

PROJETS

# Solaris : du bureau à la fois durable et vendable

*Un locataire est-il prêt à mettre le prix pour occuper un immeuble de bureaux performant sur le plan écologique et énergétique ? Les promoteurs ont toujours été les derniers à y croire. Mais ne généralisons pas trop vite... Herpain Investment, pôle immobilier du groupe d'entreprises Herpain (membre de la Confédération), vient de lier son destin à Urbis Development. La société Herpain-Urbis, qui les réunit, n'a qu'une idée : construire des bâtiments verts. L'immeuble Solaris, le premier qu'elle met sur le marché, en est bel et bien un. Et le maître d'ouvrage, avant même de savoir si cet immeuble « durable » trouvera preneur, en a déjà d'autres dans ses cartons...*

### La construction de demain sera verte...

Yvan Neirinckx, ce « développeur qui se met au vert », défend son idée : construire des éco-immeubles « reproductibles » ! Entendez : des immeubles qui ne font pas de l'écologie pour l'écologie, mais qui en font pour répondre aux attentes du marché et pour qu'ils se vendent : le surcoût lié à l'éco-construction doit être bien maîtrisé. Plus on en construira, plus ce surcoût diminuera, ce qui lancera le mouvement et démocratisa la haute qualité environnementale. Il est temps !

Elisabeth Laville, fondatrice de l'agence française Utopies et animatrice du projet « Entreprises et construction durable », constate que si les autres grands secteurs responsables des pollutions atmosphériques (industrie et transports) ont déjà sérieusement amendé leurs processus, le bâtiment, lui, reste à la traîne... Les premiers, en immobilier, à se lancer, ont été les écoles et les entreprises, qui construisent pour elles-mêmes, ce qui n'est pas le cas des promoteurs qui ont des acquéreurs et des locataires à convaincre et qui, du coup, se montrent plus frileux.

### Premier immeuble de promotion durable

Conçu par Assar et construit par l'entrepreneur Herpain, l'immeuble Solaris, chaussée de la Hulpe, tente de démonter ces préjugés. Livré d'ici une bonne année, ce bâtiment comportera un surcoût évalué à 10% pour la performance éner-



En plus de 500 m<sup>2</sup> placés en toiture, 300 m<sup>2</sup> de panneaux solaires photovoltaïques semi-transparents seront disposés en mur-rideau sur quatre niveaux de la façade sud du Solaris. À la fois écran solaire et chicane acoustique, ce damier de panneaux laisse aussi pénétrer une abondante lumière naturelle.

gétique supérieure qu'il offrira. Surcoût inévitablement répercuté sur le loyer (225 euros/m<sup>2</sup>).

Selon le calcul de Seco, Solaris aura un indice PEB inférieur à E70, alors que la nouvelle norme devrait placer la barre à E100. L'économie annuelle de consommation énergétique, pour les occupants, sera de l'ordre de quarante mille euros, ce qui, selon le calcul du promoteur, devrait permettre de récupérer l'investissement en vingt-huit ans. Et plus rapidement encore si le coût de l'énergie continue à monter, ce qui, comme chacun sait, sera le cas !

Première expérience en promotion durable, le Solaris sera suivi d'autres, à Evere et à Auderghem. La multiplication du durable en fera baisser le prix et un « cercle vertueux » aura ainsi été lancé...

### Le Solaris, régulé par le soleil. Entre autres...

- Energie solaire photovoltaïque : 800 m<sup>2</sup> de panneaux, dont 300 m<sup>2</sup> en façade sud
- K39 : un record pour un immeuble de bureau mis sur le marché par un promoteur
- Régulation par échangeur géothermique, pompe à chaleur et faux-plafonds froids ou chauds
- Chaudière de faible puissance mais de haut rendement, à condensation
- Double vitrage ultra isolant (K = 1,1)
- Eclairage par luminaires à haut rendement couplés ou non à une horlogerie jour/nuite et à un système d'atténuation automatique en fonction de l'apport de lumière naturelle (éclairage des bureaux : 450 Lux)
- Prédiposition pour gestion technique centralisée (GTC) permettant à l'occupant d'optimiser ses coûts d'exploitation