

# PASSIF... À TOUS LES ÉTAGES !

Eco-construit, passif, zéro énergie et groupé ! Tel pourrait être l'habitat urbain de demain. Il est en cours de construction à Bruxelles, à l'initiative de deux promoteurs privés, pionniers d'un habitat durable en ville.



Imaginez une maison fraîche en été et que la puissance d'un fer à repasser suffit à chauffer confortablement en hiver. Une maison sans condensation et où l'air ambiant est renouvelé en permanence, sans perte de chaleur. Une maison où les matériaux, écologiques, n'influencent pas sur la santé humaine. La "maison passive éco-construite", c'est cela ! Si la construction de telles maisons se multiplie chez nous, son application dans l'habitat urbain collectif reste encore à défricher alors qu'un quart de la population belge vit en appartement, plus de la moitié à Bruxelles. La Banque Triodos finance deux projets pionniers.

### Neutre en énergie

Créée en 2006 par Esther Jakober, Green Immo finalise Rue Bernaerts à Uccle le projet Globe, un ensemble de 13 appartements passifs, premiers du genre à Bruxelles. Si cette promotion "haut de gamme" est en phase avec le marché immobilier ucclois, elle est clairement de rupture. Les appartements seront non seulement passifs (besoins en chauffage inférieurs à 15 kWh/m<sup>2</sup>/an), écologiques (choix de matériaux écolabellisés) mais également zéro énergie. "La production de l'énergie nécessaire au chauffage, à l'eau chaude sanitaire et à l'électricité se fera à l'aide d'une micro-cogénération par biomasse au colza complétée par une installation de panneaux photovoltaïques par appartement", précise Esther Jakober. Les logements (70 à 160 m<sup>2</sup>) seront donc neutres en énergie, ce qui se traduit en une économie financière de 150 à 260 EUR par mois et par logement. Mais c'est surtout la qualité de vie de l'éco-construction passive que met en avant Esther Jakober: confort thermique, absence de nuisances sonores, haute qualité de l'air intérieur, matériaux de finition sans émanations toxiques,...

### MOINS CHER À LONG TERME

Dès lors que l'on raisonne sur la durée du financement (20 ans), l'éco-construction passive est nettement plus économique. A 3.000 EUR le m<sup>2</sup>, le surcoût du projet Globe est d'environ 15% pour l'acquéreur. Mais les économies d'énergie (150 à 260 EUR par mois) permettent de l'amortir en dix ans. S'ajoute une série de primes et déductions fiscales qu'Esther Jakober estime entre 6% et 13% du prix d'achat selon le logement. Même raisonnement du côté de Biplan, où le prix au m<sup>2</sup> est de 2.500 EUR (communs inclus). Selon Claude Rener, la philosophe «groupée» du projet permettrait des économies de 400 à 600 EUR par mois et par ménage. De quoi rendre plus accessible encore un logement de qualité ou permettre des choix de vie différents, mieux équilibrés entre travail et temps libre. [WWW.GREENIMMO.BE](http://WWW.GREENIMMO.BE) [WWW.BIPLAN.BE](http://WWW.BIPLAN.BE)

**BIPLAN** > Jean-Paul Hermant, Claude Rener et Philippe Lauwers, auteurs de Biplan: "Partager non seulement l'espace mais aussi l'organisation de vie".



photographies REPORTERS texte JEAN-FRANÇOIS MARCHAND



«La vraie motivation de l'acheteur ne sera pas tant les faibles charges énergétiques que le confort et la qualité de vie qu'offre l'éco-construction passive»  
Esther Jakober, Green Immo

**GREENIMMO**  
Si les 30.000 immeubles à appartements de Bruxelles étaient aux normes des projets Globe ou Biplan, l'économie en dépenses énergétiques atteindrait 10 milliards EUR en 20 ans...

“Biplan, c'est habiter ensemble, dans un lieu de vie confortable, sain, économe en énergie, en matériaux, en mobilité, en coûts de vie, solidaires et riches de liens sociaux”

Claude Rener, Biplan

### Plus de liens sociaux

A l'autre bout de Bruxelles, à Haren (Evere), un autre projet de rupture s'apprête à voir le jour: Biplan. Développé par bxlÉCO, cet immeuble de 6 appartements (78 à 110 m<sup>2</sup>) vise également la neutralité énergétique en combinant construction passive et auto-production d'énergie renouvelable. Ici, l'ossature bois a été préférée à une structure en béton. Tous les matériaux sont ainsi écologiques, jusqu'aux terres de déblaiement récupérées pour végétaliser la toiture. Et tandis que le projet Globe inclut une buanderie, un parking à vélo ou un jardin collectifs, Biplan se veut avant tout un projet d'habitat groupé, privilégiant mixité et liens sociaux. Le projet comprend dans les communs un poulailler, des ruches, une orangerie, un potager (en toiture), un cellier (pour stocker les achats groupés) et même une chambre d'amis. Il faut encore ajouter deux emplacements pour voitures partagées (électriques !). En combinant efficacité énergétique et habitat groupé, les propriétaires peuvent ainsi tabler sur des économies de 400 à 600 EUR par mois et par ménage, selon bxlÉCO.