



IMMO

## High Park, 101 appartements au vert

1 700 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées, 1 800 m<sup>2</sup> d'espaces verts communs, 1 100 m<sup>2</sup> de jardins privés, le tout côtoyant un nouveau parc public de 6 hectares. Le projet « écorésidentiel » High Park se veut l'un des plus verts et écologiques de Bruxelles.



À la limite entre Molenbeek-Saint-Jean et Berchem-Sainte-Agathe, le terrain n'a, selon le promoteur anversois Impact, jamais été occupé. Une parcelle en friche de plus de 7 000 m<sup>2</sup>, même pas aménagée, où « seuls quelques riverains promènent leur chien », assure Kevin Perez, directeur commercial. Une zone verte pourtant privilégiée, comme on en compte peu dans la Capitale. « C'est un très beau terrain, vraiment un bel endroit, dont la particularité est d'être en déclivité, ce qui explique peut-être qu'il n'ait jamais été urbanisé. »

Les lieux devraient néanmoins changer de visage dans les prochains mois. Car le promoteur compte y concrétiser un projet de 101 logements, nommé High Park. « De grands appartements, neufs et abordables, qui présentent de bonnes performances énergétiques. Ce projet va dynamiser le quartier et lui donner un nouvel élan. Cela va aussi augmenter la valeur de la rue et de la commune. C'est positif pour tout le monde. »

Philippe Janssens, CEO d'Impact, ajoute que « la croissance démographique à Bruxelles est un phénomène que nous ne pouvons ignorer. Avec ce projet, nous voulons redynamiser les communes de Molenbeek-Saint-Jean et Berchem-Sainte-Agathe. C'est un lieu idéal pour ceux qui ne veulent pas renoncer à l'ambiance bruxelloise tout en voulant voir leurs enfants grandir au calme. »

### Un parc grand comme 10 terrains de foot

En développant ce complexe résidentiel, le promoteur souhaite s'intégrer harmonieusement dans le quartier. Conçu par le bureau d'architecture DDS+, High Park comptera deux bâtiments accessibles depuis la rue du Bon Pasteur : l'un de 61 appartements d'une, deux et trois chambres, l'autre de 40 logements similaires. Tous seront prolongés par un espace extérieur, et la majorité d'entre eux seront tournés vers le parc de manière à profiter de la vue la plus agréable possible. Certains appartements seront traversants, pour bénéficier d'un maximum de lumière. Dans le même esprit, les immeubles, économes en énergie, seront construits en escalier pour assurer un sentiment d'ouverture à chaque niveau. Le vaste espace situé entre les deux bâtiments servira de connexion entre la rue et le parc, et permettra d'accéder aux niveaux en sous-sol pour le parking.

Le projet, présenté comme un « complexe écorésidentiel », se veut l'un des plus verts et écologiques de Bruxelles. Il fera la part belle à 1 700 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées, 1 800 m<sup>2</sup> d'espaces verts communs et 1 100 m<sup>2</sup> de jardins privés. Dans le bas du site, sur un terrain appartenant à la commune de Berchem-Sainte-Agathe, suivra l'aménagement d'un nouveau parc public ▶



« Les futurs résidents pourront vivre dans un écrin de verdure, à deux pas du centre-ville. »

**Philippe Janssens, CEO d'Impact**



de 6 hectares, soit l'équivalent de 10 terrains de football. Un « corridor » permettant aux habitants et aux riverains d'y accéder sera aménagé par Impact entre les deux bâtiments, sur une zone d'environ 2 000 m<sup>2</sup>.

« Il faut que les familles qui viendront s'installer ici puissent évoluer dans un quartier où il fait bon vivre, insiste Philippe Janssens. La végétation constitue dès lors un élément extrêmement important du projet. Nous avons donc décidé de transformer le terrain à l'arrière, actuellement inaccessible au public, en parc d'agrément qui mettra la nature à la portée des habitants du quartier et de leurs enfants. Les futurs résidents pourront ainsi vivre dans un écrin de verdure, à deux pas du centre-ville. »

Le projet se complète par 106 emplacements de parking souterrains sur deux niveaux, des caves et un spacieux local à vélos pouvant accueillir une centaine de deux-roues. Une salle commune polyvalente est également prévue. Elle pourra être utilisée par les occupants ainsi que par les habitants de la commune.

« Nous avons eu une attention particulière pour l'orientation, la verdure et le parc, insiste le directeur commercial. Les logements au rez-de-chaussée sont prolongés par des jardins privatifs, et un grand espace commun sera aménagé, ce qui laissera la possibilité d'y créer, par exemple, un potager collectif. La vie en collectivité va pouvoir s'y organiser. Diverses possibilités existent et restent à discuter. »

### Une réponse abordable à la demande

Si le chantier n'a pas encore commencé, la commercialisation des appartements a pour sa part débuté mi-décembre 2019. Et en quelques semaines, un quart des biens étaient vendus. « Cela va très vite, constate Kevin Perez. Il y a une grosse demande. Nous sommes interpellés par des personnes qui habitent la commune mais sont actuellement locataires. Elles souhaitent investir dans le quartier et y rester. Parmi les acquéreurs, il y a des jeunes qui sont séduits par le cadre vert dans lequel s'intègre le projet, des personnes plus âgées qui veulent quitter leur maison tout

« Les jeunes ont de plus en plus de difficultés à acquérir un bien, c'est à eux que nous nous adressons. »

**Kevin Perez, directeur commercial d'Impact**



en restant dans un environnement de qualité, ainsi que des investisseurs. Ce qui est remarquable, c'est qu'il y a surtout des propriétaires qui désirent vivre sur place, ce qui est toujours positif, car c'est une garantie que les parties communes resteront bien soignées. On observe que nous répondons à une demande de personnes qui cherchent à acheter un bien depuis longtemps, et qui comparent High Park avec les rares autres projets de la commune. »

Pour Impact, c'est clair : les loyers excessifs et l'agitation du centre poussent de nombreux Bruxellois à s'éloigner de quelques kilomètres du cœur de la ville. « Parmi les candidats acheteurs intéressés, beaucoup veulent quitter certaines communes bruxelloises en raison des loyers exorbitants, et il y en a aussi qui ne veulent pas renoncer à l'ambiance bruxelloise, poursuit Philippe Janssens. Nous nous adressons aux jeunes couples qui veulent vivre et travailler à Bruxelles en gardant le contact avec la nature. Et du côté des investisseurs, ceux qui veulent encore obtenir du rendement à Bruxelles s'orientent vers la périphérie. Les prix

en centre-ville sont tellement élevés qu'il est presque devenu impossible de dégager du rendement, alors qu'un peu plus loin, la situation est plus favorable car les prix d'achat sont inférieurs. »

### Deux ans de chantier

Car c'est bien l'une des particularités du projet avancée par son développeur : les prix des logements. « Nos appartements offrent de belles finitions, proposent une belle qualité de vie dans un espace vert, et sont vendus à partir de 175 000 euros pour un appartement une chambre, et 200 000 euros pour deux chambres, annonce le directeur commercial. Trouver du neuf à ce prix-là à Bruxelles, c'est presque impossible ! Les jeunes ont de plus en plus de difficultés à acquérir un bien, c'est à eux que nous nous adressons. »

Les travaux devaient débuter au cours du printemps. À dater du début du chantier, qui reste à ce jour indéfini, il faudra compter deux ans pour tout terminer, mais les premiers habitants pourraient déjà s'installer au terme de la première année. ■