

## Églises désaffectées : la vie après le culte

Certaines églises désertées par leurs fidèles sont à l'aube d'une nouvelle vie. Espaces partagés ou désaffectation, des projets naissent çà et là en Belgique. Dont quelques-uns ciblent une reconversion en logements.

> PP. 4 et 5



Portrait  
**Alexandra  
Mikolajczak**

L'ancienne Event Manager de Proximus est la nouvelle recrue de l'agence immobilière bruxelloise James Realty. > P. 2

Annonces  
**Nos biens immobiliers  
à vendre et à louer**

Et en ligne sur [www.logic-immo.be](http://www.logic-immo.be) > PP. 10-16



## Une nouvelle recrue chez James Realty

Alexandra Mikolajczak a rejoint l'équipe de l'agence bruxelloise James Realty en décembre 2020. Après avoir signé toute sa carrière dans l'événementiel et les télécoms, ce nouveau départ énergise la Bruxelloise, ravie d'avoir sauté le pas.

Sciences politiques et sociales à Louvain-la-Neuve – *“pour la culture générale”* –, Alexandra Mikolajczak éprouve très tôt l'envie de *“travailler dans les coulisses des événements.”* Elle fait ses armes chez Challenger Communication en 1997, engagée comme indépendante après son stage. Elle y restera deux ans, le temps notamment d'étoffer son réseau de contacts. C'est un de ses clients d'alors qui la débâche: Proximus, à l'époque jeune Belgacom tout juste portée sur les fonts baptismaux. *“C'était les débuts, il fallait activer tous les points de vente”*, précise-t-elle. Bientôt, la quadra évolue au sein de la boîte et renoue avec ses premières amours en pilotant la gestion des événements, tant internes qu'externes.

*“Chez Proximus, j'ai été entourée de mentors, de CEO tout aussi exceptionnels les uns que les autres”*, salue l'ancienne Event Manager. *“Ce sont des personnes qui m'ont challengée et qui ont nourri mon expérience, le développement de mes compétences et de mes*

*qualités humaines. Identifier les besoins des clients, affûter services et conseils, tisser une relation de confiance, c'est ce que j'ai toujours fait et que ce je continue à faire à présent, quoique dans un tout autre domaine.”*

### Des télécoms à la brique

Car la voilà tombée dans... l'immobilier, suite à son envie, après deux décennies de bons et loyaux services, de changer de cadre. *“Je n'avais plus la passion nécessaire.”* Sa famille est baignée dans la brique; elle-même n'est pas insensible à la belle architecture, Alexandra Mikolajczak se voit bien agent immobilier. *“Mais hors de question d'opérer ce revirement professionnel n'importe comment”*, prévient-elle. Organisée et méthodique, elle détermine trois exigences: un apprentissage ad hoc *“pour acquérir les connaissances légales et techniques”*, qu'elle suit en ce moment auprès de l'Ipi, l'Institut professionnel des agents immobiliers; le choix d'une agence à taille humaine, partageant ses valeurs; et

celui d'un marché bien précis: la brique de charme, atypique, voire exceptionnelle.

*“J'ai beaucoup cogité, puis j'ai intégré James Realty, qui partage mon ADN.”* C'est que l'agence bruxelloise, active depuis 2017 dans la capitale et un peu partout dans le pays, forte d'une petite équipe de sept courtiers pour une septantaine de biens en portefeuille, offre à ses clients *“un service sur-mesure”*, ayant leurs intérêts à cœur, décrit la nouvelle recrue. *“Plus que le simple courtage, James Realty propose un art de vivre aux acquéreurs; c'est une agence qui conçoit son métier de façon out of the box.”*

Fraîchement arrivée en décembre 2020, la courtière en herbe, stagiaire Ipi, a déjà trois ventes à son actif. *“La première vente, c'est comme le premier événement: on a tout fait pour tout correspondre aux besoins des clients et, quand après les visites et les tractations, on reçoit l'offre, on est aussi heureux que les acquéreurs qui signent pour le bien de leurs rêves.”*

**Frédérique Masquelier**

## À la Une

### Investissement

#### Une première plateforme résidentielle institutionnelle non cotée

Les gestionnaires de patrimoine institutionnels Bouwinvest Real Estate Investors et CBRE Global Investment Partners (CBRE GIP) se sont associés avec le promoteur immobilier ION pour former la *“toute première plateforme résidentielle institutionnelle non cotée en Bourse du pays”*: ION Residential Platform. Le budget alloué est conséquent: 280 millions d'euros, qui seront insufflés dans des maisons et appartements neufs exclusivement destinés au marché locatif. À noter que Bouwinvest et CBRE GIP (agissant pour le compte d'un de ses clients) prendront dans la joint-venture une participation identique tandis qu'ION, qui disposera d'une participation minoritaire, fera office de prestataire de services. ION Residential Platform visera d'abord les grandes villes belges (Bruxelles, Anvers, Charleroi, Gand, Liège et Louvain). Aux projets issus du pipeline d'ION viendront s'ajouter ceux d'autres promoteurs encore puisque la structure a l'intention d'effectuer un certain nombre d'acquisitions dans les prochains mois.

### Développement

#### Atenor signe pour un vaste projet au centre de Budapest

Le promoteur brabançon Atenor annonce s'être engagé dans un nouveau projet dans la partie sud-ouest de Budapest, dans *“l'un des quartiers résidentiels les plus populaires de la capitale hongroise.”* Ambitieux, le promoteur a acquis un terrain de 82 861 m<sup>2</sup> pour y élever, en huit phases, pas moins de... 1326 appartements! Baptisé Lake City, le projet est déjà en partie sur les rails puisque sa première phase dispose d'un permis de construire. De quoi amener le nombre de projets dans son portefeuille à 32, pour un potentiel de développement de 1,3 million de mètres carrés en Belgique et à l'étranger.

# 16

#### AEDIFICA MISE SUR LA FINLANDE

La société immobilière réglementée (SIR) spécialisée dans l'immobilier de santé Aedifica a investi 16 millions d'euros dans l'acquisition de quatre maisons de repos en Finlande. Le rendement brut moyen de l'investissement est évalué à 6,5%. Aedifica multiplie les investissements depuis qu'elle a réalisé fin octobre une augmentation de capital de 459 millions d'euros, la plus importante jamais réalisée dans le secteur des SIR belges. (Belga)

### Investissement

#### 1<sup>er</sup> projet grand-ducal pour Beebonds



La plateforme de crowdlending BeeBonds étend son activité au Grand-Duché de Luxembourg en proposant au marché de participer à un projet immobilier résidentiel situé sur le plateau du Kirchberg, à deux pas du quartier européen et du centre d'affaires de Luxembourg-Ville. L'objectif est de collecter 1,2 million d'euros pour construire trois résidences de standing (le chantier débutera mi-2022). En contrepartie, un rendement de 9% par an sur trois ans est proposé aux investisseurs. *“Le projet Carrières 10 marque le début de notre percée au Luxembourg où nous espérons susciter l'intérêt d'investisseurs locaux, de family offices, de banques privées ou encore de fiduciaires”*, commente Joël Duysan, CEO de BeeBonds. La levée de fonds a été bouclée en quelques minutes à peine.