

TOURNAI

## À vendre: 20 éco-maisons

Une vingtaine de maisons passives sont prêtes à Tournai

L'éco-quartier de Tournai prend corps. Ses 20 premières maisons passives sont mises à la vente. Quelques-unes ont déjà trouvé acquéreurs début de cette semaine. Malgré la crise, le projet de l'atelier 36.8 semble promis à un bel avenir.

On les appelle les maisons-patios. Ce sont les premières à avoir émergé de ce chantier unique en son genre en Hainaut, si pas en Wallonie.

Alors que les derniers travaux sont en cours - on en est à la pose des tuiles, avec ou non système photovoltaïque intégré - les visites se succèdent sur le chantier. Pour les professionnels de la construction, curieux de découvrir un projet qui conjugue le concept de la maison passive à l'échelle de tout un quartier. Et pour les particuliers bien sûr, futurs acquéreurs potentiels.

"Nous avons signé les premiers compromis de vente début de cette semaine. Nous ne savons pas encore comment la demande va évoluer. C'est vrai que la période n'est pas idéale pour acquérir de l'immobilier. Les banques sont encore frileuses", observe Quentin Wilbaux, architecte de l'atelier 36.8, à Tournai.

Les bâtiments sont neufs et ont donc le prix du neuf... Mais l'originalité du concept et surtout les formidables économies d'énergie à prévoir demandent d'y regarder à deux fois avant de conclure que ce serait "cher payer".

Le projet façonné par l'atelier 36.8 allie mixité sociale, générationnelle, fonctionnelle et formes urbaines innovantes et écologiques. Qui dit mieux à l'heure actuelle?

À terme, l'éco-quartier comptera 36 logements d'une surface habitable de 100, 140, 170 ou 200 m<sup>2</sup>. Aux 20 maisons-patios qui se terminent, s'ajouteront 8 maisons-jardins et 8 maisons-balcons. Le reste du terrain sera aménagé en espaces communs avec une placette centrale et un petit parc paysager.

### UNE "PASSIVE" MITOYENNE AU PRIX D'UNE "QUATRE FAÇADES" NEUVE

Tout ce qui concerne la gestion de l'énergie est regroupé dans un local technique commun. C'est le cas pour l'eau chaude avec un unique boiler alimenté de façon mixte au gaz et à l'énergie solaire. Mais aussi pour l'eau de ville et les eaux de pluie récupérées pour alimenter les toilettes et les appareils électroménagers.

SARAH STUDER



Quentin Wilbaux et Eric Marchal, les architectes de 36.8. ■ S.S.T.



Le chantier des maisons-patios sera terminé cet été. ■ B.LIBERT

TOUTE L'INFORMATION EN LIGNE  
[www.sudpresse.be](http://www.sudpresse.be)



- Votre région
- Tout le sport
- Les infos people
- Galeries photos
- Vidéos
- Footlive



[www.sudpresse.be](http://www.sudpresse.be)

COMMENT FONCTIONNE UNE MAISON PASSIVE?

## Réduire sa consommation de 85%

Le "passif" est régi par des normes très strictes. On estime qu'une maison passive consomme jusqu'à 85 % d'une maison existante et jusqu'à 75 % d'une maison neuve classique. Pour le chauffage, ces habitations ne consomment pas plus de 15 kWh/m<sup>2</sup>. Pour parvenir à une telle performance, voici comment s'y sont pris les concepteurs de l'éco-quartier tournaisien.

> **Des bâtiments compacts** répartis en volumes très simples, étanches à l'air et très bien isolés par plus de 30 cm de cellulose au niveau de la toiture, par exemple, ou encore des châssis triple vitrage.

> **Une gestion collective de l'énergie.** Tout est regroupé dans un local technique commun. Ce qui réduit encore les charges.

> **Le gaz et le solaire** assurent conjointement la production de chaleur avec une chaudière à gaz à condensation et 90m<sup>2</sup> de panneaux solaires thermiques. Ces deux sources de chaleur couvriront chacune la moitié des besoins.

soins.

> **Étanche mais ventilé!** Le niveau d'étanchéité à l'air est mesuré par un test de pressurisation, indispensable pour protéger la maison des vents froids et des infiltrations. Un système de ventilation à double flux garantit un air sain tout en retenant les calories à l'intérieur.

> **Les matériaux** sont pour la plupart non polluants et non toxiques pour les ouvriers de chantier comme pour les habitants. Les bois d'ossature proviennent de forêts ardennaises. L'isolation du sol est réalisée avec des billes d'argex alors que le toit et les façades sont isolés à la cellulose.

> **Une isolation acoustique** est assurée par une structure de mur de type "masse-ressort-masse", ce qui permet une atténuation du bruit de l'ordre de 68 décibels.

> **Pour éviter la surchauffe**, particulièrement en été, des volets coulissants judicieusement orientés protégeront les ouvertures des ardeurs du soleil.

02 mai 2009



Il y a 35 cm d'isolant sous la toiture.

■ BERNARD LIBERT

### Environ 1.250 euros le mètre carré

Les maisons sont en vente en "gros-œuvre fermé passif", un peu comme de grands lofts vides que les acheteurs pourront aménager, équiper et cloisonner selon leurs goûts et leurs besoins.

Le prix comprend l'achat de la quote-part du terrain nu et de la copropriété, un atelier, ainsi qu'une place de garage "carport" exclusive.

Parmi les 20 maisons-patios mis en vente, voici les différentes catégories de surfaces et de prix:

- > maisons de 100 m<sup>2</sup> à partir de 136.000 €(htva);
- > maisons de 140 m<sup>2</sup> à partir

Des superficies de 100 à 200 m<sup>2</sup>. ■ B.L.

- de 174.000 €(htva);
- > maisons de 170 m<sup>2</sup> à partir de 206.000 €(htva);
- > maisons 3 façades de près de 200 m<sup>2</sup> à partir de 249.000 €(htva).
- > Pour plus d'infos, consulter le site [www.36-8.be](http://www.36-8.be)

LES PREMIERS FUTURS HABITANTS DE L'ÉCO-QUARTIER

## Une démarche plutôt "active"

Une famille avec deux enfants, bientôt trois... Ingrid et Gaëtan Van Simaëys avaient hâte de trouver un toit définitif pour accueillir leur famille nombreuse. Le concept de maison passive les intéressait. "Nous avons l'intention de faire bâtir d'ici quelques années et nous aurions opté de toute façon pour une maison basse énergie. Une maison purement passive nous semblait financièrement inabordable. Mais là, nous nous sommes décidés très vite!", explique Gaëtan, 34 ans.

Le jeune couple est donc le premier acquéreur d'une maison

qui se termine à quelques centaines de mètres de leur domicile actuel, une maison mitoyenne située légèrement à l'écart du centre-ville.

"Là aussi, ce sera une maison mitoyenne. Mais nous habiterons dans un parc à l'écart de la circulation. On pourra laisser sans crainte les enfants aller dehors. De plus, une bonne isolation acoustique a été prévue. Et même si l'avant et l'arrière sont entièrement vitrés, la végétation nous garantit une certaine intimité". C'est le cas avec la réduction fiscale pour maison passive de 790€ par (pendant dix ans) et de



Ingrid et Gaëtan seront les premiers habitants de l'éco-quartier.

la prime de la Région wallonne de 6.500€ à valoir lors de l'achat. "Et on devient indépendant, pour longtemps, du prix des énergies". Gaëtan et Ingrid entreprendront cette année dans leur nouveau logis... et affronteront leur premier hiver!

S.S.T.