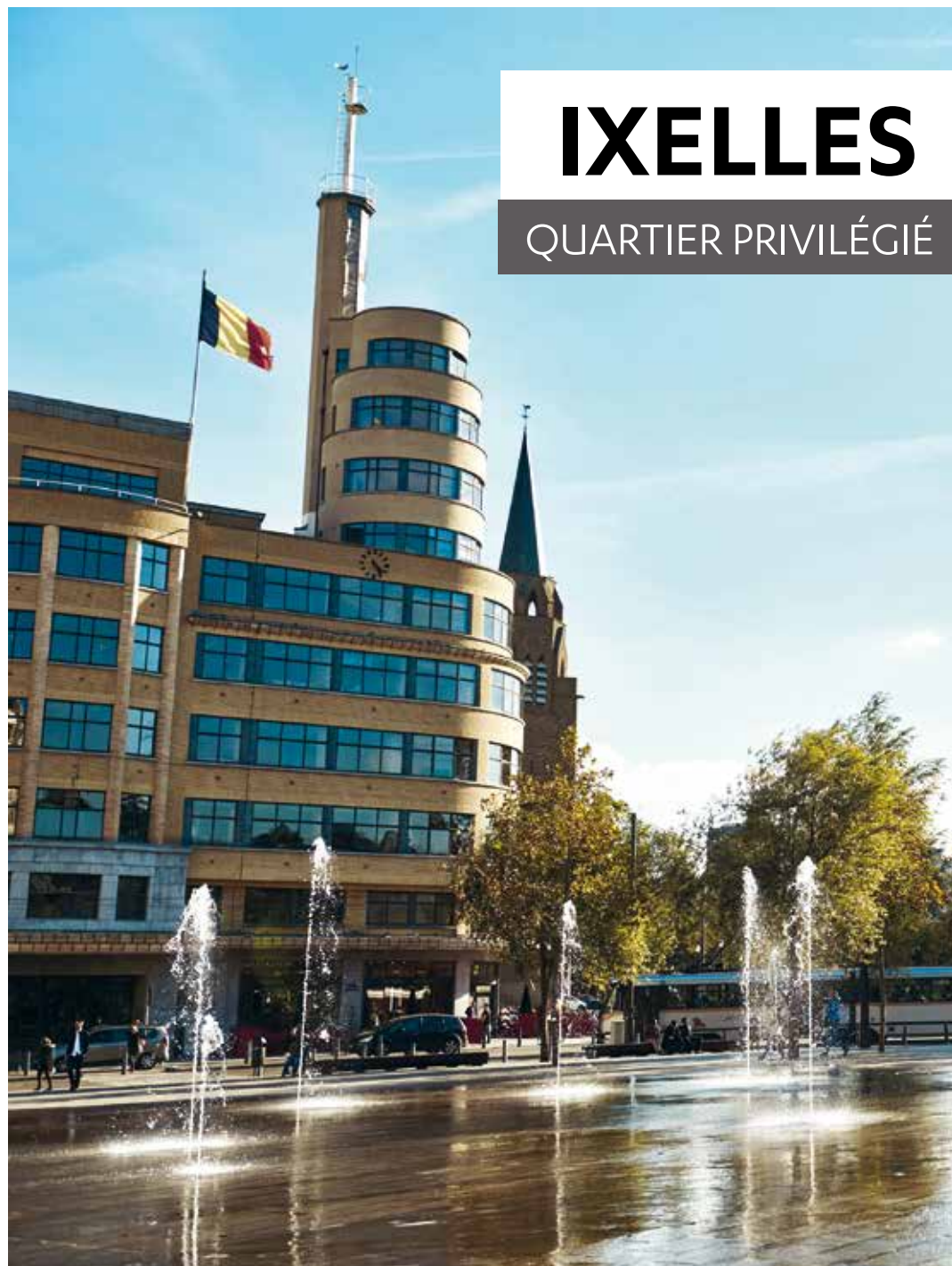


ÉLYSÉE





# IXELLES

## QUARTIER PRIVILÉGIÉ

FR

LE MOT DES ARCHITECTES

## DES APPARTMENTS DE CARACTÈRE DANS UN QUARTIER PRIVILÉGIÉ

Marco Pizzuti (Alta) et Anne-Isabelle Radisic (ADE – Marc Stryckman & Partners)

Élysée est un projet de reconversion de 13.000 m<sup>2</sup> de bureaux en logements de qualité grâce à son parti pris architectural. La volonté esthétique de personnaliser le bâtiment, tout en l'intégrant dans son environnement existant, est prépondérante.

Afin de le repositionner dans une typologie plus proche de l'habitat urbain classique, la volumétrie est travaillée dans la verticalité, avec les derniers niveaux en retrait. Le bâtiment s'élance à la faveur d'un jeu de travées de profondeurs différentes, qui rappellent la silhouette effilée typique des maisons bruxelloises. L'angle principal, au nord, est cassé afin de pouvoir ouvrir la perspective et proposer des appartements avec vue des plus intéressants. Les matières (briques, maille métallique, bois) et les couleurs utilisées pour l'enveloppe extérieure vont procurer légèreté et éclat au bâtiment, qui réfléchira la lumière.

L'autre aspect plaisant de cet immeuble de centre-ville est son caractère à la fois centrifuge et centripète. L'intérieur d'îlot auquel on arrive en passant sous un bow window, est entièrement évidé pour faire place à un patio. C'est depuis cet espace intime et réservé que les habitants accéderont à leur logement.





NL

WOORD VAN DE ARCHITECT

## STIJLVOLLE APPARTEMENTEN IN EEN BRUISENDE BUURT

Marco Pizzuti (Alta) en Anne-Isabelle Radisic  
(ADE – Marc Stryckman & Partners)

Élysée is een ambitieus herbestemmingsproject waarbij 13.000m<sup>2</sup> bureau ruimte een nieuwe functie krijgen als kwaliteitsvolle stadswoningen in harmonie met de omgeving.

Om een nieuwe geslaagde functionele invulling naar stadswoningen te bekomen, wordt de verticaliteit benadrukt door een spel van verschillende dieptes, met inspringende hogere verdiepingen.

Het silhouet van het geheel refereert naar de ranke stijl van de typisch Brusselse herenhuizen van weleer. Een uitsparing in de hoek van het gebouw, aan de noordkant met uitzicht op het Fernand Cocqplein, geeft de bewoners uitzicht op de bruisende omgeving. De variatie van kleuren en materialen (baksteen, hout, metalen) weerkaatsen het licht en accentueren het veelzijdige karakter van het project.

Voor haar bewoners is Élysée een eigen, groen eiland binnen de stad. Via een portiek worden ze verwelkomd in de private, aangelegde patio. Deze intieme binnenruimte verschaft tevens toegang tot de woningen.

# ELSENE

## BRUISENDE BUURT





# LOCALISATION

## PROJET ÉLYSÉE

Ixelles, située dans la partie centrale de Bruxelles est l'une des communes les plus prisées de la capitale. La commune d'Ixelles abrite de nombreux sites remarquables :

L'abbaye de la Cambre et son École nationale supérieure des arts visuels, les Étangs d'Ixelles, l'ancienne Maison de la radio de style Art déco ainsi que des édifices Art nouveau. La commune héberge également les deux principaux campus de l'Université libre de Bruxelles (ULB) ainsi que le campus de la Vrije Universiteit Brussel (VUB).





# LIGGING

## PROJECT ÉLYSÉE

Elsene, centraal gelegen in het Brussels gewest, is één van de meest gepeerde van de 19 gemeentes van de hoofdstad. De gemeente biedt een verscheidenheid aan opmerkelijke sites:

De abdij van Ter Kameren met haar 'Ecole Supérieure des Arts Visuels', de Vijvers van Elsene, het oude omroepgebouw aan het Flageyplein, opgetrokken in Art Deco stijl,... De gemeente herbergt ook de bekende universiteiten Université Libre de Bruxelles (ULB) en de Vrije Universiteit Brussel (VUB).



RESTAURANT  
RESTAURANT



SHOPPING



BEAU SITE  
TREKPLEISTER

## COMMERCES, RESTAURANTS, SHOPPING...

A deux pas à la place Fernand Cocq où est installée la maison communale, **Élysée est entouré de restaurants** (quartier Saint-Boniface) **et de commerces** (Chaussée d'Ixelles), qui facilitent la vie.

Le site bénéficie de la proximité immédiate des **quartiers Louise, Porte de Namur et Toison d'Or mais aussi Bailli, Flagey et Luxembourg**. Il est très bien desservi par les transports en commun (bus, tram, métro).



## WINKELS, RESTAURANTS, SHOPPING ...

Élysée, op slechts enkele passen van het Fernand Cocq plein en het gemeentehuis, is **omgeven door bruisende wijken met horeca** (Sint-Bonifaciuswijk, Flageyplein) en winkelstraten van de **Louisawijk en de Gulden Vlieslaan**. Alle vormen van openbaar vervoer verbinden Élysée met de rest van de stad: metro, bus, tram en het Luxemburg treinstation op 1 km.

**Kortom, alle faciliteiten voor aangenaam wonen liggen binnen handbereik.**







## DE LA LUMIÈRE ET DE L'ESPACE EN PLEIN CENTRE-VILLE

A Élysée, vous trouverez, autour d'un îlot, des logements « nouvelle génération », c'est-à-dire confortables en hiver comme en été, économes en énergie et respectueux de l'environnement.

Les appartements ont la particularité d'être quasiment tous traversants. De plus, l'architecture a été étudiée de manière à offrir un maximum de lumière et d'espace. De nombreux balcons et terrasses sont prévus.

Les appartements sont ultra confortables : cuisine super équipée, isolation (phonique et thermique) performante, sanitaires haut de gamme, parquet en chêne semi-massif, accès sécurisés, y compris aux caves et parkings en sous-sol.

**L'offre de logements s'étend du studio à l'appartement 1, 2, 3 chambres et le penthouse.**

# LE PROJET

ÉLYSÉE





## LICHT EN RUIMTE, MIDDEN IN DE STAD

Het project Élysée omvat eigentijdse appartementen, opgetrokken rond een aangelegde en afgesloten patio. Alle woningen bieden 's winters en 's zomers een uitzonderlijk comfort en zijn economisch en ecologisch ontworpen.

De architectuur van de appartementen is uitgedacht om volop van de lichtinval te genieten. Het merendeel van de woningen is doorlopend van gevel naar gevel en ruim voorzien van terrassen en balkons.

Alle appartementen zijn hoogwaardig afgewerkt: ingerichte keuken, hoogwaardige thermische en geluidsisolatie, semi-massief parket, sanitair van hoge kwaliteit. Er werd bijzondere aandacht besteed aan de veiligheid van de toegang tot het gebouw, de kelders, de parking en de appartementen.

**Het woningaanbod gaat van studio's tot appartementen met 1, 2, of 3 slaapkamers en penthouses.**

# HET PROJECT

## ÉLYSÉE





## APPARTEMENTS TOUT CONFORT

### DANS UN CADRE URBAIN

Livré clé sur porte, l'immeuble Élysée est réalisé à partir de matériaux durables, solides, conformes aux dernières normes de performance environnementale et d'économie d'énergie. Il répond aussi aux dernières réglementations techniques.

### AVEC VUE...

Tous les appartements disposent de grandes baies vitrées donnant sur des balcons ou terrasses.

### ... ET STANDING

Cuisines super équipées, isolations (phonique et thermique) performantes, sanitaires haut de gamme, parquet en chêne semi-massif.

### À PERSONNALISER SELON VOS SOUHAITS

Envie de donner un cachet unique à votre intérieur? Nos conseillers vous proposeront des solutions d'aménagements personnalisés (en fonction de l'avancement des travaux et du respect de la réglementation en vigueur).

### CARACTÉRISTIQUES

- ▶ Balcons et terrasses
- ▶ Appartements lumineux
- ▶ Cuisines super équipées
- ▶ Parquet en chêne semi-massif
- ▶ Équipements haut de gamme
- ▶ Bâtiment basse énergie (max K33)
- ▶ Système de ventilation régulé et optimisé double flux individuel
- ▶ Vitrage isolant chaud & froid
- ▶ Vidéoparlophonie
- ▶ Accès à pied et à vélo fermé sécurisé par une grille
- ▶ Citerne de récupération des eaux de pluie pour le nettoyage des communs
- ▶ Toitures vertes extensives
- ▶ Cave individuelle
- ▶ Parking en sous-sol (en option)



## COMFORTABELE APPARTEMENTEN

### IN EEN STEDELIJK KADER

Élysée wordt volledig gerealiseerd met kwalitatieve materialen, conform de meest recente Belgische normen en gericht op energiebesparing voor haar bewoners die hun sleutel-op-de-deur woning in ontvangst nemen.

### MET UITZICHT...

Alle appartementen zijn voorzien van grote raampartijen en geven uit op een balkon of terras.

### ...EN STANDING

Volledig uitgeruste keukens, thermische- en geluidsisolatie, hoogwaardig sanitair, semi-massief eikenhouten parket, beveiligde toegang tot zowel de kelder en de ondergrondse parking als het hoofdgebouw.

### VOLGENS UW WENSEN TE PERSONALISEREN

Zin om een persoonlijke toets aan uw interieur te geven? Onze adviseurs bieden u oplossingen aan voor een inrichting op uw maat (in functie van de voortgang van de werken en de geldende regelgeving).

### KENMERKEN

- ▶ Balkon of terras
- ▶ Rijkelijke lichtinval
- ▶ Super uitgeruste keukens
- ▶ Kwaliteitsuitrusting
- ▶ Semi-massief eiken parket
- ▶ Lage energieconsumptie (max K33)
- ▶ Ventilatie met dubbele luchtstroom en warmterecuperatiesysteem geoptimaliseerd voor elke woning
- ▶ Isolerende beglazing
- ▶ Videoparlofoon
- ▶ Met hek beveiligde toegang voor fietsers en voetgangers
- ▶ Extensieve groendaken
- ▶ Onderhoud gemeenschappelijke ruimtes met regenwatersysteem
- ▶ Persoonlijke kelder
- ▶ Ondergrondse parking (optie)

TYPES D'APPARTEMENTS - ÉLYSÉE  
TYPES APPARTEMENTEN - ÉLYSÉE

1 CHAMBRE / 1 SLAAPKAMER



2 CHAMBRES / 2 SLAAPKAMERS





3 CHAMBRES / 3 SLAAPKAMERS



ENTRE / TUSSEN

STUDIO ————— 36-60 M<sup>2</sup>1 CH/KA ————— 64-80 M<sup>2</sup>2 CH/KA ————— 85-114 M<sup>2</sup>3 CH/KA ————— 99-128 M<sup>2</sup>

STUDIO

## OPTIMISEZ VOTRE CONSOMMATION D'ÉNERGIE

Habiter un bâtiment basse consommation conçu par Bouygues Immobilier Belgium, c'est s'assurer d'un confort optimal, grâce à un logement économe en énergie et respectueux de l'environnement. L'isolation générale extérieure au niveau des façades, des châssis de fenêtre et de la toiture a été calculée dans le but de limiter les besoins énergétiques.

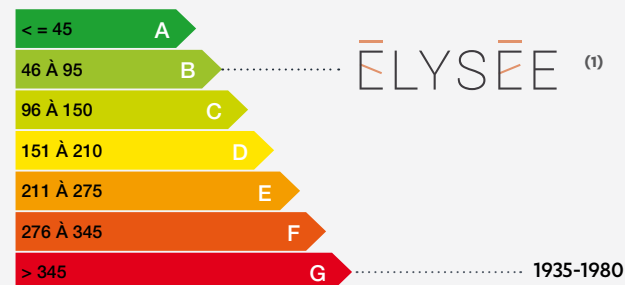
## OPTIMALISEER UW ENERGIE-VERBRUIK

Wie in een energiezuinig gebouw woont, ontworpen door Bouygues Immobilier Belgium, geniet van optimaal comfort in een woning die weinig energie verbruikt en respectvol met het leefmilieu omspringt. De gevelisolatie, de ramen- en dakenopbouw zijn bedoeld om de energiebehoeften zoveel mogelijk te beperken.



### ENERGIELABEL ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

#### Energiezuinige woning - Logement économe



#### Energie verslindende woning - Logement énergivore

(1) Valeur en kWh/m²/an, concerne la consommation énergétique moyenne de l'immeuble en chauffage, ventilation, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire et éclairage des locaux. Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation par un bureau d'études spécialisé d'un certificat de performance énergétique pour chaque logement remis à l'acquéreur lors de la livraison.

(1) De waarde kWh/m²/jaar heeft betrekking op het gemiddeld energieverbruik van het pand met het oog op de verwarming, de ventilatie, de koeling en de verlichting van de vertrekken én de productie van sanitair warm water. Het gaat om een indicatieve waarde die geenszins een onderzoek naar de energieprestaties van elke woning door een gespecialiseerd studiebureau overbodig maakt. Alle kopers krijgen bij oplevering een dergelijk energierapport overhandigd.

## POURQUOI CHOISIR BOUYGUES IMMOBILIER ?



### TRANQUILLITÉ ASSURÉE

**Avec Bouygues Immobilier, pas de mauvaises surprises !**

Vous avez la garantie de l'achèvement de votre appartement. Nos constructions répondent toutes aux impératifs de la loi Breyné pour une protection étendue.



### ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

**Soyez conseillés à chaque étape de votre projet.** Nos conseillers sont là pour répondre aux mieux à vos attentes et à vos questions, et anticipent tous les besoins liés à votre acquisition.



### RÉALISATIONS SOIGNÉES

**Profitez de réalisations de qualité,** qui procurent confort et bien-être, tout en s'inscrivant en harmonie avec leur environnement. Nos appartements répondent à un strict cahier des charges et une attention particulière est apportée à la sécurité et à l'esthétique.



### ESPACES OPTIMISÉS

**Créez un lieu qui vous ressemble grâce à un intérieur bien pensé !** Notre responsable client vous aide à personnaliser vos futurs espaces de vie sur base d'un ensemble de finitions sélectionnées par Bouygues Immobilier.



### AVENIR DURABLE

**Vivez dans un environnement sain et durable !** Bouygues Immobilier s'engage à respecter les normes environnementales en vigueur et à mettre en place des solutions de préservation des ressources naturelles dans chacun de ses projets.



### PRIX TRANSPARENT

**Choisissez un opérateur qui applique des prix transparents !** Chez Bouygues Immobilier, le prix annoncé comprend l'achat du terrain, les services de l'architecte et du coordinateur sécurité, l'étude et la certification PEB, ainsi que la construction de l'appartement, les prestations intérieures reprises dans le cahier des charges, ainsi que le suivi du dossier d'intervention ultérieur. Vos paiements sont, quant à eux, échelonnés au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

## WAAROM KIEZEN VOOR BOUYGUES IMMOBILIER ?

### GEMOEDSRUST GEGARANDEERD

**Bouygues Immobilier bespaart u onaangename verrassingen!**

U mag erop rekenen dat onze woningen worden afgewerkt. Onze constructies beantwoorden aan alle eisen in de wet Breyné: u bent helemaal beschermd.

### GEPERSONALISEERDE BEGELEIDING

**Advies bij elke stap in uw project.** Onze adviseurs trachten zo goed mogelijk op uw verwachtingen en uw vragen in te spelen. Ze anticiperen op wat u als koper nodig heeft.

### VERZORGDE REALISATIES

**Geniet van kwalitatieve realisaties** die garant staan voor comfort en welzijn en die aansturen op harmonie met de omgeving. Onze projecten respecteren een strikt lastenboek met bijzondere aandacht voor veiligheid en esthetiek.

### GEOPTIMALISEERDE RUIMTEN

**Richt een ruimte in waar u zich thuis voelt, dankzij een doordacht interieur!** Onze woningen bieden u heel wat inrichtingsmogelijkheden en zijn ontworpen met het oog op een vlotte circulatie en vlot bereikbare vertrekken.

### DUURZAME TOEKOMST

**Leven in een gezonde en duurzame omgeving!** Bouygues Immobilier verbindt zich ertoe de geldende milieunormen na te leven en in alle projecten te kiezen voor oplossingen die de natuurlijke hulpbronnen sparen.

### TRANSPARANTE PRIJS

**Kies voor een speler die transparante prijzen hanteert!**

Bij Bouygues Immobilier omvat de vooropgestelde prijs: de aankoop van het perceel, de diensten van de architect en de veiligheidscoördinator, de EPB-studie en het bijhorend certificaat, de bouw, de prestaties vermeld in het lastenboek en de opvolging van het postinterventiedossier. U betaalt in schijven, in functie van hoe de werken vorderen.



## BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM

Élysée est un projet de Bouygues Immobilier, développeur et opérateur urbain, présent en Belgique depuis 2004. Avec plus de 1.700 logements neufs à son actif, Bouygues Immobilier Belgium incarne une vision de l'immobilier neuf basée sur le confort, l'accessibilité et la durabilité. Des éléments essentiels pour répondre aux besoins et à l'évolution de nos modes de vie moderne !

Élysée is een project van Bouygues Immobilier, een project- en stadsontwikkelaar die sinds 2004 op de Belgische markt actief is. Met meer dan 1 700 woningen promoot Bouygues Immobilier Belgium een visie op nieuwbouw gebaseerd op comfort, toegankelijkheid en duurzaamheid. Essentiële eigenschappen die inspelen op de steeds evoluerende behoeften van het moderne stadsleven!



# ÉLYSÉE

Editeur responsable : **BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM SA**  
 Rue Jules Cockx 12A 1160 Auderghem - BTW BE 0441 694 943  
 RPM Tribunal de commerce francophone de Bruxelles  
 Illustrations non-contractuelles, susceptibles d'adaptations  
 Ne pas jeter sur la voie publique