

Le Patio

Boulevard Cauchy 29 A-B-C-D
5000 Namur

Pourquoi *Le Patio*

À l'entrée de la ville de Namur, Le Patio bénéficie d'un emplacement idéal et chargé d'histoire, puisque la résidence se trouve en bordure du centre historique, là où se dressaient autrefois les fortifications de la ville.
Aujourd'hui, tout est à proximité pour profiter pleinement de la vie namuroise : commerces, restaurants et transports, avec notamment la gare de Namur et plusieurs arrêts de bus accessibles à pied.

Adapté à différents types de projets, que ce soit pour y vivre ou pour investir, Le Patio propose 36 appartements neufs déjà livrés, du studio à l'appartement 3 chambres, répartis au sein de trois bâtiments. Deux surfaces commerciales occupent également le rez-de-chaussée.
Côté budget, la résidence affiche des prix parmi les plus attractifs du marché du neuf à Namur, avec la possibilité de bénéficier d'une TVA réduite à 6 % sous certaines conditions.



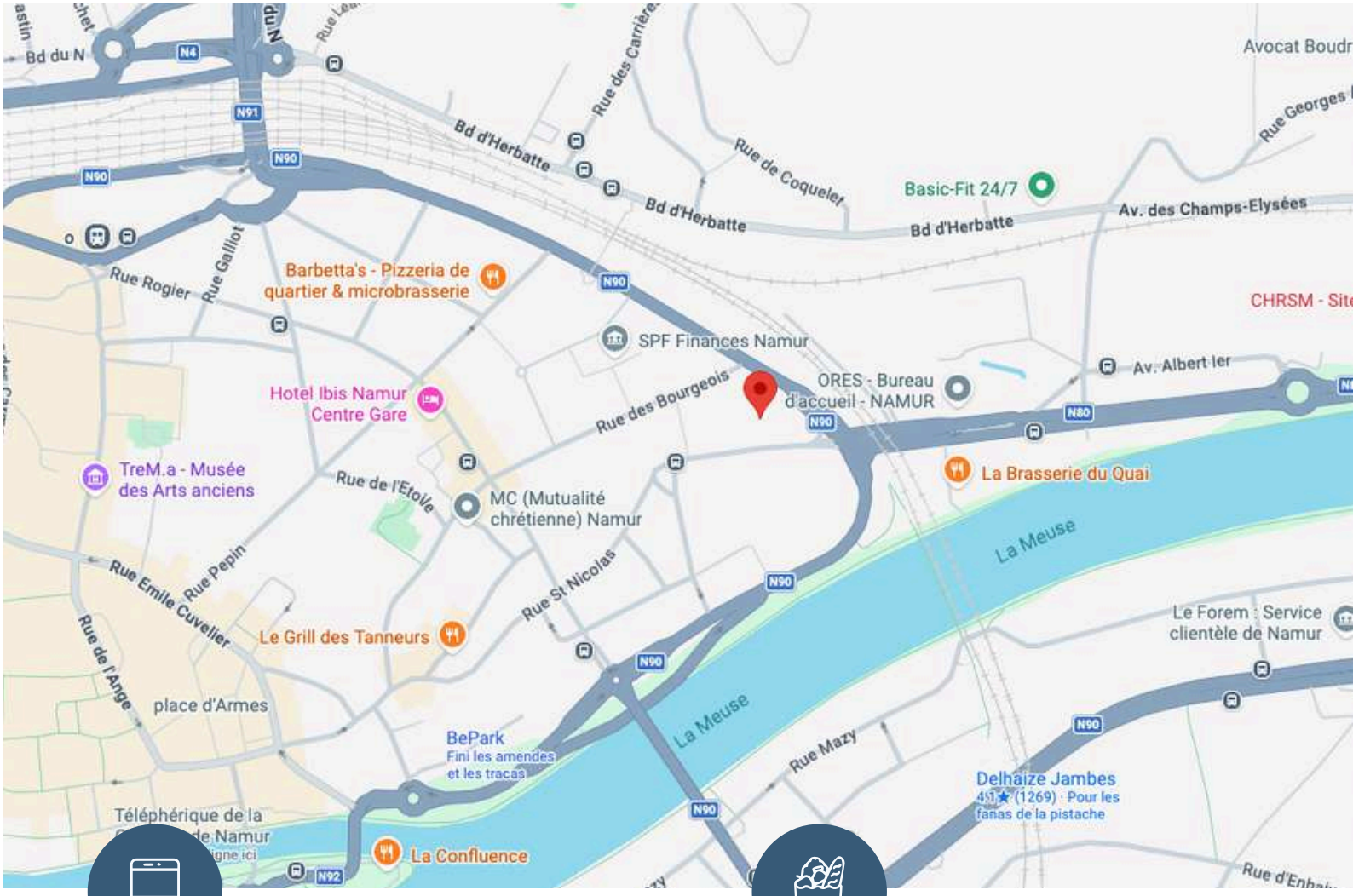
Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2026

Localisation du projet

À l'entrée de Namur, à proximité immédiate du centre historique, Le Patio offre tout à portée de main. Il suffit de sortir de chez soi pour accéder directement au centre-ville : commerces, écoles et restaurants sont à deux pas. Et pour les balades, les berges de la Meuse et la Citadelle sont accessibles à pied.

Pour les déplacements, la gare de Namur, située à moins de 10 minutes à pied, permet de rejoindre facilement Bruxelles, Liège, Charleroi, Mons, Ottignies ou le Luxembourg.

De nombreuses lignes de bus desservent également la ville et les alentours. En voiture, l'accès rapide à l'E411 et à la N4 facilite les déplacements vers les communes environnantes et le reste du pays.



Transports
Gare de Namur, bus TEC 1, 2, 3, 4, 5, 8R, 9, 12, 17, 21, 30, 34, 40, 41, 42, 65, 66, 80, 89, 433, A et E84. En voiture : N4 et E411.

Magasins
Proxy Delhaize Corbeille, Delhaize Jambes, Pharmacie Delpierre, Boulangerie Sibel, La Boucherie des Gourmands

Activités
Namur Concert Hall, balades (berges de la Meuse, Citadelle de Namur), Tennis Club Saint-Fiacre, Théâtre de Namur

Restaurants
Le Saint-James, La Brasserie du Quai, Champs Élysées, Barbetta's et Bistro Belgo Belge

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2026



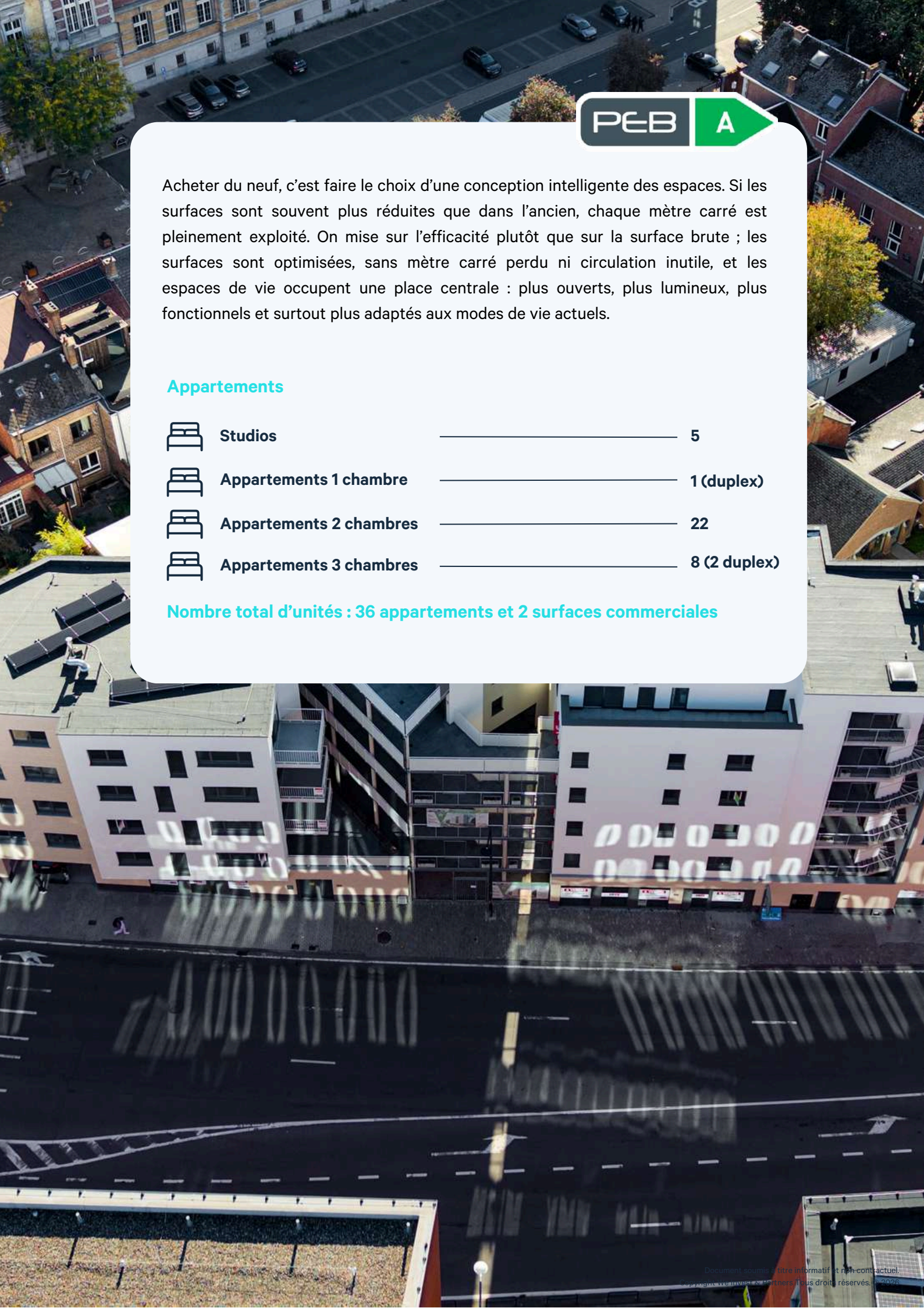
Les avantages du projet

1. Emplacement stratégique proche de tout

2. Excellentes performances énergétiques

3. Prix attractifs en plus d'une TVA à 6 % (sous conditions)

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2026



PEB A

Acheter du neuf, c'est faire le choix d'une conception intelligente des espaces. Si les surfaces sont souvent plus réduites que dans l'ancien, chaque mètre carré est pleinement exploité. On mise sur l'efficacité plutôt que sur la surface brute ; les surfaces sont optimisées, sans mètre carré perdu ni circulation inutile, et les espaces de vie occupent une place centrale : plus ouverts, plus lumineux, plus fonctionnels et surtout plus adaptés aux modes de vie actuels.

Appartements

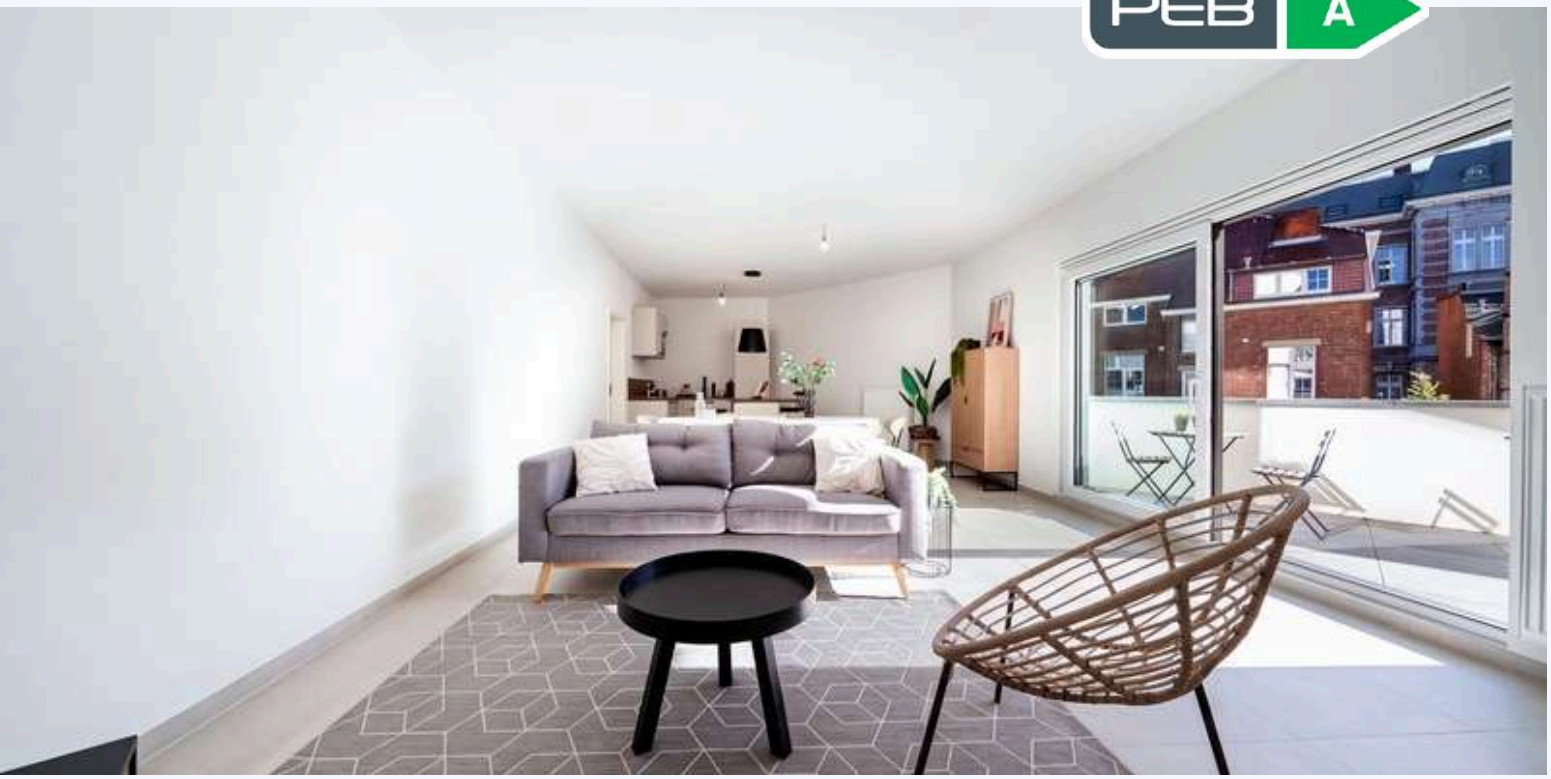
Studios	**5**
Appartements 1 chambre	**1 (duplex)**
Appartements 2 chambres	**22**
Appartements 3 chambres	**8 (2 duplex)**

Nombre total d'unités : 36 appartements et 2 surfaces commerciales

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Stassart Investissement Partners. Tous droits réservés. © 2026

Aspects techniques

Un bien neuf offre un confort optimal tout en réduisant considérablement les consommations énergétiques. Grâce à une isolation performante des murs, toitures et sols, à des vitrages de dernière génération et à des systèmes de chauffage modernes, vos besoins en énergie sont nettement inférieurs à ceux d'un bâtiment existant. La ventilation, étudiée pour garantir une qualité d'air saine tout en limitant les déperditions, contribue également à ces performances. Résultat : des factures de chauffage allégées, une empreinte écologique réduite et un bien qui répond dès aujourd'hui aux ambitions et challenges de demain.



CHAUFFAGE
Chaudière individuelle au gaz à condensation

VITRAGE
Double vitrage

VENTILATION
Ventilation mécanique contrôlée simple flux (système de type C)

ISOLATION
Isolation thermique et acoustique conforme aux normes en vigueur.

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2026

Finitions *extérieures*



FAÇADE

Crépi autonettoyant blanc et briques de parement crème, avec un mur végétal sur treillis métallique le long de la façade avant.



TOITURE

Toitures plates et végétalisées avec panneaux photovoltaïques pour les communs.

CHASSIS

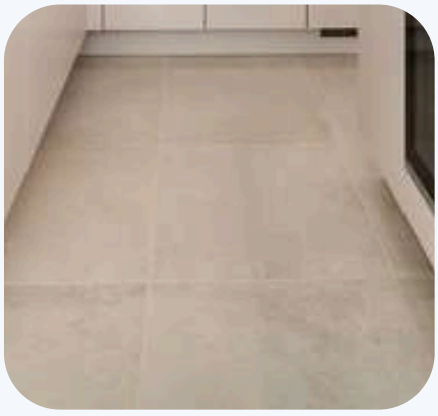
Châssis en PVC gris quartz/olive à l'extérieur et blancs à l'intérieur pour les logements. Pour la partie commerciale, les châssis sont en aluminium gris quartz/olive.

PARKING

Parking souterrain de 32 places, dont 6 équipées de bornes de recharge électrique.

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2026

Finitions *intérieures*



SOLS

Carrelage en grès cérame 60/60 dans les halls, cuisines et pièces d'eau, et parquet semi-massif en chêne dans les chambres.



CUISINE

Cuisine équipée Ixina

SANITAIRES

Équipements Facq: WC suspendus, lavabos encastrés, robinetterie et douche ou baignoire selon l'appartement.

ÉLÉCTROMÉNAGERS

Taque, hotte, four, réfrigérateur avec compartiment surgélateur et lave-vaisselle intégrés.

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2026







Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2026

Les avantages *du neuf*



Consommation énergique réduite



Respect des dernières normes de construction



Garantie décennale



Possibilité de personnalisation



Tranquillité d'esprit



Garantie d'achèvement



Charges réduites



Plus-value importante



Pas de gros travaux à moyen terme

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2026

Acheter un logement neuf présente des avantages, notamment le fait de jouir d'un logement en parfait état (et ce pour de nombreuses années), construit selon les dernières normes... mais la liste ne s'arrête pas là.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES OPTIMALES

Un logement neuf est conçu pour répondre aux standards énergétiques actuels, ce qui se traduit par une consommation bien plus faible que dans l'ancien. Grâce à une isolation performante, à des vitrages de qualité et à des systèmes de chauffage modernes, vos factures d'énergie sont considérablement réduites. Cela représente non seulement un avantage financier au quotidien, mais aussi un geste concret pour l'environnement. Habiter un logement neuf, c'est donc allier confort et durabilité.

RESPECT DES DERNIÈRES NORMES

Les nouvelles constructions sont soumises aux réglementations les plus strictes en matière de sécurité, d'isolation et de performance énergétique. Cela garantit une qualité optimale, tout en anticipant les évolutions légales à venir. Vous bénéficiez ainsi d'un logement durable, qui ne nécessitera pas de travaux de rénovation ou de mise aux normes coûteux dans les prochaines années.. une vraie tranquillité d'esprit pour tout propriétaire.

CHARGES COMMUNES RÉDUITES

Les charges de copropriété sont également moins importantes dans le neuf que dans l'existant. En effet, un bien acheté dans le neuf ne nécessite pas d'importants travaux de réfection ou de mise aux normes pendant au moins la première décennie, ce qui garantit un fonds de réserve quasiment nul.

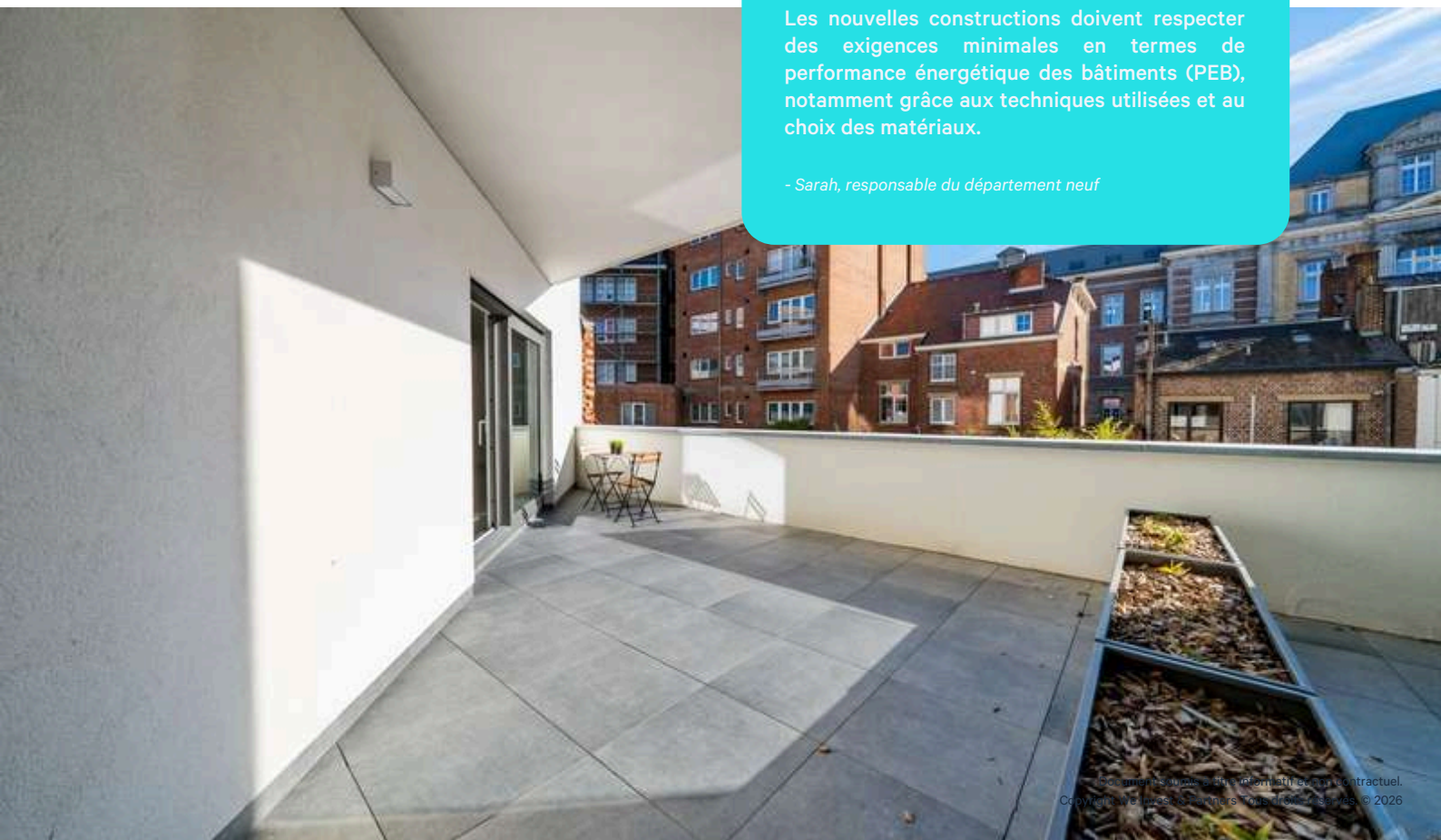
PLUS-VALUE IMPORTANTE

Seul 5% du parc immobilier est neuf ou assimilé à du neuf. Cette rareté en fait un produit particulièrement convoité et donc par le principe de l'offre et la demande, plus cher. Un bien neuf constitue un placement sûr pour l'avenir. En cas de revente, il bénéficie souvent d'une plus-value intéressante par rapport à un bien ancien. Acheter dans le neuf, c'est donc investir avec une vision patrimoniale à long terme.



Les nouvelles constructions doivent respecter des exigences minimales en termes de performance énergétique des bâtiments (PEB), notamment grâce aux techniques utilisées et au choix des matériaux.

- Sarah, responsable du département neuf



Ce document est non contractuel.
Copyright © 2026

PAS DE GROS TRAVAUX À MOYEN TERME

Contrairement à un logement ancien qui peut nécessiter rapidement des rénovations coûteuses, un bien neuf ne demande pas de gros travaux pendant une bonne décennie. Les installations sont récentes et couvertes par des garanties, ce qui vous met à l'abri de frais imprévus. Vous pouvez ainsi profiter pleinement de votre logement sans vous soucier d'un budget rénovation. C'est l'assurance d'un investissement stable et sans mauvaises surprises.

TRANQUILLITÉ D'ESPRIT

En optant pour un logement neuf, vous vous évitez les mauvaises surprises liées à d'éventuelles rénovations ou réparations. Pas de toiture à remplacer, pas de chaudière en fin de vie, pas de frais imprévus dans les années à venir. De plus, les garanties légales et techniques incluses dans la loi Breyne (voir pages suivantes) vous assurent une couverture sur le long terme. Vous profitez donc de votre bien en toute sérénité.

OPTIMISATION DES ESPACES ET FONCTIONNALITÉS

On constate qu'à surface identique, un logement neuf est généralement mieux optimisé, ce qui vous permet un gain d'espace considérable, principalement sur des petites unités de logement. De plus, les logements neufs sont généralement plus fonctionnels que les logements anciens, qui ont souvent fait l'objet de multiples transformations.

PERSONNALISATION

Dans la plupart des constructions neuves, le promoteur va proposer une série de choix pour personnaliser votre futur logement : sol, aménagement de la cuisine et de la salle de bain, cloisons (non porteuses), revêtement mural, etc. de nombreuses options s'offrent à vous afin de créer un intérieur qui vous ressemble. Plus vous arriverez tôt dans l'avancement du chantier, plus vous aurez la possibilité de personnaliser votre bien.



Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2026

Un mot sur *La loi Breyne*

La loi Breyne offre un cadre et une protection supplémentaire à tout acquéreur d'un logement acheté sur plan ou en cours de construction. Elle encadre les modalités de paiement, l'achèvement des travaux et sécurise la bonne réception du bien conformément aux plans. Son objectif est clair : permettre aux acheteurs d'investir en toute confiance.

Si cette protection existe aujourd'hui, c'est parce que dans les années 70, plusieurs acquéreurs s'étaient retrouvés lésés suite à la faillite de promoteurs. Pour éviter que de tels abus ne se reproduisent, le législateur a instauré en 1971 ce cadre légal strict. Depuis, chaque projet résidentiel neuf en Belgique est soumis à ces règles, véritable gage de sécurité pour les futurs propriétaires.

1. LE MODE DE PAIEMENT

Contrairement à un bien existant, vous ne payez pas la totalité du prix à l'acte mais par "tranches de paiement". Concrètement, vous ne payez que ce qui est déjà construit.

2. LA GARANTIE D'ACHÈVEMENT

Le promoteur se doit de constituer une caution auprès d'une banque ou assureur, qui devra apporter la somme nécessaire afin de permettre l'achèvement de la construction, dans l'éventualité où le promoteur ne serait plus en mesure de le faire.

3. LA RÉCEPTION PROVISOIRE ET DÉFINITIVE

La loi Breyne prévoit une procédure de réception scindée en 2 temps. La réception provisoire a lieu lorsque le vendeur estime que le bien est achevé et prêt à être livré à l'acquéreur, conformément au cahier des charges. Elle permet de relever les éventuelles malfaçons visibles.
La réception définitive aura lieu minimum 1 an plus tard afin de laisser une période à l'acquéreur pour "tester" le logement et constater les éventuels problèmes non-visibles.

4. LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Comme pour le paiement, le transfert de propriété s'opère à mesure de l'avancement des travaux. Concrètement, cela signifie que vous devenez propriétaire des constructions progressivement, au même rythme que l'incorporation des matériaux au sol ou au chantier : le jour de l'acte, vous devenez propriétaire du terrain (ou de la quotité du terrain) et des constructions déjà existantes. Ensuite, vous devenez propriétaire de votre habitation au fur et à mesure que celle-ci se construit.

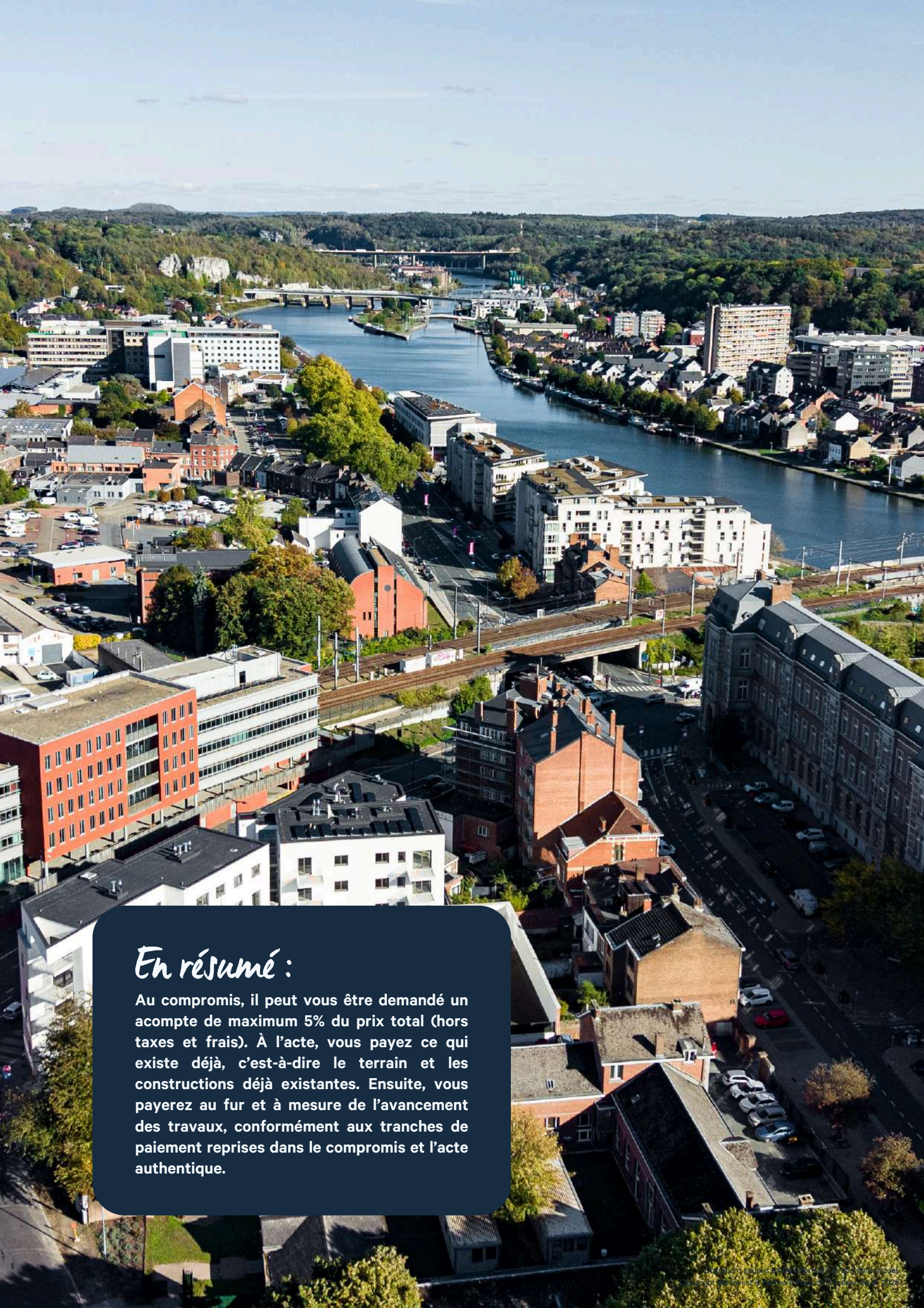
5. LE DÉLAI D'EXÉCUTION ET LES INDEMNITÉS DE RETARD

Afin d'éviter des retards, la date précise du début des travaux, ainsi que le délai d'exécution, doivent figurer dans le compromis. Lorsqu'un retard d'exécution, imputable au vendeur, est constaté, celui-ci est redevable de dommages et intérêts.

6. LA GARANTIE DÉCENNALE

Enfin, la loi Breyne prévoit une protection concernant la structure, la stabilité et l'étanchéité du bâtiment pendant une durée de 10 ans. L'acquéreur aura donc un recours contre le promoteur, l'architecte et l'entrepreneur pour les problèmes relatifs à la structure du bâtiment durant 10 ans à compter de la réception provisoire.

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2026



En résumé :

Au compromis, il peut vous être demandé un acompte de maximum 5% du prix total (hors taxes et frais). À l'acte, vous payez ce qui existe déjà, c'est-à-dire le terrain et les constructions déjà existantes. Ensuite, vous payerez au fur et à mesure de l'avancement des travaux, conformément aux tranches de paiement reprises dans le compromis et l'acte authentique.

Document soumis à la propriété intellectuelle
Copyright Immoweb © Tous droits réservés © 2026

Taxation

À l'achat d'un bien neuf, il faut en principe s'acquitter de 21% de TVA qui s'ajoutent en lieu et place des droits d'enregistrement. Cette fiscalité désavantageuse a poussé les promoteurs immobiliers à optimiser les frais d'achat, via des opérations de « split » terrain/construction ou même de démembrement de la propriété du terrain (tréfonds et emphytéose). Ces termes barbares permettent, dans les faits, de faire passer une partie du prix de vente du bien neuf sous le régime des droits d'enregistrement, ce qui peut, parfois considérablement, faire baisser la facture finale, en toute légalité.



En outre, depuis 2025, tout projet neuf issu d'une démolition-reconstruction peut bénéficier d'un taux de TVA à 6% ! Cette mesure qui était initialement temporaire est désormais devenue définitive, permettant de considérablement réduire les frais liés à l'achat d'un bien neuf.

Pour en bénéficier, il faut néanmoins remplir certaines conditions

- ✓ Vous achetez une habitation propre et unique en tant que personne physique (certaines exceptions existent pour les sociétés et les investisseurs).
- ✓ Il s'agit de votre résidence principale pour au moins 5 ans.
- ✓ La superficie habitable du logement ne dépasse pas 175 m².
- ✓ Les installations de chauffage fonctionnant avec des combustibles fossiles sont exclues du taux réduit. Cette partie sera donc facturée à 21% de TVA.

Dans le cadre du projet Le Patio, les appartements bénéficient d'une TVA à 6 %, à condition que l'acquéreur respecte les conditions prévues pour les projets de démolition-reconstruction. Si ces conditions ne sont pas respectées, le taux de TVA applicable est de 21 %.

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2026

Investissement

Investir dans un bien neuf, c'est avant tout miser sur la tranquillité d'esprit. Tout est conforme aux dernières normes, les équipements sont récents et aucun gros travaux n'est à prévoir avant de nombreuses années. Cela limite fortement les imprévus et permet de mieux maîtriser ses charges, souvent réduites au strict minimum.

C'est d'autant plus intéressant que les frais étant moindres et plus prévisibles (comme le précompte immobilier), la rentabilité nette se rapproche fortement de la rentabilité brute. Autrement dit, ce que vous percevez réellement à la fin du mois correspond de très près à vos calculs théoriques.

Rentabilité nette

$$= \frac{\text{loyer mensuel} - \text{frais}}{\text{prix d'acquisition}} \times 100$$

Mais l'avantage du neuf ne s'arrête pas là : il permet aussi de pratiquer des loyers plus élevés que dans l'existant. Grâce à la qualité des finitions, aux performances énergétiques et au confort moderne, les logements neufs séduisent davantage les locataires.

L'économie réalisée sur les factures d'énergie agit comme un effet de vase communicant : ce que le locataire ne dépense pas en charges, il est prêt à le consacrer à son loyer. Résultat : une rentabilité optimisée et un investissement qui conserve et prend davantage de valeur dans le temps.

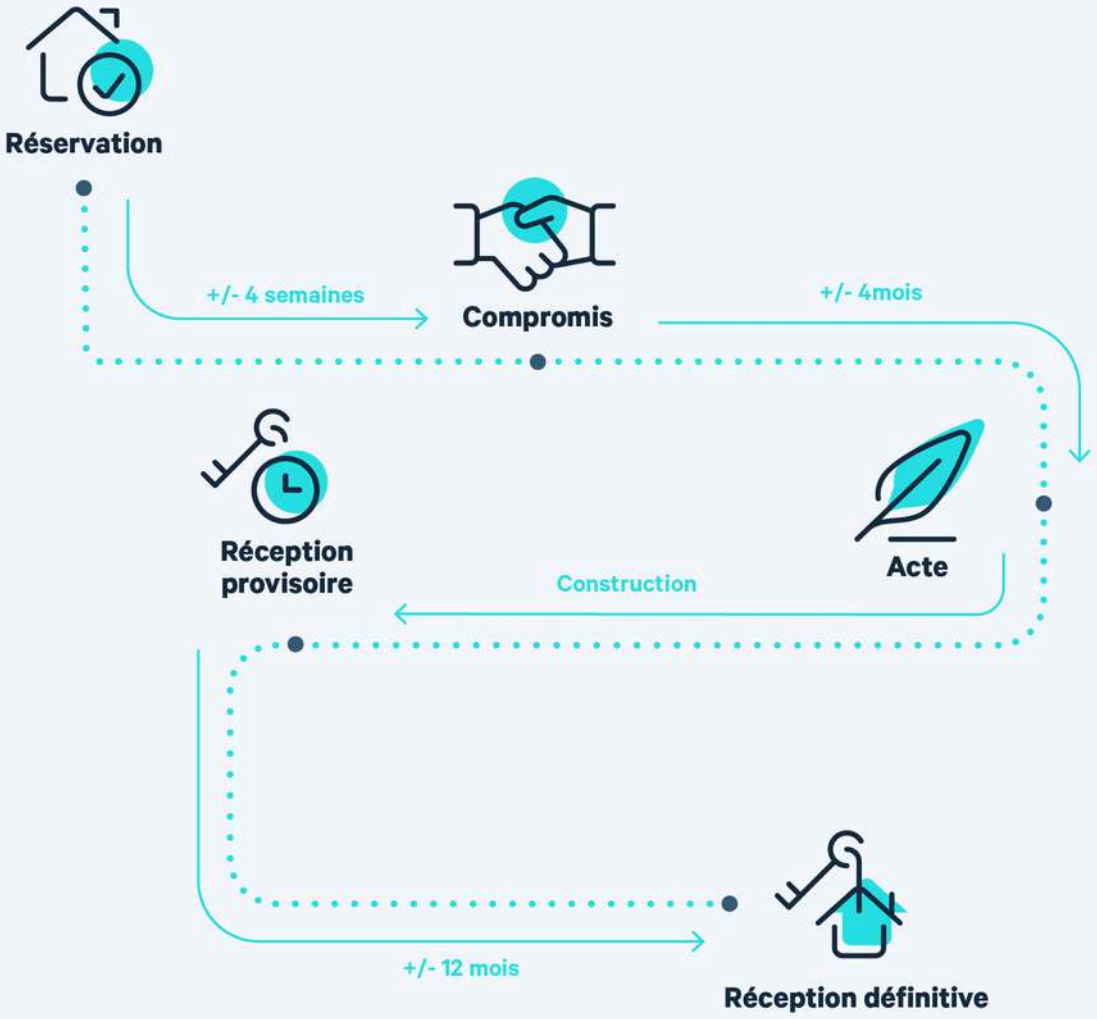
Dans le cadre du projet Le Patio, le rendement attendu se situe autour de 3 %.

Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2026

Ligne de temps de l'*acquisition*

Lorsqu'il s'agit d'un achat sur plan ou d'un bien en cours de construction, la ligne du temps diffère légèrement d'un achat immobilier classique. En effet, dans la majorité des cas, le bâtiment n'est pas encore terminé au moment de la signature de l'acte notarié.

Cela implique que la remise des clés ne se fait pas immédiatement après l'acte, mais seulement lors de la réception provisoire, une étape essentielle qui marque la livraison du bien par le promoteur.



Document soumis à titre informatif et non contractuel.
Copyright We Invest & Partners Tous droits réservés. © 2026

Vous souhaitez en savoir plus?

Contactez nos conseillers du *neuf*

+32 81 13 68 68
namur@weinvest.be



Voir les autres projets neufs disponibles

Repensons l'Immobilier

We Invest