

Immobilier & Innovation



Concilier durabilité et logements accessibles

À Bruxelles, les enjeux en matière de logements sont considérables. Les points de vue d'Ans Persoons et d'Olivier Carrette.

Workplace management : rester innovant et à l'écoute.

PAGE 7

Un système de **détection des consommations d'eau anormales** en temps réel.

PAGE 13

Photovoltaïque : un circuit court vertueux pour l'économie, l'environnement et le portefeuille.

PAGE 15

DANS CETTE ÉDITION

© PHOTO: PRIVÉ



Realty
Belgium's
Real Estate
Summit



17 – 18 September 2024
Gare Maritime
Brussels

Introduction

Une alliance publique-privée comme réponse collective à des enjeux sociétaux

Il est évident que la solution aux enjeux climatiques sera non seulement individuelle, mais elle sera également et surtout collective. Une « collectivité » au sens où tout le monde doit collaborer pour développer ensemble des solutions qui feront la différence et qui seront appliquées par l'ensemble des parties prenantes. Raymund Trost Président de la BA4SC.



Raymund Trost

PRÉSIDENT
DE LA BA4SC

La Taxonomie contraste avec les approches du passé en proposant une lisibilité et une transparence bienvenue.

A travers la taxonomie, le Green Deal européen a significativement réorienté la façon dont seront financés, à terme, les projets économiques en Europe. La taxonomie classe les activités économiques et donne des critères stricts pour déterminer lesquelles d'entre elles sont considérées comme durables sur le plan environnemental sur 6 axes : l'énergie, l'adaptation des villes aux chocs environnementaux, l'économie circulaire, l'eau et les ressources marines, la biodiversité et la pollution. Chaque projet durable aux yeux de la Taxonomie devra être particulièrement ambitieux sur un des 6 sujets et ne pas créer de nuisances sur les 5 autres. Cette classification permet aux institutions financières de mieux évaluer la durabilité des projets qu'elles financeront et de jouer, ensuite, un rôle essentiel dans la transition écologique en augmentant progressivement le nombre de projets durables. Une stratégie ambitieuse qui contraste avec les approches du passé en proposant une lisibilité et une transparence bienvenue, évitant l'écueil du « greenwashing ».

Face à cette ambition européenne, il existe bien des manières de réagir pour rendre cette transition faisable et rapide, pour tous (grandes et petites entreprises). Dans ce contexte, il est intéressant de constater qu'en Belgique, les secteurs de

la construction et de l'immobilier ont pris leur destin en mains en créant la Belgian Alliance for Sustainable Construction. Cette alliance réunit tous les acteurs stratégiques du secteur qu'ils soient privés ou publics. Se côtoient ainsi aux réunions de travail les donneurs d'ordre publics et privés, les fédérations des entrepreneurs, des architectes, des producteurs de matériaux, des bureaux d'étude ou les bureaux de certification. Les sujets ne manquent pas pour produire des solutions concrètes : la mise en œuvre de la taxonomie, mais également la réduction des émissions CO₂, les cahiers des charges durables, le développement d'un TOTEM pour infrastructures ou la cohérence des certifications durables.

Tous ces participants à l'Alliance sont animés par ce même objectif fondamental pour notre société : réussir le Green Deal. Tous sont également convaincus que c'est l'approche éco-systémique qui est la réelle réponse à cet enjeu sociétal, car c'est bien de vouloir aller seul très loin, mais c'est surtout l'envie d'y aller tous ensemble qui importe aux yeux des jeunes générations qui nous regardent.

Le secteur, dans sa globalité, n'attend pas qu'on lui dise ce qu'il doit faire, mais va de l'avant, de manière collective avec l'ensemble de ses forces vives. ■

Pour plus d'informations : ba4sc.be



4

Cradle to Cradle

Récupérer les matériaux pour en produire d'autres dans des cycles organiques et technologiques.

9

Dépollution des sols

Une démarche essentielle dans un contexte de redéveloppement immobilier.



12

Cool Roofing

Vecteur d'économies, de durabilité et de confort.



SUIVEZ-NOUS

Planet Business Belgique

@MediaplanetBE

Mediaplanet

Mediaplanetbe

Mediaplanet Belgium

Managing Director:

Leoni Smedts

Head of Production:

Daan De Becker

Production Manager:

Nicolas Mascia

Head of digital:

Nicolas Michenaud

Digital Manager:

Sylvie Gheysen

Business Developer:

Romain Thienpont

Project Manager:

Thibaud Lefevre

Tel: +32 2 421 18 24

E-mail: thibaud.lefevre@mediaplanet.com

Rédaction:

Philippe Van Lil, Olivier

Clinckart

Lay-out:

i Graphic

E-mail: info@i-graphic.be

Print:

Roularta

Distribution:

Trends-Tendances

Mediaplanet contact

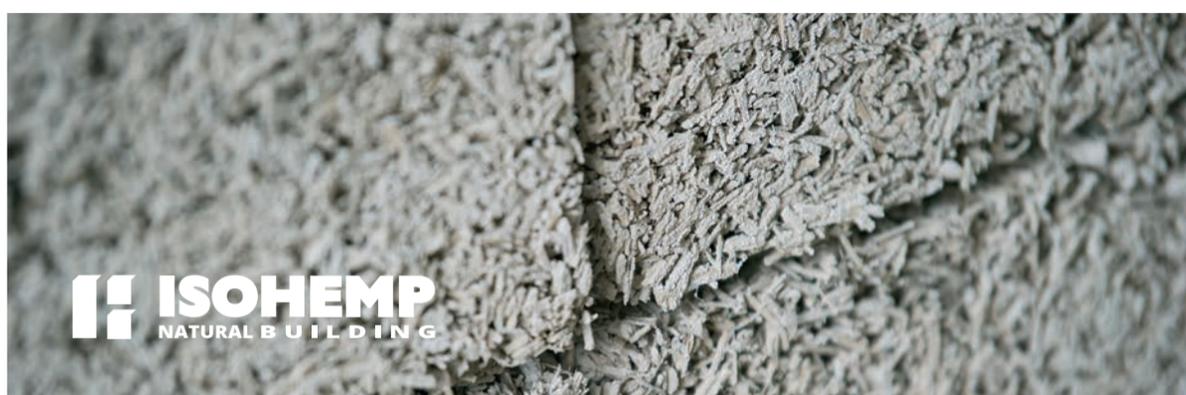
information:

Tel: +32 2 421 18 20

E-mail: redaction.be@mediaplanet.com

mediaplanet.com

D/2024/12.996/4



Simplifiez.

vos projets bas-carbone

Le bloc de chanvre,
bien plus qu'un simple isolant





© PHOTO : PRIVÉ

Primes rénovation : le jeu en vaut vraiment la chandelle

Lorsqu'on désire rénover un bien immobilier, toute aide publique est la bienvenue. En Région bruxelloise, les primes liées à la stratégie Renolution des autorités bénéficient tant pour le logement que pour les autres types de biens. Encore, faut-il, comme le souligne Robin du Parc, Fondateur et CEO de Primes-Services, effectuer les démarches pour les obtenir. **Texte** : Philippe Van Lil



Robin du Parc

FONDATEUR DE
PRIMES-SERVICES

Que permettent les primes Renolution ?

Robin du Parc : « En vigueur depuis le 1^{er} mars 2022, les 52 primes Renolution fusionnent celles liées à l'énergie, à la rénovation de l'habitat et à l'embellissement des façades. Si toute personne peut en bénéficier - propriétaires, occupants, gestionnaires des bâtiments, etc. -, les conditions d'accès aux primes varient selon le type de biens. Les bureaux et commerces, par exemple, ont accès aux primes de base, comme celles pour l'isolation thermique de la toiture, des murs et du sol, la ventilation et l'installation des pompes à chaleur, tandis que les logements bénéficient de bien plus de primes supplémentaires, comme celles liées au gros œuvre. Dans tous les cas de figure, ces primes constituent un véritable incitant ; elles peuvent couvrir jusqu'à 90 % de la valeur du coût des travaux. »

Et pourtant, tous ceux qui ont droit à ces primes n'y recourent pas...

R. d. P. : « Il existe en effet une certaine complexité administrative. Toute demande, qu'elle émane d'une personne physique ou d'un entrepreneur, doit être notamment accompagnée d'une attestation technique, ce qui rebute certaines personnes. On peut

comprendre qu'un patron d'entreprise ou un promoteur immobilier préfère se concentrer sur son core business plutôt que se lancer dans des procédures pour ces primes. Toutefois, il faut souligner que ces démarches permettent d'économiser jusqu'à 200.000 euros par bâtiment sur une période de 10 ans. De plus, elles sont prises en charge par Bruxelles Environnement, qui s'avère l'administration belge la plus rapide en matière de traitement des primes. Les demandes sont traitées en 3 mois environ, paiements compris. En Flandre, on atteint en moyenne 8 mois et en Wallonie 13 mois. »

Comment aidez-vous les entreprises à décrocher les primes ?

R. d. P. : « Tout d'abord, nous levons le frein psychologique en répondant à la question la plus courante : 'À quoi ai-je droit ?'. Pour cela, nous effectuons une analyse gratuite qui permet de lister de manière précise toutes les primes auxquelles elles peuvent avoir accès. Ensuite, notre équipe de gestionnaires prend le relais en vue de simplifier au maximum la vie des demandeurs et des entrepreneurs. À Bruxelles, le jeu en vaut vraiment la chandelle. »

Les différentes primes permettent d'économiser jusqu'à 200.000 euros par bâtiment sur une période de 10 ans.

Et en Wallonie ?

R. d. P. : « Malheureusement, même s'il existe certaines aides en Wallonie, elles ne sont en rien comparables à ce qui se fait à Bruxelles, en particulier pour les entreprises. Il n'existe pas l'équivalent que propose Bruxelles Environnement en matière de primes. Cette situation est particulièrement frustrante. Nous sommes parfois sollicités par des entreprises wallonnes qui aimeraient bien bénéficier d'aides pour améliorer les performances énergétiques de leurs bâtiments, mais cela s'avère difficile. »



Il faut que les autorités publiques poursuivent leurs efforts en ce qui concerne les primes et subventions en matière d'intégration des innovations technologiques.

D'autant plus que la technologie avance à un pas effréné en matière de performances énergétiques...

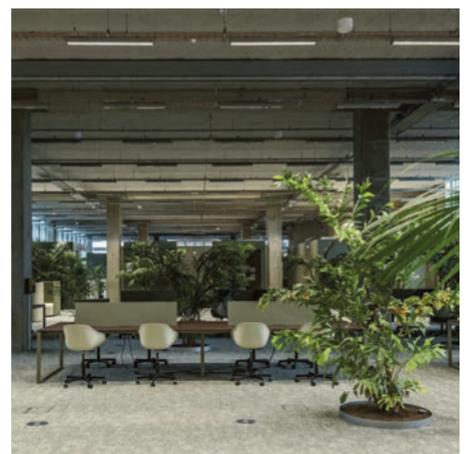
R. d. P. : « L'innovation est en effet omniprésente. C'est le cas notamment pour l'amélioration des matériaux d'isolation, des châssis et des ventilations, ou encore avec l'essor de l'intelligence artificielle. Des data centers couplés à des systèmes de chauffage et de traitement des données liées aux énergies, ainsi que dans la régulation, la production et la distribution de celles-ci. Il faut dès lors que les autorités publiques poursuivent leurs efforts en ce qui concerne les primes et subventions en matière d'intégration des innovations technologiques. » ■



Pour plus d'informations :
primes-services.be



© PHOTO : BEFIMMO, OPEN MINDS (OFE, VMA, VAN LAERE NV EN BPO GROUP), THE ARCHITECTS JASPERS-EYERS ARCHITECTS, SIN4E, LAUC, AND ALL PARTNERS



Cradle to Cradle, une démarche révolutionnaire de l'économie circulaire

En termes de décarbonisation, de durabilité et d'économie circulaire, les défis sont énormes dans le secteur du bâtiment. La démarche Cradle to Cradle - littéralement « du berceau au berceau » - est celle privilégiée chez Drees & Sommer. Les explications de Michael Moradiellos del Molino, International Sustainability & Circular Economy Consulting chez Drees & Sommer. **Texte :** Philippe Van Lil



Michael Moradiellos del Molino

INTERNATIONAL SUSTAINABILITY & CIRCULAR ECONOMY CONSULTING CHEZ DREES & SOMMER

En quoi consiste l'approche Cradle to Cradle ?

Michaël Moradiellos : « Appliquée dans le domaine de l'économie circulaire, elle a été créée il y a une trentaine d'années par un chimiste allemand et un architecte américain. Ils se sont demandés quelle était la nature, la composition, la provenance et la destination des matériaux utilisés dans la construction et quels étaient leurs impacts sur les utilisateurs et sur l'environnement une fois ces matériaux traités ou recyclés. Autour de cette approche, notre entreprise accompagne aujourd'hui des porteurs de projets - investisseurs, promoteurs, constructeurs - afin d'évaluer l'impact des matériaux en matière d'environnement et de santé. Nous réfléchissons notamment à la manière de les récupérer et de les réutiliser pour produire d'autres matériaux dans des cycles organiques et technologiques. »

Comment appliquez-vous cette démarche ?

M. M. : « D'une part, au sein de la multinationale Drees & Sommer, qui compte quelque 5.500 collaborateurs, nous disposons d'un institut de recherche et de conseil, EPEA,

pour la mise en œuvre de solutions Cradle to Cradle. Composé de chimistes, il certifie les produits liés aux processus de fabrication de matériaux, notamment pour s'assurer de pouvoir les traiter et les recycler correctement dans le futur. D'autre part, au sein du pôle immobilier que je pilote à l'international, nous assemblons les matériaux de telle sorte qu'à l'avenir, des espaces de bureaux puissent être reconfigurés en logements ou vice-versa. C'est notamment le cas dans le projet ZIN. »

En quoi consiste-t-il ?

M. M. : « Le ZIN concerne les tours 1 et 2 du complexe WTC à Bruxelles. Construites dans les années 1970, elles répondaient à un besoin monofonctionnel de bureaux institutionnels. Pour intégrer cette notion du Cradle to Cradle, nous avons invité les fabricants à concasser et recycler 50.000 tonnes de béton, avec une traçabilité à 100 %. Au total, nous avons conservé 65 % des matériaux existants, auxquels nous avons ajouté des matériaux bas carbone et certifiés Cradle to Cradle. Dans le nouveau bâtiment, on trouve une partie centrale de 70.000 m² de bureaux, mais aussi du logement, des espaces de sport, un hôtel, etc. »

Nous devons continuer de générer des investisseurs et de fédérer des banques pour financer les rénovations du bâti obsolète.

DREES & SOMMER

Pour plus d'informations : dreso.com

Des espaces donc modulables ?

M. M. : « Les techniques de construction ont en effet été réfléchies pour qu'ils le soient très facilement. On pourra ainsi éventuellement transformer les bureaux en logements ou le contraire dans le futur. Signalons aussi que des efforts considérables ont été réalisés en termes de verdurisation et de biodiversité. On dispose ainsi d'un grand hall rempli de plantes à l'entrée du bâtiment, d'une grande serre, d'un espace semi-public avec de grands arbres de près de 15 mètres, de plantes dans les étages, etc. Même la plupart des matériaux de finition - tapis, peinture, etc. - sont aussi réfléchis en termes de Cradle to Cradle et d'impact au niveau des particules fines, particulièrement nocives pour la santé. »

Outre l'économie circulaire, à quels autres défis votre secteur est-il confronté ?

M. M. : « Les projets de rénovation dont nous avons la charge sont d'une grande ampleur, à la fois en termes de taille et de challenges. Ces bâtiments comptent souvent une ou plusieurs décennies d'ancienneté. Ce sont ce qu'on appelle des 'Stranded Asset', en référence à des bâtiments devenus obsolètes en raison de l'évolution de la population, de la technologie ou de la réglementation. Or, nous sommes aujourd'hui astreints à de nombreux critères en termes d'environnement, d'énergie et de bien-être des travailleurs, dont ceux fixés par la COP 21, la taxonomie européenne et les nombreuses certifications. Ces anciens bâtiments perdent dès lors de l'intérêt sur le marché. Dans le même temps, à Bruxelles notamment, la démolition d'un bâtiment devient de plus en plus difficile à négocier et donc de plus en plus rare. Malgré tout, nous devons continuer de générer des investisseurs et de fédérer des banques pour financer ces rénovations. » ■

Permis d'urbanisme : mettez toutes les chances de votre côté

Délais trop longs, multiplication des normes, exigences accrues de l'administration, hausse des recours de riverains... Obtenir un permis d'urbanisme s'avère souvent un parcours du combattant. Michel Delnoy, Avocat associé au cabinet Explane, nous livre ses conseils pour décrocher ce précieux sésame.

Texte : Philippe Van Lil

Pour Michel Delnoy, il ne fait aucun doute qu'aujourd'hui, « on va trop loin dans la multiplication des normes et des exigences pour obtenir un permis d'urbanisme. C'est notamment le cas en ce qui concerne la performance énergétique des bâtiments et, de manière générale, pour tout ce qui a trait à l'environnement. S'il est normal d'avoir une série de règles, il est en revanche anormal d'en avoir tellement que les demandeurs de permis ont du mal suivre. Même les administrations peinent à vérifier le respect de celles-ci. »

Notre interlocuteur déplore également le flou qui règne en matière de pouvoir discrétionnaire laissé aux administrations

dans certaines matières. « Le meilleur exemple est celui de l'esthétique. La loi stipule que les bâtiments que l'on projette de construire doivent s'intégrer dans le bâti existant. Une telle liberté d'appréciation laisse la place à toutes les subjectivités possibles et imaginables. »

Pour limiter les risques, Michel Delnoy préconise de se faire aider par un spécialiste. « Vu que les normes se multiplient, l'administration exige de plus en plus de renseignements pour vérifier le respect de celles-ci dans les projets qui lui sont soumis. Pire : vu que les administrations communales doivent impérativement respecter certains délais, elles exigent parfois des compléments d'informations qui n'ont pas lieu d'être afin de gagner du temps. Même si nous ne disposons pas de solution miracle, un cabinet comme le nôtre peut au minimum aider à la bonne compréhension des règles et ensuite accompagner le demandeur dans la confection de son dossier de demande de permis de façon complète, claire et précise. » ■



Michel Delnoy

AVOCAT ASSOCIÉ AU CABINET EXPLANE

L'administration exige de plus en plus de renseignements pour vérifier le respect des normes dans les projets qui lui sont soumis.



Pour plus d'informations :
explane.be

Penser aux futurs occupants d'un immeuble est essentiel



Pascal Hendrickx

MANAGING DIRECTOR DE
SOPHIA GROUP

Sophia Group est une société de conseils et d'assistance technique dans le secteur de la gestion technique de l'immobilier et des infrastructures urbaines. Pascal Hendrickx, Managing Director, insiste sur la nécessité de prendre en compte, le plus en amont possible, les intérêts du futur occupant des lieux, notamment dans le cas de bâtiments de grande envergure, qui sont comparables à des projets de nature industrielle.

Texte : Philippe Van Lil

Pour Pascal Hendrickx, « lorsque nos ingénieurs se penchent sur de tels bâtiments, les défis essentiels sont d'optimiser leur exploitation et leur maintenance, tout en diminuant au maximum les coûts associés ». Sophia Group réalise néanmoins la majorité de ses prestations sur des bâtiments existants, le plus souvent pour le propriétaire ou l'occupant unique des lieux. Les missions essentielles consistent à organiser les appels d'offres, à coordonner l'exécution des opérations de maintenance, à vérifier la qualité des prestations,

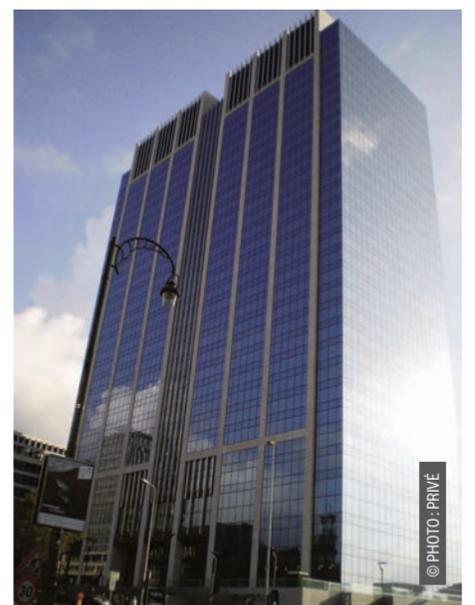
à suivre les travaux éventuels d'aménagement ou de rénovation, et à analyser une série de paramètres comme les consommations énergétiques et les pannes.

“
En Région Bruxelloise, les consommations énergétiques des bâtiments tertiaires représentent un enjeu important.

Sophia Group s'est notamment ainsi chargée du pilotage technique d'une vingtaine d'immeubles occupés par le Parlement européen à Bruxelles et Strasbourg, ainsi que de la Tour des Finances pour le compte de la Régie des bâtiments. « En Région Bruxelloise, les consommations énergétiques des bâtiments tertiaires représentent un enjeu important (plus de 35 %). Pour les diminuer,

i La société de conseils s'est notamment chargée du pilotage technique de la Tour des Finances.

nous améliorons le fonctionnement des bâtiments, notamment en recourant à l'intelligence artificielle et à des capteurs qui récoltent toute une série des données. Ceci permet par exemple de savoir exactement quand remplacer certains équipements, au moment le plus proche de leur fin de vie, sans devoir les remplacer à des périodes calculées arbitrairement. Sur un grand bâtiment, on fait là des économies énormes. Ceci illustre l'une des caractéristiques de notre métier, car généralement les promoteurs construisent, vendent et ne se préoccupent guère de la vie de l'immeuble. » ■



© PHOTO: PRIVÉ



Pour plus d'informations :
sophia-group.be

Transition énergétique : une approche orientée résultats

Faire face aux multiples enjeux de la transition énergétique exige une mutualisation des compétences, aussi bien en termes de stratégie que de technique. C'est à cette fin qu'a été créé le holding ALTEO Group rassemblant différentes sociétés de services. Gaëtan Durvaux, Sébastien Yasse et Thomas Deville, tous trois Cofondateurs et Administrateurs du holding, nous livrent leur approche. **Texte :** Philippe Van Lil



Gaëtan Durvaux

COFONDATEUR &
ADMINISTRATEUR
DALTEO GROUP



Sébastien Yasse

COFONDATEUR &
ADMINISTRATEUR
DALTEO GROUP



Thomas Deville

COFONDATEUR &
ADMINISTRATEUR
DALTEO GROUP

Pourquoi avoir lancé votre holding ?

Gaëtan Durvaux : « Nous avons voulu rassembler nos forces afin de créer un écosystème stimulant pour accélérer la transition environnementale. Sous Alteo Group, nous avons réuni six sociétés actives dans la transition énergétique : Deplasse & Associés notre bureau de conseil et d'études ; notre filiale luxembourgeoise Deplasse Counselors ; AISET, spécialisée dans des logiciels capables de piloter les données liées à un bâtiment ; CUB3, une société d'aménagement de plateaux de bureaux qui a la volonté de pousser la circularité dans les projets de rénovation ; Follow & Optimize, un intégrateur de solutions d'efficacité ; A+Concept, un bureau d'études actif dans le développement durable des bâtiments. D'autres projets sont également en voie de concrétisation, tels que la création d'un fonds pour financer des actions de performance énergétique dans l'immobilier commercial, ou encore un rapprochement très probable avec un bureau d'études situé en Flandre. »

Sébastien Yasse : « À côté de notre expertise de conseil technique à l'échelle des bâtiments, le holding accompagne aussi les autorités publiques dans les stratégies de décarbonation, dans le calcul de potentiel de développement des énergies renouvelables, ainsi que dans le développement des mécanismes de subvention. Notre expertise permet de fournir des informations de terrain aux autorités. »

Quelle est l'étendue de votre mission ?

Thomas Deville : « Notre engagement est global et s'inscrit dans le temps. Nous proposons un service intégré qui s'étale sur toute la durée de vie des bâtiments et ses performances. Nous ne nous contentons pas seulement d'être une société dans un objectif de moyens ; nous sommes aussi dans un objectif de résultats. »

G. D. : « À notre connaissance, nous sommes le seul bureau d'études en Belgique qui signe des contrats de performances énergétiques avec un mécanisme de bonus/malus financier. Des sociétés de maintenance font ce genre de contrat, mais aucun bureau d'études ne propose une garantie de fonctionnement dans la durée. Une compétence de pointe dans le design énergétique et un respect mutuel avec les sociétés de maintenance sont la clef du succès pour de tels contrats. S'engager avec l'exploitant, c'est assumer son design mais aussi reconnaître ses compétences à lui. »



S. Y. : « Cette approche s'inscrit dans un historique. Depuis plus de 20 ans, Deplasse et Associés est active dans le secteur de la transition énergétique. Avec le temps, nous avons greffé différentes spécialités qui nous permettent d'être cohérents et de répondre à tous types de défis. La création du holding Alteo Group n'est pas venue d'un coup de tête et encore moins du fait que la transition soit un sujet attrayant. »

Quels types de projets mettez-vous sur les rails ?

G. D. : « L'un de nos projets en phase de recherche et développement consiste à designer des modules de panneaux solaires pour des toitures plates sous la forme de canopy et non en pose direct sur la toiture. Autre exemple : nous développons actuellement une dizaine de réseaux de chaleur en Wallonie et à Bruxelles. Notre connaissance macro nous permet de connaître toutes les mesures légales et nos études techniques nous informent de la situation sur le terrain. De la sorte, nous avons pu aider les autorités publiques à penser des projets de loi et des mécanismes de soutien aux entreprises. Pour nous, il est essentiel de nous impliquer

La création du holding Alteo Group n'est pas venue d'un coup de tête et encore moins du fait que la transition soit un sujet attrayant.

politiquement pour aider à rendre les projets de transition faisables et réalistes, que ce soit pour les entreprises ou les citoyens. »

S. Y. : « Par ailleurs, nous accompagnons des entreprises confrontées aux contraintes réglementaires nouvellement imposées en matière de réduction d'émissions de CO₂. Notre mission est de transformer ces contraintes en opportunités. En renforçant la gestion de leur consommation énergétique, nous renforçons aussi leur positionnement compétitif. Nombreux sont les acteurs et les entreprises qui ont compris le sens de notre démarche globale et qui ont déjà fait part de leur souhait d'adhérer à notre projet. Alteo Group n'est pas un holding figé ; de nouvelles structures et filiales l'intégreront à l'avenir. »

T. D. : « Tout ceci est aussi rendu possible grâce à la cohésion et à l'implication de nos équipes dans une cause commune. Ces dix dernières années, nous sommes passés de 10 à plus de 100 collaborateurs, dans une structure sans rapport hiérarchique et où les associés sont tout aussi actifs que les employés dans les projets. » ■



Pour plus d'informations :
alteo-group.eu

Workplace Management : rester innovant et à l'écoute

L'évolution et l'optimisation des espaces de travail demande une expertise innovante, flexible et personnalisée. C'est le cœur du métier de Global Change Design & Build. Entretien avec Julie Van de Put et Evelyne Cartenstadt, respectivement Workplace & Change Management Expert et Managing Director. **Texte :** Olivier Clinckart

La crise du Covid a bouleversé les habitudes en matière de travail et d'aménagement des espaces de travail. Comment avez-vous abordé ce défi ?

Julie Van de Put : « Le Covid a surtout servi d'accélérateur par rapport aux changements d'habitudes au travail et de management des équipes. Le monde du travail d'aujourd'hui demande davantage de flexibilité, de responsabilisation et de confiance. En ce qui concerne les bureaux, cela se traduit par deux objectifs supplémentaires : optimiser les espaces en fonction du nombre de jours en présentiel et faire revenir les collaborateurs au bureau. »

”

Nous voulons donc créer des espaces conviviaux où les collaborateurs se sentent bien, un nouveau cadre de travail stimulant et porteur d'attitudes positives.

Evelyne Cartenstadt : « De nombreuses personnes en entreprise se sont rendu compte qu'il était possible de gagner une énergie positive au niveau de leurs équipes et de retrouver de l'enthousiasme à revenir dans un espace dynamique. Nous voulons donc créer des espaces conviviaux où les collaborateurs se sentent bien, un nouveau cadre de travail stimulant et porteur d'attitudes positives. »

”

Nous proposons de faire du projet de réinvention de l'espace de travail, un projet de dynamique d'équipe, en impliquant les collaborateurs.

Julie Van de Put : « À cet effet, nous proposons de faire du projet de réinvention de l'espace de travail, un projet de dynamique d'équipe : une fois que tout est clair au niveau des enjeux, nous impliquons les équipes dans un processus soutenu par de vrais outils d'intelligence collective et de coaching. »



Julie Van de Put

WORKPLACE & CHANGE MANAGEMENT EXPERT



Evelyne Cartenstadt

MANAGING DIRECTOR

Vous mettez l'accent sur l'accompagnement sur mesure du changement ?

Evelyne Cartenstadt : « Oui, et ça peut commencer par accompagner nos clients dans la réflexion de rester où ils sont ou d'en partir. Notre grand atout en la matière réside dans le fait que nous sommes indépendants, ce qui nous permet de prodiguer un conseil complètement neutre par rapport aux professionnels de l'immobilier. »

Julie Van de Put : « L'écoute, l'authenticité et la co-création représentent 90 % de notre savoir-faire et savoir-être. À l'étape du Change et de la mise en place du processus d'accompagnement qui est unique à chacun de nos clients, ces qualités font évidemment la différence. Mais ces valeurs humaines sont transversales et portent toutes les étapes de notre accompagnement, également pour le Design et le Build. De plus, en

fin de projet, nous revenons systématiquement vers nos clients et ce qui ressort de leurs témoignages, c'est la créativité, la fiabilité et la disponibilité de notre équipe du début à la fin tant pour le Change (l'accompagnement sur mesure du changement), le Design (le concept créatif) que pour le Build (les travaux d'aménagement). »

Comment voyez-vous l'évolution du Workplace Management ?

Julie Van de Put : « Le questionnement sur le retour au présentiel est essentiel. Le lieu de travail reste un ancrage de la culture d'entreprise et un espace de sociabilité important. La culture d'entreprise doit encore évoluer pour intégrer cette nouvelle donne, tout en continuant de faire confiance et de valoriser l'autonomie de la gestion individuelle et d'équipe. Impliquer les équipes dans la co-création de leur espace de travail contribue à cette évolution positive. »

La spécificité du marché bruxellois entraîne-t-il des défis plus spécifiques que dans les autres régions ?

Evelyne Cartenstadt : « Si l'efficacité énergétique est déjà un défi important pour l'immobilier bruxellois, les exigences européennes sur les bâtiments vont de plus en plus intégrer la durabilité. Les normes environnementales empêchent de plus en plus de démolir pour reconstruire. Il faut donc reconstruire la ville sur la ville. Nous sommes déjà engagés dans cette démarche de responsabilité et continuons de réfléchir à comment en faire davantage. Beaucoup d'opportunités vont voir le jour en la matière. » ■

Concilier durabilité et logements accessibles : la quadrature du cercle ?

Green Deal, Good Living et taxonomie européenne sont au centre de tous les débats dans le secteur immobilier. Dans le même temps, il est essentiel de maintenir des logements financièrement accessibles. Ces objectifs sont-ils compatibles ? Ans Persoons, Secrétaire d'État en charge de l'Urbanisme et du Patrimoine à la Région de Bruxelles-Capitale, et Olivier Carrette, CEO de l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI), nous font part de leurs points de vue respectifs sur ces dossiers aux enjeux considérables. **Texte :** Philippe Van Lil

Quels éléments liés au secteur immobilier retiennent particulièrement votre attention parmi les réglementations sur la table ?

Ans Persoons : « L'isolation des bâtiments est l'un des éléments majeurs du Green Deal. Trois quarts de notre parc immobilier date d'avant 1945 et nécessite une meilleure protection thermique. En parallèle, nous devons freiner les énergies fossiles - mazout, gaz, etc. - et passer à des sources d'énergies renouvelables. Cette exigence s'inscrit dans notre nouveau règlement régional d'urbanisme (RRU) Good Living. Lié entre autres à la construction des bâtiments à Bruxelles, il vise à faciliter davantage les travaux d'isolation et le recours aux nouvelles formes de production d'énergie. En outre, nous avons aussi entrepris des actions pour octroyer des dispenses de permis pour des travaux ne touchant pas à l'aspect esthétique des quartiers : isolation de toitures et de façades arrière, installation de panneaux solaires en toiture et de pompes à chaleur dans les jardins, etc. Nous mettons tout en œuvre pour faciliter la vie des citoyens et des entreprises en vue de répondre aux exigences du Green Deal. »

Olivier Carrette : « Le Green Deal, les critères ESG et la taxonomie sont en effet des sujets essentiels pour le secteur immobilier. Actuellement, environ 30 % des émissions de gaz à effet de serre émanent des bâtiments. Notre responsabilité sociétale est donc énorme si l'on veut obtenir des bâtiments à consommation énergétique net zéro d'ici à 2050. Ces rénovations urgentes vont cependant nécessiter des investissements considérables, de l'ordre de 300 à 400 milliards d'euros. Toute la question est de savoir qui va les consentir. Aujourd'hui, 40 % des Bruxellois sont propriétaires de leur logement et 60 % en sont locataires, contre une moyenne de 70 % de propriétaires en Belgique. À terme, il faut



Ans Persoons

SECÉTAIRE D'ÉTAT EN CHARGE DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE



Olivier Carrette

CEO DE L'UPSI

maintenir des logements abordables pour tous. Du côté de l'UPSI, nous plaçons pour des rénovations en masse afin d'atteindre les performances énergétiques demandées. »

Quels sont les freins à une telle ambition ?

O. C. : « Au-delà de savoir qui va payer, certaines mesures réglementaires devraient être revues par les politiques. Par exemple, il est absurde d'avoir des différences de normes obligatoires d'une région à l'autre du pays concernant la performance énergétique des bâtiments (PEB) ; un PEB 'B' est valable à Bruxelles, mais pas en Flandre, ni en Wallonie. Autre exemple : à Bruxelles, un promoteur immobilier qui abat un bâtiment de bureau pour y construire à la place un bâtiment résidentiel neuf et durable qui correspond à toutes les normes doit continuer à payer du précompte immobilier durant la phase d'obtention de permis de construction... pour un bâtiment inexistant ! Cela peut très vite monter à des centaines de milliers d'euros pendant quelques années. Une telle disposition n'est pas d'application en Flandre et en Wallonie, où il existe une exonération pour improductivité. »

A. P. : « Je suis heureuse de vous entendre dire que les logements abordables doivent être une priorité. C'est également la mienne et il est clair que les coûts liés à l'isolation et au recours à des énergies renouvelables ne doivent pas affecter les locataires et les propriétaires. À Bruxelles, il y a beaucoup de personnes aux revenus faibles dans ces deux catégories. Je plaide pour que le pouvoir public prenne en charge certaines rénovations via un système autre que les primes individuelles. Ceci exigerait d'agir de façon beaucoup plus collective dans certains quartiers et certaines rues, en compagnie d'entrepreneurs, pour proposer des solutions d'investissements adaptées. Actuellement, ceux qui parviennent à réaliser les investissements liés à la transition

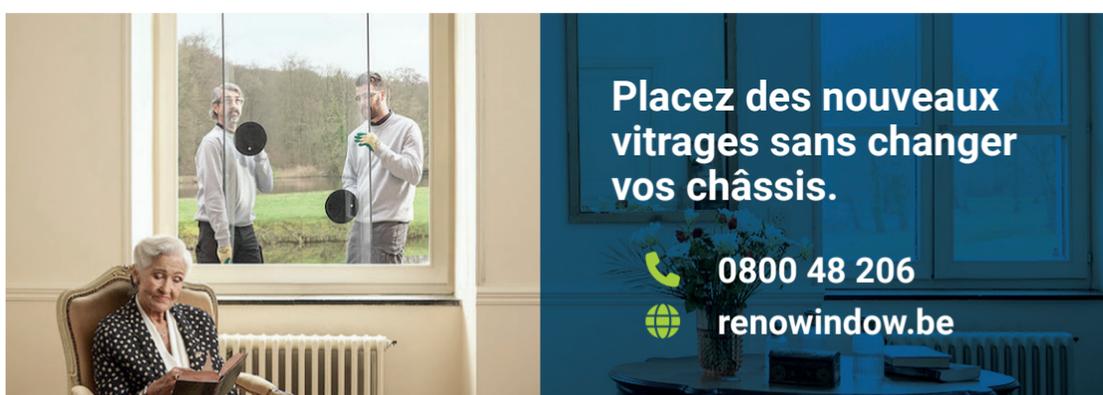
énergétique font souvent partie d'une classe socio-économique déjà relativement haute. »

Que souhaitez-vous encore pour une évolution favorable du secteur ?

O. C. : « Nous avons souligné ici l'importance et la responsabilité qui est la nôtre de tous nous engager dans la voie de la durabilité en maintenant des logements financièrement accessibles. Cependant, pour rendre ces objectifs atteignables, il est essentiel d'accélérer l'octroi des permis. Il faudrait aussi revoir certaines mesures prévues dans le Good Living, notamment les normes d'habitabilité. Celles-ci obligent citoyens et entreprises à disposer désormais de superficies plus grandes par personne et de hauteurs minimales sous plafond plus importantes. Toute cela entraîne non seulement des coûts supplémentaires, mais surtout ne correspond pas à la demande d'une grande partie des Bruxellois qui désirent au contraire des logements plus petits avec un certain confort. Le pouvoir politique doit nous donner la possibilité de construire de tels logements. »

A. P. : « Nous avons encore d'autres objectifs, comme celui de mettre l'accent sur la rénovation et la reconversion des bâtiments pour éviter leur démolition. Jusqu'ici, on le faisait pour des raisons purement patrimoniales et architecturales ; aujourd'hui, nous devons le faire aussi pour des raisons environnementales. Pour le reste, je partage votre conclusion. Sous cette législature, nous nous sommes concentrés sur le nouveau RRU afin d'obtenir une réglementation urbanistique répondant à toutes les exigences du Green Deal et de la ville de demain. À présent, notre action doit être mise sur une réforme du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), afin de simplifier les procédures et délivrer les permis plus vite. Ces points sont aussi nos priorités. » ■

 **RenoWindow**
A service by SprimoInstall



Placez des nouveaux vitrages sans changer vos châssis.

0800 48 206
renowindow.be



© PHOTOS: PRIVE

Dépolluer les sols : bon pour la planète, pour l'immobilier

M-tech Group est un cabinet de conseil en environnement, aménagement du territoire, sécurité industrielle et gestion des sols pollués. À ce titre, Eddy Willems, Gérant, et Amandine Joachim, Project Manager, insistent sur l'importance de l'assainissement des sols dans un contexte de redéveloppement immobilier, en lien bien sûr avec le réaménagement du territoire. **Texte :** Philippe Van Lil



Amandine Joachim

PROJECT MANAGER
CHEZ MTECH GROUP

Quelle est la nécessité de dépolluer les sols ?

Amandine Joachim : « En matière de sols pollués, la Wallonie compte des zones relativement inquiétantes, notamment autour du sillon Sambre-et-Meuse en raison de son passé industriel. Le pourtour de grands fleuves en régions de Charleroi et de Liège est souvent entouré d'anciens chancres charbonneux ; ils sont issus du passé minier important de la région. De plus, les anciennes sidérurgies ont entraîné des retombées atmosphériques créant des pollutions en métaux lourds aux alentours. Dépolluer les sols est indispensable, entre autres pour réduire l'artificialisation, limiter les nouvelles emprises au sol et réduire les risques pour l'environnement direct et les eaux souterraines, ou si ces sols sont à proximité de nappes aquifères dont l'eau risque d'être polluée à son tour. »

Tout sol pollué doit-il faire l'objet d'une dépollution ?

A. J. : « Pas forcément. Il est possible de gérer les risques d'anciennes pollutions. Ce n'est pas parce qu'un sol est pollué, qu'il n'est pas possible de construire dessus. À l'aide d'études de risques spécifiques et d'analyses du sol, nous pouvons vérifier si la pollution du sol ne génère pas de risque pour la santé, l'eau et les écosystèmes et si elle est compatible avec la construction d'un bâtiment par-dessus. Il faut bien garder à l'esprit que lorsqu'on creuse le sol et qu'on excave la terre afin d'en enlever la pollution, on impacte

l'équilibre biologique qui s'y est créé durant des années. Cela n'a alors pas beaucoup de sens d'intervenir, d'autant plus lorsqu'on sait que tout traitement d'une pollution est synonyme d'une énorme dépense d'énergie et de moyens. Enfin, rien ne sert non plus de retirer des terres polluées pour aller recréer ailleurs un nouveau dépôt de pollution. Quoi qu'il arrive, la meilleure pollution est celle qui n'existe pas et il est important de privilégier la qualité et l'étanchéité des installations potentiellement polluantes à la dépollution. »



Si les terres sont saines, nous conseillons d'y créer une zone qui soit favorable à la biodiversité aux alentours.

Comment accompagnez-vous les acteurs du secteur immobilier dans la réhabilitation de terrains ?

A. J. : « Que ce soit en Wallonie, en Flandre, à Bruxelles ou aux Pays-Bas, nos experts fournissent des informations sur les législations et réglementations en lien avec les activités de ces acteurs et sur les implications concrètes de leurs activités. Nous les accompagnons pour constituer notamment des demandes de permis, des rapports et

notices d'incidences environnementales ou de sécurité, ainsi que des études et investigations de sols pollués. »

Eddy Willems : « En ce qui concerne spécifiquement les sols pollués, nous procédons à des investigations de terrain, à des études de la qualité des sols et à une gestion des terres excavées avec leur traçabilité. Ces missions impliquent notamment des analyses de la qualité des terrains, un historique des activités sur ceux-ci, l'identification des zones suspectes, le prélèvement de terres et l'analyse d'échantillons de terre suivi de la rédaction d'une étude de sol conforme au Décret sols 2018 ou d'un 'rapport qualité de terres' (RQT). Notre objectif est bien entendu de rendre un maximum de zones disponibles. En tant que bureau de conseil, nous fournissons aussi des recommandations liées à la durabilité et à la biodiversité. »

Lesquelles par exemple ?

E. W. : « Si les terres sont saines, nous conseillons par exemple d'y créer une zone qui soit favorable à la biodiversité aux alentours. Par ailleurs, nous suggérons l'utilisation de matériaux de construction durables et recyclables dans le cadre d'une économie circulaire. L'idée est aussi de permettre de construire des bâtiments qui seront encore utilisables d'ici 50 à 100 ans. De manière générale, les acteurs de l'immobilier devraient davantage porter attention à ces aspects. Tous les matériaux utilisés devraient être réutilisables et il faudrait produire le moins de déchets possible. » ■

En matière de sols pollués, la Wallonie compte des zones relativement inquiétantes, notamment autour du sillon Sambre-et-Meuse en raison de son passé industriel.



Eddy Willems

GÉRANT
CHEZ MTECH GROUP



Pour plus d'informations :
m-tech.be

Cité-jardin

Les enjeux environnementaux et sociétaux au cœur des projets résidentiels

Les préoccupations environnementales et sociétales prennent une place croissante dans l'immobilier. Fervents défenseurs de la décarbonisation du secteur et l'accessibilité au logement, Thomas Delens, Co-Administrateur délégué, et Jesse Dobbelaere, Development Director de Fair Estate, nous font part de leur approche.

Texte : Philippe Van Lil



Thomas Delens

CO-ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ DE FAIR ESTATE



Jesse Dobbelaere

DEVELOPMENT DIRECTOR DE FAIR ESTATE

Quelles sont les spécificités de votre société ?

Thomas Delens : « Issue d'une famille de constructeurs, notre entreprise de développement et d'investissement en immobilier est principalement active dans le résidentiel. L'équipe est composée de 11 personnes aux expertises variées, de sorte que nous pouvons tout prendre en charge de A à Z dans nos projets : achat des terrains, développement, suivi de la réalisation, ventes, locations, etc. Nous agissons comme un chef d'orchestre pendant ce processus, que ce soit pour les aspects conceptuels, juridiques ou techniques, tout en poussant le curseur environnemental le plus loin possible. »

Que mettez-vous en œuvre à cet égard ?

Th. D. : « La décarbonisation de l'énergie est l'une de nos priorités. Nous déterminons les sources les moins onéreuses qui obtiennent le meilleur rendement, comme le soleil ou la terre, ce qui fait le lien entre l'aspect environnement et l'aspect social, qui est notre autre priorité. À titre d'exemple, sur notre site dans les Ardennes, nous recourons à la géothermie par un système de forage centralisé. L'idée est de puiser l'énergie dans les nappes des environs du site afin d'alimenter un quartier de 160 logements par un réseau de chaleur. Les synergies réalisées par cette solution collective, qui peut s'étendre aux panneaux solaires et bornes de recharge, se traduisent par des économies pour les utilisateurs finaux. »

Jesse Dobbelaere : « Dans ce projet, on pourrait par la suite même y raccorder des magasins ou des écoles du voisinage. Une nouvelle urbanisation peut donc avoir des effets bénéfiques pour ses alentours. En matière énergétique, les réponses varient bien sûr en fonction des projets et de leur localisation. Pour les projets intra-urbains avec des petits immeubles d'appartements, les réseaux de chaleur ne sont pas applicables. Nous les équipons alors par exemple de pompes à chaleur individuelles et d'un chauffage au sol. À long terme, celui-ci pourrait néanmoins se brancher aussi sur un réseau de chaleur, mis en place à l'initiative du secteur public. »

Comment conciliez-vous les aspects environnementaux et sociaux ?

Th. D. : « Plus on maîtrise la chaîne de valeur, plus on maîtrise les coûts et les prix du logement. Nous avons la volonté de rendre une partie de nos logements abordables au plus grand nombre de personnes, quelle que soit leur situation - couples, familles monoparentales, avec enfants, etc. »



À Durbuy, le développeur construit un quartier durable, verdoyant et convivial de 160 logements sur un terrain de 7 hectares.

J.D. : « De nos jours, concilier les aspects sociaux et environnementaux est devenu un véritable défi, car les choses se sont complexifiées. D'un côté, la partie sociétale englobe pas mal de paramètres comme la convivialité, la cohésion sociale, la mixité sociale ou l'accessibilité au logement. De l'autre, la partie environnementale exige d'être attentif à la décarbonisation, à la biodiversité, à la désimperméabilisation des sols, etc. Décarboner, mettre en place des réseaux de chaleur, aller sans cesse vers du plus durable et du plus efficace techniquement coûte très cher. Nous devons dès lors nous montrer créatifs pour continuer à offrir des logements accessibles. »

Comment faites-vous ?

J. D. : « Par exemple, on a traditionnellement tendance à vouloir placer d'office deux salles d'eau dans un appartement à deux chambres à Bruxelles. Or, de nos jours, les vrais besoins des ménages sont bien plus diversifiés qu'autrefois. On a des familles monoparentales, des personnes âgées qui vivent seules, etc., pour lesquelles une seule salle d'eau convient parfaitement. Si l'on veut créer des logements entrant

Sur notre site dans les Ardennes, nous recourons à la géothermie : nous puisons l'énergie dans les nappes des environs du site afin d'alimenter un quartier de 160 logements par un réseau de chaleur.

dans le budget de ces personnes, il faut pouvoir se remettre en question et ne rien considérer comme acquis. Il nous incombe d'évaluer les besoins réels des résidents tout en garantissant que les logements offrent un niveau de confort suffisant, restent abordables financièrement, et répondent à des normes élevées en matière de qualité technique et énergétique. »

Th. D. : « On peut illustrer cela par le projet immobilier que nous développons à Bomal-sur-Ourthe. Nous avons commencé à l'étudier en 2021, avec un permis d'urbanisme qui permettait la création de quelque 160 unités de logement sur un terrain de 7 hectares non bâti. Plutôt que le réaliser tout de suite, nous avons pris deux ans pour étudier tout le quartier, afin d'y intégrer ces critères environnementaux et sociaux et de tendre vers un écoquartier. »

J. D. : « Nous ne nous sommes pas contentés de construire un écoquartier. Les inondations dans la vallée de l'Ourthe nous ont poussés à nous pencher en profondeur sur les enjeux liés au climat, à la biodiversité et à la gestion de l'eau. Par ailleurs, nous avons voulu nous

aligner sur un concept urbanistique très populaire au début du XX^e siècle, à savoir la cité-jardin. Celle-ci met l'accent sur le charme et la convivialité d'un quartier, avec un style architectural harmonieux dans un domaine public verdoyant qui favorise les liens entre les logements. Bien souvent, les écoquartiers se focalisent sur les seuls critères énergétiques, laissant de côté les aspects urbanistiques liés à la convivialité ou encore à la verdurisation. Relevons aussi que nous avons revu un critère du permis d'urbanisation, à savoir l'imposition du taux de stationnement. Initialement, pour une maison familiale, il fallait prévoir deux emplacements devant la porte. Nous avons fait en sorte qu'il n'y en ait qu'un seul pour certains logements plus petits, comme les maisons destinées à des familles monoparentales. Revoir ce critère nous a permis d'offrir à la fois des logements à des prix plus abordables, de créer plus d'espaces de verdure entre les logements, des parkings de stationnement groupés à l'écart des logements avec bornes de recharge électrique, etc. Dans tous nos projets, nous ambitionnons de trouver une symbiose entre les différents défis auxquels nous sommes confrontés. » ■

De nos jours, les vrais besoins des ménages sont bien plus diversifiés qu'autrefois : c'est notre rôle d'estimer les attentes réelles des occupants.


Fair Estate

Pour plus d'informations :
fair-estate.com

Le cool roofing, un revêtement optimal en toiture



Clarine Constant

COFONDATRICE
DE WECOVER

La protection des bâtiments contre la chaleur passe aussi par la toiture. Le cool roofing est une pratique consistant à la recouvrir d'une peinture blanche hautement réfléchissante. À la clé : baisse du recours aux climatiseurs, confort thermique renforcé des occupants et durée de vie prolongée des toitures.

Texte : Philippe Van Lil

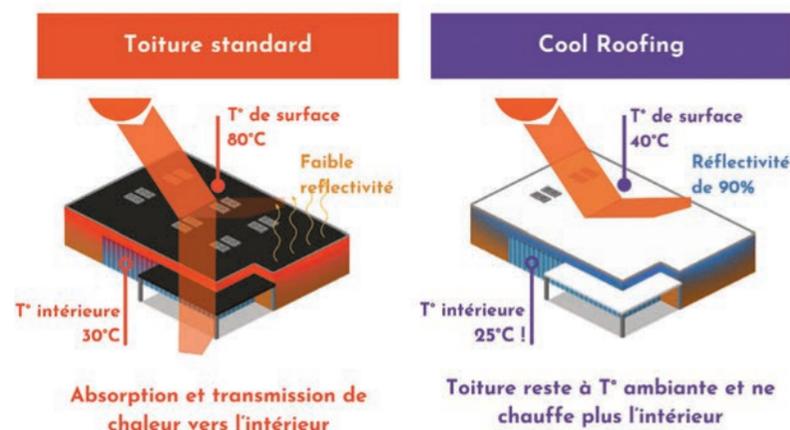
Pour Clarine Constant, Cofondatrice de Wecover, « l'avantage majeur du cool roofing est de ne plus absorber de chaleur par le toit en été et de réduire ainsi passivement les températures. Cette forme d'isolation face à la chaleur, notamment face aux fortes canicules de plus en plus courantes en Belgique, permet d'économiser de 15 à 50 % sur la climatisation. C'est évidemment bon pour

le portefeuille et pour la planète. Il permet d'économiser en moyenne 36kg/m² de CO₂ sur la durée de vie du revêtement. »

Le cool roofing prévient également l'altération des machines de ventilation, des panneaux photovoltaïques et d'autres accessoires en toiture ; ils ne sont plus directement exposés à la chaleur qui les surchauffe et finit souvent par les détériorer. En outre, étant donné que les rayons du soleil sont directement reflétés, le cool roofing diminue de moitié l'influence du bâtiment sur son îlot de chaleur urbain local. « Nous utilisons les produits de Cool Roof France, qui comptent parmi les plus écologiques sur le marché, car écoconçus et biosourcés à base d'huîtres », note encore notre interlocutrice.

En pratique, le cool roofing s'applique par-dessus l'étanchéité des toitures plates, car

les plus exposées au soleil. « Comme il s'agit d'un produit en monophasé aqueuse acrylique, il est possible de l'appliquer soi-même au rouleau comme une peinture si la surface du toit n'est pas très grande. Toutefois, pour une question de sécurité, je conseille de faire appel à des applicateurs, d'autant plus si les surfaces sont importantes. Ces professionnels disposent de machines thermiques expressément prévues à cet effet et ils connaissent les doses nécessaires exactes à appliquer en fonction du type de toit. » ■



Le cool roofing permet d'économiser de 15 à 50 % sur la climatisation et en moyenne 36kg/m² de CO₂ sur la durée de vie du revêtement.

© PHOTO : PRIVÉ

Recycler les dalles de moquettes : une démarche écoresponsable

Vu l'ampleur de ses activités, le secteur du bâtiment est en première ligne dans la lutte contre le réchauffement climatique. Cela passe entre autres par des démarches d'économie circulaire comme le recyclage et le réemploi de dalles de moquettes. **Texte :** Philippe Van Lil

Trop souvent, les chantiers de rénovation sont synonymes de gâchis de matériaux. « Lors du renouvellement d'un plateau de bureau, la moquette finit souvent à l'incinérateur », constate Jean Minne, CEO de Composil. « Pourtant, on pourrait en réutiliser entre 30 et 60 %. La démarche de notre entreprise consiste précisément à effectuer des audits pour déterminer ce qui est recyclable et réemployable. »

Le réemploi présente énormément d'avantages. « Le favoriser, c'est tout d'abord faire partie d'une démarche philosophique et économique : on jouit d'un matériau équivalent au neuf du point de vue fonctionnel et esthétique... mais à un moindre coût !

Nous proposons toujours au client une solution de réemploi des dalles de moquettes in-situ. Si ce n'est pas possible, nous stockons les dalles récupérées et les remettons sur le marché. Nous fournissons également un certificat d'économie de CO₂, ce qui est fortement demandé. »

Composil prend également en charge la moquette trop usagée pour qu'elle soit recyclée. « Notre démarche est d'offrir une solution circulaire pour l'intégralité de la surface et de réduire ainsi l'empreinte carbone. Si le matériau n'est pas réemployable tel quel, nous l'envoyons chez le fabricant pour qu'il soit recyclé à plus de 97 %. Les fibres sont alors séparées de la sous-couche et les deux composants sont ensuite refondus pour pouvoir offrir un produit neuf. »



Jean Minne

CEO DE COMPOSIL

Lors du renouvellement d'un plateau de bureau, la moquette finit souvent à l'incinérateur, or on peut en réutiliser entre 30 et 60 %.

Selon notre interlocuteur, cette double approche connaît déjà un franc succès. « Nous avons été par exemple sollicités pour intervenir lors du chantier de rénovation d'une des deux tours Engie à la Gare de Bruxelles-Nord après leur rachat par le Whitewood Green Real Estate Fund. Sur les 25.000 m² de moquettes, plus de 10.000 ont

pu être réemployés in-situ, tandis que le reste a été entièrement recyclé. Une fameuse économie financière et de tonnes de CO₂ ! » ■

COMPOSIL®
we care

Pour plus d'informations :
composil.eu

Détecter les consommations d'eau anormales en temps réel

La consommation d'eau dans les bâtiments est une problématique cruciale et urgente. Il en va de l'empreinte environnementale comme des coûts. Une détection anticipée des anomalies éventuelles ainsi qu'un monitoring des performances permettent une gestion optimale. **Texte :** Philippe Van Lil



Grégoire de Hemptinne

COFONDATEUR DE SHAYP

Shayp a développé une solution à même de suivre en temps réel la consommation d'eau dans les bâtiments. « Nous récupérons les données des compteurs, qu'ils soient mécaniques ou digitaux, et un système d'intelligence artificielle analyse ensuite les flux de consommation », détaille Grégoire de Hemptinne, Cofondateur et Managing Partner de la société. « Ainsi, nous détectons des anomalies éventuelles telles qu'un système d'adoucisseur mal réglé, une toilette qui coule, un souci au niveau d'une cuve ou une canalisation rompue. »

Le bénéfice principal d'une telle solution est de détecter en direct les problèmes et des consommations anormales et de lancer des alertes pour des anomalies qui seraient

restées invisibles autrement. Ce n'est pas le seul bénéfice : « Notre système permet une optimisation opérationnelle. Il évite en effet aux équipes d'aller relever les compteurs un par un, chaque mois ou chaque semaine, et de se demander, en cas de problème, dans quel ordre les vérifier s'ils sont éparpillés dans plusieurs sites. Nous offrons aussi un reporting des consommations d'eau, ce qui constitue un énorme avantage dans le cadre des nouvelles lois en la matière, notamment la taxonomie européenne. Notre solution offre surtout finalement une réduction moyenne de 21 % de la consommation d'eau d'un portefeuille de bâtiments ainsi qu'une baisse significative des coûts opérationnels. »

Grégoire de Hemptinne déplore tout de même qu'à l'heure où l'on parle de plus en plus de RSE et de critères ESG, la gestion



i Le système permet de repérer des consommations anormales et de lancer des alertes pour des anomalies qui seraient restées invisibles autrement. © PHOTO: PRIVÉ

de l'eau n'entre pas encore dans les critères de calcul de la performance des bâtiments. « Les acquéreurs devraient savoir dans quoi ils s'engagent avant l'achat d'un bâtiment. Pourtant, comparé à d'autres investissements en optimisation énergétique, celui qui concerne l'eau est relativement faible et les gains sont immédiats. » ■



Pour plus d'informations :
shayp.com

Agir sur la biodiversité crée de la valeur pour les entreprises



Michaël van Cutsem

CEO DE BEEODIVERSITY

Prendre des mesures en faveur de la biodiversité, c'est évidemment bon pour la planète. Mais c'est aussi, comme le souligne Michaël van Cutsem, CEO de BeeOdiversity, l'occasion, pour les entreprises, de créer de la valeur pour leur activité grâce à des actions de terrain.

Texte : Philippe Van Lil

Les grands groupes immobiliers seront soumis à la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), qui comprend l'obligation de mettre en place une stratégie de biodiversité. Michaël van Cutsem précise que « sur le fond, les grandes entreprises doivent déjà s'assurer qu'elles n'ont pas d'impact sur les zones sensibles et effectuer une analyse de matérialité pour déterminer l'impact de leurs activités sur la biodiversité. Un système de surveillance de l'impact des activités sur la biodiversité à l'échelle de sites et de la chaîne de valeur est donc nécessaire, qu'elles émanent des développeurs ou des gestionnaires immobiliers. »

Pour les aider à identifier leur impact et les actions potentielles à mener, BeeOdi-



versity propose des solutions et du conseil stratégique. Elle a notamment développé un logiciel qui évalue les risques d'impact sur les zones sensibles et les opportunités qu'offre un site. Elle propose également des solutions de monitoring sur site, « il s'agit par exemple de monitorer la biodiversité végétale pour s'assurer que le projet immobilier ait un impact positif. À cet effet, nous avons mis en place de la biosurveillance via des abeilles. Elles agissent comme de petits drones naturels : elles ramènent du pollen

que nous analysons pour dresser un état de la biodiversité végétale et des polluants. »

Notre interlocuteur insiste sur le fait qu'agir sur la biodiversité permet aux entreprises de créer de la valeur pour leur activité : « Que ce soit pour obtenir des labels, établir des liens avec des parties prenantes clés ou se différencier sur le marché, c'est un avantage indéniable et incontournable pour toute entreprise de l'immobilier, y compris celles pour lesquelles les obligations réglementaires ne s'appliquent pas encore. » ■

Monitorer la biodiversité végétale est une des façons de s'assurer que le projet immobilier a un impact positif.



Pour plus d'informations :
beediversity.com



! Lorsque les murs sont en contact direct avec le sol et en absorbent l'humidité par capillarité, on parle d'humidité ascensionnelle.

! Un excès d'humidité peut entraîner des moisissures susceptibles d'avoir des répercussions importantes sur la santé.

Lutter contre l'humidité est essentiel pour la santé et les bâtiments

Relativement courants, les problèmes d'humidité peuvent engendrer des dégâts matériels, mais aussi devenir préoccupants sur le plan sanitaire. Entretien avec Olivier Peraux, Directeur régional de Murprotec, une société qui offre des solutions aussi bien préventives que curatives. **Texte :** Philippe Van Lil



Olivier Peraux

DIRECTEUR RÉGIONAL
DE MURPROTEC

Des origines multiples

Les problèmes d'humidité, en particulier dans les anciens bâtiments, peuvent prendre différentes formes. Tout d'abord, il y a l'humidité ascensionnelle : les murs sont en contact direct avec le sol et en absorbent l'humidité par capillarité. « Autrefois, on n'intégrait pas de 'diba', cette membrane d'étanchéité installée entre le sol et les murs », précise Olivier Peraux. Ensuite, il y a les poussées latérales d'humidité, qui apparaissent lorsqu'il existe des différences de niveaux positives par rapport au sol intérieur. « C'est typiquement le cas des caves, dont les murs sont au moins partiellement enterrés. Auparavant, on n'installait pas de platon étanche entre les murs et le terrain environnant. »

Précisons que les constructions anciennes ne sont pas les seules à être concernées par les problèmes d'humidité. Dans les constructions plus récentes, il arrive que les éléments de protection comme les diba et les platons soient également endommagés et ne puissent plus remplir leur rôle. En outre, avec l'accent mis sur l'isolation thermique et les économies d'énergie, les constructions neuves ou récemment rénovées souffrent aussi de problèmes de condensation. « Elles ne respirent plus naturellement et sont pour ainsi dire

mises sous cloche. Ouvrir les fenêtres ne suffit plus pour assurer une aération efficace. Ceci entraîne des répercussions sur la qualité de l'air ; dans 80 % des cas, l'air est plus pollué à l'intérieur des maisons qu'aux alentours. »

Quand humidité rime avec danger

Un excès d'humidité peut donc entraîner des répercussions importantes pour notre santé. « Les personnes vivant dans des espaces trop humides sont souvent sujettes à des rhumes à répétition, ont le nez bouché en permanence et peuvent même souffrir d'asthme. » Ces conditions favorisent aussi l'apparition de colonies d'Aspergillus, des champignons de type moisissure : « Elles déversent leurs spores dans l'air ambiant et les occupants finissent par les inhaler. Dans une minorité de cas, cela peut conduire à des maladies graves de l'appareil respiratoire. »

Autre source d'inquiétude : « Plus un logement est humide, plus on le chauffe pour parvenir à un bon niveau de confort, ce qui a bien sûr des conséquences sur nos factures d'énergie. De plus, l'humidité fait courir des risques relatifs à la stabilité d'un bâtiment. Les infiltrations d'eau provoquent une érosion des murs, d'où un impact négatif sur la structure même de la construction. »

Plus un logement est humide, plus on le chauffe pour parvenir à un bon niveau de confort, ce qui a bien sûr des conséquences sur nos factures d'énergie.

À chaque problème sa solution

Heureusement, de nos jours, des méthodes permettent de prévenir l'apparition de ces différents tracas. « On peut poser une pellicule hydrofuge sur la façade avant même que d'éventuels problèmes d'humidité ne surviennent, sans quoi il faudra procéder au préalable à des travaux de réhabilitation. S'agissant des risques de condensation, on peut installer une centrale de traitement de l'air, qui aura aussi l'avantage de l'assainir. »



Si l'humidité est déjà présente dans le bâtiment, pas de panique ! Il existe toute une série de solutions efficaces.

Si l'humidité est déjà présente dans le bâtiment, pas de panique ! Murprotec propose toute une panoplie de remèdes. « On peut créer un diba artificiel en injectant une solution dans les murs pour les isoler du sol. Il est également possible d'appliquer un cuvelage complètement étanche à l'eau comme à l'oxygène, qui protège les murs du risque d'érosion. Enfin, dans les cas plus sérieux, si on constate des infiltrations, on installe un drain avec membrane d'étanchéité couplé à un système de pompes. »

« Tous les produits de Murprotec sont exclusifs et efficaces. Ils assurent au client la tranquillité pour un bon bout de temps. Nous nous engageons d'ailleurs à une obligation de résultats pour toutes nos interventions et nos produits sont couverts par des garanties allant de 10 à 30 ans », conclut notre interlocuteur. ■

MURPROTEC
Traitements définitifs contre l'humidité
Definitieve vochtbehandelingen

Pour plus d'informations :
murprotec.be



Sébastien Mahieu

MANAGING DIRECTOR
DE BELGA SOLAR

Frédéric Conrads

MANAGING DIRECTOR
DE BELGA SOLAR

Photovoltaïque : un circuit court vertueux pour l'économie et l'environnement

Seul fabricant belge de panneaux photovoltaïques, Belga Solar en assure aussi l'installation, offrant une garantie de qualité et une forte valeur sociétale. Interview avec Sébastien Mahieu et Frédéric Conrads, tous deux Managing Directors de l'entreprise.

Texte : Olivier Clinckart

Sébastien Mahieu et Frédéric Conrads partagent leur conviction : « Notre mission est de participer à la création d'une chaîne de valeur européenne dans l'industrie photovoltaïque, en créant des emplois locaux et durables. Nous accompagnons donc dans leur transition énergétique aussi bien des particuliers que des entreprises. Nous sommes également actifs au niveau des entités publiques, convaincus que l'argent public devrait être en priorité réinvesti dans l'économie locale. »

Frédéric Conrads ajoute : « Ce choix est le plus logique en termes de valeur client, de fiabilité et de garantie de robustesse et de durabilité. Avec un effet positif pour l'économie et pour l'environnement. De plus,

nous avons inauguré fin février notre nouvelle ligne de production et nous sommes prêts pour la croissance. »

Circuit court

Comme l'explique S. Mahieu, le circuit court se concrétise de différentes manières chez Belga Solar : « Depuis 2018, nous mesurons notre bilan carbone, ce qui nous permet de faire de la compensation par la plantation d'arbres, en collaboration avec l'ONG Graine de Vie. Ainsi, 120.000 arbres ont déjà été plantés. »

Et ces efforts se poursuivent de façon continue : « Nous avons changé nos statuts afin de devenir une entreprise à mission, en tenant compte dans nos décisions d'éléments externes : environnement, fournisseurs, clients, communautés locales... En matière d'inclusion et de diversité, nous collaborons avec une entreprise de travail adapté pour la fabrication des packagings. Autant d'éléments contribuant à un impact sociétal qui va au-delà de l'entreprise. Dans cette optique, nous avons entamé le processus pour la certification B Corp. »



© PHOTO : PRIVÉ

F. Conrads met en avant l'intérêt financier d'une installation solaire : « Avec des retours à 6-7 ans sur investissement et un produit garanti 25 ans, l'avantage est indiscutable. D'autant plus que nous allons vers un monde davantage électrifié, avec des prix du gaz et de l'électricité très fluctuants. »

Sébastien Mahieu confirme : « Faire ce choix, c'est prendre son avenir énergétique en main, en sécurisant le prix de l'énergie sur une longue période. La durée de vie d'un panneau et sa productivité ont augmenté considérablement en quelques années, et nous garantissons que nos panneaux produiront encore 85 % de leur production actuelle dans 25 ans ! » ■

Faire le choix du photovoltaïque, c'est prendre son avenir énergétique en main, en sécurisant le prix de l'énergie sur une longue période.

belga solar
PROUDLY MADE IN BELGIUM

Pour plus d'informations :
belgasolar.com

La gestion de l'eau exige une approche globale

Intégrer la gestion des eaux est indispensable pour protéger nos bâtiments, éviter les inondations et préserver la qualité de l'eau et du sous-sol. Olivier Bastin et Stéphane Muguet, tous deux Associate Partners chez Almadius et Naturem Solutions, offrent leur savoir-faire en la matière aux entrepreneurs, promoteurs et pouvoirs publics.

Texte : Philippe Van Lil

« Les constructions humaines interfèrent dans le cycle de l'eau en imperméabilisant les sols. À nous de trouver des solutions en harmonie avec la nature », nous confie Stéphane Muguet. Olivier Bastin appuie le propos : « Il faut absolument minimiser l'impact du bâti sur l'environnement, sinon les risques sont bien réels. »

Cette gestion des eaux liée aux bâtiments est complexe et au cœur de plusieurs problématiques étroitement imbriquées les unes aux autres. Olivier Bastin : « L'infiltration des eaux de pluie peut impacter la stabilité

des bâtiments et être influencée par la pollution des sols, sans oublier la qualité de l'eau ruisselant et l'allié qu'est un sol vivant. Il faut également prendre en compte la relation entre aménagements et inondations potentielles, ainsi que les impacts du chantier sur les eaux souterraines et le ruissellement. Naturem Solutions se focalise sur la récupération des eaux pluviales et la réutilisation des eaux usées traitées dans les bâtiments ou l'irrigation. Cela fait beaucoup de choses à gérer, mais il est primordial de s'occuper de ces thématiques dès le début du projet. Notre force est de pouvoir offrir notre expertise technique sur tous ces sujets à la fois, tout en respectant les réglementations en vigueur. »

Répondre aux multiples défis

Pour faire face à tous ces défis, les ingénieurs d'Almadius ne se contentent pas de dimensionner et modéliser ; ils se basent également sur leur expérience de chantier et la pluridisciplinarité des équipes. « Nous analysons



© PHOTO : PRIVÉ

Olivier Bastin et Stéphane Muguet, Associate Partners chez Almadius et Naturem Solutions.

les données, procédons à des tests in-situ et dimensionnons les systèmes les plus appropriés pour la gestion des eaux pluviales. Nous modélisons également au besoin l'écoulement des rivières, l'impact des pollutions ou le comportement des nappes phréatiques. Cela aboutit à des solutions pratiques et pérennes », nous détaille Stéphane Muguet.

Les sociétés sont actives à Bruxelles et en Wallonie, « deux terrains d'intervention très différents. La Capitale est fortement urba-

nisée et réglementée, alors que la Wallonie présente des aménagements plus variés », conclut Stéphane Muguet. ■

Les constructions humaines interfèrent dans le cycle de l'eau en imperméabilisant les sols. À nous de trouver des solutions en harmonie avec la nature.

ALMADIUS
ENGINEERING & ENVIRONMENT

NATUREM
Water efficiency & circularity

Pour plus d'informations : almadius.com - naturem-solutions.com



VIVRE ENSEMBLE N'A JAMAIS ÉTÉ AUSSI FACILE.

Situé au cœur de Tubize, Grand Central n'est pas un projet comme les autres. Dans un même cadre de verdure vont se côtoyer des appartements, une résidence-services, une maison de repos et un cabinet médical. L'occasion unique pour plusieurs générations de vivre côte à côte en parfaite harmonie.

Situé à quelques minutes à pied de la gare et du centre-ville, Grand Central s'annonce comme le départ d'une vie plus agréable et plus confortable. Dans ce clos, priorité à la mobilité douce et aux espaces partagés qui favoriseront les rencontres entre tous les habitants.

A Tubize

Appartements de 1 à 3 chambres avec terrasse
Penthouses 3 chambres

A partir de

175.000€ Cave incluse
Hors frais



02/899 92 85



DELZELLE
RESIDENTIELS