

# ESSENTIELLE IMMO

AVRIL 2014 - N°116

IMMOBILIER - ARCHITECTURE - DESIGN



Copie destinée à valerie@313.be

La Libre BELGIQUE

**ARCHITECTURE** BRUNO CORBISIER  
**ZOOM** LESS VAN BUUREN  
**TABLE RONDE** URBANISME  
**SALON** LES BELGES AU MIPIM



**IMMOBILIER**  
PRÈS DE 300 BIENS

# SOMMAIRE



- 04 ARCHITECTURE
- 10 ZOOM JARDIN
- 14 AGENDA
- 16 TABLE RONDE
- 18 LES BELGES AU SALON MIPIM
  
- 25 ANNONCES IMMOBILIÈRES
- 67 IMMO NEUF
- 75 IMMO ÉVASION

## ESSENTIELLE IMMO 116

Photo cover Serge Anton – Rédactrice en chef Marie Pok

Ont collaboré à ce numéro Serge Anton, Muriel de Crayencour, Thierry Laffineur & Marie Pok –

Commercialisation Véronique Le Clercq 02 211 27 64 – veroleclercq@ipmimmo.be,

Daphné Mertens 02 211 29 85 – daphne.mertens@ipmimmo.be

et Didier Winnepenninckx 02 211 27 46 – didier.winnepenninckx@ipmimmo.be

Conception graphique Dominique Hambÿe – Pré-presse annonces Ligne Claire – immo@essentielleimmo.be

Impression IPM Press Print – Éditeur responsable François le Hodey

Directeur des ventes publicitaires Bernard Noël de Burlin



retrouvez nos 3 magazines immobilier sur [www.logic-immo.be](http://www.logic-immo.be)

le site immobilier de référence



Essentielle Immo



Libre Immo



Logic-Immo.be



Le Web



Applis mobiles



Facebook, LinkedIn, Twitter

# BRUNO CORBISIER

FONDÉE EN 2001, L'AGENCE D'ARCHITECTURE CORBISIER & ASSOCIÉS OFFRE DES MISSIONS ARCHITECTURALES COMPLÈTES OU PARTIELLES DANS LES DOMAINES DE L'ARCHITECTURE, DE L'ARCHITECTURE D'INTÉRIEUR ET DU DESIGN. D'UNE GRANDE SENSIBILITÉ, BRUNO CORBISIER EST UN ARCHITECTE RÉALISTE MAIS PASSIONNÉ. ET LA PASSION REND TOUT POSSIBLE.

MARIE POK \_ PHOTOS SERGE ANTON

**Vingt ans de métier. Qu'est-ce qui a changé ?** Il est clair que nous ne faisons plus le même métier. L'architecture est soumise à d'innombrables normes, à tous les niveaux. On nous demande de construire sans concession. Mais tout cela a un coût, dans un contexte économique délicat de surcroît. L'architecte endosse une cascade de responsabilités. Or les maîtres de l'ouvrage en ont pris conscience. Il n'y a aujourd'hui plus de place pour la prise de risques. La hantise, ce sont les recours, la nouvelle grille de lecture des projets est désormais juridique. Face au coût du foncier, on nous demande de cumuler de plus en plus de qualités pour un coût de moins en moins élevé au mètre carré. Mais il y a moyen de réussir des choses épatantes dans ces conditions aussi.

**Qu'est-ce qui maintient la flamme allumée ?** Aujourd'hui, le bureau s'est recentré sur ce qu'il maîtrise le mieux : le résidentiel à échelle humaine. Ce qui ne m'empêche pas de m'emballer pour des projets plus ambitieux, des dossiers plus lourds, à construire et à défendre. Le bureau compte aujourd'hui trois collaborateurs full time, de jeunes trentenaires qui amènent une énergie positive à l'équipe. Nous pouvons également compter sur le talent de dessinateur de Jean Perrier, un ami et collaborateur de longue date. Notre ADN

se compose aussi d'apports transversaux comme l'atelier de peinture de Valérie Lenders et les concerts de jazz que nous organisons plusieurs fois par an et qui font partie de la vie de l'atelier. A 50 ans, j'ai pris une bonne résolution : je commence chaque journée par une demi heure de contrebasse. Ça n'a rien d'anodin : c'est une valeur centrale. Il faut cultiver ça. Je me suis toujours interrogé sur les leçons que l'architecture pouvait tirer du jazz. Mon père disait qu'un architecte était un chef d'orchestre.

**Vous avez récemment livré un projet de réhabilitation d'envergure qui englobait la rénovation d'un immeuble ancien.**

**Comment gérer le bâti existant ?**

La réflexion qui préside au début de chaque projet de réhabilitation est passionnante. Le problème, c'est qu'il faut oser aborder la rénovation de manière conséquente, lourde. A l'exception de quelques biens d'exception, le patrimoine est amené à être reconverti. On l'a vu de façon significative dans les années 2000 avec les transformations d'anciens bâtiments industriels en lofts. Mais aujourd'hui, même si on reste dans une même typologie de logements, la façon de vivre a évolué. En outre il faut maîtriser tout le côté normatif de la reconversion : normes de sécurité, normes d'habitabilité, performances énergétiques...

Tout cela entraîne évidemment un coût très important mais ce n'est qu'à cette condition qu'on parviendra à recréer un bâti durable.

**Vous plaidez pour une architecture située.**

Oui l'architecture fait partie intégrante d'un contexte. Le rapport au paysage urbain ou naturel est déterminant. Quelques années de travail comme responsable de projet au sein du bureau JNC International m'ont beaucoup appris sur cette logique et cette compréhension.

**« L'architecture est le jeu, savant, correct et magnifique des volumes sous la lumière », disait le Corbusier. Qu'en pensez-vous ?**

J'ai grandi dans une maison toute vitrée construite par son père, dans un style proche de Mies van der Rohe. J'ai littéralement baigné toute ma jeunesse dans la lumière naturelle. C'est la première chose que je recherche dans mes projets. Mais il faut aussi s'en protéger. Et lorsqu'elle fait défaut, il faut que la lumière artificielle prenne le relais en offrant une qualité d'éclairage, de couleur et de chaleur. Nous vivons aujourd'hui tellement de révolutions techniques qu'il y a matière à se faire conseiller. Mais pour qu'une lumière soit belle, il faut qu'il y ait l'ombre. Et il faut qu'il y ait des choses à éclairer. Je vois l'utilisation de la lumière comme une scénographie.



# CŒUR D'IXELLES

SITUÉ ENTRE LES PLACES FLAGEY ET SAINT-BONIFACE, L'ANCIEN SITE ELECTRABEL A SUBI UNE RECONVERSION QUI OFFRE UN MODÈLE DE SOLUTION À LA DENSIFICATION URBAINE. ET UNE VALEUR AJOUTÉE POUR LE QUARTIER.

MARIE POK \_ PHOTOS SERGE ANTON

«Voilà un projet où on a mouillé notre chemise», assure Bruno Corbisiér. Préliminaires : divers petites entités avaient été construites de façon parfois anarchique sur le site, notamment en intérieur d'îlot. Il fut décidé de tout raser, exception faite du bâtiment Electrogas, à front de chaussée d'Ixelles. Le nouvel ensemble, mêlant commerces, bureaux et une grande variété de logements, s'articule autour d'un jardin intérieur de 8 ares et offre un total de 53 appartements et 16 studios. Ceux-ci sont répartis dans deux immeubles, l'un donnant sur la chaussée d'Ixelles, l'autre en intérieur d'îlot. Ce dernier, invisible depuis la rue, offre vingt-cinq appartements de tailles et de compositions très variées ainsi que deux vastes penthouses. La façade est sans doute la partie qui a généré le plus d'architecture, animée par le rythme varié des fenêtres et terrasses dont le positionnement veille à ne pas porter d'ombre aux terrasses inférieures.

L'immeuble à rue aligne 60 mètres de façades. Le parti pris a été de s'inscrire dans la typologie de la rue, se fondre dans le

contexte urbanistique. Il a été conçu de façon à desservir les 26 appartements à partir de deux cages d'escalier seulement, grâce à la disposition des duplex imbriqués s'inspirant de la Cité radieuse du Corbusier. Au quatrième étage, l'ascenseur débouche sur une coursive conçue comme une rue suspendue, une circulation qui devient lieu de convivialité pour les quatre logements de l'étage. Chacun de ces duplex offre, sur un étage, la qualité d'un appartement traversant. En outre, les généreuses terrasses orientées au sud-ouest assurent un agréable ensoleillement pour une pièce de vie supplémentaire. L'immeuble Electrogas, qui fonctionne de façon autonome, s'est vu doter d'un projet original, encouragé par la commune d'Ixelles : 18 studios étudiants y ont été installés, meublés, multipliant ainsi l'offre de ce type de logement particulier dans la commune « universitaire ». L'ensemble de ces différents logements s'affirme comme un projet écologiquement responsable, atteignant le standard basse énergie. L'isolation des murs et de la toiture, le placement de châssis performants et d'autres techniques réduisent naturellement

la consommation énergétique. Des protections solaires extérieures permettent de moduler l'apport de la chaleur naturelle et de se protéger des rayons trop ardents certains jours de l'année. Une ventilation mécanique double flux permet de ventiler les espaces tout en récupérant la chaleur de l'air rejeté. Des panneaux solaires assurent le réchauffement de l'eau sanitaire.

Entre les deux immeubles, le jardin collectif a été traité comme un parc, à la fois paysager et commun. Des chemins en béton désactivés sinuent entre des massifs de plantes, sélectionnées pour alterner les attraits du site en toute saison. On y accède par un porche qui s'ouvre sur un axe dégagé, une perspective ouverte et arborée, invitante.

Les terrasses, orientées sud-ouest, sont conçues comme un espace de vie supplémentaire.

La façade de l'immeuble en intérieur d'îlot.  
Le jardin a été conçu comme un parc paysager.



Au quatrième étage, l'ascenseur débouche sur une  
coursive conçue comme une rue suspendue.



L'entrée par le porche offre une perspective qui  
débouche sur le jardin intérieur.



Construction mixte combinant maçonnerie traditionnelle et ossature bois.

# PILE ET FACE

POUR CE PROJET D'EXTENSION ET DE RÉNOVATION, BRUNO CORBISIER A BÉNÉFICIÉ DE L'ABSOLUE CONFIANCE ET DE LA VISION D'UN MAÎTRE DE L'OUVRAGE INSPIRÉ. LE PAVILLON DES ANNÉES 50 QU'ON LUI SOUMETTAIT A ÉTÉ TRANSFORMÉ EN UNE CONFORTABLE HABITATION QUI PRÉSENTE DEUX VISAGES.

**MARIE POK \_ PHOTOS SERGE ANTON**

Côté face, une tourelle a été maintenue et rhabillée de briques. La typologie pavillonnaire avec son toit en pente a également été préservée. Côté pile, on a construit une extension contemporaine. Les différentes interventions sont en partie conduites par la volonté de construire une habitation basse énergie. La partie existante en maçonnerie a été enduite sur un isolant en polystyrène, tandis que la nouvelle entité a été construite en ossature bois, isolée avec de la laine de bois. Un système de ventilation à double flux assure une saine aération de l'intérieur.

Mais la recherche de légèreté de la structure et d'un éclairage intérieur naturel optimal a également déterminé les plans de la nouvelle configuration de la maison. En effet, les

différentes pièces s'articulent autour d'un patio qui offre une qualité de lumière naturelle exceptionnelle dans l'ensemble des pièces. Celle-ci est renforcée par l'éclat du terrazzo blanc mis en œuvre dans le hall et la cuisine. Ce granito très fin incluant de la poussière de marbre a également été utilisé pour certaines tablettes d'évier. Un travail d'artisan. Sol en chêne blanchi

Dans le hall et la cuisine, le sol a été revêtu de terrazzo blanc, lumineux.



Les différentes pièces s'articulent autour d'un patio, source d'une belle lumière naturelle. La décoration est le travail de Pascale Bensoussan.