

ESSENTIELLE IMMO

IMMOBILIER - ARCHITECTURE - DESIGN

ARCHITECTURE
MVC ARCHITECTEN

TABLE RONDE
MOBILITE ET QUARTIERS
DURABLES



ANNONCES IMMOBILIÈRES - PRÈS DE 300 BIENS

La Libre BELGIQUE

Mai 2016 - N° 137

SOMMAIRE



P.4 ARCHITECTURE

© Serge Anton

PAGES RÉDACTIONNELLES

- P.4** ARCHITECTURE
MVC Architecten
- P.12** DESIGN
Milan
- P.14** TABLE RONDE
Quartiers durables
et mobilité
- P.18** ARTISTE
Éric de Ville

ANNONCES IMMOBILIÈRES

- P.21** BIENS EXISTANTS
- P.37 À 44** ENCART
THOMAS & PIRON
- P.65 À 78** IMMO NEUF



P.14 TABLE RONDE

© Didier Bauweraerts

ANNONCES IMMOBILIÈRES



P.21 BIENS EXISTANTS



P.65 IMMO NEUF

POÉTISER L'ESPACE PUBLIC ?

« Le vieux monde se meurt », écrit Gaël Brustier dans son essai *#nuidebout que penser*. Alors qu'il se meurt, de nouvelles pratiques émergent... à défaut de voir un nouveau monde éclore. Ces réactions qui explosent çà et là trouvent toutes un terrain d'expression dans l'espace public. A vrai dire, son occupation comme espace politique symbolique ne date pas d'hier. Dans l'Antiquité, l'agora jouait déjà un rôle essentiel dans la construction de la démocratie. La rue, les places ont de tous temps été le théâtre des manifestations de résistance de la population contre le système en place. Singulièrement depuis quelques années, parcs et places deviennent les bastions de mouvements de protestation politique, économique, citoyenne : Gezi, Taksim, Tahrir, Puerta del Sol, Maïdan, place la République, place Guichard, place des Martyrs... Sous leurs formes diverses - couchés, assis, debout ! - ces manifestations devraient nous alerter sur le rôle sociétal de l'appropriation de l'espace urbain par la communauté. « Poétiser les espaces publics », suggère la commission de la Nuit debout lyonnaise. « Poétiser ou politiser ? », renchérissement ses détracteurs. Peu importe ? Ah non ! Justement, il est temps que les politiques se rendent compte qu'on ne peut pas faire n'importe quoi et que la qualité de ces espaces citoyens est fondamentale. Le piétonnier bruxellois démontre qu'il reste du chemin à faire !

MARIE POK
Rédactrice en chef

**ESSENTIELLE
IMMO**

Photo cover : MVC Architecten - Cedric Verhelst / Rédactrice en chef : Marie Pok / Ont collaboré à ce numéro : Serge Anton, Thierry Laffineur, Yves Mirande, Marie Pok et Cédric Verhelst / Commercialisation : Véronique Le Clercq 02 211 27 64 – vero.leclercq@ipmimmo.be, Daphné Mertens 02 211 29 85 – daphne.mertens@ipmimmo.be et Ugur Elbasan – Ugur.Elbasan@IPM-Immo.be / Conception graphique : IPM Print / Pré-presses annonces : IPM Ad Operations – immo@essentielleimmo.be / Impression : IPM Press Print / Éditeur responsable : François le Hodey

LOGIC-IMMO.BE

Le site immo
de référence

Retrouvez-y
plus de **50.000** annonces



ET NOS
3 MAGAZINES IMMO



MVC Architecten

DEMAIN SERA DURABLE

À fond pour une architecture durable. Robbe Van Caimere et Nikolaas Martens y croient et le revendiquent. L'identité de leur bureau gantois, fondé en 2010, se singularise par la volonté de créer une architecture contemporaine et durable.

TEXTE : MARIE POK - PHOTOS : SERGE ANTON

Le portfolio du jeune bureau MVC est assez impressionnant. En cinq petites années, le tandem a réalisé une belle variété de projets : constructions, rénovations, aménagements intérieurs, pour des programmes résidentiels, commerciaux, industriels ou publics. Mais ce n'est pas tant la quantité qui force le respect que la cohérence qui se dégage à travers cette diversité. Maisons unifamiliales, projets de co-housing, un magasin de thé, un centre d'entreprise, un hall d'entrée de maison communal, un supermarché... tous ces projets ont été pensés en intégrant une très haute exigence de durabilité dans un projet esthétique. La recherche formelle fait d'ailleurs intrinsèquement partie d'une démarche durable. Dans la vision de Robbe Van Caimere et Nikolaas Martens, la durabilité est un concept très large qui englobe la longévité du projet, les performances énergétiques, la santé, l'accessibilité, l'empreinte écologique de la production des matériaux, de leur mise en oeuvre et de leur démantèlement. « On pense souvent qu'il faut choisir entre durable et esthétique. Nous pensons qu'on peut concilier les deux. L'esthétique est une qualité durable ! Mais jamais une forme ne se justifie par elle-même. Nous refusons les figures de style. Le véritable point de départ, c'est la demande du maître de l'ouvrage. Nous essayons ensuite de savoir jusqu'où on peut aller dans le respect de nos propres valeurs. » Des valeurs qui s'accommodent de toute une panoplie de matériaux et de techniques. Les deux jeunes architectes expérimentent volontiers des méthodes de construction innovantes ou traditionnelles, parfois pratiquées à l'étranger, essayant de les adapter d'un projet à l'autre lorsque cela leur semble pertinent. Sans forcer ! En revanche, ils émettent des réserves sur l'obsession normative et technique : « On mise trop sur les techniques qui permettent d'atteindre des standards chiffrés. Nous croyons au long terme et sommes persuadés que l'on peut atteindre des résultats qualitatifs et réellement durables avec des solutions low tech. De toute façon, les principes du bioclimatique, comme l'isolation, l'orientation, l'implantation, doivent être respectés, que l'on cherche à atteindre un standard ou pas. »

MVC tourne aujourd'hui à plein régime, fort de ses cinq architectes. Les fondateurs, Nikolaas Martens et Robbe Van Caimere sont tous deux ingénieurs-architectes diplômés de l'Ugent. Leurs expériences respectives (notamment au sein des bureaux SeArch bv à Amsterdam et EVR à Gant) les ont rompus à la construction passive et aux projets publics durables de grande envergure. Tina Peirlinck et Alba Guinovart Dalmau complètent la force du bureau, par leurs expériences internationales et leurs compétences propres. Même s'il leur arrive de travailler avec des partenaires (en acoustique, en architecture de jardin) Robbe Van Caimere et Nikolaas Martens tiennent à maîtriser la plupart des expertises à l'œuvre dans leurs projets.

« La construction devient de plus en plus complexe, estime Nikolaas Martens. Nous voulons pouvoir gérer cette complexité au sein du bureau. Nous sommes par exemple formés pour réaliser nous-mêmes les études énergétiques PEB parce qu'il est plus efficace de mener cette procédure au plus près du projet. Et nous concevons la plupart du temps également les intérieurs des lieux que nous construisons ou rénovons. » « Nous sommes un tout jeune bureau. Or pour jouer dans la cour des grands, il faut au moins 15 ans d'expérience, » s'impatiente Robbe Van Caimere. « Mais dès le début, nous avons eu la chance de rencontrer des maîtres de l'ouvrage qui nous faisaient confiance. » Reste à ajouter que l'architecture fait également partie d'un projet économique. Si elle ne peut concurrencer le clé sur porte, l'architecture durable est beaucoup plus compétitive qu'on ne l'imagine. Car ici aussi, divers facteurs interviennent dans le calcul du coût et de la rentabilité d'un projet sur les moyen et long termes. Du haut de leur 30 ans, Robbe Van Caimere et Nikolaas Martens sont convaincus par l'écologie. Leur vision et leur pratique sont audacieuses et engagées. Se singulariser aussi radicalement n'est pas sans risque. Ça ne séduit pas tout le monde. C'est un défi.

4 QUESTIONS

À Robbe Van Caimere

Une technique de construction à privilégier ?

La construction en ossature bois ou massif. Cela offre une foule de possibilités que nous aimerions exploiter.

Un matériau exceptionnel ?

Le papier... à découper, déchirer, coller, plier, pour dessiner, faire des croquis, des copies, des images...

Un livre de référence ?

Wood Works Onix. Onix est un bureau spécialisé dans le bois. Un livre qui délivre un contenu et un message, très différents des livres d'architectures mondains. *Wood Works Onix: Architecture in Wood*, Haiko Meijer, Alex van de Beld, Hilde de Haan, Nai Publishers, Rotterdam, 2009

Un bâtiment exemplaire (international) ?

La Villa Vals par le bureau SeARCH (Bjarne Mastenbroek). Une villa complètement fondue dans le paysage alpin de la région de Vals, en Suisse et parée de créations de designers contemporains.
www.villavals.ch

⇒ MARTENS VAN CAIMERE ARCHITECTEN

Koning Leopold II - laan 44a - 9000 Gent - +32 (0) 488 989 237 - info@mvc-architecten.be - www.mvc-architecten.be





Le projet est construit autour de la réhabilitation d'un moulin à eau qui alimente la maison en énergie tout au long de l'année.



Sur un socle en béton semi enterré, vient se poser un volume simple en maçonnerie avec de larges baies vitrées à l'arrière.

COURANT D'EAU

TEXTE : MARIE POK - PHOTOS : SERGE ANTON



MVC Architecten est un bureau qui affirme vouloir étonner. Mais sans exubérance. L'originalité du projet doit naître de la forme, des matériaux et de leur intégration au contexte. Le tout en poussant le plus loin possible les principes de l'écologie.

Spectaculaire par sa forme et son concept, cette maison a été conçue en fonction de l'histoire du lieu où elle s'implante. Il y avait là une vieille bâtisse attenante à un moulin à eau qui servait les besoins d'une boulangerie. Dégradée, la maison a été détruite mais l'idée de profiter du cours d'eau pour y construire un moulin a été préservée. Celui-ci génère du courant électrique qui alimente la maison toute au long de l'année. Au lieu de dépendre d'une dizaine de panneaux photovoltaïques, l'électricité est puisée dans l'énergie de la nature environnante. Le projet architectural s'est ensuite naturellement construit autour de cette particularité. Cette maison unifamiliale s'ancre dans le paysage par son socle en béton recouvert d'ardoise. Dans ce volume semi-enterré, le propriétaire a installé ses ateliers (bois et métal) et un garage. Sur cette base, solide et minérale, un volume simple en maçonnerie abrite le programme de la maison unifamiliale avec des espaces de jour, terrasse, zone de parking et un espace atelier au rez-de-chaussée, et trois chambres, deux salles de bain, une bibliothèque et des espaces de rangement au premier étage. Le tout s'intègre sans heurt dans le paysage rural. La typologie classique de la ferme flamande a été revisitée de façon contemporaine mais sans ostentation.

TOUT EN TOIT

La demande d'extension de cette maison carrée des années 60 a été solutionnée par l'ajout d'un étage sous un toit compact dont la forme combine deux pyramides dont l'une a pivoté. Certes, on ne peut manquer cette pirouette dans la typologie traditionnelle du toit à versants inclinés qui distingue ce toit de ceux des maisons voisines. Mais cela ne choque aucunement, tant le volume global reste modeste, discret et sobre. Les murs, le sol et le toit de cet étage supplémentaire ont été construits selon une technique couramment utilisée à l'étranger (notamment en Autriche et en Allemagne) mais

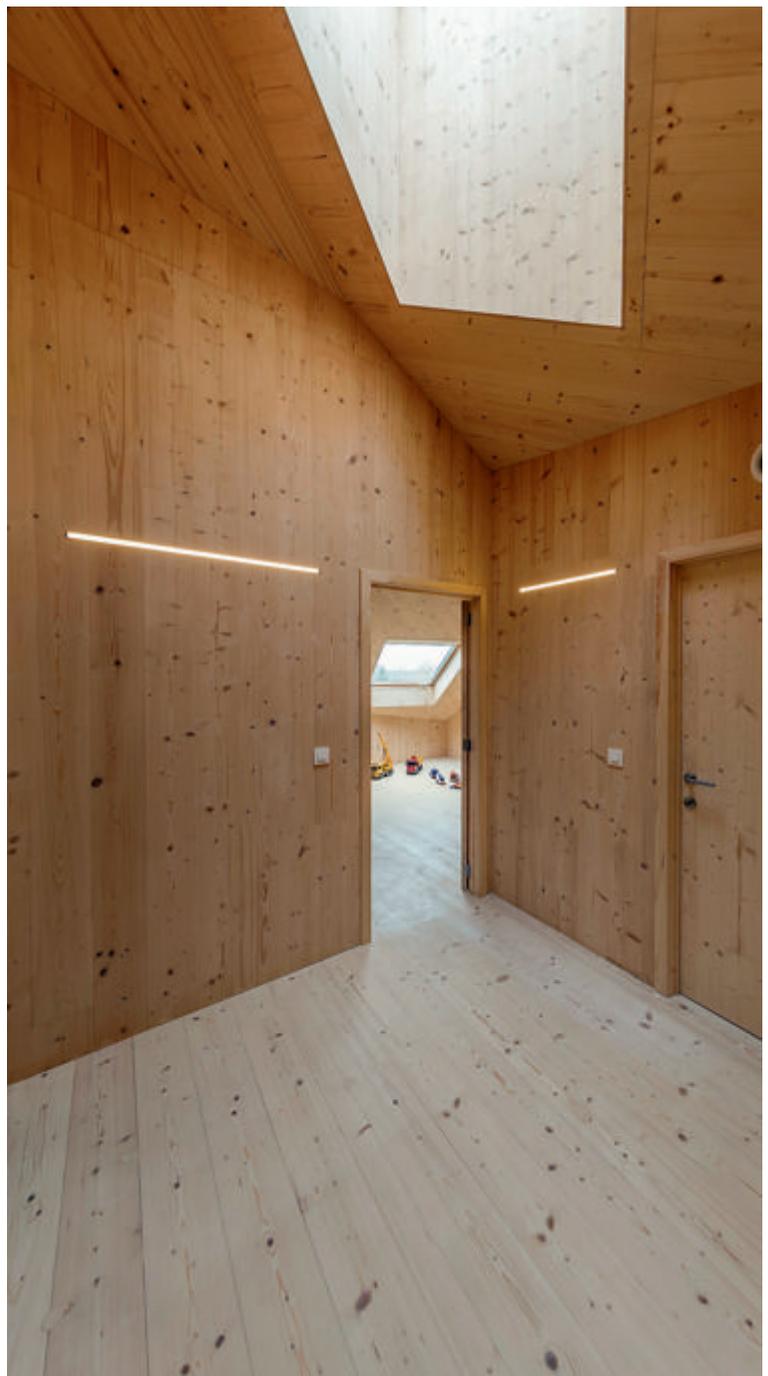
peu appliquée en Belgique : le bois massif lamellé collé croisé (ou CLT) qui cumule les avantages et vertus écologiques : isolation, non conductibilité thermique, étanchéité à l'air, réalisation d'un chantier sec et propre... En outre, la structure servant de finition, la technique permet une économie réelle, offre un gain d'espace à l'intérieur. Au centre, une cheminée sert de système de climatisation en été : en l'ouvrant, l'air chaud s'évacue et l'air intérieur se rafraîchit instantanément. Cette rénovation intègre donc démarche écologique et une expérience spatiale.



ARCHITECTURE



Les murs, le sol et le toit ont été construits selon la technique du bois massif lamellé collé croisé (ou CLT). La structure fait office de finition et permet un important gain de place à l'intérieur.



Côté rue, la propriété se protège du trafic par un mur d'enceinte à l'ombre duquel s'étale une cour dominée par un magnifique magnolia.



CHAUX CHANVRE ET MAGNOLIA

Jamais l'architecture ne sonne plus juste que lorsqu'elle répond à un projet de vie. De cet ancien bungalow des années 70, les propriétaires ont fait une maison autonome en chauffage, énergie et eau.

TEXTE : MARIE POK - PHOTOS : MVC ARCHITECTEN - CEDRIC VERHELST

De forme compacte, l'enveloppe a été isolée par un béton de chaux et chanvre. Cette technique importée de Suisse se distingue par ses qualités d'isolation, d'étanchéité à l'air et à l'eau. La texture brute donne l'impression que les murs sortent littéralement du sol argileux. C'est cette même texture qui habille les murs intérieurs et confère à la maison son atmosphère chaleureuse et naturelle. Après avoir expérimenté cette technique dans ce projet privé, MVC Architecten l'a appliquée à l'extension d'un supermarché AML à Berlare. L'effet visuel est inattendu et le matériau semble donner pleine satisfaction.

Pour chauffer cette habitation de plain pied, un poêle finlandais suffit. L'électricité est produite par une série de panneaux orientés au sud. L'intelligence de cette architecture réside dans sa simplicité, compacte, concentrée, sobre. MVC Architecten

a délibérément choisi de garder la forme d'origine de la maison. A l'intérieur, tout a été revu dans un esprit rationnel : autour d'un bloc technique comprenant la toilette et la salle de bain, s'articulent deux chambres (au nord), un bureau, la cuisine (au sud) et le grand espace de vie ouvert qui jouit d'un accès direct à la terrasse et d'une vue unique sur le paysage. Côté rue, la propriété se protège du trafic par un mur d'enceinte à l'ombre duquel s'étale une cour dominée par un magnifique magnolia. Dans le mur, une ouverture carrée cadre un coin de paysage. Rien n'est laissé au hasard. Mais le plus beau de cette histoire est que le concept architectural est induit par un mode de vie particulier : les habitants cultivent et cuisinent leurs propres légumes ; ils récupèrent, filtrent et consomment l'eau de pluie. L'architecture, ici, se vit dans toute son authenticité.



Dans le mur de béton de chaux et chanvre, une ouverture carrée cadre un coin de paysage.



A partir d'un ancien mât de bateau, MVC a réalisé une colonne pour soutenir le toit existant. Les branches de soutien sont reliées par un élément en acier thermolaqué qui évoque le feuillage du magnolia.



Pour chauffer cette habitation de plain pied, un poêle finlandais suffit.