

le soir immo

LE SOIR

L'architecture frugale a ses adeptes



Conçu par les architectes Eric Marchal et Quentin Wilbaux, l'éco-quartier Pic Au Vent à Tournai est un exemple d'architecture frugale en Belgique. © B. DOCHY.

Certains architectes estiment que l'architecture doit se nourrir de la topographie des lieux, de l'orientation du bâtiment et du climat. Elle doit intégrer tous les apports naturels, comme l'air, la lumière naturelle et la chaleur solaire, mais aussi les matériaux bio-sourcés (bois, paille, fibre) et géo-sourcés (terre cuite et crue, pierre). Elle doit être saine et consommer peu de ressources. Bienvenue à l'architecture frugale.

Lire en page 3

31,5

En millions d'euros, c'est le montant de la vente de l'hôtel et du golf de Chantilly (près de Paris) réalisée par Banimmo, au profit d'Aumalia SA. A la suite de cette transaction, Banimmo n'est plus présent en France et se focalisera dorénavant uniquement sur la Belgique.

NOTAIRES

La donation est devenue courante

Donner un bien immobilier de son vivant pour éviter à ses descendants de payer des droits de succession élevés ?



© DR.

La pratique a désormais le vent en poupe en Belgique, comme le démontrent les chiffres communiqués par le Notariat belge. Entre le 1^{er} janvier et le 30 novembre 2019, les donations ont augmenté de 27,9 % en Wallonie, de 2,4 % à Bruxelles et de 11,4 % en Flandre. A l'échelle nationale, cela donne une hausse de 14,9 %. Dans le sud du pays, on estime à 20 le nombre de donations effectuées chaque jour. Les raisons de cet engouement ? *Primo*, les droits de donations sont moins élevés que les droits de succession. *Secundo*, depuis septembre 2018, les droits de donation ont été revus à la baisse et le nombre de tranches d'imposition a été réduit. Enfin, le droit des successions a lui aussi été revu et permet dorénavant de réserver une plus grande partie de son patrimoine à qui l'on veut, ce qui a sans doute aussi eu un effet sur le nombre de donations. Les notaires ont également analysé l'âge moyen d'une personne qui effectue une donation immobilière (le donateur). Il s'élève à 72 ans, alors que l'âge moyen d'une personne qui reçoit (le donataire) une donation est de 43 ans. Fait intéressant : dans près de 60 % des cas, la différence d'âge entre les deux se situe entre 15 et 30 ans. Autrement dit, on peut supposer qu'il s'agit d'une donation entre deux personnes ayant une génération d'écart, et donc des parents qui donnent à leurs enfants. Dans 30 % des cas, il y a deux générations d'écart, ce qui laisse à supposer qu'il s'agit de grands-parents qui font un don à leurs petits-enfants. PAL


LEISURE POOLS
 WALLONIE - BRUXELLES SUD - LUXEMBOURG
 By ServiPools



+32 71 25 35 28
www.leisure-pools.be



CONSTRUCTION DURABLE

Une autre architecture, frugale, heureuse et créative



Début 2018, Dominique Gauzin-Müller, Alain Bornarel et Philippe Madec lançaient un Manifeste pour une frugalité heureuse dans l'architecture et l'aménagement des territoires ruraux et urbains. A ce jour, 7.700 personnes l'ont signé.

ENTRETIEN
CAROLINE DUNSKI

Nous avons rencontré Philippe Madec, né en 1954 en Bretagne, architecte pionnier de l'écoresponsabilité.

Qu'est-ce que l'architecture frugale ?
C'est une architecture bioclimatique. Elle se nourrit de son contexte, comme la topographie des lieux, l'orientation du bâtiment et le climat. Elle intègre tous les apports naturels, comme les éléments - l'air, la lumière naturelle et la chaleur solaire - et les matériaux biosourcés (bois, paille, fibre) et géo-sourcés (terre cuite et crue, pierre). Saine, elle consomme peu de ressources telles que l'eau, l'énergie, la matière. Elle réemploie les matériaux et réduit son empreinte carbone. Elle s'inscrit dans une économie circulaire et de proximité, se nourrit des richesses locales, tant humaines que physiques.

Quels sont ses axes principaux ?
Reconnaître la responsabilité des bâtisseurs : 40 % des émissions de gaz à effet de serre proviennent du bâtiment, 20 % des déplacements, et de 8 à 9 % de la seule fabrication du ciment. 60 % des déchets résultent du bâtiment. Il faut changer les modes de faire : mettre fin à la monoculture du béton, se désintoxiquer du tout technologique, préférer le

low tech, les techniques simples, économiques, s'inscrire dans des circuits courts, réhabiliter plutôt que détruire. Il faut aussi réemployer les matériaux, partager les projets avec les usagers et reconnaître la spécificité des contextes...

Pourquoi parlez-vous de frugalité « heureuse » et « créative » ?
La frugalité a son origine dans le latin frux, frugis : le fruit. C'est la « récolte des fruits » et la « modération ». La récolte est heureuse quand elle rassasie ceux qui la font sans blesser la terre. Frugal et fructueux ont la même racine. Il s'agit de rassembler les bâtisseurs et les aménageurs qui s'attachent à agir de la sorte, dans leurs projets. Après deux siècles de gabegie, il faut être créatifs pour changer les habitudes, faire le deuil du modernisme et renoncer à l'ère machiniste.

Quels sont les principaux défis à relever ?
Construire une culture commune de l'action éco-responsable. Mobiliser les maîtres d'ouvrage sociaux et publics. Inventer un autre béton, arrêter l'emploi du ciment Portland. Développer les techniques de ventilation naturelle. Accompagner l'évolution des entreprises. Former les artisans.

Quelle est la portée de la signature du

Manifeste ?
Le Manifeste « manifeste » l'existence d'un peuple de l'éco-responsabilité, fait d'individus, souvent seuls dans leurs territoires, parfois désemparés. Un groupe se crée. Le premier effet sensible est le désir de partager des expériences, des solutions et des échecs ce qui, dans un milieu porté par la compétition avec un système de concours, prix et démarches commerciales, est une première rupture.

Qui sont les signataires ?
Nous sommes à ce jour 7.700. Un tiers sont architectes, un autre tiers sont bâtisseurs - urbanistes, ingénieurs, paysagistes, maîtres d'ouvrage, artisans, etc. - et un troisième tiers provient de membres de la société civile : agriculteurs, médecins, commerçants, enseignants, associatifs... Les signatures continuent d'affluer.

Quels sont les éléments qui vous rendent optimistes ?
La jeune génération. Tous les étudiants en première année d'architecture et d'ingénierie sont nés au XXI^e siècle, la fin des Trente Glorieuses n'est pas un sujet pour eux. Les autres sont dans la rue et en appellent au changement. Ils possèdent un sens de l'avenir et du partage. Pour eux, il n'y a pas d'alternative.

Quel est, de tous les projets que vous avez menés, celui qui vous plaît le plus et pourquoi ?
Tous les projets sont des combats contre les réglementations et les lois obsolètes. J'aime tous nos projets qui atteignent l'ambition formée par le rapport au Club de Rome de 1997, « Facteur 4 : deux fois plus de bien-être en consommant deux fois moins de ressources ». Il n'y a vraiment pas d'autre programme envisageable pour demain.



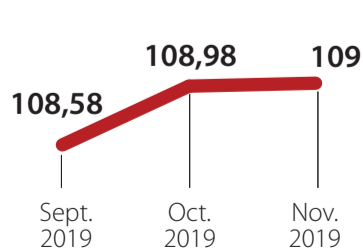
Philippe Madec veut une autre architecture, plus proche de la nature et des gens. Ci-dessus, une photo d'Aria, un pôle culturel construit à Cornebarrieu, en Haute-Garonne. © P-Y BRUNAUD.

Doucheflux, un exemple bruxellois

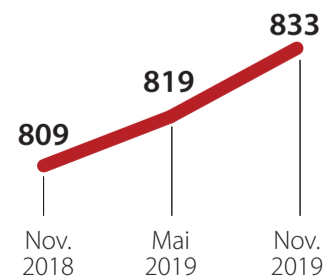
A Anderlecht, l'architecte Jean-François van der Plancke est l'auteur du projet de transformation d'un ancien entrepôt textile en une infrastructure au profit de l'ASBL Doucheflux qui offre des facilités sanitaires et logistiques aux sans-abri. « L'environnement physique était relativement contraignant », explique l'architecte. « Ce très beau projet social trouve place dans une zone industrielle et un îlot bâti à presque 100 %. D'un point de vue technique, le bâtiment est complexe et la nécessité de fournir 150 douches par jour entraîne une mécanisation importante et une grosse production d'eau chaude. La ventilation du bâtiment est également mécanique. De ce point de vue, on ne peut donc parler d'architecture frugale. Par contre, l'enveloppe passive, la toiture végétalisée et les deux verrières qui inondent le bâtiment de lumière naturelle jusqu'au sous-sol en sont des éléments. De plus, l'ensemble du mobilier fixe et mobile, les consignes, tables et chaises, ont été créés à partir de matériaux de récupération par le ResourceLab de Turnhout, une entreprise d'insertion sociale. »
C.DU.

INDICES ET TAUX

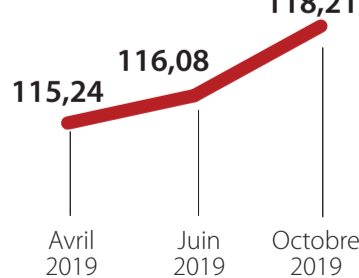
INDICE SANTÉ (2013 = 100)



INDEX ABEX



INDICE TREVI



TAUX HYPOTHÉCAIRES Mensualités pour 100.000 €

Les taux les plus bas avec conditions (*) (assurance-vie et incendie, compte à vue...) ou sans.

Taux variables sur 20 ans		Taux fixes	
1-1-1, quotité <= 80 % Mensualité : 470,81 € (*)	1,25 % Féd. Assur.	10 ans, quotité <= 80 % Mensualité : 871,55 € (*)	0,90 % Keytrade b.
3-3-3, quotité <= 80 % Mensualité : 493,02 € (*)	1,74 % Argenta	15 ans, quotité <= 80 % Mensualité : 605,29 € (*)	1,16 % Keytrade b.
5-5-5, quotité <= 80 % Mensualité : 470,81 € (*)	1,25 % Féd. Assur.	20 ans, quotité <= 80 % Mensualité : 474,40 € (*)	1,33 % Keytrade b.
10-5-5, quotité <= 80 % Mensualité : 482,08 € (*)	1,50 % Féd. Assur.	25 ans, quotité <= 80 % Mensualité : 398,99 € (*)	1,49 % Keytrade b.
15-5, quotité <= 80 % Mensualité : 505,03 € (*)	2,00 % Féd. Assur.	30 ans, quotité <= 100 % Mensualité : 427,31 €	3,15 % CPH
20-5, quotité <= 80 % Mensualité : 432,58 € (*)	2,20 % Argenta		