

La Gare Maritime, un paquebot mixte

QUATRE HECTARES au sol, une longueur de 270 m sur une largeur de 140 m découpée en sept travées, dont trois de grande hauteur. La rénovation de la Gare Maritime, l'ancienne gare de marchandises de Tour&Taxis (1907), est terminée.

Realty était un des premiers événements à se tenir sous sa spectaculaire toiture autoportante. L'occasion, pour les professionnels de l'immobilier, d'apprécier le travail effectué par Extensa, devenu Nextensa suite à sa fusion récente avec Leasinvest. Et, dans la foulée, de lui suggérer peut-être le nom de potentiels locataires. Non que le complexe soit en mal d'occupants (y sont déjà présents Accenture, Spaces, Colibra, Bruxelles Formation, Publicis, Universal Music, BSH...), mais il reste quelques surfaces à prendre: 1 000 m² ici, 1 500 là, un module complet, plus les deux de l'entrée côté rue Picard, destinés à des enseignes de restauration, et quelques rez dédiés à des commerces. Qui se retrouveront en bordure d'une "rue" de 60 m de large! "Autant que l'avenue Louise", sourit Michel Baugniet, Real Estate Development Manager chez Nextensa, orateur de la conférence du CBFi (voir par ailleurs). "Les logements étant interdits par les pompiers", raconte-t-il, "l'option a été prise de faire des commerces au rez, des bureaux aux étages et de l'événementiel au milieu. Mais comment les y inscrire sans dénaturer la force grandiose de l'espace?" La réponse a été donnée par le bureau Neutelings Riedijk Architecten qui a signé la rénovation. "Ce fut leur vraie force: au lieu de ne dégager que la travée centrale, ils ont également libéré les deux travées attenantes. Par contre, dans les quatre travées extérieures, ils ont construit des modules en bois jusqu'au plafond. Dix au total, de 4 500 m² chacun sur 1 500 m² au sol. Cela donne, dans les espaces de travail, un vécu extraordinaire jusqu'à la structure historique, et, dans l'espace libéré, une tout autre perception et capacité d'animation." Dont profitera dès la mi-octobre un food market que Nextensa porte en partenariat avec AB InBev.

Réversibilité

Cette réorganisation de l'espace n'a pas été une mince affaire en matière d'isolation, d'aération... "Surtout que l'on voulait réussir à faire un projet durable", ajoute Michel Baugniet. "Une partie de la solution a été d'utiliser, en lieu et place de stores, des vitrages Glaverbel qui foncent en fonction de l'ensoleillement; l'autre partie en mettant en place géothermie, panneaux photovoltaïques, pompe à chaleur; la troisième en récupérant ce qui pouvait l'être."

Mais le vrai grand succès est que ce bâtiment patrimonial n'a pas été dénaturé et que les aménagements sont réversibles. "L'ensemble a été monté comme un mécano et peut être démonté de la même manière", conclut-il.

C.M.



Immo 30/09/2021, pages 4 & 5

Tous droits réservés. Réutilisation et reproduction uniquement avec l'autorisation de l'éditeur de Immo

