

Projet du Pic au Vent à Tournai

Le défi d'un éco-quartier wallon

A Tournai, le Pic au Vent sera bientôt le premier ensemble de maisons basse énergie à capitaux privés à voir le jour en Wallonie. Soucieuse de l'environnement et de l'énergie, l'habitat passif groupé séduit mais bouleverse aussi les habitudes. | Antoine Moreno

Aux murs, les post-it jaunes conquièrent peu à peu le territoire. «C'est le nombre de personnes qui ont déjà mis une option», se réjouit Quentin Wilbaux devant les plans et parcelles virtuelles du Pic au Vent, futur ensemble de maisons passives à Tournai et premier du genre en Wallonie. Le promoteur est confiant : d'ici l'été, les 20 premières habitations sur les 36 que compteront à terme le projet, devraient trouver preneurs. Si la crise joue contre le secteur immobilier, l'habitat vert décliné à moyenne ou grande échelle, synonyme d'économies, a le vent en poupe en Belgique.

D'ici quelques mois, L'Île-aux-oiseaux, à Mons, offrira un vaste pôle éco-énergétique — 300 logements au final, sociaux pour moitié — tandis qu'à Mouscron, le projet Elea lancera au printemps 2010 la première phase de ses 60 habitations passives. En Flandre, c'est le programme KampC à Westerlo, l'un des pionniers du genre, qui devrait bientôt sortir de terre.

A la différence des initiatives citées, directement soutenues par l'Europe et les Régions, le Pic au Vent (20 maisons-patios, huit maisons-jardins et huit maisons-balcons) est un projet entièrement privé. «C'était une volonté d'être libre et cela nous a fait gagner beaucoup de temps. Le chantier est quasi achevé», avance Quentin Wilbaux dans les bureaux de 36-8, la société tournaisienne qu'il a fondée avec Eric Marchal, architecte, pour mener à bien leur entreprise. Sans autres apports financiers que leur propre mise de fonds et un emprunt de 3,5 millions d'euros.

Propriétaires d'un terrain vierge depuis une dizaine d'années au lieu dit le Pic au Vent, à 2 km des grands boulevards de Tournai, le duo avait depuis longtemps l'idée de se lancer dans l'aventure d'un lotissement basse énergie. «C'était un défi et une préoccupation. En termes de performance énergétique, l'habitat belge est un des pires en Europe. La vétusté des bâtis en est une des causes principales. En partant du neuf et d'une feuille blanche, nous avons pu envisager la question bioclimatique sous tous les angles. La première est l'isolation. Il y a moyen de diviser réellement par 10 les pertes énergétiques. Nous avons conçu les habitations de manière à ce que les occupants puissent se passer de chauffage central. Un simple radiateur d'appoint sera suffisant pour compenser les grands coups de froid extérieurs. A titre d'exemple, une maison passive consomme 150 litres de mazout par an contre 3.000 pour un habitat traditionnel.»

Inspirés par la Silicon Valley de la maison verte

Pour atteindre ses objectifs d'isolation maximale, 36-8 a déployé l'artillerie lourde... Sous chaque maison repose une dalle de 50cm d'épaisseur remplie de dizaines de milliers de billes d'argile. Derrière chacune des charpentes en bois se niche un épais



LE CHANTIER DU PIC AU VENT À TOURNAI
Bien que mitoyennes, les habitations ont été pensées comme des unités individuelles. Un paysage arboré occupera plus de la moitié du terrain et empêchera les vues latérales.



manteau en ouate de cellulose. Et les fenêtres ? Du triple vitrage directement importé d'Autriche, pays phare de l'éco-construction, visité à plusieurs reprises par les concepteurs du Pic au Vent. «Le Vorarlberg, un des lands autrichiens, c'est la Silicon Valley de la maison verte, s'amuse Quentin Wilbaux. Quand on voit que même les usines y sont passives et rentables, on se dit que l'on a pris 15 ans de retard.» La «chasse au gaspi» de la société tournaisienne passe aussi par l'apport de l'énergie solaire et la configuration même des habitations : les 20 maisons qui s'achèvent en ce moment sur le site sont toutes mitoyennes. «L'habitat groupé est une condition indispensable pour maximiser l'isolation et diminuer les coûts de construction. Cela a permis une économie d'échelle importante. Nous voulions démontrer qu'une maison passive n'est pas plus chère qu'une maison standard. Pour une livraison *gros œuvre fermé* et sur base d'un coût d'aménagement individuel estimé entre 40.000 et 70.000 euros



ERIC MARCHAL ET QUENTIN WILBAUX
«Nous avons conçu les habitations de manière à ce que les occupants puissent se passer de chauffage central. Un simple radiateur d'appoint sera suffisant pour compenser les grands coups de froid.»

quins. Personnellement, je trouve très excitant de m'investir dans un tel projet pilote. Mais le fait de passer d'une villa quatre façades à une maison deux façades n'est pas soutenu par tous dans mon entourage, à commencer par mes deux fils d'une vingtaine d'années qui ont un regard assez négatif sur la chose. Socialement, c'est comme si je faisais marche arrière...» Un argument que contestent les concepteurs du Pic au Vent. «Le mot mitoyen fait peur, reconnaît Eric Marchal de 36-8. On a l'image du jardin en *frite* ou de la vue directe chez le voisin. C'est pour cela que l'on a imaginé un paysage arboré qui occupe plus de la moitié du terrain et empêche les vues latérales. Les habitations ont été pensées comme des unités individuelles. Quant aux bruits de voisinage, je peux vous assurer que les doubles murs en blocs de silicate assurent une insonorisation optimale.»

Maîtres du projet jusqu'au bout

Promoteur atypique, architecte et détenteur d'une thèse de doctorat sur l'urbanisme de Marrakech obtenue à la prestigieuse Ecole des Hautes Etudes de Sciences Sociales à Paris, Quentin Wilbaux a refusé les offres de professionnels aguerris qui lui ont proposé de racheter le concept. «Cela aurait été plus léger de déléguer la promotion à des tiers mais nous voulions être maîtres du projet jusqu'au bout. Malgré les difficultés du parcours.» Comme le souvenir houleux d'une réunion de voisinage pour l'obtention du permis de

construire dans le cadre d'une enquête publique qui rassembla plusieurs centaines de citoyens et faillit tourner au pugilat. «Certains riverains craignaient que le quartier soit dévalorisé. Des participants nous reprochaient de vouloir construire des cabanons en bois !» Le collège tournaisien, lui, validera le projet à l'exception d'un projet de serre, rayée des plans dans la version définitive. Tout comme l'idée d'une piscine collective. Il a fallu trouver ensuite les entreprises pour mettre en œuvre des techniques de construction «vertes». «La Compagnie du bois de Mouscron est l'un des rares spécialistes de la question. L'assemblage de la charpente se rapproche de techniques ancestrales par principes d'emboîtement avec des queues d'aronde, sans vis, ni clous.»

Pour l'acquéreur, au-delà de la philosophie écologique, l'éco-habitat en terre wallonne se traduit par une série d'avantages fiscaux. Entre primes et diverses déductions fiscales, l'adhésion au projet tournaisien permet d'économiser près de 10.000 euros. Un bonus auquel Eric Marchal n'hésite pas à rajouter la plus-value à long terme. «Avec les nouvelles directives européennes, il y aura bientôt l'obligation de mentionner les performances énergétiques des bâtiments, lesquels seront classés de A à G.» A la manière des réfrigérateurs...

www.36-8.be



(les maisons vont d'une superficie de 100 à 200 m²), nous nous situons autour de 1.250 euros le m². Le Pic au Vent est une copropriété à l'horizontale. Les toits, panneaux solaires, garages et chaudières sont en copropriété, ce qui a pour avantage de diviser un certain nombre de dépenses et de coût de maintenance. Ce projet est aussi un parti pris de vie basé sur l'échange et la proximité.» Un aspect qui a plutôt séduit le signataire d'un compromis de vente pour un 140 m² au Pic au Vent. «La mitoyenneté ne me fait pas peur, raconte Marc Misson, 47 ans, cadre chez Belgacom. Peut-être suis-je dans le fantasme mais je me dis que les gens qui adhèrent à cette philosophie de vie voient les rapports entre voisins sous un angle un peu moins individualistes et mes-