

L'incontournable en biens immobiliers

immovlan

Magazine

**Chamboulements
immobiliers en rafale**

Le canapé qui vous va

Atelier Meunier-Westrade

Le régime fiscal de la location

www.immovlanmagazine.be



© Atelier d'architecture Meunier-Westrade

Trop serrés au centre-ville, les architectes de l'atelier tournaisien Meunier-Westrade ont investi en 2006 une ancienne coopérative boulangère, derrière la gare avec vue sur la cathédrale aux cinq clochers. Autour d'un jardin-parking réservé à la communauté locative, l'entrepôt à toiture de sheds a été transformé en 6 petits duplex de 50 m² chacun. A toiture plate, le bâtiment du fond, lui, accueille des lofts spacieux.

ATELIER MEUNIER-WESTRADE: SE RIRE DES DÉFIS

A l'atelier-PME MW de Tournai, du studio de moins de 30 m² à viabiliser jusqu'à l'ancien couvent à réagencer ou une imprimerie de 13.000 m² à reconditionner, rien n'effraie. Tout n'est que challenge à relever.

Bricoleur-concepteur à... 10 ans d'un capteur solaire «avec un vieux châssis et quelques bouts de bois», Matthieu Meunier le Sombrefois rêvait d'être jongleur. Ses parents appointés de l'université de LLN considéreraient cela d'ailleurs sans malveillance. Passionné de maquettes, le Tournaisien Jean-François Westrade hésitait, lui, entre la dentisterie et l'architecture. Finalement, ces deux-là se rencontrent à l'Institut supérieur d'architecture Saint-Luc à Tournai, multipliant les «charrettes» dans la bonne humeur, désignant ces travaux pratiques mobilisateurs de nuits blanches pour être menés à bien et à terme. Après études et stages respectifs - l'un chez Stre-

belle à Liège; l'autre chez Moulin à Tournai -, les deux compères se prêtent assez naturellement assistance mutuelle. Lorsque, par exemple, la bonne fin d'une commande exige la phosphorescence de plusieurs cerveaux et des mains multiples pour se jouer des deadlines et plans d'exécution. «Jean-François et moi avons cet avantage : comme nous ne souffrons pas d'ego surdimensionné, il n'y a jamais de guéguerre. On a toujours été d'accord sur la même solution, peu importe de qui elle vienne.» Ce vrai binôme complémentaire a fini par ne plus former qu'une seule manière de travailler au sein de l'atelier MW, inauguré en 2000, riche aujourd'hui de 8 personnes.

Vieilles usines reconditionnées

En 2006, le duo d'architectes achète «en moins de 2 h» une ancienne coopérative boulangère et sa réserve de charbon sises juste derrière la gare de Tournai. Soit 1.220 m² où l'une ou l'autre voie ferrée pénétraient jusqu'au milieu de l'usine désaffectée. Dans l'entrepôt complètement réhabilité à toiture en sheds, ils ont réalisé 6 habitations basse-énergie de 50 m². Aux bardage, pare-soleil et châssis en afromosia, chacun est destiné au marché locatif. Et des lofts spacieux occupent le bloc arrière, en fond de cour transformée en jardin intérieur commun à la collectivité. L'avant a été réservé à l'atelier d'architecture Meunier-Westrade.

«On occupait jusque-là des locaux étriqués au cœur de Tournai, à l'étage de l'ancienne Banque nationale de Belgique. On était alors sous pression, les employés de banque étaient également à

L'étroit. L'idée était aussi de quitter le centre : avec le système payant de parking, on ne maîtrisait plus... les amendes.» La réalisation est majeure, mais somme toute récurrente : *«à nos débuts, nous avons déjà rénové une usine semblable rue Jean-Baptiste Decock, à Molenbeek-St-Jean»*. Soit un quartier du nord de Bruxelles, formant avec d'autres le Manchester belge, entre gare de l'Ouest et canal Bruxelles-Charleroi.

L'endroit abritait *«les archives du PC !»* Les mêmes avaient auparavant participé au chantier de La Savonnerie Couvreur - réputée autrefois pour son savon noir -, à l'architecture conventionnelle mêlant béton et brique. Cette autre friche industrielle désaffectée a également été reconditionnée en lofts, cette fois Cage aux Ours, un lieu-dit populaire du bas de Schaerbeek. L'espace compte aussi des bureaux, un centre culturel (caves) et un resto.

Lieux branchés

Depuis, des restaurants branchés, une boîte de nuit, une boutique de lingerie ou endroits dédiés horeca, l'atelier en a signés quelques-uns avec bonheur et succès. Tels, à Tournai pour le principal, Les dessous d'Aurélié, le Corto Malté avec terrasse très courue *«face à l'Escaut et vue très prisée sur la cathédrale»* de l'ancienne capitale des Francs d'où partit Clovis, Les Tables de Muche-Vache. Ou encore les installations du caviste Vins par-ci par-là - hélas récemment failli - dans une ancienne filature de lin devenue l'entrepôt où stocker le papier de l'éditeur Casterman.

Des décors ébouriffants, à matériaux souvent détournés ou recyclés, les habillent : gabions-placards et châssis ouvrants dans un boîtier-coffre en sapin à l'extérieur pour le Corto, ou mur rétro-éclairé conçu en alignant 7.000 bouteilles translucides... vides et volume de sapin abritant bar, cuisine et une partie du magasin de Vins par-ci par-là. Dans l'ex-manufacture de Tournai de Peterinck investie par menuisiers et parquetistes, Meunier et Westrade ont mis la main sur un stock de bois et de petites lattes de bois pour parquets.

«On en a fait du mobilier (bar et tables) pour le lieu de restauration gastronomique et des planchers intermédiaires.»

Un grand **meuble** de béton structurant maintient l'escalier principal distribuant trois étages de l'ancien château d'hiver devenu *Muche* («cacher» en argot)-Vache, maintenant Jardin d'hiver : restaurant, salle de banquet, cuisine, vestiaires, sanitaires et espaces de services. Mais Meunier-Westrade, ce ne sont pas qu'usines, entrepôts, bâti industriel rappelés à la vie sous forme de lofts, de studios 'verts' ou de lieux Horeca branchés.

Ainsi, les deux architectes associés et leur équipe grandissante se sont illustrés aussi en constructions neuves et logements particuliers, en résidentiel familial ou pour, par exemple La Société de logements de Tournai (habitations sociales). Ce qui représente quelque 80 % de leur pratique professionnelle. A commencer, à leurs débuts, par une étonnante petite maison ouvrière en périphérie tournaisienne, dans un alignement classique comme il en existait légion aux XIX^e et XX^e siècles.

Réputés fiables

«Il fallait la rénover et supprimer l'appentis sanitaire.» Et rapatrier dans le volume principal salle de bains et toilettes, lesquelles étaient toujours à l'extérieur comme c'était la tradition en milieu ouvrier. Les lieux sont mués en espace ouvert à l'aide notamment d'une grande baie vitrée et d'une terrasse. L'espace s'agrandit d'une centaine de m² à 140 m², abritant désormais 3 chambres. Pour la salle de bains, les jeunes architectes imposent un volume annexe, à l'arrière, spectaculairement bardé de mélèze.

«Dans notre esprit, on en avait fait une maison-rénové avec le mobilier arrière se répéterait sur tout l'alignement de maisons mitoyennes. La société n'a pas été convaincue. Mais cela nous a permis de décrocher la commande suivante : un immeuble de logements à Saint-Piat - du nom du premier missionnaire chrétien crucifié et décalotté -, le quartier historique le plus populaire de Tournai. On a démolé quatre maisons de fond, créé 10 appartements, un chantier très compliqué dans un vieux quartier en pleine ville, et recréé une venelle menant à un jardin arrière commun.»

«On a aussi gagné un étage en toiture.»

Situé plein sud, l'immeuble social (6 x 66 m² et 4 x 95 m²) a été flanqué de spectaculaires pare-soleil en cèdre *«servant aussi de garde-corps»* et d'une toiture en zinc *«comme à Paris.»* Les MW ont, depuis, étendu des habitations à Esquelmes, Fontenoy, Guignies, Hérinnes, Uccle ; rénové des fermes en les muant en unifamiliales en Wallonie et France ; réhabilité un ancien boulo-drome (jeux de boule carolé) en le transformant en habitation de 160 m² dans le petit village de Calonne.

Les mêmes ont construit du neuf également, et même rénové du micro comme l'étonnante transformation, dans le bas de la rue de Stassart à Ixelles-Bruxelles, d'un studio de... 29 m² ! *«Rien ne nous effraie. Pour nous, on a toujours progressé de manière linéaire.»* Preuve supplémentaire, s'il en fallait : le duo du Tournais participe encore à l'heure actuelle à un chantier partiellement en autoconstruction à Mont-Saint-Guibert (Louvain-la-Neuve). Soit l'érection de deux maisons jumelées dans une pente, aux murs en bois. Et également, dans une séquence 'structure-isolant-enduit', en ... ballots de paille !

Philippe Golard



L'un des lofts spacieux, très ouvert et très lumineux de La Coopérative. A gauche du cliché, on aperçoit la passerelle menant au balcon en métal ingénieusement suspendu, à l'extérieur, à la façade bardée de zinc. Bien isolé, chacun de ces logements a mobilisé des techniques économes en énergies et ressources : isolation en cellulose insufflée, structure intérieure en bois, etc.