

Artone donne le coup d'envoi du chantier de son projet The Crown, à Ixelles

Construction La première pierre du complexe de 199 logements étudiants a été posée cette semaine.

L'avenue de la Couronne est en train de changer", avertit Arnaud Launoy, Project Manager au sein de l'équipe du promoteur bruxellois Artone, pointant plus particulièrement sa partie supérieure, passé le carrefour avec le boulevard Général Jacques, courant jusqu'au cimetière d'Ixelles. "Cette portion de l'avenue, toute proche des campus de l'ULB et de la VUB, s'apprête à devenir un véritable district étudiant. Les projets de kots y sortent de terre les uns après les autres", ajoute-t-il, évoquant, parmi eux, celui qu'il supervise: The Crown (au n° 486). Au programme, 199 logements étudiants de 20 à 30 m² dont certains avec un accès PMR et quatre pensés pour des étudiants avec enfants. "Les 195 chambres comprennent une kitchenette et une salle de bains. Les quatre studios pour jeunes familles sont un peu plus grands, avec un coin pour le lit du bébé."

À l'origine, quand il a acquis le site en 2019, Artone songeait y bâtir des logements classiques. Mais un projet inédit l'a incité à revoir sa copie. "On a entendu que la SNCB prévoyait de rénover la gare d'Etterbeek voisine, mais, surtout, de construire une passerelle cyclo-piétonne reliant le boulevard de la Plaine et l'avenue de la Couronne. Elle sera pourvue d'un ascenseur offrant un accès direct aux quais." Selon toute vraisemblance, la passerelle portée par la société des chemins de fer s'arrimera juste au pied du projet d'Artone. "La proximité immédiate de la passerelle n'aurait pas été bien acceptée pour du logement classique", raconte Arnaud Launoy. Par contre, pour du logement étudiant, ce raccourci vers la gare, qui permet aussi de faire le lien avec le campus de la VUB, devient une plus-value.

Une place publique et trois cellules commerciales

Parallèlement à la SNCB, qui prépare sa demande de permis auprès de la Région (déposée fin 2023 pour des travaux prévus entre 2025 et 2029), Artone planche sur une nouvelle version de The Crown. "Nous avons choisi de travailler avec le bureau d'architecture BAEB d'Emmanuel Bouffieux, avec qui nous avons déjà collaboré sur le siège wallon de la banque Belfius à Namur", reprend le responsable. Pour intégrer au mieux la future passerelle, l'architecte dessine une petite place publique et dispose l'immeuble en partie en retrait de l'avenue. "Trois cellules commerciales seront aménagées au rez-de-chaussée, dont l'une destinée à

de l'horeca à l'arrière, en bordure du chemin de fer, avec vue sur la passerelle, détail Arnaud Launoy. Les deux autres longent l'avenue."

Aux étages, au nombre de sept, les logements étudiants sont envisagés par plateau, chacun disposant d'une salle d'étude et d'un grand salon commun. "L'immeuble est également doté d'une zone de foyer accessible à tous les étudiants à l'arrière, jouxtant la cellule horeca, ainsi que d'une conciergerie."

Par rapport aux bâtiments voisins (dont fait partie la résidence étudiante Brusello XL livrée en 2022 par le promoteur Candor), The Crown affiche deux à trois étages de plus au compteur. "C'est un aspect qui a été mis en avant par le Bouwmeester-Maitre architecte bruxellois, acquiesce Arnaud Launoy. En sa qualité d'entrée de gare, l'immeuble s'apparente à un signal sur l'avenue de la Couronne et peut donc monter plus haut que les autres."

Pour le reste, l'équipe d'Emmanuel Bouffieux a choisi un mix de béton architectonique en pied d'immeuble et de briques rouge foncé aux étages, en ce compris un "jeu de tôles" au biais entre chaque kot, décrit le Project Manager.

La commercialisation bat son plein

Après l'obtention du permis purgé de tout recours en septembre 2023, le coup d'envoi du chantier a été donné dans la foulée. À commencer par la démolition de l'ancien atelier de carrosserie Carglass qui était installé précédemment sur le site, puis par la dépollution des sols qui vient tout juste d'être achevée. "On va à présent

démarrer les travaux de fondations et de soutènement", renseigne le responsable. La livraison du complexe est attendue d'ici le printemps 2026, afin que les aménagements intérieurs soient effectués durant l'été, pour une arrivée des étudiants en septembre.

"C'est l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE) qui gèrera la location des kots, prévient Arnaud Launoy. Les propriétaires privés n'auront à se soucier de rien et bénéficieront même d'avantages fiscaux, en contrepartie d'un loyer inférieur aux prix du marché mais garanti et indexé d'année en année." La commercialisation des logements étudiants bat son plein depuis juin 2023. "Les trois quarts des unités ont trouvé preneur, à un prix oscillant entre 175 000 et 180 000 eur os suivant la taille des kots et l'étage. Les studios parents-enfants sont un peu plus chers mais ont déjà tous été vendus."

Les transactions ont été boostées par la prolongation du taux de TVA réduit à 6% pour les projets de démolition-reconstruction jusqu'à la fin de l'année 2024. "C'est un gain assez intéressant pour les investisseurs", souligne le Project Manager, qui se fait l'écho d'un rendement net locatif de 2,8%.

Frédérique Masquelier



Artone n'a pas encore de piste pour la vente des trois cellules commerciales. "Il faut attendre la fin du chantier."



L'Agence immobilière sociale étudiante a obtenu un mandat de gestion de 27 ans pour la location des kots.