

IMMO

# 28 logements au bord de l'eau



Les Jardins de la Warchenne II s'inscrivent d'ici deux ans dans un cadre vert et aéré, à deux pas du centre-ville de Malmedy. Conçu par le bureau d'architecture Crahay & Jamaigne et développé par la société Pierre & Nature, le projet fait la part belle à la qualité de vie et au développement durable.

**À** Malmedy, les architectes Jean-François Crahay et Guy Jamaigne sont chez eux. À tel point qu'au moment de concevoir son nouveau projet, le promoteur Pierre & Nature n'a pas hésité une seconde à faire appel à eux. Ils seront donc les auteurs de la résidence Les Jardins de la Warchenne II, un immeuble de 28 logements dont la commercialisation est lancée en ce début d'année. Le terrain est particulièrement bien situé, à quelques minutes à pied du centre-ville et de ses facilités, tout en proposant un environnement verdoyant. Les architectes connaissent bien l'endroit, puisqu'il se trouve à 500 mètres à peine de leur bureau. De plus, ils ont déjà conçu la résidence voisine, Les Jardins de la Warchenne I. « Pour nous, c'était une évidence de travailler avec la même équipe, précise Laurie Gentges, développeur de projets immobiliers chez Pierre & Nature. Collaborer avec des architectes locaux apporte un plus. L'entrepreneur et les sous-traitants viennent aussi de la région. » Pour la société, elle-même originaire de Malmedy mais désormais installée au grand-duché de Luxembourg, c'est également un gage de cohérence. Même si le parti pris n'est plus le même qu'il y a 10 ans, même si les techniques et les demandes ont évolué. « Dans tous nos projets, nous essayons de développer trois axes : l'innovation, le respect de la nature et le développement d'une architecture distinguée, ajoute Laurie Gentges. C'est encore le cas pour ce nouveau projet. Nous tenons à ce que nos résidences proposent une architecture différente, élégante. »

## La meilleure orientation

Les Jardins de la Warchenne II sortiront de terre sur le site de l'ancien atelier communal, aujourd'hui désaffecté. Le projet devrait permettre de redynamiser le quartier, notamment par l'aménagement d'une placette et d'un sentier piéton, et le retrait de la dalle qui couvre actuellement la Warchenne, le ruisseau bordant le terrain. Mais contrairement à la première résidence, celle-ci s'implantera perpendiculairement à la rue. Une manière de se poser plus légèrement sur le site en préservant les perspectives et les vues des voisins, mais aussi de permettre aux futurs habitants de profiter de la meilleure orientation possible. « Notre première idée était ►



« Il faut que nous ayons envie de vivre dans chaque appartement. Nous privilégions la qualité à la quantité. »

**Jean-François Crahay & Guy Jamaigne**

naturellement de prolonger le bâtiment existant. Mais nous nous sommes rendu compte que cela limitait l'orientation vers le sud ; or les gens travaillent de plus en plus tard et sont donc demandeurs d'une orientation ouest. Notre objectif est de garantir une qualité de vie dans nos logements. Nous aurions pu construire davantage d'appartements si nous avions construit cette nouvelle résidence parallèlement à la rue, comme la précédente, mais nous avons l'impression que certains logements seraient moins agréables. Nous essayons toujours de nous projeter ; il faut que nous ayons envie de vivre dans chaque appartement. Nous avons donc modifié les plans et affiné le projet jusqu'à trouver le bon équilibre. Nous privilégions la qualité à la quantité. »

### Spacieuses terrasses et grandes baies vitrées

Par souci d'homogénéité avec la première résidence, celle-ci sera également couverte de crépi blanc. Mais elle s'en démarquera par sa couverture : plutôt qu'une toiture à deux pans, elle sera dotée d'une toiture plate. Pour alléger le volume, le dernier étage sera bardé de panneaux en aluminium, lui permettant de se fondre dans l'environnement.

L'immeuble proposera 26 appartements d'une à trois chambres et deux penthouses. Tous bénéficieront d'une orientation optimale, mais aussi de spacieuses terrasses et de grandes baies vitrées.

### Diminuer le coût des communs

Pour distribuer les logements, la société mise, comme dans ses autres projets, sur l'aménagement de coursives extérieures. Une habitude qui permet de diminuer les charges d'utilisation du

bâtiment, mais qui s'inscrit aussi dans les valeurs de l'entreprise puisqu'elle favorise les économies d'énergie.

« En général, les appartements sont desservis par un ascenseur intérieur, explique Laurie Gentges. Cela implique des zones à chauffer et à entretenir, qui génèrent du bruit lors de leur utilisation. Les coursives extérieures, quant à elles, permettent de rendre tous les appartements traversants, et donc plus lumineux, puisqu'on peut quasiment placer des fenêtres dans toutes les pièces. Il y a moins de zones à chauffer, moins de nuisances sonores, moins d'énergie dépensée et moins de frais, puisqu'un seul ascenseur suffit pour desservir toute la résidence. »

Les coursives s'implantent ici sur la façade est, afin de privilégier l'aménagement de terrasses à l'opposé et de permettre aux habitants de profiter d'un meilleur ensoleillement. Mais pas question pour autant de la traiter comme une façade arrière ou secondaire : au même titre que les autres, celle-ci sera visible depuis les alentours et mérite donc une vraie distinction architecturale. Elle sera habillée de garde-corps en bois et végétalisée.

### Focus sur le développement durable

L'entreprise privilégie le recours à des techniques spécifiques. À quelques mois de l'entrée en vigueur de la norme Q-ZEN (quasi zéro énergie), la résidence affichera un label A et sera conforme aux futures exigences. Elle sera équipée d'une ventilation mécanique double flux avec récupération de chaleur, d'un éclairage LED dans les parties communes et d'une citerne de récupération des eaux de pluie. Le système de chauffage est toujours à l'étude, mais une chose est sûre : il sera à haut rendement et peu énergivore. ▶





Le développeur encourage par ailleurs la mobilité douce, en intégrant l'aménagement d'emplacements dédiés aux vélos dans ses projets et en réduisant l'impact de la voiture. Ici, 38 places de parking et un local à vélos seront aménagés en sous-sol. Quatre emplacements et une zone réservée aux vélos seront également créés en surface.

### Échanges virtuels entre propriétaires

Au rayon des équipements collectifs, un sentier piéton sera aménagé le long de la résidence, pour favoriser la circulation des habitants du quartier entre le centre-ville et le cours d'eau. Une placette équipée de mobilier urbain stimulera les échanges entre les habitants des Jardins de la Warchenne I et II.

Mais pour Pierre & Nature, les relations entre voisins commencent bien avant l'emménagement dans la résidence ! La société a pour habitude de créer des groupes fermés sur les réseaux sociaux, des pages alimentées par des photos et un suivi du chantier, ce qui permet aux propriétaires de communiquer avant même de se rencontrer. « Une fois les travaux terminés, les groupes continuent à vivre, constate Laurie Gentges. C'est pour nous une manière de préparer la cohabitation. Quand les gens se rencontrent, lors de

la première assemblée générale, ils ont l'impression de déjà se connaître. Les espaces communs améliorent les conditions de vie des habitants. On crée des histoires avec eux. »

Si le projet connaît aujourd'hui une avancée significative, avec le lancement de la commercialisation des biens, il a fallu plusieurs années pour le peaufiner. « On travaille dessus depuis quatre ans. On voulait se démarquer de nos concurrents. Prendre le temps de réfléchir. De nombreux projets d'appartements se développent à Malmédy, alors que le potentiel est limité. Notre résidence bénéficie d'une situation privilégiée, et nous sommes attentifs à assurer une excellente qualité de vie aux occupants tout en maintenant des frais de fonctionnement plus raisonnables qu'ailleurs. »

La démolition de l'ancien atelier communal est prévue au printemps prochain. Elle sera suivie de la construction du nouveau bâtiment. Les habitants devraient intégrer les appartements début 2022.

Plusieurs logements sont déjà réservés. Pour acquérir un appartement une chambre, il faut compter un minimum de 149 950 euros hors TVA et hors frais. Pour deux chambres, on passe à 199 000 euros hors TVA et hors frais. ■