

DÉPENSER SANS COMPTER

Visite guidée dans l'univers feutré des maisons qui se négocient au-delà des sept chiffres avec Bruno Epicum, architecte pour les projets exclusifs de Sotheby's Realty Belgium.

PAR INGRID VAN LANGHENDONCK, PHOTOS D.R.

À Uccle, un terrain étroit, en pente, mais une construction organique qui s'inscrit parfaitement dans son environnement.

ARCHITECTURE

Le marché des maisons d'exception se porte bien en Belgique, c'est en tout cas ce qu'affirme David Chicard, directeur de Sotheby's Realty Belgium. Sotheby's? Oui... La célèbre maison anglaise n'est pas seulement active dans le secteur de la vente aux enchères, elle possède également une branche réservée à l'immobilier haut de gamme, présente en Belgique depuis trois ans et demi à peine. Leur marché? Les biens qui dépassent le million d'euros. Leurs clients? Pas exactement ceux que l'on croit... Jusqu'il y a deux ans, nos acheteurs étaient massivement français, mais les changements fiscaux initiés sous la présidence Macron ont transformé le marché, et ils revendent aujourd'hui leurs biens. Actuellement, notre clientèle est donc belge à 75 %. Pour un marché qui s'avère assez surprenant : très dynamique jusqu'à 3 millions d'euros, où l'on trouve les profils d'acheteurs les plus éclectiques (Belges et étrangers), mais plus poussif entre 3 et 5, où les biens se vendent plus lentement. En fait, nous avons davantage de demandes et de visites pour les maisons de plus de 5 millions. C'est dans cette tranche que nous vendons presque exclusivement à des Belges. Aucune véritable explication à cette réalité. Mais une certitude : la Belgique est un tout petit territoire, et Sotheby's Realty Belgium réalise 70 % de ses ventes à Bruxelles sur seulement trois communes : Ixelles, Uccle et Rhode-Saint-Genèse... Le marché peut donc très vite s'inverser. Les autres spots privilégiés de l'agence? La région anversoise, avec Brasschaat et Schilde qui y représentent presque 60 % de ses ventes... Après, il y a aussi des petits bijoux à Molenbeek, le long du canal, ou sur les hauteurs de Saint-Gilles...

HOMMAGE À LA NATURE

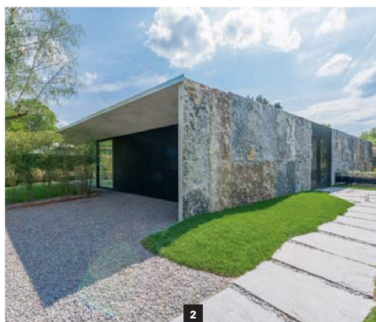


Cinq millions d'euros, voire plus, pour une maison... Des budgets qui font tourner la tête. Pourtant, malgré ce contexte, certains promoteurs parient encore sur des projets architecturaux audacieux, chargés d'une forte identité, sans savoir s'ils vont séduire le client... Ceux-là donnent ainsi plusieurs fois par an carte blanche à Bruno Epicum (photo), architecte belge, afin de transformer un terrain en bien d'exception. Justement, celui-ci nous emmène dans sa dernière réalisation, à Uccle. Une maison construite sur un terrain de ville : une longue bande de terrain, fortement dénivellée, heureusement sans vis-à-vis. Un terrain accidenté, tout en longueur? La caractéristique n'a pas effrayé l'architecte. Au contraire, elle lui a donné l'occasion de se montrer humble, et de rendre hommage à la nature. Tout part du terrain. C'est à partir de lui que tout se décide explique-t-il. Je pense que si on lit bien ses caractéristiques, la réponse donnée par l'architecte sera d'office une réponse juste, et plaira à l'acquéreur. Je cherche à ce que la magie opère entre la nature et la maison. Au-delà de la personne qui passe, l'environnement reste. Bien sûr, la construction va modifier cet environnement, mais si elle est réalisée de manière organique, elle va apporter quelque chose de fort et de naturellement beau. C'est ce que j'essaie de faire. ●

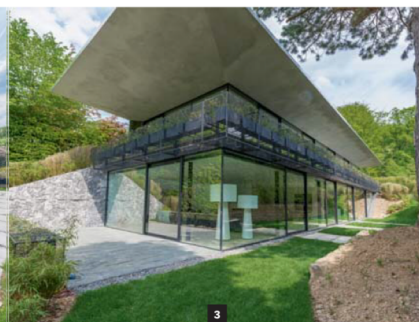
ARCHITECTURE



1



2



3

ARCHITECTURE

1 | "Ce terrain demandait une attention particulière : sa difficulté réside dans son étroitesse, sa richesse dans le dénivelé. Mais le trésor, c'est ce bois en fond de terrain qui offrait une magnifique perspective. Tout cela m'a amené à travailler sur trois niveaux. Mais je voulais qu'ils communiquent entre eux, et que chacun existe vers le jardin. Nous avons donc galbé le terrain. Résultat : chaque étage est accessible. Cela paraît évident quand on l'observe aujourd'hui, mais cela a été un véritable travail de sculpture."

2 | "La rue n'affiche qu'un seul niveau, cette discrétion est une des qualités de la maison. La porte noire s'ouvre sur un ascenseur qui descend trois niveaux et vers un garage qui peut accueillir six véhicules. Le toit plat est lui un parti pris. Je suis un suiveur des grands architectes belges d'après le néoclassique. Je crois que la justesse des proportions est la seule religion. J'ai également entamé une réflexion sur la matière. J'ai voulu ici faire réajuster la nature. Ce sont des croûtes de pierre bleue belges, brutes, des "déchets de carrière". La pierre n'est pas un prétexte, un matériau décoré ; je la prends ici pour ce qu'elle est. On affiche sa force et on offre une réponse qui, en outre ne va jamais vieillir. La pierre va juste se patiner, et la patine de la pierre remplace les traces du vieillissement."

3 | "Les arbres en fond de jardin sont magnifiques, mais je ne pouvais pas créer de grande perspective vu l'étroitesse du terrain. Les espaces ont donc dû être organisés latéralement. J'ai imaginé la maison un peu comme un peigne, avec une épine dorsale qui organise la communication, et la circulation entre les espaces, puis une série de patios latéraux comme des morceaux de jardin qui renvoient vers la nature."

4 | "On pénètre dans la maison par l'étage des chambres, une contrainte qui nous a été dictée par la géographie du lieu. On a donc dû bien réfléchir à la circulation, pour qu'elle paraisse naturelle."

5 | "La piscine, je l'ai voulue intégrée dans le bâtiment. Il aurait été dommage de gâcher la vue vers le jardin et la forêt par une piscine dont le volet est fermé 80 % du temps. Nous l'avons donc laissée à l'intérieur. Cet étage donne aussi sur une grande cave à vins et une salle de sport. Avec cette configuration, même un week-end pluvieux en Belgique peut devenir chouette..."

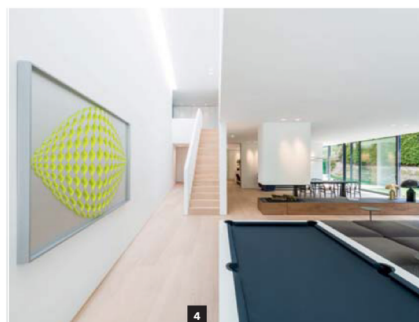
6 | "La cuisine est davantage un salon : une table basse et des fauteuils m'ont semblé être plus intéressants qu'une table haute. Offrir un espace cosy permet de créer un moment différent dans la journée, qui n'est alors plus seulement juste celui où l'on mange. Offrir un maximum de séquences de vie dans une maison fait toujours partie de ma réflexion. Ce sont ces détails qui rendent un lieu agréable à vivre."

7 | "La cage d'ascenseur a été décorée par un artiste belge, parce que même les zones dédiées à la logistique peuvent être des espaces de contemplation ou de créativité."

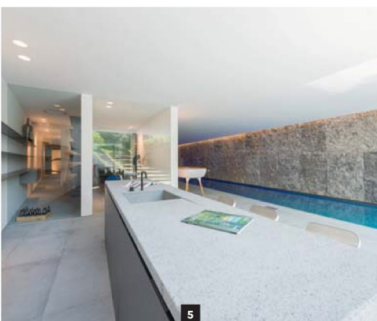
"OFFRIR UN MAXIMUM DE SÉQUENCES DE VIE DANS UNE MAISON FAIT TOUJOURS PARTIE DE MA RÉFLEXION."



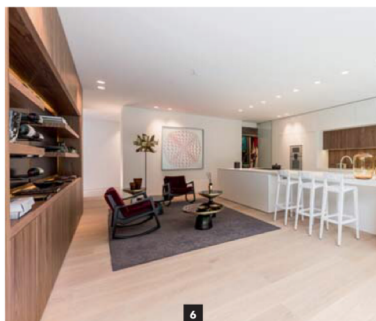
3



4



5



6



7