

C'est dans une ancienne laiterie que Marie Honnay a installé sa galerie consacrée à la photographie, dans le quartier historique d'Outremeuse à Liège. MH Home/Gallery profite ainsi d'un espace d'exposition exceptionnel.





De plus en plus d'immeubles en mode « replay »

Si sa localisation est bonne, un immeuble de bureaux obsolète ou à l'abandon a beaucoup de chances de renaître sous forme résidentielle. Les projets se multiplient à Bruxelles. Ils débouchent sur des habitats plutôt haut de gamme, originaux, modernes tout en conservant leur cachet. TEXTE MARION VAN DER DONCKT



Une pénurie de terrains constructibles, des chancres urbains que l'on ne veut plus voir, de l'immobilier de bureaux surabondant et parfois laissé à l'abandon, une rationalisation des structures hospitalières, ou simplement l'envie d'habiter autrement : tous les ingrédients sont réunis depuis un petit moment pour qu'éclosent très régulièrement des

projets visant à rendre « résidentiels » des bâtiments qui ne l'étaient pas du tout. C'est le cas particulièrement à Bruxelles. Comme l'explique Charles De Pauw, administrateur délégué d'Area Real Estate, à l'origine de la reconversion de l'immeuble de la Croix-Rouge à Ixelles, « les promoteurs cherchent actuellement à réhabiliter des immeubles de bureaux ou des hôpitaux qui sont devenus obsolètes. Cela s'explique par le fait qu'il y a eu une prédominance, et parfois une surabondance de promotions de bureaux dans le passé, qui bénéficient d'une localisation très appréciable. Et aujourd'hui, les gens veulent revenir habiter en ville... »

La plupart du temps, ces reconversions d'immeubles débouchent sur des résidences plutôt haut de gamme, dans lesquelles les architectes se plaisent à conserver les indices du passé tout en offrant des prestations à la pointe, notamment en termes de performance énergétique. Cette recherche du détail, de marier l'ancien au nouveau, d'apporter du modernisme tout en maintenant un maximum de cachet, demande parfois des budgets plus élevés que pour une construction neuve « traditionnelle ». Et en raison des localisations toujours très recherchées de ces projets, leurs prix sont généralement dans la moyenne (très) supérieure. Sans parler des penthouse qui se négocient à plusieurs millions d'euros, cerises

Schaerbeek : Des casernes militaires

Les casernes Prince Baudouin, mieux connues des Bruxellois sous le nom des Casernes Dailly étant donné leur localisation place Dailly à Schaerbeek, sont restées à l'abandon pendant une trentaine d'années. Véritable chance urbain, elles ont ressuscité sous la forme d'un immeuble résidentiel de standing à deux pas des institutions européennes. La résidence s'appelle désormais « Alexander's Plaza ». Toutes les unités du nouvel immeuble sont vendues. Les propriétaires ont été séduits par la réalisation exceptionnelle du projet, qui a maintenu de nombreux éléments rappelant la fonction première de ce bâtiment emblématique.





IXELLES la Croix-Rouge



Ixelles : Solvay

C'est en 1883 que l'industriel belge Ernest Solvay fit construire à Ixelles le siège de son entreprise entretemps devenue l'un des fleurons de l'industrie belge. Idéalement situé à quelques pas de l'avenue Louise, en haut de la chaussée d'Ixelles, cet ensemble iconique bien connu des Bruxellois est en train d'entamer sa seconde vie. Les anciens bureaux sont ainsi reconvertis en appartements, logements seniors et étudiants, hôtel, professions libérales, commerces et crèche. Le projet, baptisé simplement « Ernest », comporte deux phases, dont la première s'achève cette année. Pas moins de 90 % des lots sont déjà vendus. La deuxième phase, ainsi que sa commercialisation, commencera cet été.



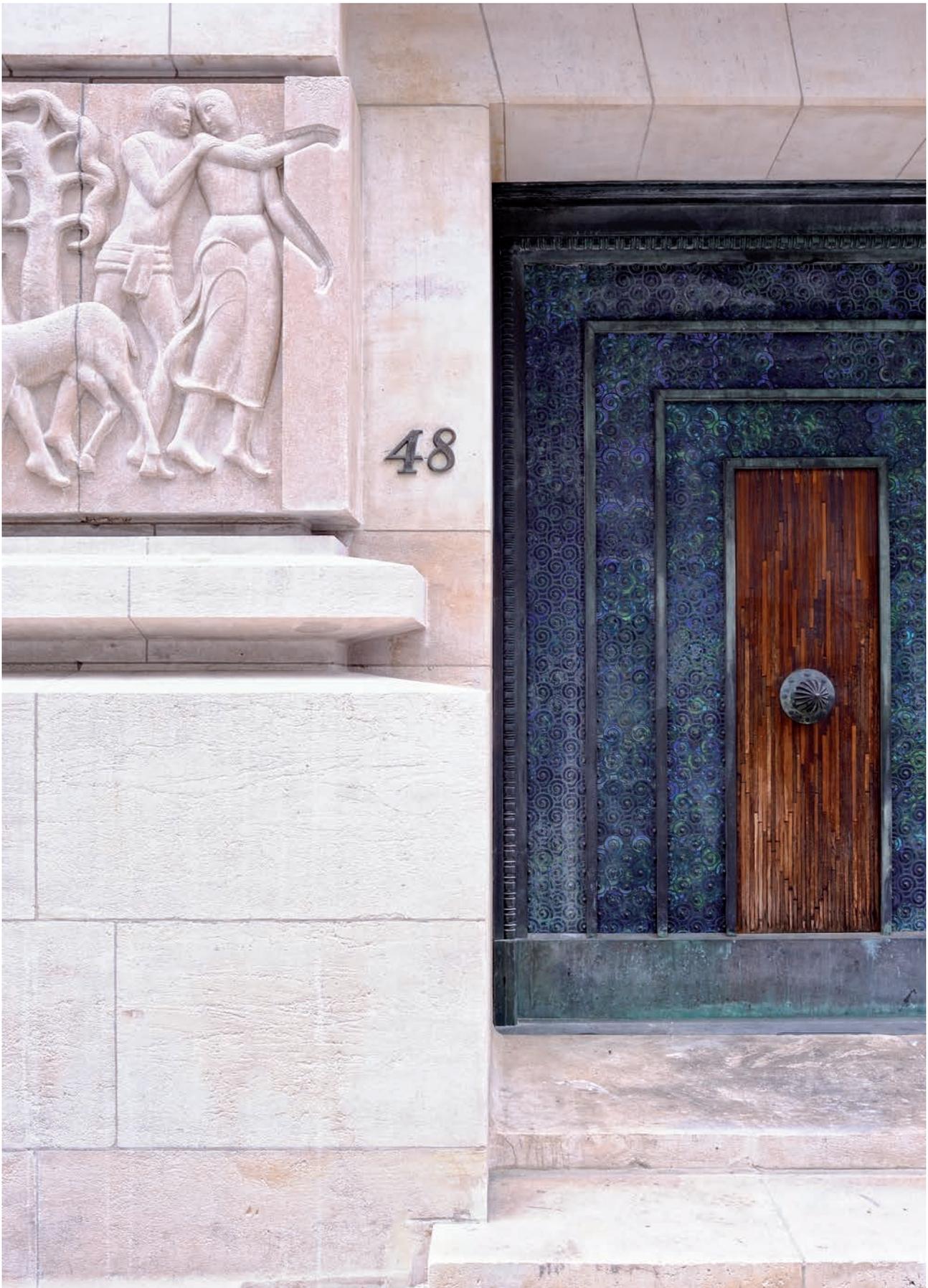
luxueuses posées au sommet de ces gâteaux... déjà appétissants. Et puis, il y a le côté mythique : habiter dans l'ex-CGER, un ancien pilier du paysage financier belge, dans le bureau de la princesse Astrid de l'ex Croix-Rouge ou encore dans une ancienne caserne militaire... On ne connaît par exemple pas encore l'exacte destination de l'hôpital Edith Cavell, qui déménagera en 2017 sur le site de Delta, même s'il est assez certain que la réhabilitation comprendra une grande majorité de résidentiel. Mais on peut parier que cette institution pour les Bruxellois (et surtout les Bruxelloises qui y ont accouché...) exercera une certaine fascination sur les candidats à l'acquisition !

Et puis, il y a des projets à taille humaine. Anciens ateliers, anciens hangars, et pourquoi pas plus fou, comme un ancien château d'eau ? Pourtant,

Emmanuel Grandmaison, architecte et propriétaire d'un château d'eau en plein centre de Liège l'assure : « Je ne me réveillais pas chaque matin en me disant : je veux habiter dans un château d'eau ! C'est avant tout une opportunité immobilière, et l'espace était habitable. Ce n'était pas une folie d'architecte... » Un tel projet peut déboucher sur une belle opération financière, la plus-value étant quasi-assurée, si tout a été bien pensé et le prix d'achat bien négocié. Si ce n'est que ces habitats « coup de cœur », leurs propriétaires ne s'en séparent pas facilement...

Ixelles : la Croix-Rouge

Ce qui a plu à Charles De Pauw, le fondateur d'Area Real Estate, lorsqu'il est tombé sur cet immeuble à réhabiliter chaussée de Vleurgat à Ixelles ? « C'était





BRUXELLES
une banque

un magnifique immeuble des années 1930 avec une splendide façade à rue, qui abritait jadis la Croix-Rouge et dans lequel la princesse Astrid avait ses bureaux. » Voulant en faire un immeuble résidentiel dans un esprit moderniste tout en gardant un maximum de beaux détails du passé, Charles De Pauw a réussi à convaincre un grand architecte de s'emparer du projet. L'immeuble « Cross House » est ainsi devenu le premier immeuble privé résidentiel de Belgique conçu par Jean Nouvel. Il est nommé pour le prix « Bruxelles Horta ». Le projet comporte vingt lots. Seuls le penthouse et un appartement duplex-artiste de 109 m² avec deux chambres au rez-de-chaussée restent à vendre. Cet appartement est uniquement proposé à la vente pour les acquéreurs du penthouse. Cette luxueuse boîte de verre posée sur le toit de l'immeuble est par ailleurs vendue avec le mobilier Knoll avec lequel elle a été décorée...

Site : arearealestate.eu

1000 Bruxelles : une banque

En 2011, BNP Paribas Fortis a cédé son mythique « Cluster Chambon », autrefois le siège historique de la banque CGER, au promoteur immobilier Allfin. L'ensemble immobilier se composait de cinq immeubles développant une surface totale de quelque 75 000 m². Idéalement situé au cœur historique de

Bruxelles, à proximité de la Grand-Place, le complexe est un exemple type de réhabilitation urbaine. Il est aujourd'hui composé d'appartements luxueux, de biens d'investissement, de logements pour étudiants, de bureaux et de deux hôtels. La livraison des appartements du complexe résidentiel haut de gamme, « le Roméo et Juliette », qui prévoit les désormais incontournables services de conciergerie, est prévue pour la fin de l'année. Environ 85 % des unités ont déjà trouvé preneur.

Steenokerzeel : le CH20

Le propriétaire de cet endroit hors normes a toujours aimé les bâtiments qui ont un passé, une histoire, et rêvait depuis petit d'habiter un château d'eau. En 1996, il tombe sur la perle rare. Après sept ans de discussions avec l'urbanisme, les permis sont accordés et les travaux commencent. Ils dureront cinq ans. Rénové dans un esprit très contemporain, il offre désormais 500 m² habitables. Une pièce à vivre de 230m² qui réunit le salon, la cuisine, la salle à manger, une bibliothèque a été créée dans l'ancien réservoir d'eau qui pouvait stocker...250 000 litres ! Les lieux ont permis de créer une douche exceptionnelle, suspendue à cinq mètres du sol. Au sommet – à environ 30 mètres de hauteur – la vue de la terrasse panoramique plonge à perte de vue sur les champs



BRUXELLES
le CH20



LIÈGE
des châteaux d'eau



et la piste d'atterrissage de l'aéroport de Zaventem. Pour des raisons personnelles, les propriétaires ont déménagé. L'endroit est aujourd'hui à louer pour des événements d'entreprise.

Liège : des châteaux d'eau

Lorsque la Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux se sépare de ces deux châteaux d'eau plantés sur un terrain de 1 000 m² en plein cœur de la Cité ardente, Emmanuel Grandmaison, architecte au sein du bureau aæg, décèle le potentiel résidentiel de cet espace hors du commun. « C'était un projet viable, qui se prêtait bien à l'habitation. Il ne fallait pas monter des centaines d'escaliers pour aller dans la salle de bain ! », explique-t-il. « Et puis, acheter ces châteaux d'eau et les rénover nous a coûté moins cher que faire construire. Nous avons saisi cette opportunité qui s'est présentée un peu par hasard. » Au final, l'espace offre une surface de 320 m² habitables, répartis sur trois niveaux de 50 m² chacun. Mais comment vit-on avec des murs ronds ? Ce n'est pas un problème, selon l'architecte liégeois : « lorsque vous coupez une part de tarte, vous obtenez bien toujours deux côtés droits ! »

Uccle et Ixelles : des hôpitaux

À l'angle de l'avenue de Fré et de la chaussée de Waterloo, la résidence haut de gamme « Hyde Park » était encore, dans les années 1990, la maternité de l'hôpital Sainte-Elisabeth, dont le style cosu et les matériaux ont été conservés. À l'intérieur se trouvent désormais une soixantaine d'appartements luxueux. Le promoteur qui s'est emparé du projet, Beaufort House, s'est aussi intéressé à l'ancien bâtiment de l'hôpital des Deux Alices, entre l'avenue de Fré et l'Observatoire, sur un terrain de fond auquel on accède par une drève privée. La reconversion de ce bâtiment en immeuble résidentiel, le Domaine de l'Observatoire, est en phase d'achèvement.



TOURNAI *une ancienne église*



Tournai : une ancienne église

Le projet de réhabilitation de cette ancienne église tournaisienne a débuté par le dossier des « Armes de Tournay », un hôtel en ruines. Le promoteur Gilles Courier avait d'abord racheté le site pour le transformer en résidentiel et commerce. Alors que les travaux sont en cours, l'architecte du chantier, Michel Wiseur, se prend peu à peu à rêver d'aménager l'église en ruines située juste à côté. « Voisin immédiat de l'église Sainte-Marguerite, j'avais accès tous les jours à cette église que je me plaisais à dessiner », se souvient-il.

Le promoteur est conquis par le potentiel « qui sautait aux yeux ». Le projet est donc monté : « quatre appartements de standing dont un énorme duplex au dernier niveau. Nous avons pensé le rez-de-chaussée en duplex et nous l'avons proposé à la commune »... Aujourd'hui, les appartements sont vendus mais le rez-de-chaussée n'a pas été racheté par la commune. Un nouveau projet sur sa transformation en deux appartements est donc lancé. Le promoteur et l'architecte projettent encore de réaliser un appartement ainsi que trois studios dans la tour de l'église. ■