

# le soir immo

LE SOIR

## Ouvrir l'immobilier au soleil du littoral



Construire à la mer du Nord n'est pas une mince affaire, histoire de climat mais aussi d'idées trop bien ancrées. Certains en ont pourtant fait leur spécialité. C'est le cas de Conix RDBM Architects, un bureau dirigé par trois Anversois qui propose une vision différente quant aux constructions neuves à prévoir sur le littoral. Histoire de profiter du soleil toute la journée, et pas qu'à l'heure de l'apéro comme c'est le cas pour les appartements situés le long de la digue.

**Lire en page 3**

**La majorité des barres d'immeubles situés sur la digue proposent des logements qui ne bénéficient de la lumière du soleil qu'en fin d'après-midi, sauf dans les rares cas d'immeubles situés sur un coin (photo), qui bénéficient également des rayons le matin. Il y a moyen de changer la donne.** © IMMO BIS.

## 1.050

En millions d'euros, c'est le chiffre d'affaires réalisé par l'industrie belge de l'ameublement au cours du premier semestre 2019. Il s'agit d'une baisse de 3,5 % par rapport à la même période en 2018. On notera la baisse frappante de 4 % enregistrée par le mobilier de cuisine et de salle de bains.

CENTRE COMMERCIAL

### Dockx jubile

Avec 4,1 millions de visiteurs recensés de janvier à fin octobre, Docks Bruxsel annonce une croissance de 7,4 % du nombre de ses visiteurs pour les trois



© MATHIEU GOLINVAUX.

premiers trimestres de 2019. Une statistique plus qu'honorable alors que le secteur vient de révéler une chute de 1,11 %. Fréquenter le centre commercial c'est bien, mais dépenser c'est encore mieux. Là aussi, la satisfaction est de mise puisque l'augmentation moyenne du chiffre d'affaires cumulé des commerçants flirte avec les 9 %, soit près du double de la tendance actuelle du marché. « Outre notre architecture unique et les facilités que nous offrons, le public apprécie à sa juste valeur notre mix de shopping, loisirs et restauration », affirme Mathias Blot, directeur de Docks Bruxsel. Sans surprise, le centre commercial a observé, au cours des 9 mois précédents, deux pics d'affluence, lors des soldes de janvier et de juillet, qui ont rassemblé près d'un million de visiteurs. Vu l'arrivée ces dernières semaines de nouvelles enseignes à la suite du renouvellement du bail triennal, Docks Bruxsel s'attend encore à une hausse du nombre de visiteurs d'ici fin décembre. « Nous ambitionnons de passer le cap des 5,3 millions d'entrées pour 2019. Cet objectif est réaliste grâce à notre offre et aux nombreuses actions de promotion qui se profilent à l'horizon », conclut Mathias Blot. « Après seulement 3 ans d'existence, Docks Bruxsel peut se targuer d'être au coude à coude avec les centres commerciaux les plus renommés du Royaume dont certains sont en place depuis plus d'un demi-siècle. » PAL

20003755



**INFORMATIONS ET RÉSERVATIONS :**  
0800 82 550 (du lundi au vendredi de 9h à 18h),  
par mail à [info@all-ways.be](mailto:info@all-ways.be) ou  
contactez votre agence de voyage  
[www.all-ways.be](http://www.all-ways.be)

\* Cette offre est valable jusqu'au 30/11/2019 et uniquement pour une nouvelle réservation basée sur une cabine double (hors taxes et hors TVA, sous réserve de disponibilité). Cette offre est non rétroactive et non cumulable avec d'autres offres promotionnelles.

## Le Danube, de Vienne à Belgrade



30 ANS  
All Ways Croisières  
**30%**  
DE RÉDUCTION  
EXCEPTIONNELLE\*  
CODE RÉDUCTION:  
SOIR30

MER DU NORD

# Changer la physionomie du littoral

Le bureau anversois Conix RDBM Architects est fort impliqué à la mer du Nord où il compte apporter sa vision en termes de construction.



PAOLO LEONARDI

Créé à l'origine par Christine Conix, une Anversoise qui fut rejointe en 2013 par Frederik Jacobs et Jorden Goossenaerts (les fondateurs de RDBM Architects), eux aussi originaires de la Métropole, le bureau Conix RDBM Architects s'est fait une spécialité des constructions à la côte. « Je dirais plutôt que nous sommes des spécialistes de projets au bord de l'eau », corrige Jorden Goossenaerts. « Temse (Tamise en français), Terneuzen, Audenarde, Harelbeke, la London Tower à Anvers, Rotterdam : nous avons tellement les pieds dans l'eau qu'on a pensé un moment changer le nom du bureau pour lui donner une connotation plus maritime... »

Dans le bureau de ventes du promoteur Versluys Groep à Ostende, le duo s'étend sur les activités de Conix RDBM Architects dans une ville, la seule digne de ce nom de toute la mer du Nord, où pas moins de 5.000 appartements sont actuellement en cours de développement. Au-dessus de nos têtes, mais aussi autour de nous, se déploie une partie du projet intitulé « Oosteroever » du nom d'un quartier d'Ostende en plein redéploiement. Baelskaai n°8 et 12, Victoria et Oostkaai 11 sont sortis de terre. Ces immeubles sont l'œuvre de Bart Versluys, un homme de Bredene qui s'est fait un nom dans la promotion en Flandre. « Le premier des quatre bâtiments a été construit il y a trois ans, le dernier date de cette année. Ensemble, ils proposent 49 appartements, dont certains avec une piscine. Ce fut un énorme succès car tout s'est vendu en un claquement de doigts. Au départ, Versluys était associé à BPI mais il est resté seul à la manœuvre depuis mars 2017 », expose Frederik Jacobs.

Destiné à une clientèle qui recherche une résidence permanente et secon-

daire à la côte, le projet Oosteroever comprend deux phases. Lorsqu'il sera achevé, Ostende comprendra 1.200 appartements neufs d'inspiration résolument contemporaine, à deux pas de la plage, du phare « Lange Nelle » et du fort Napoléon, une forteresse qui s'est révélée être un superbe... coup dans l'eau puisque l'empereur français l'avait fait ériger pour repousser une attaque anglaise qui n'eut jamais lieu. « Christine Conix a initié le masterplan d'Oosteroever. Nous l'avons rejointe par la suite et cela reste à ce jour le plus gros projet de notre bureau même si nous avons depuis dessiné un masterplan encore plus grand, à Nador, au Maroc, mais les travaux n'y ont toujours pas dé-



*Nous repensons la manière de prendre le soleil et d'aménager les espaces publics.*

Frederik Jacobs et Jorden Goossenaerts  
Architectes chez Conix RDBM Architects



marré », embraye Jorden Goossenaerts. « Nous avons travaillé avec un urbaniste pour apporter une alternative au "Mur de l'Atlantique" et ses immeubles très moches qui caractérisent l'immobilier à la mer du Nord. »

La vision du bureau Conix RDBM Architects est assez simple. Le duo d'architectes l'explique ainsi : « Le plus incroyable, si l'on y pense bien, est que les immeubles étalés en rang d'oignons sur la digue ne profitent du soleil qu'en fin d'après-midi. Nous préconisons de construire en deuxième, voire même en troisième ligne, avec une typologie différente tout en gardant des vues sur mer. Nous repensons la manière de prendre le soleil et d'aménager les espaces publics. »

Plutôt que des immeubles placés face à la mer, les architectes prônent ainsi des constructions de biais avec des terrasses, beaucoup de terrasses, pour que tout le monde puisse profiter du soleil et pas seulement à l'heure de l'apéro. « L'idée est de pouvoir aller de la chambre à coucher à la cuisine en passant par les terrasses, comme dans un yacht », souligne Frederik Jacobs. « Pour cela, il faut des terrasses qui augmentent de 40 à 50 % la surface des appartements et construire les immeubles en hauteur, seule solution pour proposer une qualité architecturale. Les tours proposent une valeur ajoutée aux projets et une offre plus large aux acheteurs. A la mer du Nord, il y a beaucoup d'endroits où il y aurait moyen d'apporter un dynamisme en matière d'immobilier. Mais on se heurte trop souvent à des mentalités rétrogrades. »

Construire à la côte coûte plus cher car cela ne se fait pas, on l'imagine, à l'aide d'une pelle et d'un seau. Le vent et la pluie entraînent un nombre plus important de jours où on ne peut pas utiliser les grues et exercent une pression supplémentaire sur la structure et les

vitrages des immeubles. « Il faut par exemple anodiser les profils en aluminium avant de les laquer pour les rendre plus résistants à l'abrasion et à la corrosion », expliquent les architectes. « Les joints doivent eux aussi être plus résistants car la moindre fuite a de grandes conséquences en termes d'humidité et de bruit. »

Ajoutons enfin les fondations qui doivent être renforcées, parfois au moyen de murs qui en font tout le contour puisqu'on construit dans le sable, et vous aurez compris les difficultés inhérentes à un projet à la mer.

Cela n'empêche pas le bureau d'investir beaucoup d'énergie dans cette partie du pays où il existe une très forte demande d'appartements pas forcément hyperluxueux, mais qui présentent à la fois un grand confort et des performances énergétiques au goût du jour. « La demande est particulièrement forte à Ostende car c'est une ville qui jouit d'une position centrale à la côte et qui présente un tissu urbain plus complet qu'ailleurs, avec un plan de mobilité parfait », fait remarquer Jorden Goossenaerts qui en profite pour rebondir sur O'Sea, autre très grand projet de Conix RDBM Architects à Ostende (porté quant à lui par ImmoBel) en cours de construction au sud de la « Reine des Plages ». « Destiné également aux investisseurs, il prévoit au total quatre phases. La première est terminée et comprend 7 bâtiments, dont une tour de 15 étages, des maisons, une crèche, des studios, une résidence-services, des magasins... La deuxième vient de démarrer et s'articule autour de 3 bâtiments encore plus grands. Les phases 3 et 4 n'ont pas encore été définies. Au total, on comptabilisera +/- 800 nouveaux appartements juste à côté du stade de football. »

Ou comment la mer du Nord est en train de changer de visage...

Les appartements du projet Oosteroever se sont vendus comme des petits pains. A droite, une vue partielle du projet O'Sea d'ImmoBel.

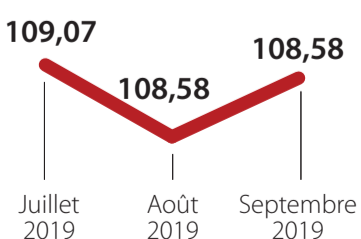
© SERGE BRISON ET IMMOBEL

## Un projet en cale à Nieuport

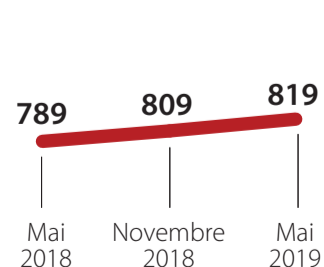
Conix RDBM Architects ne compte évidemment pas réduire la voilure à la mer du Nord. A Nieuport, le bureau a signé un contrat pour un projet de 12.000 m<sup>2</sup> mais il se heurte pour l'instant à la volonté du bourgmestre, réticent à l'idée de voir de hauts immeubles pousser dans sa commune. « Les plans sont prêts mais ça cale pour l'instant », sourient en chœur les deux architectes avant de reprendre la route pour Bruxelles. « Notre idée est de prendre la surface constructible en deuxième ligne et de la reporter en première ligne, mais en hauteur, en venant notamment greffer une construction neuve sur les bâtiments existants. Cela donnerait de la valeur ajoutée et du soleil à tout le monde. On verra... » PAL

INDICES ET TAUX

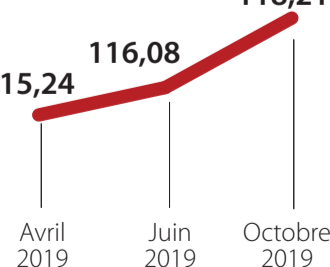
### INDICE SANTÉ (2013 = 100)



### 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

1-1-1, quotité <= 80 % Mensualité : 470,81 € (*)	1,25 % Féd. Assur.
3-3-3, quotité <= 80 % Mensualité : 493,02 € (*)	1,74 % Argenta
5-5-5, quotité <= 80 % Mensualité : 470,81 € (*)	1,25 % Féd. Assur.
10-5-5, quotité <= 80 % Mensualité : 482,08 € (*)	1,50 % Féd. Assur.
15-5, quotité <= 80 % Mensualité : 505,03 € (*)	2,00 % Argenta
20-5, quotité <= 80 % Mensualité : 432,58 € (*)	2,20 % Argenta

#### Taux fixes

10 ans, quotité <= 80 % Mensualité : 871,55 € (*)	0,90 % Keytrade b.
15 ans, quotité <= 80 % Mensualité : 605,29 € (*)	1,16 % Keytrade b.
20 ans, quotité <= 80 % Mensualité : 474,40 € (*)	1,33 % Keytrade b.
25 ans, quotité <= 80 % Mensualité : 398,99 € (*)	1,49 % Keytrade b.
30 ans, quotité <= 100 % Mensualité : 427,31 €	3,15 % bpost banque