

Mardi 26 novembre 2019



EdA - Florent Marot

Ronet, une locomotive immobilière

L'ancien chancre de Ronet à Flawinne est en cours de transformation vers un immeuble à appartements à l'horizon 2021. Nom de code : les Jardins de la Sambre.

● Florent MAROT

Chic et pas cher

Depuis 40 ans et une explosion de gaz, l'ancien atelier ferroviaire de Ronet est à l'abandon. Suffisamment de temps pour que cette ancienne propriété de la SNCB soit squattée, taguée, inutile, oubliée. Ces heures sombres pour le bâti, heureuses pour l'art de rue, sont désormais révolues. Ronet renaît enfin de ses cendres, avec un destin immobilier lumineux sur les rails : les Jardins de la Sambre. « C'est avant tout un coup de cœur, l'achat de ce bâtiment », confie le promoteur Hugues Bultot, Carolo d'origine, Sambrien convaincu et entrepreneur en biotech.

En 2021, les Jardins de la Sambre accueilleront 39 logements, approximativement de 60 à 140 m². La façade, sur demande des pouvoirs publics, gardera son charme industriel et son dessin de briques singulier des années 30. Seul un crépi blanc et gris viendra épouser ses contours presques centenaires.

Au rez-de-chaussée, 6 unités profiteront d'un jardin de plain-pied. « Tous les logements auront un accès extérieur, soit un jardin, une terrasse intérieure ou extérieure », précise Michel Vermeersch, ingénieur et concepteur.

Le dernier étage, nouvellement conçu, sera découpé en 9 penthouses dont le plus grand, 140 m². Quant aux 24 autres logements, ils seront ventilés entre le 1^{er} et le 2^e étage. L'offre est diversifiée, entre l'appartement une chambre avec balcon et le penthouse de 3 chambres et deux salles de bains. « Nous voulons prouver que c'est possible de faire du beau et du chic à un prix abordable », insiste Hugues Bultot. Pour y arriver, le calcul financier est ficelé à la virgule près. « Le diable est dans le détail. »

Derrière le concept immobilier, c'est l'espoir d'un nouveau quartier qui anime le Carolo. Ronet a pour vocation secondaire d'être une locomotive pour les rives de la Sambre. Les

collines avoisinantes, vues du dernier étage et sous un beau soleil d'automne, ont en effet peu à envier aux bords mosans. « La seule vue industrielle est celle des bureaux rénovés de la SNCB... il y a pire », constate l'investisseur.

Reste le stand de tir de Ronet, situé à quelques encablures et petite écharde dans la botte du projet. Mais pas de quoi inquiéter, visiblement. « Ce sont des installations de tir avec une technologie en fin de vie, même les professionnels du tir s'accordent à le dire », explique Hugues Bultot, rejoint par son comparse ingénieur. « Nous avons préféré avoir un coup d'avance, avec une isolation acoustique au-dessus des normes. »

Des tags et des squats, il ne reste que quelques jets d'encre. Le gros œuvre est en cours de finition, certains murs sont déjà recouverts des premiers panneaux isolants. Les appartements seront mis en vente début avril. « Ce qui est beau part facilement, dans la région », sourit, confiante, Cécile Hisette, responsable de la communication.

Quant aux délais, si le chantier va bon train, les premiers appartements seront disponibles fin 2020. ■



Stabilité et division, deux grands défis

Diviser le bâtiment flawinois a été un casse-tête. Sur jonction commune de la Région et de la Ville de Namur, le promoteur devait limiter au maximum l'impact de la rénovation sur la façade et la structure du bâtiment. La séquence impressionnante de fenêtre a donc été prise en compte pour diviser le bâti en 39 logements lumineux. Ces ouvertures grimpent parfois jusqu'à quatre mètres. « Tous les appartements auront une exposition vers le sud pour les pié-

ces de séjour et vers le nord pour les chambres », ajoute Hugues Bultot. Autre poste majeur, la stabilité. « La dalle est un système de plancher collaborant, elle repose sur des poutres parallèles. Pour des questions de stabilité, nous ne pouvions pas placer des murs en béton n'importe où », continue Michel Vermeersch. Pour les mêmes raisons, la structure du dernier étage est légère, en bois. Et un brin plus étroite que le bâtiment, pour permettre les balcons et terrasses.