



**Rencontre**  
Jacques Lefèvre travaille au sein de la société BPI depuis 16 ans. Aujourd'hui directeur du développement immobilier, il a évolué avec son entreprise. P. 2

**Braine-le-Château : appart 170m<sup>2</sup> à vendre en viager. 3-4ch, gde salle de bain (sauna, douche avec jets,...), cuisine équip., 2 garages. Construc 2005. It en ordre. A vendre en viager : 485.000 euros. www.lesoirimmo.be**



**Annonce à la loupe**  
Un appartement à Braine-le-Château, avec une superbe vue, est proposé en viager. P.2

TOUTES LES ANNONCES IMMOBILIÈRES « À VENDRE/À LOUER » EN BELGIQUE ET À L'ÉTRANGER > P. 11

LE SOIR

# lesoirimmo

▲ Architecture P.4



**L'ancien siège de la Croix-Rouge**, à Ixelles, s'apprête à subir une importante transformation en logements de luxe. Celle-ci portera la griffe du grand architecte français, Jean Nouvel (ph.).

## L'immobilier neuf cherche son souffle

► Le secteur de l'immobilier neuf traîne la patte.  
► Pourtant, le besoin en nouveaux logements va s'intensifier.  
► Pour faire face à la conjoncture, les promoteurs-construc-teurs doivent être ingénieux.

L'immobilier neuf se porte mal. Ou pas trop bien, c'est selon. Si l'on parle de résidentiel, il est à la baisse. La Confédération Construction vient de publier des chiffres et ils sont sans appel : pour le deuxième trimestre 2012 (avril à juin), 11.132 nouvelles habitations ont été autorisées. Par rapport au premier trimestre, la baisse est de 15,5 % (13.171). La plus forte baisse concerne les unifamiliales (-24,4 %). Les appartements autorisés chutent eux aussi, mais dans une moindre proportion (-8,2 %).

Selon le bon vieux principe des vases communicants, cette baisse génère une hausse du secteur de la rénovation. Plus de huit mille autorisations (8.085) ont ainsi été délivrées d'avril à juin, soit une hausse de 2,3 % par rapport aux trois mois précédents.

La situation est différente pour le non-résidentiel. Le volume autorisé de nouveaux bâtiments a atteint 11,3 millions de mètres cubes (+12,4 %). Mais la Confédération prévient : ce chiffre est dopé par quelques grands projets, notamment dans l'arrondissement de Halle-Vilvorde. Toujours dans ce secteur du non-résidentiel, le nombre de rénovation a quant à lui baissé, mais de manière très marginale (-0,5 %).



L'immobilier neuf a déjà connu des jours meilleurs mais il parvient à tirer son épingle du jeu. Le secteur le plus touché : celui des unifamiliales où le nombre de constructions autorisées a chuté de 24 %. e.d.r.

Des chiffres qu'il faut toutefois prendre avec des pincettes vu leur extrême volatilité. Mais des chiffres, tout de même, qui indiquent que les temps sont durs pour la brique, particulièrement si elle est neuve.

**Un besoin de logements**

Or la demande est là, et bien là puisqu'il y a un besoin criant de nouveaux logements. « La hausse démographique nous oblige à créer plus d'un million de logements dans toute la Belgique d'ici 2040 », explique à ce sujet Francis Carnoy, le directeur de la Confédération Construction Wallonne.

Pour y arriver, la CCW appelle le politique à adopter différentes mesures, parmi lesquelles on citera la délivrance accélérée des permis d'urbanisme ou l'accélération des délais de paiement des travaux publics. « Mais le défi est également d'un autre ordre, prévient Francis Carnoy. Nos besoins évoluent et s'accroissent. Qui veut encore une villa quatre façades sur 20 ares en Wallonie ? Aujourd'hui, on veut des logements plus petits... »

Une tendance qui n'est que normale après tout, puisque le coût de la construction évolue alors que le revenu des ménages stagne. « Le décalage social grossit

chaque jour davantage, poursuit notre interlocuteur. Le monde politique a eu pour habitude de prendre des décisions concernant un milieu de la construction qui était jugé stable, ce qu'il était d'ailleurs. Mais ce n'est plus le cas aujourd'hui, notamment à cause de la concurrence étrangère, loyale ou déloyale, toujours plus aiguë. Il faut revoir nos outils fiscaux. » Pour faire face à cette conjoncture morose, les promoteurs-construc-teurs doivent s'adapter, en changeant notamment leur stratégie de vente.

PAOLO LEONARDI

Lire en pages 6 et 7

▲ En chiffres

**1,05**  
C'est, en million, le nombre de nouveaux logements que la Belgique devra compter d'ici 2040 pour répondre au boom démographique. On estime qu'il en faudra 350.000 en Wallonie, 200.000 à Bruxelles et 500.000 en Flandre.

▲ Énergie P.8



**L'Europe a tranché** : dès 2021, tous les nouveaux bâtiments devront être « zéro énergie ». Réalisable en Belgique dans un délai si court ? Plutôt compliqué, mais pas impossible. Reste toutefois à régler le problème du surcoût et à ne pas oublier la rénovation.

▲ Plus sur le Net



- Cocoon prendra le temps de séduire ses visiteurs (photo).
- Chauffage : un changement radical des mentalités s'impose.
- Pierre & Vacances s'implante à Séville.

lesoir.be

A consulter sur www.lesoirimmo.be

**Gagnez votre cuisine!**  
Plus d'info: [www.idra.be](http://www.idra.be)

**17 septembre et 25 novembre 2012**  
Chaussée d'Alsemberg 568 1653 Dworp



© ILLUSTRATION/MARTIN/FDA

**L'ancien siège de la Croix-Rouge**, à Ixelles, s'apprête à subir une importante transformation en logements de luxe. Celle-ci portera la griffe du grand architecte français, Jean Nouvel (ph.).

# Jean Nouvel plante sa croix (rouge) à Bruxelles



Contrairement à la façade avant (photo de droite) qui, bien que non classée, sera conservée en l'état, celle côté jardins subira une importante métamorphose. Le site sera fortement végétalisé. © D.R.

- ▶ L'ancien siège de la Croix-Rouge, à Ixelles, s'apprête à subir une importante transformation en logements de luxe.
- ▶ Elle portera la griffe de Jean Nouvel, l'architecte français de renommée internationale, qui sera associé pour l'occasion au bureau bruxellois MDW.
- ▶ Un projet appelé à marquer les esprits.

Situé au n° 98 de la chaussée de Vleurgat, à Ixelles, le bâtiment moderniste qui date des années 30 est connu pour avoir abrité le siège de la Croix-Rouge. A l'abandon aujourd'hui, il s'apprête à connaître une rénovation qui risque de faire date dans le paysage bruxellois.

La présence de Jean Nouvel parmi les architectes à qui le propriétaire des lieux, à savoir Area Real Estate, a demandé de redessiner les plans n'est, évidemment, pas étrangère à cet état de fait. La structure que cette star de l'architecture mondiale a imaginée au-dessus de l'immeuble, côté jardin, non plus.

Un coup d'œil au projet, judicieusement rebaptisé « Cross House », suffit pour s'en convaincre. Aidé par le bureau belge MDW Architecture, le Français a imaginé une surélévation sur deux niveaux qui donne l'impression qu'un nouvel immeuble sera posé sur l'existant. Deux penthouses prendront place sous des structures vitrées et lumineuses du plus bel effet. Légères comme l'air, du moins en apparence, elles seront composées d'écrans, de lames, de stores et de panneaux thermiques et surplomberont les terrasses et les balcons adossés à la façade arrière. Agencées comme autant de plans inclinés, elles amplifieront avec nervosité le mouvement en cascade de la façade vers un jardin qui subira, lui aus-

si, une profonde modification mais où trônera toujours... un majestueux hêtre pourpre (l'arbre est classé).

En un mot comme en cent : ce projet est à la fois beau, intéressant et... intrigant. Surtout, il frappera un grand coup dans la fourmilère d'un milieu de la rénovation encore trop souvent, comme le secteur du neuf d'ailleurs, timide. « Quand j'ai vu le projet, j'ai directement été séduit et n'ai pas eu beaucoup de difficultés à convaincre la Région, avoue à ce propos Nathalie Gilson, l'échevine de l'Urbanisme de la commune d'Ixelles. C'est un projet qui ose mais qui ne cause pas de nuisances. De plus, il est d'une grande finesse. Celle-ci posera un geste fort et important pour ma commune. Avec le Toison d'Or (NDLR : les permis définitifs sont sur le point d'être délivrés), Cross House est un projet-phare qui marque assurément mon mandat d'échevine. » Area Real Estate n'a d'ailleurs dû attendre que sept mois pour avoir le permis...

Au total, le bâtiment abritera vingt logements de (très) haut standing dont la livraison est annoncée pour avril 2014 : 15 appartements (de 95 à 250 m²), 2 penthouses, 1 duplex et 2 ate-

liers d'artistes. La grande majorité des appartements disposeront d'une terrasse verte ou d'un jardin privatif.

Des « masures » qui ne seront pas, on l'imagine, à la portée de toutes les bourses : l'appartement 1 chambre de 95 m² sera vendu à 3.000 euros le m², hors TVA (21 %). Le prix moyen des logements (hors penthouses) est quant à lui annoncé à 3.600 euros, toujours hors TVA. Des prix dont on ne serait pas surpris s'ils devaient augmenter.

**Le bâtiment abritera 20 logements de haut standing. La livraison est prévue en avril 2014**

On signalera ici que les architectes, belges et français, ont été soucieux de conserver autant que possible l'esprit originel du bâtiment. Ainsi la façade rue subira bien sûr un nettoyage en profondeur, mais elle sera conservée en l'état. Pareil pour la grande salle avec verrière, les belles hauteurs sous plafond ou encore la profondeur des espaces. De la (très) belle ouvrage qui ne demande qu'à raviver un tronçon de la chaussée de Vleurgat (celui qui descend tout droit vers la place Flagey) aujourd'hui plutôt tristounet.



Au sommet du bâtiment existant qui date des années 30, deux luxueux penthouses prendront place sous des structures vitrées et lumineuses du plus bel effet. Leur prix de vente est tenu secret. Le prix moyen des autres logements est quant à lui annoncé à 3.600 euros, hors TVA. © D.R.



## TECHNIQUES

**Cross House** bénéficiera de plusieurs techniques de pointe qui répondent aux critères les plus exigeants en matière de construction durable.

- ▶ une isolation performante par l'intérieur (K29)
- ▶ un triple vitrage
- ▶ une étanchéité à l'air
- ▶ une ventilation mécanique double flux dotée d'unités haut rendement à récupérateur de chaleur
- ▶ une protection solaire à lamelles fixes commandée de manière électrique de l'intérieur
- ▶ un chauffage assuré par une chaudière commune à condensation de 240 kW
- ▶ l'eau chaude sanitaire produite en partie (30 %) par des panneaux solaires thermiques et récupérateur des eaux de pluie
- ▶ une utilisation de leds et de détecteurs de présence pour l'éclairage des communs. PAL

## « Rénover, c'est transformer, exploiter, surprendre... »

### ENTRETIEN

Parmi les nombreuses réalisations de Jean Nouvel, certaines ont davantage frappé les esprits que d'autres (la tour Agbar de Barcelone, le musée du quai Branly à Paris...). Récompensé du prix Pritzker (le Nobel de l'architecture) en 2008, Nouvel est aujourd'hui à la tête d'un bureau qui emploie quelque 140 collaborateurs à Paris, aux Etats-Unis, en Espagne et à Abu Dhabi. Si le Français participe à un projet à Charleroi et si la réfection de la gare du Midi portera également sa « griffe » (à condition que les permis soient délivrés...), Cross House est son premier projet résidentiel en Belgique.

Jean Nouvel, qu'est-ce qui vous séduit

### dans le projet Cross House ?

C'est dans les reconversions qu'on fabrique les meilleures choses car l'architecte dispose de plus de libertés. L'ancien siège de la Croix-Rouge est, à ce sujet, intéressant. Il a une âme et peut continuer à exister à condition qu'on ne le tue pas. Nous allons le transformer, pas le dénaturer.

### Pour vous, une rénovation c'est quoi ?

C'est le contraire de conserver. C'est transformer, exploiter, surprendre, se servir d'un potentiel qui n'a jamais été imaginé puisque le bâtiment n'avait pas été conçu pour ça à l'origine. Les mauvaises réhabilitations sont celles qui nous ont contentés d'appliquer un petit coup de peinture ou de vernis et où, finalement, rien ne change et

tout est appauvri. Quand on a un potentiel comme celui de Cross House, il faut au contraire l'enrichir.

Les rénovations spectaculaires attirent toujours leur flot de critiques...

L'histoire est faite d'une succession de modernités et c'est elle qui crée la ville. Tous les bâtiments d'aujourd'hui étaient modernes en leur temps. Ceci dit, il y a parfois de bonnes raisons de garder des monuments dans leur état original, mais on peut toujours leur apporter des enrichissements. Voyez ce que fait Scarpa à Venise ! Une ville doit continuer à vivre. Il faut mettre en valeur chacune des époques, nous devons révéler les différents patrimoines plutôt que de les conserver.

Quelle vision avez-vous de Bruxelles ? C'est une ville très vivante où il faut bon vi-

vre et où les ensembles architecturaux et la structure urbaine sont relativement bien conservés, à l'exception de quelques dynamites spectaculaires...

Sur le plan architectural, Bruxelles ne manque-t-elle pas d'un geste fort ?

Je ne sais pas, mais regardez ce que je propose pour la gare du Midi : je ne suis pas sûr qu'on a déjà vu quelque chose de semblable... L'architecture n'existe pas en soi sans une situation. On a quitté l'époque historique et tout ce qui se construisait de la même façon, avec les mêmes techniques, sur une même typologie. On n'est plus à l'intérieur du tout. Il faut à chaque fois trouver la pièce manquante du puzzle. Ici, je me suis dit que je pouvais être utile. Mais je ne vais pas passer mon avenir dans des petits projets comme celui-là... PAL



Jean Nouvel devant la tour Agbar de Barcelone. © CESAR RANGEL/AFP