

---

# "Concevoir un nouveau parcours de golf, c'est bien plus que semer du gazon"

L'Echo/Sabato,  
Za. 03 Jun. 2017, Pagina 18

*Petra Noé et Frank Monstrey, un discret entrepreneur actif dans le pétrole, le gaz et l'immobilier, ont transformé l'Hippodrome de Sterrebeek en un club de golf 18 trous, The National, pour lequel ils ont réuni une équipe de rêve: l'architecte paysagiste Bas Smets et l'architecte de golf Bruno Steensels. Inauguration le 5 juin.*

Devant le clubhouse se trouve une oeuvre de l'artiste américain Jim Dine, qui se trouvait précédemment à New York.

Petra Noé nous pilote à travers The National, un parcours plutôt vallonné, surtout si on le compare au plateau de lave qu'était l'Hippodrome de Sterrebeek jusqu'en 2001. Les chemins de l'hippodrome reconvertis sont boueux, du moins pendant cette période de l'année. "Notre principal green keeper est australien: il a décidé en dernière minute lesquels des 18 trous seront jouables lors du lancement, ce lundi", explique-t-elle. "Tout dépend de la météo. Vous auriez dû voir le parcours il y a quelques semaines, après la tempête! Je me trouvais justement sur le chantier avec notre architecte de golf, Bruno Steensels, pour vérifier quels trous étaient jouables. En un rien de temps, les parcelles les plus basses étaient complètement sous eau! J'ai paniqué, mais Bruno m'a rassurée: au bout de 10 minutes, grâce au système de drainage de 7 kilomètres de long, l'eau avait complètement disparu. Techniquement, aménager un terrain de golf de 65 hectares n'a absolument rien à voir avec semer du gazon dans un jardin, aussi grand soit-il. On a du mal à imaginer toute la technique qui se cache sous cette herbe. Le parcours est constitué de lave provenant de la couche supérieure de l'hippodrome. 260 'catch bassins' absorbent l'eau, ce qui demande énormément d'entretien: j'ai dû recruter douze jardiniers en plus d'un investissement de 800.000 euros dans le matériel de jardinage. Je suis assez perfectionniste..."

Petra Noé ne joue pas au golf, même si elle commence à s'y mettre avec quelques amies. Frank Monstrey, son époux, avec qui elle a effectué l'investissement sous la bannière de Tensor Capital Management, n'est pas un expert non plus. L'homme d'affaires ostendais, qui a développé au Kazakhstan la fructueuse société pétrolière et gazière cotée en bourse Nostrum, est un amateur. "Je ne joue pratiquement pas, mais je m'oblige à apprendre. Hélas, je manque de temps pour m'exercer", explique-t-il. En tant que promoteur immobilier et investisseur actif en Europe et en Asie, le couple n'avait pas encore aménagé de golf. Sans parler du resort avec villas, appartements et logements avec services comme Sterea: ces 13 dernières années, Petra Noé a suivi le projet de golf et d'immobilier de A à Z, de l'achat à la livraison.

"Le projet devrait être achevé en 2021. La vente des villas financera l'aménagement du parcours de golf, qui est complètement terminé. Sans l'immobilier, le golf serait difficilement rentable", explique-t-elle. "The National est un investissement de 170 millions d'euros. Le parcours proprement dit nous a coûté 12 millions d'euros. Pour l'aménagement, nous avons écrit à plusieurs architectes. Les grands noms demandent 1 million par trou: c'est surréaliste! Notre compatriote Bruno Steensels est également très fort, et un perfectionniste!, qui, chaque semaine, était sur place, en bottes dans la boue. Il nous a dessiné un parcours de golf assez difficile sur le plan technique d'après les experts, avec des 'tiger tees' rarement utilisés, spécialement aménagés pour les championnats. Nous visons des tournois prestigieux: la finale de la BMW Cup se déroulera ici, en octobre."

Tunnel pour chauves-souris

Il ne reste plus grand-chose de l'Hippodrome de Sterrebeek, à part un auvent qui accueillera une oeuvre d'art. Les débris de la démolition ont été presque entièrement réutilisés dans le parcours de golf, y compris la couche de lave qui se trouvait sur la piste hippique: un matériau poreux idéal. Nous longeons les gigantesques sculptures de Jim Dine qui se dressent dans l'étang devant le club-house, conçu par l'architecte Paul Lievevrouw de SumProject. "Ces sculptures de Dine, inspirées par la Vénus de Milo, imposent par leur présence. Elles se trouvaient à New York, au croisement de la 53th Street et la 6th Avenue", explique-t-elle.

Le parcours vallonné se poursuit le long de différents trous et nombre d'espèces de graminées, que, en biologiste accomplie, elle me présente par leur nom en latin. À l'approche d'un tunnel de briques, nous freinons brutalement. "C'était le tunnel qu'empruntaient les chevaux pour passer sous l'hippodrome et qui, aujourd'hui, abrite une colonie de chauves-souris assez rares. Il est entièrement restauré et ouvert pour devenir un sentier de promenade. S'il y a de la boue, c'est exprès: les chauves-souris ont besoin de se trouver dans un espace humide", explique-t-elle.

Un faisan file devant notre voiturette. "Nous avons également dû tenir compte des bruants jaunes: cet oiseau est protégé, ce qui nous a valu un bon coup de stress. Comme il aime vivre dans les champs, nous avons dû lui aménager un biotope pour qu'il puisse s'y sentir bien. Nous avons également replanté 250 chênes qui s'étaient développés spontanément au fil du temps. Vous voyez cette rangée semi-circulaire d'arbres? C'était le virage de l'ancienne piste."

#### Référence nationale

L'Hippodrome de Sterrebeek a été construit en 1937 par la famille du Roy de Blicquy, pour remplacer celui de Stockel. Un moment plutôt mal choisi, car la Seconde guerre mondiale allait éclater peu après la première course, en 1939. Le site a d'abord été occupé par les Allemands qui en avaient fait un hôpital pour leurs chevaux. À la Libération, les Américains ont pris leurs quartiers sur le site, qui a fait office de camp de prisonniers de guerre et de dépôt d'armes.

À partir de 1952, année du premier Grand Prix d'hiver, l'hippodrome est peu à peu devenu une référence nationale: le plus grand hippodrome et la meilleure piste de galop du pays. Son âge d'or s'est poursuivi jusqu'à la fin des années 80, quand l'intérêt pour le sport hippique a décliné en Belgique. Les bâtiments sont tombés en ruine. Son propriétaire, l'Immobilière Chasse des Princes SA, a fait faillite et a été contrainte de vendre la propriété.

C'est cette petite annonce dans le journal qui a attiré l'attention de Petra Noé et de Frank Monstrey un certain dimanche matin de 2004. "Les opportunités, on ne les recherche pas, elles se présentent à vous. Mais, bien sûr, il faut les voir!", déclare-t-elle. "Ce jour-là, je ne pensais pas que j'aménagerais un parcours de golf", ajoute Monstrey. "C'est le site, l'emplacement et la topographie qui nous ont poussés à cette solution. Comme je sentais qu'il n'y avait plus d'avenir pour la piste hippique, nous avons dû imaginer quelque chose de totalement nouveau."

Les lieux n'étaient plus vraiment top: les bâtiments avaient été vandalisés, l'hippodrome était une zone de chasse illégale et l'ancien parking servait de circuit aux auto-écoles. Cependant, les promoteurs Matexi et Robelco se trouvaient également dans la salle de vente aux enchères: le site a été adjugé à 5,4 millions d'euros. Des plans d'aménagement d'un parc d'attractions, d'une patinoire et même d'un circuit de karting circulaient.

"Nous voulions d'abord aménager un parcours 9 trous, combiné avec des installations hippiques, mais nous n'avons pas trouvé les bons partenaires dans le monde équestre", explique Monstrey. C'est ainsi qu'il a songé à un parcours 18 trous. Mais, pour cela, il fallait d'abord acheter du terrain supplémentaire et demander un changement d'affectation. C'est alors qu'ont commencé les formalités administratives: elles dureront douze ans. "Il y a aussi eu des fouilles archéologiques. Je pourrais remplir plusieurs pièces avec les dossiers que j'ai montés. Mon avocat affirme en riant que je suis passée par tout le code juridique!" s'exclame Petra Noé. "Oui, notre patience a été mise à rude

épreuve", confirme Monstrey. "Je n'ai jamais pensé que ça ne marcherait pas, mais, du point de vue des affaires, ce retard n'a pas été un avantage et c'est un euphémisme."

En attendant, un modeste parcours a été aménagé sur l'ancien hippodrome en 2005, avec un driving range et un parcours compact de 6 trous. 600 personnes sont déjà venues y frapper des balles, ce qui est bon signe: manifestement, ce côté de Bruxelles manquait d'infrastructures de golf. Actuellement The National compte déjà 527 membres exactement et en vise 1.200. La cotisation annuelle s'élève à 1.650 euros et l'entry fee commence à 3.000 euros. À partir de l'année prochaine, ces montants passeront respectivement à 1.850 et 5.000 euros: en termes de prix, The National se positionne dans le segment haut de gamme.

Avec le profil international des promoteurs, l'aéroport de Zaventem et l'OTAN à proximité, n'aurait-il pas été préférable d'appeler le golf 'The International'? "Le nom est aussi un statement: nous voulons réunir le meilleur de notre pays. La plupart des matériaux et des meubles que nous utilisons ici sont de facture belge", explique Petra Noé. De même, elle a choisi le paysagiste Bas Smets. "Nous ne voulions pas que le parcours de golf passe entre les villas. Nous avons choisi une interprétation contemporaine de l'architecture."

Monstrey et Noé se sont rencontrés à Université de Louvain. Après leur mariage en 1990, ils ont créé ensemble une société immobilière et d'investissement. Après une petite année en Chine (Noé est sinologue), ils ont vécu à Istanbul pendant dix ans où Monstrey a travaillé en tant qu'expert en financement à l'exportation pour l'ancienne Générale de Banque. Ensemble, le couple a réalisé plusieurs projets immobiliers dont une 'banking school', des entrepôts industriels et des hôtels. Depuis dix ans, le couple vit à nouveau en Belgique. "Nous avons vécu et travaillé un peu partout dans le monde. Nous ne sommes pas sédentaires et la mentalité de village n'est pas notre truc. Quand les enfants auront quitté la maison, nous repartirons à l'étranger. Comme le plus jeune a 15 ans, nous avons encore un peu de temps devant nous."

L'hippodrome de Sterrebeek devient The National

The National représente un investissement

de 12 millions d'euros. Les investisseurs espèrent qu'il attirera les grands tournois de golf.