

## La plus belle place du monde reste la chasse gardée des Belges



©Photo News

MICHAËL SEPHIHA, CLÉMENT BACQ, LUKAS VANACKER | 12 décembre 2020 03:00

En rachetant récemment une maison située à la Grand-Place à Bruxelles, la famille limbourgeoise Tans, active dans l'immobilier, fait sa prestigieuse entrée dans le petit club select des propriétaires d'une demeure sur la "plus belle place du monde". Elle y côtoie notamment la Brasserie Haacht, le groupe financier KBC et un ophtalmologue excentrique d'Oosterzele. Mais qui possède au juste les 32 biens sis sur la place dont les Belges sont si fiers?

«**L**e plus beau spectacle du monde»: c'est en ces termes que **Victor Hugo** qualifiait la Grand-Place de Bruxelles. En 1852, l'auteur des «Misérables» a habité quelques mois dans la maison dénommée *Le Pigeon*. Il y a deux ans, cette maison passablement délabrée aux **numéros 26-27** provoqua quelque émoi dans le petit monde de l'immobilier belge. La famille bruxelloise **de Fooz** mettait en vente le côté droit de l'immeuble, constitué de deux moitiés en miroir. Ainsi, pour la **première fois depuis plusieurs années**, un

bien situé sur la place la plus célèbre du pays allait changer de mains. Le nouveau propriétaire est la **famille limbourgeoise Tans**, active dans l'immobilier, a appris notre rédaction. «C'est un bien atypique, mais c'était une opportunité qu'il fallait saisir», nous confirme Frank Tans.

*Parcourez l'image et cliquez sur les icônes pour découvrir qui se cache derrière les façades de la Grand Place\*.*

[Cliquez ici pour parcourir en mode plein écran.](#) 

## Visite virtuelle de la Grand Place de Bruxelles

La famille Tans a fait sa fortune dans le commerce des **voitures d'occasion** avant de bâtir un empire dans l'**immobilier commercial**, avec des actifs dans la Veldstraat à Gand et l'avenue Louise à Bruxelles. En rachetant récemment «Le Pigeon», la famille ajoute ainsi dans son portefeuille un bien qui parle à l'imagination.

## Corporations

La Grand-Place a été quasiment **balayée de la carte en 1695** par les troupes du roi Louis XIV, mais a ensuite été rapidement **reconstruite** en un ensemble encore plus majestueux. En 1998, la place a été tout naturellement inscrite sur la liste du **patrimoine mondial de l'Unesco**, qui la

voit comme «un exemple exceptionnel du **mélange éclectique** et très réussi des styles architecturaux et artistiques caractéristiques de la culture et de la société occidentales».

Notre rédaction a cherché à connaître les **discrets propriétaires** qui se cachent derrière les **32 façades de la Grand-Place**. Des siècles durant, de **riches guildes**, telles que les corporations des ébénistes et des bateliers, ont utilisé leur «Maison» sur la place comme vitrine de leur prestige et de leur pouvoir. Mais, aujourd'hui, seule la **fédération des brasseurs belges** y conserve encore son siège, au numéro 10: L'Arbre d'or, une des plus belles maisons sur la Grand-Place. Sur la façade, on distingue des références au houblon et à l'orge près de l'étincelante inscription «Maison des Brasseurs», alors que trône sur le toit une **statue équestre** du gouverneur des Pays-Bas autrichiens, Charles de Lorraine.

En réalité, la fédération des brasseurs n'en est pas la propriétaire. L'immeuble appartient à la **Ville de Bruxelles** qui, avec son CPAS, **possède 10 biens sur la Grand-Place**. Les plus célèbres sont bien sûr l'Hôtel de Ville gothique et la Maison du Roi, où l'on peut admirer plus de **1.000 costumes de Manneken Pis**. La Ville de Bruxelles possède également le légendaire **Le Cygne**. C'est dans cet établissement, un café à l'époque, que le philosophe allemand **Karl Marx** a écrit une grande partie de son «Manifeste du parti communiste» qui allait littéralement révolutionner le monde. Pour l'anecdote, il y a passé aussi le réveillon de la Nouvelle année. Et c'est toujours le Cygne qui a servi de décor, en 1885, au **congrès de fondation du Parti ouvrier belge**, ancêtre du parti socialiste actuel. Il ne deviendra cependant jamais une «maison du peuple». Aujourd'hui, il abrite «La Maison du Cygne», un **restaurant** chic et quatre salons privés.

Un peu plus loin, la Ville de Bruxelles détient également les maisons **La Renommée** et **L'Ermitage**. L'administration communale, dirigée à l'époque par le bourgmestre Freddy Thielemans (PS), a racheté les deux biens en 2004 à **Frank Van Leemput**. Cet investisseur avait démarré sa carrière avec une librairie sur le Meir à Anvers, où il y possède à présent une belle série d'immeubles. Sur la Grand-Place de Bruxelles, il est resté propriétaire de **L'Alseberg** qui héberge le **Hard Rock Café**.

## Ophthalmologue

Outre les investisseurs immobiliers flamands Tans et Van Leemput, **plusieurs familles bruxelloises connues**, comme les Haberman, Pètre et de Fooz, sont membres de ce petit club sélect de propriétaires. D'autres biens appartiennent à de nobles lignées fortunées qui se les transmettent de génération en génération. Ainsi, la **famille de Jamblinne de Meux** possède la bien nommée **La Fortune** au numéro 15, le seul bien sur la Grand-Place qui abrite aujourd'hui un **hôtel** («Le Quinze»).

**Le Heaume** est aux mains des descendants de l'ancien Premier ministre belge, **Charles de Broqueville**. La **comtesse Christiane de Lannoy**, qui habite au château de Westmalle, détient avec sa sœur et ses deux filles **La Chaloupe d'or**. Grâce à sa «servitude de vue [↗](#)», la comtesse (101 ans) a le droit d'assister, depuis son salon au premier étage, aux célébrations particulières qui se déroulent sur la Grand-Place, comme une visite royale ou l'accueil triomphal des Diables rouges.

Mais le **seul véritable grand propriétaire foncier de la Grand-Place** est sans conteste **Jozef Van de Velde**. L'ophtalmologue excentrique d'Oosterzele a acheté son premier bien à la Grand-Place, **Le Petit renard**, en 1960 pour 2,6 millions de francs. Aujourd'hui, Jozef Van de Velde et son épouse Hilda possèdent **près d'un quart de la place**.

L'ophtalmologue se voit comme un **collectionneur**. «Parce que j'aime ça », nous répond-il quand nous lui demandons pourquoi il a jeté son dévolu sur **huit maisons** à la Grand-Place. «Je pourrais très bien acheter des peintures. Mais personne ne voit une peinture accrochée dans ma maison, alors que tout le monde peut admirer la Grand-Place.»

Jozef Van de Velde est un personnage singulier. L'homme, qui a fêté récemment son **nonantième anniversaire**, habite dans un domaine abritant **23 bunkers** et toutes sortes d'animaux et de plantes rares. Malgré son empire immobilier gigantesque à la Grand-Place et à ses alentours, il est **d'une avarice légendaire**. Ainsi, l'ophtalmologue a cru bon un jour venir en Jaguar à la Grand-Place pour y saisir quelques bacs de bière chez un tenancier de café qui ne lui payait pas son loyer. Et lorsqu'il commande, en compagnie de son fils Frans – un ophtalmologue lié à la prestigieuse université de Harvard – deux croque-monsieur dans sa brasserie favorite, Jozef Van de Velde demande de leur octroyer une réduction.

À Gand, où le riche nonagénaire reçoit encore des patients, il est régulièrement mis en cause en raison de l'**état lamentable de ses biens immobiliers**. Ainsi, l'an dernier, Van de Velde et son épouse ont été condamnés en appel à payer chacun une **amende de 30.000 euros** pour des actes caractéristiques d'un «**marchand de sommeil**». La Ville de Bruxelles a intenté également de nombreuses actions en justice contre l'ophtalmologue. «C'est un problème, souligne un connaisseur de la Grand-Place. Van de Velde possède des biens en mauvais état et ne veut pas y investir un sou. Il ne fait tout simplement rien.» Ce que conteste avec force l'ophtalmologue. «À Bruxelles sévit une bande de gangsters qui a pour nom: le PS», rétorque-t-il. «J'ai déjà beaucoup investi à la Grand-Place. Mes maisons sont toutes en ordre.»

Au vu du **Marchand d'or** au numéro 28, ce n'est manifestement pas le cas. Côté latéral du bâtiment en coin, des planches en bois obstruent plusieurs fenêtres. Le Marchand d'or est cependant le bien favori de Jozef Van de Velde. Selon l'ophtalmologue, **Alexander von**

**Falkenhausen**, le gouverneur militaire de la Belgique sous le régime nazi pendant la Seconde Guerre mondiale, **habitait à l'avant** de l'immeuble, alors que l'arrière servait de voie d'évacuation pour les pilotes d'avion anglais.

## Banque

Dans l'alignement du Marchand d'or, qui se trouve à côté de la Maison du Roi, l'ophtalmologue est propriétaire de pas moins de six biens. «Commercialement, c'est le meilleur côté puisque le soleil y brille et qu'on peut y installer des terrasses», estime Jozef Van de Velde. Jadis, il y a acquis les biens **Joseph** et **Anna** à une femme qui rendait souvent visite à une amie près d'Oosterzele. De l'autre côté de la place, Jozef Van de Velde a acheté **Le Mont Thabor** à un confrère ophtalmologue.

Grâce à ces contacts, le «collectionneur» a donc pu, pendant des décennies, mettre la main sur les plus beaux immeubles de la Grand-Place. Le nonagénaire reste très actif, comme cela transparaît au travers de plusieurs entretiens téléphoniques que nous avons eus avec lui, dans lesquels il alterne théories complotistes et anecdotes amusantes gravées dans son excellente mémoire.

Comme cette fois, en **1972**, lorsque **l'État belge a mis aux enchères La Bourse**. «Une semaine avant la vente publique, je souhaitais manger au restaurant qui y était logé, 'Au Directoire', qui s'est avéré fermé, du moins en apparence», raconte Jozef Van de Velde. «Comme je voyais une affichette 'À vendre', j'ai demandé si je pouvais entrer. J'y ai été servi comme un roi par les garçons. Et ils m'ont glissé à l'oreille que quelques clients un peu éméchés leur avaient révélé que la KB (Kredietbank, devenue depuis lors KBC, NDLR) voulait offrir 5 millions de francs pour le bien, alors que loyer n'était que de 150.000 francs par an!»

**«Je pourrais très bien acheter des peintures. Mais personne ne verrait une peinture accrochée dans ma maison, alors que tout le monde peut admirer la Grand-Place.»**

**JOZEF VAN DE VELDE**  
OPHTALMOLOGUE ET PROPRIÉTAIRE DE 8  
BIENS À LA GRAND-PLACE

Jozef Van de Velde a envoyé **son épouse** à la vente publique. Après un combat d'enchères mené contre les agents de la KB, elle a décroché l'immeuble pour **7,2 millions de francs**. «Le soir même, la KB est passée nous voir pour nous proposer de louer le bien pour 600.000 francs par an», se souvient Jozef Van de Velde en s'esclaffant. «J'ai naturellement signé des deux mains.»

La **Kredietbank** a loué le fameux bien jusqu'en 1999, confirme l'archiviste de la banque après quelques recherches. À côté de *La Bourse*, la banque possède encore **trois parcelles derrière la large façade de la *Maison des Ducs de Brabant***, qui s'étend sur sept biens. La Kredietbank a acheté ce bâtiment juste après la Seconde Guerre mondiale à la National City Bank of New York, et l'utilise encore aujourd'hui comme salon de réception et de bureau pour son activité de private banking.

Il y a deux ans, **CBC, l'entité wallonne de KBC, a mis en vente ses trois biens** de l'autre côté de la place. C'était la première fois qu'un immeuble de la Grand-Place de Bruxelles tombait dans les mains de propriétaires étrangers. Le **groupe néerlandais ProWinko** veut y ouvrir un hôtel à l'avenir.

## Brasserie

Selon une source bien placée, les Néerlandais ont payé **12 millions d'euros** pour les trois parcelles, un montant nettement inférieur aux 20 millions d'euros espérés. «Les biens à Grand-Place sont raisonnablement chers», souligne [🔗](#) Michel Haelterman. Sa famille a acheté au début des années 1990 **La Balance**, qui se trouve officiellement dans la rue de la Colline adjacente. Le footballeur Vincent Kompany y a exploité un temps une taverne dédiée aux sports «Good Kompany», mais le commerce n'a pas tenu une année.

La famille Haelterman doit sa réputation et à sa fortune à son activité d'**importateur belge de la marque de bière danoise Carlsberg**. Elle possède une centaine d'établissements horeca à Bruxelles, dont le Monk et l'Irish Pub O'Reilly's sur la place de la Bourse. Horeca Logistic Services (HLS), la centrale de boissons de la famille Haelterman, **fournit tous les établissements de la Grand-Place**, sauf Le Paon qui est aux mains de la Brasserie Haacht depuis les années 1970. Le **propriétaire du Paon**, la famille van der Kelen, est ainsi le seul **brasseur** à posséder encore aujourd'hui une parcelle sur la célèbre place.

À l'adresse prestigieuse Grand-Place 1 est installé le **siège officiel du géant brassicole AB InBev**. **Le Roy d'Espagne** est sans le doute le plus bel immeuble de la place. Au-dessus de la porte d'entrée veille **saint Aubert, le patron des boulangers**, et sur le toit un archer doré nous contemple. Au premier étage, AB InBev organise régulièrement des événements exclusifs avec une vue splendide sur les illuminations féeriques de la Grand-Place. **Mais le brasseur ne fait que louer** sa «carte de visite» unique à la Ville de Bruxelles.

## Prix

L'achat d'un bien situé à la Grand-Place est-il un bon investissement? «D'un point de vue commercial, on ne peut rien dire d'autre que 'cet homme est fou'», reconnaissait Jozef Van de Velde en 1992 au journal Het Volk, après avoir mis 50 millions de francs sur la table pour racheter Le Mont Thabor.

Les biens jouissent peut-être d'une **localisation en tout point exceptionnelle**, mais leur statut protégé rend les **rénovations compliquées et onéreuses**. Les **loyers** sont cependant **très rémunérateurs**. Ainsi, les exploitants du restaurant La Chaloupe d'Or paient le montant astronomique de **27.000 euros par mois**. Ce n'est pas un hasard si de premières **chaînes internationales** aux reins solides comme Starbucks et Hard Rock Café sont venues s'installer sur la principale place de Belgique. «Burger King et Pizza Hut rêvent elles aussi depuis longtemps d'ouvrir une succursale à la Grand-Place», précise Michel Haelterman. «Mais la Commission royale des Monuments et Sites leur a toujours opposé un refus. C'est un chemin de croix, même si les enseignes promettent de n'apposer aucune publicité lumineuse.» [!\[\]\(35e4f762fc1cfea5610d92e2d225d5b4\_img.jpg\)](#)

**La Ville de Bruxelles possède également le légendaire Le Cygne. C'est dans cet établissement, un café à l'époque, que Karl Marx a fêté un soir le réveillon de la Nouvelle année et où s'est tenu en 1885 le congrès de fondation du Parti ouvrier belge. Aujourd'hui, l'immeuble abrite un restaurant chic, «Le Bistrot du Cygne».**

La mise en location des habitations aux étages n'est pas plus simple. Au-dessus de La Brouette, un «sommptueux» **appartement de 200 m<sup>2</sup>** est à louer depuis quelque temps. **Loyer mensuel: 3.500 euros**. Les propriétaires de la maison Le Sac, descendants de la famille de torrificateurs bruxellois Jacqmotte, ont du mal eux aussi à trouver des locataires pour leurs quatre appartements rénovés récemment. «C'est très difficile», reconnaît le copropriétaire Jacques de Smet, ex-administrateur du gestionnaire du réseau électrique Elia. «À la Grand-Place, 200 événements sont organisés chaque année. **Des personnes avec enfants ne veulent pas y habiter en raison des nuisances sonores**. Je voulais modifier leur affectation en Bed & Breakfast, mais la Ville a refusé.»

L'administration communale tente en effet depuis longtemps de **contrecarrer la croissance galopante des Airbnb** dans le quartier et de diversifier l'offre sur la Grand-Place. Mais depuis que **le dernier petit magasin de dentelle a quitté** les lieux il y a quelques années, ce sont les établissements horeca et les boutiques de

pralines qui accaparent tout l'espace. La famille Tans vient encore de recruter le célèbre chocolatier Pierre **Marcolini** comme locataire de son nouveau bien, qui se situe à côté d'un point de vente **Neuhaus**, elle-même voisine d'une boutique **Godiva**.

En cette ère de confinement, les loyers élevés pourraient donner le **coup de grâce aux nombreux commerçants opérant à la Grand-Place**. «C'est une catastrophe», reconnaît Sébastien Vander Steene qui travaille pour le courtier immobilier de CBRE. «Les locataires ont deux possibilités: renégocier leurs contrats ou fermer boutique.» «Actuellement, tout repreneur d'un bien devrait réduire fortement son loyer», ajoute Michel Haelterman.

Personne ne s'attend cependant à ce qu'un bien soit à nouveau mis en vente bientôt sur la plus belle place du monde. Le porte-parole de KBC réfute les rumeurs persistantes selon lesquelles la banque envisage de vendre ses trois propriétés prestigieuses. «Bien entendu que **ces biens ne sont pas à vendre**, il n'en est pas question!»



\* Réalisé avec [Nodalview](#)

Source: L'Echo



LIRE EGALEMENT