



ÊTRE PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN PATRIMONIAL À BRUXELLES EN 2026

Texte : Paul Grosjean - Photos : Bernard Demoulin

Dans le cadre du lancement de la « saison 2 » de sa grande série sur les Plus Belles Demeures et les Plus Beaux Parcs de Bruxelles, l'ESSENTIELLE IMMO a mis autour de la table 7 acteurs privés et professionnels du patrimoine bruxellois, dont 3 propriétaires de biens d'exception (réunis pour la première fois). Dans la mesure où il n'y a toujours pas de gouvernement en Région de Bruxelles-Capitale, il était intéressant d'entendre la vision du secteur privé en matière de gestion patrimoniale...

Ont participé à notre table ronde sur le patrimoine bruxellois :



MICHEL GILBERT
*Propriétaire de
L'HÔTEL MAX
HALLET*



THIERRY
de MOLINARI
*Propriétaire de
L'HÔTEL RIEZ et de
LA MAISON
CAUCHIE*



ALEXANDRE
WITTAMER
*Propriétaire de
L'HÔTEL SOLVAY*



SUZANNE
BELGEONNE
*Fondatrice de
L'AGENCE LE LION*



MARIE MOORKENS
*Cofondatrice de
L'AGENCE
JAMES REALTY*



LAURENT SCHILTZ
*Secrétaire général
EMBUILD BRUSSELS*



CARLOS
de MEESTER
*Cofondateur
INSIDE
DEVELOPMENT*

POURQUOI ACHETER UN BIEN D'EXCEPTION ?

Pour lancer le débat, il fallait donner la parole à un « fou de patrimoine ». **M. Gilbert** appartient incontestablement à cette catégorie. On peut même dire qu'il est dingue de Victor Horta. A un tel point qu'il a appelé son plus jeune fils Victor et sa plus jeune fille Orta. Cela ne s'invente pas... En outre, il est propriétaire de trois « maisons Horta ». Outre l'Hôtel Max Hallet

dont il est question dans ce numéro (1906), il est l'heureux possesseur de l'Hôtel Winssinger situé à Saint-Gilles (1897) et de la Villa Carpentier sise à Renaix (1904). Enfin, et cela le différencie des autres « propios », il habite, avec toute sa famille, dans un de ses biens d'exception. Dans ce contexte, inutile de vous dire que sa motivation principale, lorsqu'il acquiert un immeuble classé, n'est pas l'appât du gain. C'est tout le paradoxe de **M. Gilbert** : alors qu'il est un grand professionnel de l'immobilier, il est d'abord guidé par ses émotions...



QUELS SONT LES HEURS ET MALHEURS DU PROPRIÉTAIRE ?

A la différence de **M. Gilbert**, notre deuxième propriétaire, **T. de Molinari** pour ne pas le nommer, ne possède « que » deux biens classés : le merveilleux Hôtel Riez près de la Gare Maritime (créé par Jean-Baptiste Dewin en 1927) et la resplendissante Maison Cauchie à proximité du Cinquantenaire (conçue par Paul Cauchie en 1904). Comme son prédécesseur, il considère que le patrimoine ne peut être comparé qu'à l'art. Avant d'être utile ou rentable, il se doit d'être non seulement beau mais aussi représentatif d'une époque. En d'autres termes, la conservation du patrimoine privé est portée par des passionnés qui font fi des aléas financiers et administratifs.

T. de Molinari ne souhaite pas pour autant être pris pour un naïf. Il connaît évidemment les contraintes. Elles peuvent être administratives. D'où l'intérêt d'instaurer un dialogue au plus haut niveau du secteur public. Sans déroger aux règles en vigueur, il s'agit de créer un climat propice à la réalisation des buts à atteindre. Un autre aspect important est la dimension énergétique. La réglementation générale en la matière tient hélas peu compte des situations particulières que constituent les biens patrimoniaux. Ces trésors sont pourtant indispensables au rayonnement de notre pays. En fait, qui dit ouvrir le patrimoine au public, dit promouvoir ce capital historique. « A ce sujet, je ne peux passer sous silence, précise **T. de Molinari**, l'exceptionnel rôle des passeurs d'histoires que sont les journalistes, les historiens de l'art, les guides et autres conférenciers. Nous fournissons un écrin mais ce sont eux qui l'illuminent ». Sic dans le texte...



« En achetant une maison Horta, je réalise mon rêve de vivre dans une œuvre d'art. »

MICHEL GILBERT - PROPRIÉTAIRE DE L'HÔTEL MAX HALLET

QU'EN EST-IL DU PARTENARIAT ENTRE LE SECTEUR PUBLIC ET LE SECTEUR PRIVÉ ?

Le profil de notre troisième propriétaire est très différent puisqu'il ne détient qu'un seul bien mais quel bien : l'Hôtel Solvay, trésor de l'Avenue Louise, qui a été classé en 1977, et qui fait partie, depuis l'an 2000, du patrimoine mondial de l'UNESCO. Il est sans doute la plus belle maison conçue par l'architecte Victor Horta (1861-1947). En réalité, **A. Wittamer** n'est pas dans la catégorie « acheteur » comme ses deux homologues. Il est dans celle des héritiers. Ce sont, en effet, ses grands-parents, Louis et Berthe Wittamer, qui ont acquis cette demeure en 1958. En tant que représentant de la « 3^e génération », il gère cette habitation d'exception qui est devenue une institution muséale en 2021 (ce qui n'est pas le cas de l'Hôtel Max Hallet ou de l'Hôtel Riez).

« En tant que responsable d’un musée privé, confie **A. Wittamer**, mon sentiment général est plutôt positif. J’ai pu constater, de la part des pouvoirs publics, de plus en plus d’attention pour la place de l’Art Nouveau à Bruxelles. Cet intérêt croissant se traduit notamment par une volonté plus affirmée de mettre en avant ce courant artistique sur la scène internationale. Son impact sur le tourisme bruxellois est incontestable. En matière de restauration, l’attitude d’Urban.Brussels, notamment la qualité de son accompagnement, constitue, selon moi, un atout majeur. Leur soutien, tant sur le plan des compétences techniques que sur celui de la collecte des données historiques, est déterminant pour la préservation des immeubles classés. En tout cas, à l’Hôtel Solvay, nous ressentons clairement la présence accrue des visiteurs, et notamment des jeunes générations, venant non seulement de Bruxelles et des deux autres régions, mais aussi de nombreux autres pays ». Voilà un message encourageant par les temps qui courent…



« En tant que propriétaire d'un bien classé, on peut être écouté. Heureusement, classer n'est pas figer. »
THIERRY de MOLINARI - PROPRIÉTAIRE DE L'HÔTEL RIEZ



COMMENT VENDRE UN BIEN D’EXCEPTION ?

Qu’on le veuille ou non, une maison d’exception reste un bien immobilier. D’où la nécessité d’écouter les agences spécialisées dans les résidences de prestige. Parmi celles-ci, l’Immobilière Le Lion est la référence à Bruxelles depuis plus de 50 ans. Impossible donc de ne pas écouter l’avis de sa fondatrice, **S. Belgeonne**. Son opinion est d’autant plus pertinente qu’elle parle à la fois du patrimoine matériel et du patrimoine immatériel…

« Un bien patrimonial se vend autant par son récit que par ses mètres carrés, explique **S. Belgeonne**. Normalement, la valeur d’un bien immobilier se fonde sur sa localisation et ses surfaces. Un bien patrimonial, lui, porte une histoire, une époque, une intention. Il raconte quelque chose avant même d’être habité. Le rôle de l’agent immobilier est précisément de faire émerger ce récit. Par son regard porté sur le lieu, par sa compréhension de l’architecture et des détails, il influence la manière dont le bien est présenté au marché. Plus qu’un courtier, l’agent agit comme un médiateur entre le bien, son histoire et son futur acquéreur ».

Peut-on dès lors encore parler de publicité ? « Sur un bien patrimonial, le récit n’est pas du marketing : c’est un outil d’information et de valorisation. En déployant un discours juste, mesuré et fidèle à l’esprit du lieu, l’agent parvient à expliquer les singularités du bien, d’en révéler la cohérence et permet d’éviter une lecture purement comparative ». Intéressante analyse de la part d’une experte du marché résidentiel…

QUELS SONT LES FREINS À LA VENTE DE BIENS D’EXCEPTION ?

Comme sa consœur, **M. Moorkens**, cofondatrice de l’agence James Realty, considère que la vente d’un bien patrimonial repose sur une approche plus intime, plus culturelle. « Vivre dans un bâtiment de caractère n’est pas seulement un choix immobilier, c’est aussi un choix culturel et émotionnel, rappelle **M. Moorkens**. Cependant, le classement peut parfois être perçu comme un frein. Les délais d’obtention de permis, la complexité des procédures ou certaines

contraintes peuvent décourager certains acquéreurs, pourtant très respectueux du patrimoine. Autrement dit, j’estime qu’un bâtiment classé ne doit pas pénaliser celui qui souhaite le restaurer et l’habiter. Bref, je plaide pour des procédures de permis au moins aussi rapides que pour un bien non classé, ainsi que pour un dialogue constructif et pragmatique entre les autorités concernées et les futurs occupants ».



« Nous accueillons entre 15 et 20.000 visiteurs par an, dont beaucoup viennent de l'étranger. »
ALEXANDRE WITTAMER - PROPRIÉTAIRE DE L'HÔTEL SOLVAY

Faut-il dès lors remettre en cause la notion de classement ? « Pas du tout, répond **M. Moorkens**. Le classement reste un outil fondamental pour protéger l’architecture remarquable de Bruxelles. Mais pour être efficace, il doit s’accompagner de conditions qui permettent à ces maisons de rester attractives, d’être transmises, rénovées et habitées par des particuliers prêts à les préserver. Un patrimoine doit pouvoir trouver naturellement sa place sur le marché ». En rappelant ces vérités, notre agent fait évoluer le débat…

QUE FAIT LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION POUR AIDER LE PATRIMOINE BRUXELLOIS ?

En ce qui concerne le patrimoine résidentiel, il n’y a pas que les propriétaires privés et les agents immobiliers. Il y a aussi tous les métiers de la construction. Et en Région de Bruxelles-Capitale, c’est Embuild Brussels qui représente le secteur. « Comme nous le confirme son dynamique secrétaire général, **L. Schiltz**, le patrimoine architectural bruxellois représente bien plus qu’un héritage du passé, c’est un levier stratégique pour l’avenir du secteur de la construction. A cet effet, il s’agit d’avoir une approche équilibrée qui conjugue rénovation énergétique, compétence technique et développement économique ».





La rénovation énergétique est au cœur de la démarche d'Embuild Brussels. « Selon **L. Schiltz**, le défi est de concilier les objectifs ambitieux en matière d'énergie avec le respect des spécificités du bâti bruxellois. Cette approche implique des solutions adaptées, reposant sur l'étroite collaboration entre les acteurs publics, privés et professionnels. Nous devons innover tout en préservant notre identité architecturale ». A côté de cela, il y a la problématique cruciale de la transmission des compétences. Les métiers spécialisés (tailleurs de pierre, restaurateurs de façades, menuisiers traditionnels, ...) peinent à attirer de nouveaux candidats. Cette pénurie menace la capacité même de la Région de Bruxelles-Capitale à entretenir son patrimoine architectural. Face à tous ces enjeux, Embuild Brussels a créé le Brussels Heritage Network, un écosystème dynamique qui met en réseau artisans spécialisés, entreprises de construction, cabinets d'architecture, bureaux d'études, ... L'un des objectifs majeurs est de sensibiliser massivement les jeunes aux métiers du patrimoine...



« J'ai été initiée au patrimoine bruxellois par Louis et Berthe Wittamer. »

SUZANNE BELGEONNE - IMMOBILIÈRE LE LION



« Les maisons classées se vendent plus difficilement. Et pourtant, il faudrait encourager l'usage à titre privé de biens protégés. »

MARIE MOORKENS - JAMES REALTY

ET SI ON DONNAIT LA PAROLE AUX PROMOTEURS IMMOBILIERS ?

A la différence des propriétaires privés, les développeurs immobiliers n'ont pas vocation à conserver leurs biens patrimoniaux. C'est ainsi que **C. de Meester de Betzenbroeck** a entièrement rénové un des immeubles iconiques du modernisme bruxellois, le CBR à Watermael-Boitsfort, pour le revendre ensuite au groupe anversoïse Buysse and Partners. A partir de là, il s'est lancé dans d'autres projets. Et ainsi de suite... Le temps est donc un élément fondamental dans son activité.

« Pour moi, la principale difficulté est la zone grise des protections



« En Région de Bruxelles-Capitale, il y a à peu près 40.000 bâtiments qui ont un lien avec le patrimoine. »

LAURENT SCHILTZ - EMBUILD BRUSSELS

partielles, nous explique **C. de Meester de Betzenbroeck**. Je parle ici des biens non exceptionnels mais contenant des éléments patrimoniaux qui doivent être préservés : façade, escalier, ascenseur, décor, menuiserie, ... Dans ces cas-là, on se retrouve souvent à la merci de délais de permis nettement plus longs, d'exigences techniques plus complexes, d'avis qui peuvent varier d'un dossier à l'autre. En d'autres termes, le sentiment dominant est qu'on subit des contraintes très lourdes alors que la protection ne vise au départ qu'un nombre limité d'éléments. Pour moi, dès lors, il vaut mieux



« Un point très positif en Région de Bruxelles-Capitale est le permis unique quand il est activable. »

CARLOS de MEESTER de BETZENBROECK
INSIDE DEVELOPEMENT



TABLE RONDE DU MOIS DE MARS : **CONSTRUIRE, RÉNOVER, AMÉNAGER**