



▲ Vue de la façade avant de l'entrepôt avant rénovation.

Les architectes ont réussi à affirmer le caractère contemporain de la nouvelle façade au travers du choix des matériaux et de la composition de celle-ci, tout en l'intégrant dans un environnement rue où les maisons de maître classées s'imposent en témoins du passé.



▼ L'appartement du 2<sup>e</sup> étage est aménagé d'une terrasse de près de 70 mètres carrés sur le toit de l'entrepôt sous-jacent. L'architecte a opté pour l'ipé, un bois durable en milieu extérieur.



Vue de la façade arrière de l'entrepôt avant rénovation.



# Une mutation réfléchie

**Résultat de l'association de deux architectes fraîchement diplômés, cette rénovation d'un ancien entrepôt bruxellois affiche habilement sa modernité parmi les maisons de maître. Derrière la nouvelle façade, 4 appartements et un bureau d'architecture ont pris place dans la structure d'origine.**

**R**edonner vie à un ancien entrepôt de manière contemporaine, en conserver la structure pour réduire les coûts de rénovation, offrir quatre logements différents et de qualité, intégrer un parking privé à l'ensemble, convaincre les

administrations communales et régionales... autant de défis qui ont été relevés avec conviction par BoP architecture. Sans tomber dans le cliché et la répétition, chaque appartement offre à ses occupants une identité propre.

Le programme de cette rénovation comprenait diffé-

rentes fonctions qu'il a fallu organiser: quatre logements dont un pour chacun des deux architectes, un bureau d'architecture et un parking privé, bien précieux en milieu urbain. « Le choix de positionner le bureau d'architecture au premier étage s'est fait assez logiquement, car la surface disponible y était plus ré-

duite », explique Frédéric Bouchat, co-concepteur du projet. « Une partie de cet étage est encore occupé par l'arrière du magasin ayant vendu l'entrepôt. A cela venait s'ajouter la trop faible hauteur de cet étage pour y aménager des espaces de vie. » Les 4 appartements occupent en conséquence chacun un plateau, du 2<sup>e</sup> au 5<sup>e</sup> étage. Le deuxième étage comprend un appartement avec une grande chambre et un bureau qui peut également faire office de seconde chambre. Les autres étages sont occupés par des appartements deux chambres. >>>



◀ En toiture, les murs extérieurs des espaces techniques bardés de zinc prépatiné rappellent les habillages en aluminium de la façade avant. Ce bardage se prolonge dans l'appartement.



▲ L'habillage métallique met la lumière en évidence par un jeu d'ombres selon les heures du jour et la position du soleil.

▼ Un panneau coulissant permet de séparer la chambre de la cuisine. La lumière traverse l'appartement.



▲ La conservation de la structure du bâtiment existant a induit une plus faible hauteur à cet étage. La grande verrière traversant la majeure partie de l'appartement a été conçue afin d'éviter un effet de confinement.

»» A l'origine du projet, la façade avait été conçue en bois. Mais les autorités ont refusé l'utilisation de ce matériau à proximité d'une église classée. Cette décision a conduit les concepteurs à se tourner vers la pierre naturelle, présente sur la plupart des façades des maisons de maître du quartier. Des plaques de pierre ont dès lors été fixées mécaniquement à la façade, mise en œuvre selon un registre contemporain.

La structure de l'entrepôt existant se composait de poutres métalliques horizontales et verticales, sur lesquelles reposaient des dalles en béton. Cette structure a été conservée dans sa grande majorité. Dans certaines unités, ces éléments structurels

ont été mis en évidence par contraste de couleur avec les murs. Dans d'autres, ces poutres et poteaux se fondent plus discrètement dans les aménagements.

La lumière naturelle joue un rôle important dans la qualité de tout espace de vie. Or il n'est pas facile de faire entrer de la lumière naturelle dans des appartements de 15 mètres de profondeur. Surtout lorsqu'ils sont situés trois ou quatre étages plus bas que les toitures voisines, dans des rues peu larges.

L'apport de lumière naturelle n'a pas été le seul élément générateur de l'organisation des logements. Les trois appartements supérieurs bénéficient naturellement de plus de lumière naturelle. C'est la forme de la parcelle, partant en oblique en partie arrière, qui a induit une organisation différente des pièces de vie.

● CÉDRIC BOURGOIS

Architecte : Bureau Bouchat-van der Plancke / BoP Architecture.  
Tél. : 02 513 70 76  
www.boparchitecture.com

Découvrez l'intégralité du texte et les plans de ce reportage dans le magazine *Je vais Construire* de mars en vente chez votre libraire. [www.jevaisconstruire.be](http://www.jevaisconstruire.be)



## ACHETER OU VENDRE EN VIAGER

En cas de vente classique, l'acquéreur d'un bien immobilier « verse » au vendeur l'intégralité du prix au plus tard au moment de la signature de l'acte notarié. En revanche, en cas de vente viagère, ce prix ne sera pas payé mais transformé en rente. La rente est un versement périodique et généralement indexé, effectué par l'acquéreur au vendeur, jusqu'au décès de ce dernier. En droit, on parle de contrat aléatoire puisqu'il est conditionné à la survenance d'un fait (le décès) dont le moment est inconnu. En d'autres termes, le débirentier (l'acquéreur) spéculé sur la durée de vie du crédirentier (le vendeur). Le prix n'est donc pas acquitté, mais transformé en une rente. Toutefois, il n'est pas obligatoire mais bien d'usage de verser au crédirentier un bouquet, lequel représente la part de la somme totale (10 à 15%) qui ne sera pas convertie en rente. Cette somme doit être payée par le débirentier au crédirentier au plus tard lors de la signature de l'acte authentique. Le montant de la rente est quant à lui libre. En pratique, on le calcule en fonction de l'espérance de vie du/des crédirentier(s) et du taux d'intérêt du marché. Les frais, droits et honoraires afférents à un acte authentique d'acquisition en viager sont sensiblement les mêmes que ceux liés à un acte de vente avec paiement de la totalité du prix.

■ PHILIPPE VAN SOMEREN

[www.notaire.be/acquisition/viager](http://www.notaire.be/acquisition/viager).

**La semaine prochaine :**  
la protection du vendeur