, de logements et d'habitants.

*Erasmus Gardens* y est parvenu avec la mise en chantier d'immeubles atteignant une superficie totale de l'ordre de 40.000 m<sup>2</sup> à fin 2016 et comportant :

- **la réalisation de la majeure partie des infrastructures du quartier**, avec la grande place centrale, les principaux piétonniers (y compris le chenal) et les voiries « zone 30 », largement entamées à ce jour.
- **LOT T** : l'école communale fondamentale (classes maternelle et primaires) pour 500 élèves complétée par une crèche, déjà en chantier
- **LOT A** : un immeuble avec plus de 300 logements étudiants développé par la société Immobilière Guido Eckelmans, également déjà en chantier
- **LOT B1** : une maison de repos de 160 lits avec résidence-service comportant 34 appartements développée par le groupe Anima Care
- **LOTS F1 et E** : deux îlots avec un total de quelques 240 logements, qu'*Erasmus Gardens* développera en deux ou trois sous-phases, dont la première, appelée « PLAZA » et comportant 52 appartements est aussi déjà entamée,

L'école et les logements étudiants ouvriront leurs portes en septembre de l'année prochaine déjà, suivis de peu par les logements.

La commercialisation du premier immeuble de logements, le « PLAZA », avec 52 appartements situés sur la place centrale, a été entamée en début d'année.

La commercialisation par l'équipe de vente de BPI connaît un succès impressionnant : plus de 50% des appartements ont déjà trouvé acquéreur en moins de deux mois !

Dans les phases ultérieures quelques 825 logements seront encore développés, dont environ 520 par BPI - Belfius Immo, ainsi que 300 logements pour étudiants et éventuellement une seconde maison de repos.

Les voiries du quartier réservé aux maisons unifamiliales seront terminées prochainement. Plus de 50% des 72 terrains à bâtir (libres de constructeur) ont déjà trouvé acquéreur et certains entameront probablement déjà avant cet été la construction de leur maison.

*Thierry Collard, Administrateur délégué de Belfius Immo:*

*« En soutenant cet ambitieux projet visant à proposer du logement acquisitif durable et accessible, Belfius démontre, par les faits, son engagement sociétal envers l'économie locale. Activement impliqué dans ce projet à côté d'acteurs privés comme BPI et en concertation étroite avec les autorités régionale et communale, nous sommes fiers de voir un morceau de ville sortir de terre en ce jour. »*

[www.erasmusgardens.be](http://www.erasmusgardens.be)

### A propos de BPI SA

BPI imagine, conçoit et réalise en Belgique, en Pologne et au Luxembourg, des projets immobiliers innovants, de très haute qualité et à dimension humaine, qui intègrent la notion du développement durable. BPI est active dans le développement immobilier de bureau, résidentiel, et commerce. BPI fait partie du groupe CFE.

**Contacts :** [info@bpisa.be](mailto:info@bpisa.be), [jle@bpibe.com](mailto:jle@bpibe.com)

CFE est un groupe industriel belge actif dans trois secteurs distincts : Dragage, construction maritime & environnement, Contracting et Promotion Immobilière.

Le groupe intervient dans le monde entier, principalement au travers de son activité Dragage & environnement. Celle-ci est exercée par DEME, sa filiale à 100 %, un des leaders mondiaux de la spécialité. Le groupe CFE, coté sur Euronext Brussels, est détenu à 60,40 % par Ackermans & van Haaren.

### A propos de Belfius Immo SA

Belfius Immo SA est une filiale de Belfius Banque et dispose de près de 77,5 MIO de fonds propres affectés au financement de haut de bilan des opérations immobilières initiées par ses clients.

**Contacts :** [press@belfius.be](mailto:press@belfius.be), [belfiusimmo@belfius.be](mailto:belfiusimmo@belfius.be) ou votre chargé de relation Belfius.

### Contact :

FL Consult - Corporate Communication

Florence Legein – 0477/425 926

[florence@flconsult.be](mailto:florence@flconsult.be)