

ARCHITECTURE  
BLAF  
INTERSTICES  
MUTUALISER LES RESSOURCES



ARCHITECTURE  
VENISE EN FREE SPACE  
TABLE RONDE  
ECOQUARTIER, QUALITÉ DE VIE  
EN CIRCUITS COURTS ?

# SOMMAIRE



© STIJN BOILAERT

P.6 ARCHITECTURE



P.10 ARCHITECTURE



© XXXXXXXXXXXXXXX

P.16 TABLE RONDE

## PAGES RÉDACTIONNELLES

- P.4 PORTRAIT  
BLAF
- P.6 ARCHITECTURE  
INTERSTICES  
MUTUALISER LES RESSOURCES  
VENISE EN FREE SPACE
- P.12 AGENDA
- P.16 TABLE RONDE  
ECOQUARTIER, QUALITÉ DE VIE  
EN CIRCUITS COURTS ?

## ANNONCES IMMOBILIÈRES

- P.19 BIENS EXISTANTS
- P.49 IMMO NEUF

## ANNONCES IMMOBILIÈRES



P.19 BIENS EXISTANTS



P.49 IMMO NEUF

## EDITO

### Le XXI<sup>e</sup> siècle sera religieux

... ou ne sera pas. Aurait dit Malraux. On ne sait si la formule fut vraiment dite, sous cette forme, par l'écrivain et homme politique français. Mais elle m'est revenue à l'esprit en voyant la foule se presser sur l'île de San Giorgio pour l'inauguration du premier pavillon du Vatican à la Biennale d'architecture de Venise. En guise de pavillon, ce ne sont pas moins de dix chapelles qui ont été édifiées par autant d'architectes de renom, dont deux prix Pritzker : Eouardo Souto de Moura et Norman Foster. Quelle place l'architecture religieuse prend-elle aujourd'hui dans notre société occidentale ? A-t-elle encore une spécificité ? Est-elle encore un engagement ? Un acte militant ? Un endoctrinement ? Si dans le monde musulman elle cristallise toujours certaines positions - la colère des musulmans les plus traditionnels à propos de la nouvelle mosquée Vali-e-Asr à Téhéran en témoigne ! - quelle pertinence a-t-elle dans notre vieille Europe blasée, où la religion chrétienne est en recul et où la spiritualité est étouffée par nos rythmes et modes de vie frénétiques ? Et bien il semble que le besoin de lieux de méditation et de recueillement n'ait jamais été aussi pressant. Alors qu'on désacralise les églises, l'homme cherche un espace pour se retirer du siècle, pour exprimer ou rechercher sa foi dans le vide de notre société de consommation. Le livre de Julio Bermudez Transcending Architecture décrit fort bien cette réaction. Les exemples de lieux de culte ou de prière, modernes et contemporains, ne manquent pas. De la chapelle de Ronchamps du Corbusier, modèle du genre, à la House of One dont le début de la construction est annoncé pour 2019 à Berlin, l'architecture actuelle suit les aspirations spirituelles, voire mystiques, de l'homme du XXI<sup>e</sup> siècle.



MARIE POK  
Rédactrice en chef

ESSENTIELLE  
**IMMO**

Photo cover: Serge Anton / Rédactrice en chef: Marie Pok / Ont collaboré à ce numéro: Serge Anton, Thierry Laffineur, Filip Dujardin  
Coordination et Commercialisation: Véronique Le Clercq 0475 57 62 35 - vero.leclercq@ipmimmo.be - Commerciales: Daphné Mertens 0475 75 12 44 - daphne.mertens@ipmimmo.be et Iris Langbord 02 793 32 64 - Iris.Langbord@ipm-immo.be - Sylvie Arku 02 211 27 46 - sylvie.arku@ipm-immo.be - Conception graphique & Pré-presses annonces: IPM Ad Operations - immo@essentielleimmo.be / Impression: IPM Press Print / Éditeur responsable: François le Hodey

**LOGIC**  
**-IMMO.BE**  
LESITEIMMO  
DERÉFÉRENCE.



Retrouvez-y plus de **50.000** annonces  
et nos 3 magazines immo



# BLAF HANDS ON

En flamand, BLAF signifie aboyer. Un nom et une enseigne forts pour un bureau au profil pourtant réservé. Sis à un jet de pierre de l'église de Lokeren, l'agence dirigée par Bart vanden Driessche et Lieven Nijs a construit une multitude de maisons unifamiliales caractérisées par une construction et une finition expérimentales, passant de la brique au bois ou au textile.

TEXTE : MARIE POK PHOTO : SERGE ANTON

Dans le jardin intérieur transformé en terrain de foot, Bart vanden Driessche explique qu'il a acheté cette ancienne usine de pain d'épices et construit un projet commun avec quatre familles. Il y a treize ans, l'habitat collectif n'était pas encore chose répandue. Du moins de façon formalisée. Il ne se trouvait alors aucun notaire spécialisé. A défaut de figurer clairement dans l'acte de propriété, la jouissance commune du jardin s'est faite à l'usage. Au compromis. « En tant qu'architectes, nous sommes des rêveurs. Nous nous devons d'imaginer et de réfléchir à l'habitat puisque nous sommes quotidiennement plongés dans ces questions. C'est ce que nous avons fait. Nous avons rêvé ce projet et nous nous sommes lancés. » Aujourd'hui, le bâtiment principal est occupé par le bureau d'architecture, tandis que les anciens corps de bâtiments servent de logis aux quatre familles. A l'arrière du terrain, Bart vanden Driessche a bâti sa propre maison familiale. Une structure bois entourée d'un mur autoportant en briques.

Si les coéquipiers de BLAF furent en avance sur la concrétisation de nouvelles utopies collectives, ils le furent sans doute aussi dans l'architecture passive en Belgique. Bien que vers 2008, celle-ci s'était déjà répandue en Allemagne et en Suisse, les exemples belges étaient encore rares. Ce ne fut pas pour répondre à une décision délibérée que les deux associés se lancèrent dans ce type de construction. C'est l'architecture bois qui les a menés vers la construction passive et basse énergie. Fils de menuisier, Bart vanden Driessche s'intéressait assez naturellement à la chose alors que celle-ci n'était guère pratiquée en Flandres. « C'est en travaillant autour de l'ossature bois qu'on s'est aperçu qu'on pouvait mieux isoler, travailler plus légèrement, avec l'air... Notre intérêt pour l'isolation et pour le low tech n'était donc pas un choix conscient. » « Encore faut-il savoir ce qui est conscient et ce qui ne l'est pas. Il y a toujours un peu de l'un dans l'autre », renchérit malicieusement Lieven Nijs. « En fait, nous avons toujours travaillé avec notre intuition. Et l'intuition est un système d'information complexe. Notre approche est résolument ancrée dans le faire,



le « hands on ». Les logiques constructives que nous mettons en place découlent de ça. » « Finalement, nos maisons atteignent des standards conformes au PEB requis mais ceux-ci découlent d'une réflexion architecturale. Nous n'avons jamais dû modifier un plan à cause des normes PEB. » « Cela fait 10 ans que nous travaillons selon les mêmes principes. Notre bureau a fini par acquérir des compétences internes dans ce type de construction, mais je le répète, nous travaillons avant tout comme des architectes : nous construisons en pensant à orienter la maison en fonction des vents, du soleil, des points cardinaux. Nous attachons une grande importance au « hardware », à l'enveloppe, à l'architecture. Si elle est bien pensée, les techniques les plus sophistiquées deviennent superflues. Or, les gens ont souvent tendance à nager en pleine contradiction en privilégiant d'abord la technologie avant l'isolation ou l'orientation. »



Bart vanden Driessche et Lieven Nijs

Si l'architecture passive n'est plus un sujet de revendication ou de positionnement, Lieven Nijs et Bart vanden Driessche sont personnellement convaincus de l'urgence de différentes problématiques écologiques, économiques et sociétales. Aussi ont-ils étudié de près, à la demande du Bouwmeester flamand, la façon dont un projet de quartier peut faciliter la transition énergétique. « On en revient à la problématique du collectif. Le bénéfice collectif est souvent induit par le privé. Mais dans le cadre d'un projet de quartier, on se trouve systématiquement bloqué par des questions de frontière entre le domaine public et la propriété privée. Un privé peut-il opérer sur un terrain public ? Et vice versa ? Les blocages se font sentir dès qu'il s'agit de récupérer de la chaleur, de l'énergie ou de l'eau de pluie sur le terrain qui n'est pas la propriété de celui qui l'a produit. Or, la collectivité devrait organiser cette récupération et faire tomber ces barrières. C'est un vrai sujet de recherche. »

BLAF s'est également fait un nom dans l'étude de matériaux, notamment la brique. Loin de faire du prosélytisme, les deux associés partagent volontiers leurs recherches, toujours basées sur l'expérimentation. Le point de départ fut sans doute le constat de l'absence de maisons passives en briques. Dans leurs réalisations précédentes, les deux associés avaient principalement expérimenté des matériaux légers et délicats, en milieu rural. En effet, leur démarche écologique s'accompagnait d'une recherche d'ordre économique tentée par des revêtements plus fragiles comme le textile, le bois... Or, par réaction, sans doute, à son propre travail, le tandem se prit d'intérêt pour des constructions urbaines plus robustes. La conjonction de ces circonstances les poussa à mener différentes recherches sur la brique, en particulier sur les façades autoportantes exploitant l'expressivité de la brique comme matériau de construction et non comme matériau de parement. « Le double mur avec isolation est assez complexe à mettre en œuvre. Nous ne plaçons pas non plus pour une construction massive comme à l'ère préindustrielle. Mais l'idée d'un continuum nous plaît. Nous repensons l'idée de maçonnerie, notamment à travers des façades autoportantes autour d'une structure en bois, en exploitant la texture et les détails de la brique dont le graphisme n'est dû qu'à la méthode de construction.

Quinze ans après sa création, BLAF compte une douzaine de personnes. Plusieurs d'entre eux enseignent. Si le bureau mène, avec constance, des recherches poussées sur les matériaux, les mécanismes coopératifs ou la construction soutenable, ils privilégient avant tout la pratique. Les contacts avec le corps académique, les interrogations liées à la construction ou la prise de position politique consolident leur démarche. « Notre expertise nous permet de nous situer dans un contexte culturel, social, économique ou politique. Le discours survient après. » « Nous pensons cependant que des questions urgentes s'adressent à nous en tant qu'architectes et que nous ne pouvons nous débiner. » « En 1972, le rapport du Club de Rome annonçait l'impasse d'une croissance infinie dans un monde aux ressources limitées. En 1972 ! Nous ne pouvons fermer les yeux sur ces réalités. »

### TROIS QUESTIONS à BLAF

#### Un livre marquant ?

Lieven : Michel Gallet, Claude-Nicolas Ledoux, Unpublished Projects et J.P. Wingender, Brick, an exacting material  
Bart : des textes de Prigogine sur l'ordre naissant dans le chaos

#### Une initiative urbaine enthousiasmante ?

Lieven : De Pastory à Sint Amandsberg : une association de quartier proposant différentes activités ainsi qu'un service de prêt de matériel divers.

Bart : IABR – Internationale Architectuur Biennale Rotterdam: il s'agit d'un atelier urbain s'étalant sur deux ans et ayant pour but de trouver un soutien pour amorcer des transitions sociétales et développer des alliances pour des projets concrets

#### Un engagement ?

Nous participons au projet Camp HOPE organisé par les associations socio-culturelles CIRQ et Refu Interim qui organisent, avec des bénévoles et des réfugiés, un événement culturel célébrant la fin de la Première guerre mondiale sur le front de la côte belge.

#### BLAF architecten

Poststraat 100, 9160 Lokeren.

Tél : +32 (0)9 349 67 77.

Infos : [www.blaf.be](http://www.blaf.be)

[info@blaf.be](mailto:info@blaf.be)

# INTERSTICES

Adoptant une démarche énergétique basée sur une approche qualitative du hardware, l'agence BLAF a rénové cette maison dans un esprit marqué d'une grande liberté. La finition brute de l'ouvrage laisse les matériaux s'exprimer dans toute leur authenticité.

TEXTE : MARIE POK PHOTOS : STIJN BOLLAERT



La démolition des constructions intérieures du bien ont laissé des marques qui font partie de la force expressive de la maison. A l'intérieur de l'enveloppe, une structure bois abrite l'habitation.

L'escalier occupe une place centrale et sculpturale au coeur de l'habitation.



La zone tampon entre les parties professionnelle et privée se compose d'une enfilade d'espaces indéterminés.



Suivant une typologie caractéristique de ce quartier, les maisons se composent d'une partie dédiée au logement côté rue et de bâtiments de production, semi industrielle ou artisanale, en intérieur d'îlot. Une de celle-ci fut acquise par une famille, séduite par le potentiel de cette parcelle en L. A front de rue : une maison assez ordinaire ouvrant un passage vers l'arrière où se dressaient plusieurs constructions dont un entrepôt à l'architecture industrielle intéressante. Très vite, il fut décidé d'inverser les fonctions. Un espace professionnel de co-working en psychologie a été ouvert à l'avant, côté rue. L'habitation a pris place à l'arrière, en intérieur d'îlot. Pour réintégrer de la verdure et de la lumière au sein de la parcelle et créer une zone tampon, les constructions entre la maison et le bâtiment industriel ont été démolies. L'espace libéré est dédié aux loisirs.



La maison avant était en bon état et n'a subi qu'un traitement low cost au niveau des techniques et de l'isolation. La menuiserie extérieure et la toiture ont été remplacées. Elle abrite plusieurs cabinets de psychologues, une toilette et une cuisine. A l'arrière, la massive enveloppe de béton, brique et acier a été conservée et enserme une structure en bois, légère, ludique et lumineuse dans laquelle se déroule la vie des habitants. Les espaces intérieurs sont légèrement en retrait de la façade. Dans les interstices, apparaissent des balcons, des terrasses, des coins verts, des puits de lumière et des espaces indéterminés. Des passages. Au rez-de-chaussée, la cuisine, le salon et la salle à manger se partagent des ambiances très différentes et entretiennent une relation visuelle dynamique. Un escalier central mène à l'étage où chaque chambre jouit d'une ouverture vers l'extérieur.

L'inertie des murs extérieurs massifs de la maison assure un confort thermique renforcé par une isolation en laine minérale entre la structure, les murs et le toit. Ces caractéristiques réduisent considérablement les besoins en apports énergétiques. Seul un poêle à bois constitue une source de chaleur supplémentaire. Un équipement compact de facture suisse concentre la production d'eau chaude sanitaire et la ventilation.



# MUTUALISER LES RESSOURCES

Depuis sa propre installation dans un projet de co-propriété, BLAF se penche sur la question de l'habitat collectif. Une nouvelle expérience passionnante vient de se conclure à Sint-Niklaas.

TEXTE : MARIE POK PHOTOS : SERGE ANTON



Le projet d'habitat commun se compose de 22 unités réparties dans deux bâtiments, ainsi qu'un pavillon communautaire.

Dans un quartier proche du centre, pourvu d'un grand nombre de services et commerces, le projet comprend 22 unités d'habitation. Toutes différentes les unes des autres mais structurées en deux volumes compacts. La communauté, réunie en ASBL, a choisi BLAF (en collaboration avec Denc-studio) dès le début du processus, avant même que le groupe soit complètement constitué. Les architectes ont donc dû intégrer les aspirations des nouveaux membres au fur et à mesure de leur arrivée.

Pour dégager un maximum d'espace à mettre à disposition de la collectivité, les architectes ont fait adopter aux membres le parti pris de construire sur le terrain deux bâtiments compacts, respectivement orientés E-O et N-S. Les jardins, parcelles privées de 3m de profondeur, et le grand terrain commun, sont orientés à l'ouest et au sud. L'espace vert central accueille les événements et un potager dont la gestion est assurée par un groupe d'habitants. Un pavillon a également été construit pour un usage commun, ainsi que différentes facilités comme le parking et le garage à vélos. Les logements en duplex s'imbriquent sur trois étages. Cette articulation a déterminé le type de construction : une maçonnerie traditionnelle habillée d'un parement en bois qui unifie l'ensemble.

Dans ce projet, BLAF a pu concrétiser ses convictions énergétiques. Ainsi, l'isolation optimale du bâtiment réduit les besoins en énergie. Une pompe à chaleur commune et un système de ventilation centralisé fonctionnent pour l'ensemble des logements. La mutualisation de ces techniques



Aux petites parcelles privées succède un grand terrain commun. Ici encore en travaux.



Détails des éléments mis en oeuvre pour déterminer les frontières entre espaces communs, privés, publics...



rend cohérents leur rendement et leur empreinte énergétique (l'ensemble du cycle de vie). L'eau de pluie est également récupérée, d'une part par les toitures des deux bâtiments principaux, d'autre part par les trottoirs pavés à joints larges et les chemins en matériaux filtrants.

La grande diversité de typologies de logements a interpellé une grande diversité de profils, jusqu'à en faire un véritable projet transgénérationnel. « Nous avons beaucoup appris sur la gestion de l'espace privé/public », confie Bart vanden Driessche et Lieven Nijs. « Certes, il n'existe pas encore de tradition dans l'habitat coopératif et tout n'est pas encore administrativement cadré, mais nous avons en tous cas confirmé une intuition et acquis la certitude que la collectivisation de certaines ressources comme l'énergie, la récolte des eaux, le jardin, solutionnait de nombreuses impasses de la construction durable. »