



Pour amener de la lumière et créer balcons et terrasses, la cour intérieure a été évidée.



La charpente du 17<sup>e</sup> a été préservée et magnifiée, ainsi que certains murs de brique.



A l'origine, le complexe est formé de neuf petites maisons médiévales.

## Le projet de la semaine

### ÎLOT 1696

ECJ Invest et Corbisier Architectes - 46, rue du Marché aux Herbes, 1000 Bruxelles

Les chantiers d'envergure sont aussi rares que remarquables dans l'îlot sacré, le cœur du cœur de la capitale, qui bat depuis des temps moyenâgeux à deux pas de la Grand Place.

En 2017, un ensemble entièrement neuf de 78 logements a vu le jour entre la rue des Bouchers et la rue du Marché aux Herbes, baptisé très à propos Îlot Sacré (Galika et DDS+). Fin 2018, c'est au tour des 44 logements et neuf commerces de Square Sacré (A2RC) d'accueillir leurs premiers occupants rues des Dominicains et de l'Ecuyer. Enfin, un projet de 12 appartements et deux établissements Horeca, plus petit que ses prédécesseurs mais non moins complexe, vient d'être livré par la société ECJ Invest et le bureau Corbisier Architectes : Îlot 1696.

#### Deux phases

L'histoire de ce nouveau développement est rocambolesque. En 2009, deux frères, Thierry et Patrick Sacré - bien nommés -, héritent d'une vingtaine d'immeubles ancrés dans la capitale. Beaucoup sont vendus pour payer les droits de succession. Une quinzaine subsiste, dont une poignée dans l'îlot sacré. Bien que novices dans le métier, les deux partenaires créent une société immobilière et se lancent avec enthousiasme dans la rénovation de leur nouveau patrimoine.

Non sans certaines péripéties. C'est que l'îlot 1696 est loin d'être un projet aisé. "Il est composé de neuf maisons contiguës le long de la rue des Bouchers et de la rue du Marché aux Herbes, dont deux sont classées", explique Thierry Sacré. "Les fondations et les soubassements datent du 14<sup>e</sup> siècle, les charpentes et certains murs de brique du 17<sup>e</sup>." D'où un parcours du combattant administratif, le dossier étant supervisé par la Région bruxelloise et soumis à l'avis contraignant de la Commission royale des Monuments et Sites. En résultent un chantier en deux phases et deux demandes de permis, essayant un an et demi de retard sur le planning.

"C'est normal", convient Bruno Corbisier, l'architecte du projet, qui a réalisé le master plan de l'îlot Sacré avant de laisser la main à DDS+ et a été invité par les deux frères à s'atteler à l'îlot 1696 dès 2011. "Nous avons dû procéder par itération car il n'était pas possible, au premier abord, de comprendre comment s'articulait la structure des maisons." Très vite, cependant, celui-ci esquisse l'âme du chantier en un coup de crayon : la création d'une cour intérieure pour amener de la lumière aux vénérables maisonnettes imbriquées les unes dans les autres, et la préservation des

deux venelles desservant l'intérieur d'îlot depuis les rues commerçantes qui l'encerclent. "En 2015, les travaux commencent par le déshabillage du complexe pour voir ce que masquent les caches misère. On a poussé les portes et on s'est laissés guider dans cette fourmière, se débarrassant des ajouts récents pour optimiser les espaces et les circulations."

#### Dédale

Ce qui est plus facile à dire qu'à faire, car les maisons sont dans un état de délabrement avancé. "C'est souvent le cas pour les immeubles de l'îlot sacré parce que la valeur locative des commerces et établissements Horeca au rez-de-chaussée est telle que l'accès aux étages est condamné", déplore Thierry Sacré.

Développeurs et architecte s'attachent à préserver les éléments d'époque, tout en isolant par l'extérieur les façades des maisons qui ne sont pas classées. Ils profitent des

# 800

#### LOYERS

Les 12 appartements créés par ECJ Invest sont proposés à la location à des loyers variant entre 800 et 1 300 euros par mois.

coins et des recoins, du dédale d'escaliers et de pièces dérobées pour délimiter avec finesse et intelligence 12 appartements de une à trois chambres. Sept sont pourvus de terrasses et balcons, tandis que, au rez-de-chaussée, trois se partagent la cour intérieure. Le plus grand, un triplex de 130 m<sup>2</sup>, n'a pas d'accès à l'extérieur - "il aurait fallu accrocher un balcon à une façade classée ou dépiauter un toit pour aménager une terrasse, ce qu'on a préféré éviter" - mais jouit d'une vue imprenable sur la flèche de l'Hôtel de Ville.

#### Locataires internationaux

La deuxième phase du chantier s'étale de mai 2016 à janvier 2019. Et les mois qui suivent sont mis à profit pour parachever les appartements, tous destinés à la location. Neuf d'entre eux sont meublés. "C'est le quartier qui le veut", justifie Thierry Sacré. "Il est fréquenté par des expatriés, amateurs de vie en ville, qui ne possèdent pas de voiture." Les loyers démarrent à 800 euros mensuels pour un appartement une chambre de 55 m<sup>2</sup> pour grimper jusqu'à 1 900 euros pour le triplex de 130 m<sup>2</sup>. "Un des deux établissements Horeca en pied d'immeuble est loué : c'est le bar Benelux, qui est très sympa. L'autre est encore à prendre, pour un restaurant sans doute."

Outre l'îlot 1696, Thierry et Patrick Sacré poursuivent leur entreprise de rénovation des immeubles sur lesquels il leur a été donné de veiller. "J'ai d'autres chantiers en cours dans le quartier, mais plus petits, de cinq, sept et 12 logements", acquiesce Thierry Sacré.

Frédérique Masquelier