



(Immo) Spécial Bureaux

Immeuble-modèle à Marche-en-Famenne

Le premier bureau passif de Wallonie

Si les maisons passives commencent à pousser comme des champignons, suscitant à chaque fois l'admiration de ceux qui souhaitent lier confort et respect de l'environnement, il existe encore très peu d'initiatives en matière d'immeubles de bureaux. Zoom sur un immeuble-modèle en Wallonie. | Jo Jacoby



PHOTOS: LAURENT BRANDOIS

MARCHE-EN-FAMENNE
Investsud, l'architecte Sébastien Cruyt (Synergy international) et l'entreprise de construction Thomas & Piron ont relevé le défi : ériger le premier immeuble-modèle d'un nouveau type. Il devrait bientôt faire des petits à proximité.

La pierre d'achoppement est largement connue : les spécificités des bureaux compliquent la transposition des techniques applicables aux maisons en matière de passivité énergétique. Alors que le défi de ces dernières est de garder la chaleur, celui des bureaux est aux antipodes. Vu la cohabitation en grand nombre d'hommes et de machines, il s'agit plutôt d'y garder la tête froide que d'avoir les pieds au chaud. Pas de quoi décourager Investsud (société de capital à risque en provinces de Liège, Namur et Luxembourg), l'architecte Sébastien Cruyt (Synergy International) et l'entreprise de construction Thomas & Piron. Leur pari novateur : ériger le premier immeuble-modèle d'un nouveau type en Wallonie, et plus précisément à Marche-en-Famenne.

«La plus grande partie du bâtiment est en bois. Nous avons cependant utilisé du béton pour les plafonds. Cela nous permettait de constituer une masse suffisante pour stocker le froid», note au passage l'architecte des lieux. Autre détail d'importance : alors qu'une maison privée sera logiquement orientée plein sud, ici, les ouvertures ont été privilégiées au nord. L'immeuble est ainsi protégé du soleil en été mais réchauffé par ses rayons en hiver, les arbres étant plus clairsemés à cette période de l'année.

Autosuffisance énergétique

De nombreuses autres techniques innovantes, telles la ventilation double flux à récupération ou la gestion automatique des protections solaires poursuit ce même objectif d'autosuffisance énergétique. A l'intérieur, l'éclairage naturel est privilégié. Un hall inondé de lumière la distribue ainsi sur les trois niveaux de ce complexe de 1.800 m². Au total, la construction a coûté plus ou moins 10% de plus que le coût du marché. Le prix des loyers est dès lors légèrement supérieur à la moyenne. Un frein évident qui n'a cependant pas empêché la propriétaire de rapidement trouver des locataires, le faible coût des charges et l'attractivité du projet compensant le supplément de loyer.

Conforté par ce premier essai gagnant, InvestSud compte réitérer l'expérience. Afin de faire évoluer le débat sur les immeubles de bureaux passifs, il a décidé de mettre en ligne les données relatives à la consommation énergétique du bâtiment. Il envisage aussi de faire des petits sur les terrains avoisinants. Un premier zoning industriel wallon d'immeubles passifs pourrait ainsi bientôt fleurir à Marche-en-Famenne. ■

www.passif-en-marche.be/