



Un projet d'envergure est sur les rails à Bruxelles

PAOLO LEONARDI

Eaglestone et Foresite s'associent pour porter le projet Watever. Deux immeubles du quartier de la porte de Hal vont être entièrement reconditionnés en appartements et logements étudiants. Pour un total de 30.000 m².

Eaglestone Belgium et Foresite s'apprentent à mener à bien un projet d'envergure aux abords de la porte de Hal, à Bruxelles. Au total, pas moins de 30.000 m² seront ainsi redéployés le long du boulevard de Waterloo, répartis en deux immeubles actuellement occupés par la Régie des Bâtiments et loués à celle-ci par Axa Real Estate. Un engagement d'achat avec le propriétaire a été signé pour une acquisition à réaliser en décembre 2026, lorsque les employés des services administratifs du SPF Justice auront déserté les lieux (pour intégrer à terme le bâtiment Instruction du complexe Eurostation, en face de la gare de Bruxelles-Midi).

Les deux immeubles se situent au n°115 du boulevard de Waterloo et au n°2 rue Evers. D'où le nom, encore provisoire, donné au projet : Watever. Particularité : les deux bâtiments sont séparés par une avenue. Trente mille mètres carrés à redévelopper en plein cœur de la capitale, cela ne se trouve pas à tous les coins de rue. Chez Ea-

glestone, on cache difficilement sa satisfaction d'avoir mis la main sur ce qui deviendra fin 2028 un grand projet de rénovation urbaine. « Avec une valeur de sortie de 150 millions d'euros, Watever fera partie des tout grands enjeux d'Eaglestone, mais aussi de la ville de Bruxelles », avoue Nicolas Orts, le fondateur d'Eaglestone (avec Gaétan Clermont). « Ce projet de référence illustre le fait que certains professionnels osent encore lancer des projets ambitieux,

Particularité : les deux bâtiments sont séparés par une avenue. Trente mille mètres carrés à redévelopper en plein cœur de la capitale, cela ne se trouve pas à tous les coins de rue

dans des quartiers denses qui plus est, à une époque marquée par une crise de l'immobilier qui se prolonge depuis trois ans. Watever s'inscrit comme une prémisse de l'embellie à venir pour tout le secteur. »

Le projet veut aussi être un signe lancé aux propriétaires d'immeubles de bureaux. « Il y a dans la Région de Bruxelles-Capitale un stock important de bâtiments vieillissants », expose à ce sujet Sophie Lambrighs, la CEO d'Eaglestone Belgique. « Pour l'instant, le marché est à l'arrêt. Watever pourrait servir d'inspiration à tous les propriétaires qui attendent on ne sait trop quoi pour vendre... »

Un cachet esthétique dans le Waterloo

Pour porter la faisabilité du projet, et partager également la prise de risques que ce genre d'opération comporte inmanquablement, Eaglestone s'est associé à Foresite, société de promotion immobilière créée par Benoît De Landsheer dont on sait qu'elle a été associée

au récent projet de reconversion de la Royale Belge, à Boitsfort. Ce n'est pas un hasard si le lien entre les deux promoteurs sera assuré pour le coup par Nicolas Billen, l'homme qui a été la cheville ouvrière de la reconversion de ce qui est devenu aujourd'hui le « Mix », dont le succès se confirme jour

après jour. « Watever s'inscrira un peu dans la lignée du Mix », affirme d'ailleurs ce dernier. « Nous allons garder l'aspect patrimonial de bâtiments existants pour en faire un projet mixte qui intégrera différentes fonctions. »

Dans le Waterloo 115, la façade qui présente un cachet esthétique indéniabla sera gardée. « Nous allons instaurer une belle dynamique dans l'immeuble grâce à du résidentiel et un hôtel, ainsi que du commerce, de l'horeca et du bureau dans le socle », expose ainsi Sophie Lambrighs. « A ne pas négliger, le bâtiment fait face au parc de la porte de Hal qui a été réaménagé de fort belle manière et l'on se situe aussi aux abords de la rue Haute et de la rue Blaes, des hauts lieux de la vie bruxelloise. » « Nous comptons également aménager la toiture en lieu de vie, avec une piscine, un jardin et un bar accessibles aux résidents », complète pour sa part Nicolas Billen. « Le socle du bâtiment sera aussi pourvu d'une salle de fitness et nous comptons profiter de l'espace d'un ancien auditoire de la Faculté de médecine de l'ULB présent sur les lieux pour y aménager des espaces de coworking et des salles de réunion. »

Quant au bâtiment de la rue Evers, dont la façade de style brutaliste sera elle aussi conservée, il sera dédié à du logement étudiant. « Un secteur dont on sait qu'il est en pénurie à Bruxelles », précise la CEO d'Eaglestone. « Là aussi, nous installerons quelques commerces de proximité au

rez-de-chaussée. Notre projet s'inscrira comme une charnière entre le quartier Louise et la gare du Midi. Il est idéalement situé puisqu'il est desservi par deux stations de métro, Porte de Hal et Hôtel des Monnaies. S'il est encore trop tôt pour annoncer des surfaces et des prix de ventes, on peut dire que Waterver est un projet à l'image de ce que sera l'immobilier bruxellois de demain. »

Les promoteurs espèrent introduire leurs demandes de permis d'ici l'été

2025, avec des travaux qui devraient démarrer en janvier 2027 pour s'achever, si tout va bien, à la fin 2028. Pour l'heure, Eaglestone et Foresite ont lancé deux concours d'architecte distincts, avec le soutien du maître-architecte bruxellois. Les bureaux retenus auront jusqu'à la mi-janvier pour remettre leurs esquisses. « 2025 sera une année bascule vers des temps meilleurs », prédit Nicolas Orts, patron d'un groupe

qui emploie 300 personnes en Belgique, en France et au Luxembourg et dont le chiffre d'affaires atteindra fin 2024 les 430 millions d'euros. « Ce ne sera pas encore l'année du renouveau, mais il va se passer des choses, c'est certain. Les professionnels ont besoin de perspectives. Celles-ci devraient voir le jour grâce notamment à la baisse des taux d'intérêt et, du moins je l'espère, à un apaisement géo-politique. »



**Dans le Waterloo 115,
la façade qui présente
un cachet esthétique
indéniable sera gardée.**

© D.R.



Le bâtiment de la rue Evers, dont la façade de style brutaliste sera conservée, sera dédié à du logement étudiant. © D.R.

Dans le Waterloo 115, nous comptons également aménager la toiture en lieu de vie, avec une piscine, un jardin et un bar accessibles aux résidents

Nicolas Billen

”



Les deux bâtiments sont pour l'heure occupés par les services administratifs du SPF Justice. © D.R.