

---

# Sterea combine golf et immobilier, à deux pas de Bruxelles

Le Soir,  
Do. 22 Jun. 2017, Pagina 4

*Habiter au bord d'un golf, à deux pas de Bruxelles, ce sera bientôt possible grâce au site qui accueillit jadis l'hippodrome de Sterrebeek. Un méga-projet immobilier y est en construction.*

Le golf et l'immobilier sont deux matières qui vont (très) bien ensemble. Il suffit, pour s'en convaincre, d'aller faire un tour du côté de l'ancien hippodrome de Sterrebeek. Lieu mythique pour les amateurs de trot et de galop, il a été longtemps apprécié des jockeys du monde entier grâce, entre autres, à sa piste en lave.

Fermé depuis une bonne quinzaine d'années, il est le théâtre depuis plusieurs mois d'une activité intense. Grues, bulldozers, terrassiers et maçons s'activent pour le transformer en projet immobilier de grande envergure. Sterea – c'est son nom – projette d'y construire, d'ici 2020, 34 maisons, 7 villas exclusives, 127 appartements, une maison d'assistance pour personnes âgées, 2.000 m<sup>2</sup> de bureaux et un hôtel 4 étoiles équipé de 120 chambres, de salles de réunion, d'un restaurant, d'un espace bien-être avec sauna et fitness et de deux piscines, une intérieure et une autre extérieure.

Budget total de ce projet pharaonique : 125 millions d'euros. Parmi ceux-ci, 12 ont déjà été investis dans la construction d'un golf de 18 trous (12 trous sont déjà ouverts aux 550 membres actuels, les autres seront accessibles dès septembre) et d'un autre golf de 6 trous munis uniquement de par 3 (déjà en activité).

A la barre des travaux, Petra Noé, l'épouse de Frank Monstrey, un homme d'affaires et promoteur ostendais qui a vécu longtemps en Turquie et s'est fait notamment connaître par la construction d'hôtels à travers le monde. Le Radisson à Istanbul, c'est lui, tout comme celui de Saint-Pétersbourg. Il a aussi laissé son empreinte dans plusieurs pays de l'ancienne Union soviétique.

A Sterrebeek, il a d'abord racheté en 2004 un domaine de 45 hectares. « Pour combien ? Je ne vous le dirai pas, mais ce fut une bonne affaire », sourit Petra Noé. Par la suite, nous avons racheté d'autres parcelles à des agriculteurs du coin pour porter la superficie actuelle du domaine à 75 hectares. Il nous a fallu une patience énorme et beaucoup d'argent puisque nous avons investi entre 12 et 15 millions d'euros avant même de voir le premier coup de pelle sur le terrain. »

Pour injecter autant d'argent dans un terrain destiné alors uniquement à des projets à vocation récréative, il fallait une sacrée dose de courage ou d'inconscience, c'est selon. Il fallait en tout cas être terriblement optimiste car rien ne disait que la commune accepterait de réaffecter les lieux en terrains constructibles. « Ce fut un fameux saut dans le vide », se souvient la femme du patron en charge du volet immobilier de Sterea. Quand nous nous sommes concertés avec la commune et les services concernés, nous avons directement senti que notre projet leur plaisait. Il nous a fallu douze ans pour obtenir les permis. Ce ne fut pas de tout repos car je pourrais remplir une cave avec tous les papiers qui ont servi aux démarches administratives et autres mais, au final, mon mari et moi ne regrettons rien. Sterea verra le jour dans son entièreté et c'est ça qui compte. »

Une fois passés les deux portiques qui marquaient jadis l'entrée de l'hippodrome et qui seront entièrement restaurés, on se retrouve dans un environnement d'un calme absolu alors que le ring n'est qu'à deux pas. « Aux clients qui viennent visiter et prendre des informations, je répète toujours la même chose : en investissant ici, vous devenez propriétaires d'un logement pourvu d'un jardin de 60 hectares sans entretien ! », expose

Petra Noé sur la terrasse du club-house du « National » où déjeunent cinq golfeurs. Les propriétaires qui ont déjà signé ne sont pas forcément des golfeurs. Ils recherchent avant tout un style de vie au calme où la nature est essentielle. »

Malgré les prix pratiqués, Sterea semble promis à une réussite totale. Aujourd'hui, 13 bâtiments sont en construction, dont les 34 maisons de la partie gauche du projet, pour un total de 102 logements. Près de 80 % ont déjà été vendus. Un chiffre d'autant plus incroyable que les ventes ont été effectuées sur plans. Le week-end, Petra Noé et ses acolytes effectuent entre 10 et 15 visites par jour. « Nous avons des Belges qui habitent par exemple Uccle, Tervuren ou Louvain, mais aussi pas mal d'acheteurs qui travaillent aux Communautés européennes », détaille Petra Noé. Des Anglais, des Allemands, des Français... La proximité du ring et de l'aéroport est un atout et le centre de Bruxelles n'est qu'à dix minutes. Ne cherchez pas ailleurs : vous ne trouverez pas un projet aussi bien placé que Sterea... »

Lorsqu'ils achètent l'hippodrome, les promoteurs pensent au départ ramener les chevaux sur ce lieu qui en a vu courir des milliers. Ils ne savent pas trop comment mais un manège ou un élevage est alors envisagé. L'idée de bâtir un complexe immobilier autour d'un golf, ils la doivent à SUM, un bureau d'études basé à Bruxelles qui jongle à merveille avec l'architecture et l'aménagement de l'espace urbain. Dirigé entre autres par Paul Lievevrouw, c'est lui qui échafaude le masterplan et dessine des logements au style contemporain.

Les 3 blocs d'immeubles qui font partie de la première phase proposeront 27 appartements de 80 à 100 m<sup>2</sup>, sans vue sur le golf, mais avec des terrasses, à des prix oscillant entre 275.000 et 385.000 euros, hors frais. Entièrement sécurisée grâce à un système d'accès avec badges, codes et caméras de surveillance, la deuxième partie prévoit quant à elle des appartements de 135 à 260 m<sup>2</sup> au prix de 585.000 à un peu plus d'un million d'euros. Quatre penthouses de 260 m<sup>2</sup> + 85 m<sup>2</sup> de terrasse sont également prévus dans les plans, qui dépasseront allègrement le million d'euros.

Les 7 villas exclusives, toutes avec une vue à couper le souffle sur le parcours de golf, seront « très chères », mais aucun prix n'a encore été fixé. On nous précise toutefois qu'elles peuvent être pourvues, si le client le désire, d'une piscine privative.

Enfin, les 7 derniers blocs d'immeubles offriront 52 appartements de 2,3 et 4 chambres. Prix : de 550.000 euros à... « plus cher » (là aussi, les montants sont encore à l'étude) pour des surfaces allant de 140 à 260 m<sup>2</sup>.

On notera encore que le tunnel qui passait jadis sous la piste de l'hippodrome est toujours là. Il sera accessible à tous (et pas qu'aux propriétaires) et sera le point de départ d'une balade autour du golf. « Construire un autre projet de cette envergure serait impossible, en tout cas en Flandre », avertit notre hôte qui vient tout juste de se mettre à la pratique de ce sport dont elle ne connaissait absolument rien il y a encore quelques mois. Et pourtant, le golf et l'immobilier sont faits pour s'entendre, mais les terrains manquent, à part en Wallonie. »

Petra Noé et Frank Monstrey travaillent côte à côte depuis 26 ans. Evoluant dans l'ombre, ils aiment à se définir comme des entrepreneurs « pas comme les autres ». « Nous cherchons toujours des projets hors du commun, pas forcément possibles au départ, mais qui nous permettent d'apporter une valeur ajoutée. A Boitsfort, nous venons par exemple d'acheter un terrain avec un château auquel nous allons redonner son lustre d'antan et autour duquel nous allons construire 40 logements. »

Cela n'empêchera pas Petra de continuer à suivre assidûment ses leçons particulières de golf. Le brevet n'est plus très loin. Mais pour le premier birdie, il faudra sûrement patienter...

paolo leonardi

paolo leonardi ■