

Annonces

PP. 12-24

Et en ligne sur

www.logic-immo.be



Projet

P. 6

Le Grand Serment est le plus haut édifice construit en gros œuvre bois à Bruxelles.

Salon

P. 8

Habitat, le salon de la construction et de la rénovation, s'annonce à Liège.

Libre Immo

Supplément à La Libre Belgique - N°40 - Semaine du 14 au 20 novembre 2019

Portrait

P. 2

Léopold Coppieters et Arthur Dawans ont créé HelloSun pour offrir l'énergie solaire aux particuliers.



D.R.

LEUR MÉTIER : soigner les maux du bâtiment

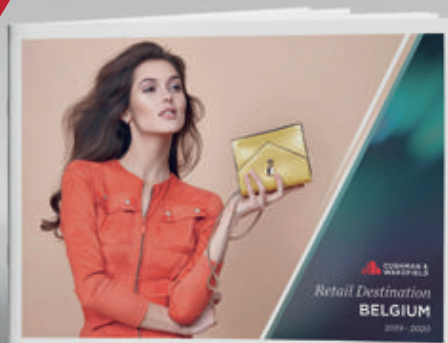


Mérule et champignons, humidité, moisissures, salpêtre, condensation ou insectes dévoreurs de charpentes : notre parc immobilier est exposé à bien des maux. Des solutions existent, dont des sociétés sont devenues spécialistes.

pp. 4 et 5

 CUSHMAN &
WAKEFIELD

RETAIL DESTINATION
EDITION 2019-2020





Des belles lettres aux maux du bâtiment

Cofondateur de la société brabançonne Hydrotec en 1988, Paul Guiot signe toute sa carrière dans le traitement de l'humidité et autres maux du bâtiment. Une expertise qu'il place tant au service des particuliers que des entreprises.

étudiant, où j'avais un job auprès du service technique et de maintenance de l'UCL."

Rompu au métier après deux, trois années de pratique au sein d'une entreprise spécialisée dans l'étanchéité des toitures, Paul Guiot décide de monter sa propre structure en ciblant une activité de niche. "Le traitement de la merle était alors un secteur porteur", acquiesce-t-il. Ni une, ni deux, il s'associe à l'un de ses amis, Etienne Michelet, et crée Hydrotec en 1988.

"Nous avons débuté par le traitement de l'humidité ascensionnelle ou ce que l'on appelle les remontées capillaires, raconte-t-il. C'est fort courant dans les maisons en briques anciennes." Peu à peu, les deux partenaires ajoutent compétences et services de pointe à leur palette, comme autant de cordes à leur arc. Et d'assister leurs clients pour l'assèchement et l'assainissement des caves, le traitement de la condensation et des moisissures, l'étanchéité des citernes et ouvrages en béton armé, le net-

toyage et l'hydrofugation des façades et toitures, le traitement fongicide et insecticide des charpentes... Jusqu'à offrir une gamme d'interventions complète, doublée d'une ligne de produits ad hoc concoctés par leurs soins. "Voici une dizaine d'années, nous avons créé une seconde société, Hydrothan, pour distribuer ces produits aux professionnels comme aux particuliers", détaille l'expert.

Aujourd'hui, en quelque 31 ans d'existence, Hydrotec a prospéré avec force labeur, choix avisés et talents recrutés. L'équipe s'est étoffée pour atteindre 25 personnes et couvrir non seulement le Brabant wallon mais aussi le reste de la Wallonie, Bruxelles, ainsi que, dans une moindre mesure, la Flandre. "Nos quatre délégués commerciaux établissent 15 à 20 devis par semaine, tandis que nos ouvriers mènent une vingtaine de chantiers de front." Auprès de particuliers – qui représentent plus de la moitié du chiffre d'affaires d'Hydrotec –, mais aussi en sous-traitance pour des entreprises géné-

rales (Valens, Bajart, Lixon...), de grosses sociétés du bâtiment (Thomas&Piron Rénovation...) ou encore des architectes. "Depuis nos débuts, nous avons noué des liens étroits avec nombre d'entre eux, jusqu'à constituer un portefeuille de 200 à 300 noms."

Quoique l'expansion ne soit pas l'objectif premier de Paul Guiot et son associé – "nous sommes plutôt portés sur la stabilisation de nos activités et le maintien de la qualité de nos services, garantis 30 ans" –, Hydrotec est présente au-delà des frontières belges. "Nous avons déployé une filiale au Grand-Duché de Luxembourg et établi des partenariats en Espagne et en France", liste-t-il, tout en précisant être intéressé par d'autres points d'ancrage Outre-Quévrain.

En Belgique, face à un marché de plus en plus concurrentiel, surtout en ce qui concerne les travaux effectués chez les particuliers, l'entrepreneur mise dorénavant sur le segment des bâtiments collectifs (écoles...) et celui des grands chantiers.

Frédérique Masquelier

PAUL GUIOT, 57 ans, originaire de Neufchâteau, est de ceux qui ne connaissent pas l'angoisse de la page blanche. Un autodidacte.

Voici presque 40 ans, il quitte son Ardenne natale pour s'ancrer en Brabant wallon. À Louvain-la-Neuve d'abord, où, pétri de belles lettres, il suit des études en philologie romane. Jeune diplômé, il s'attarde dans la région pour y faire carrière.

"L'enseignement ne m'a jamais attiré", confie celui qui n'a pas pour autant tourné la page de ses amours langagières, auteur de plusieurs ouvrages et recueils où il distille bons mots et autres "phrasques" (sic) de son cru. Contre toute attente, c'est la voie du bâtiment qu'il choisit pour se lancer. "Mon père était entrepreneur forestier, explique-t-il. J'ai toujours travaillé de mes mains, même

A la Une

Événement

La 31^e édition des Journées du Patrimoine se tiendra le week-end des 7 et 8 septembre en Wallonie

La 31^e édition des Journées du Patrimoine aura lieu en Wallonie les 7 et 8 septembre prochain. Elle sera placée sur le thème "Le Patrimoine se met sur son 31". "Nous voulons montrer ici ce que nous avons de mieux et donc certainement pas de monuments délaissés, voire en ruines, mais bien des bâtisses restaurées, des sites soignés, des lieux préservés", souligne William Ancion, président des Journées européennes du Patrimoine en Wallonie. Dix sites, deux par province, ont été mis en lumière: la ferme de Wahenges à Beauvechain et l'Hôtel de Ville de Wavre, la Château d'Imbrechies à Momignies et l'ancien séminaire de Choiseul à Tournai, la Maison Lem à Herstal et le Tonnelet à Spa, la synagogue d'Arlon et le Château de Jemeppe à Marche-en-Famenne et, enfin, la grotte Scaldina à Andenne et la villa Solarium à Namur. En Région bruxelloise, les "Journées du Patrimoine" seront organisées les 14 et 15 septembre prochains sur le thème "Un lieu pour l'Art". → www.journeesdupatrimoine.be

Immobilier de santé Nouvelle acquisition pour Cofinimmo aux Pays-Bas

La société immobilière réglemen-tée (SIR) Cofinimmo a acquis un nouveau pôle immobilier de santé à Zoetermeer, proche de La Haye, pour près de 10 millions d'euros. La SIR est lancée dans une stratégie de renforcement et de diversification de son portefeuille d'immobilier de santé (maisons de repos...) à laquelle répond cette acquisition. Le site en question est une clinique de révalidation d'une superficie hors sol d'environ 9 100 m². Le rendement initial brut de l'immeuble acquis s'élève à plus de 6%. (Belga)

6 000

EN MÈTRES CARRÉS

Le 21 septembre prochain, la Ville de Namur inaugurera officiellement la nouvelle Maison de la Culture provinciale, rebaptisée le Delta. Après plus de deux ans de travaux de rénovation et d'extension, le site a fait peau neuve. Porté par "Cœur de Ville" (association entre le groupe Thomas&Piron et le bureau d'architectes Samyn&Partners), le projet augmente la superficie de l'édifice de 4 500 à 6 000 m² dans le respect de l'œuvre originelle de l'architecte Victor Bourgeois (1964).

Centre commercial

Un espace de coworking gratuit ouvre ses portes à la Médiacité



Baptisé Work@media, un nouvel espace de coworking est désormais accessible au 1^{er} étage de la Médiacité liégeoise. Il est mis gratuitement à la disposition des travailleurs mais aussi des étudiants et ce, pendant les horaires d'ouverture du centre commercial (10h à 20h et le vendredi jusque 21h). Le Work@media est divisé en plusieurs zones: une table de réunion avec possibilité de projection sur télévision, des bureaux partagés, des coins cosy ou encore des cabines pour les conversations téléphoniques. En plus des accès électriques et de la connexion Wifi, les utilisateurs profitent de l'accessibilité du centre et de la proximité des commerces.

L'humidité, un fléau mais plusi

Condensation, mэрule, infiltrations ou humidité galopante gáchent la vie de nombreux résidents. Nouvelles constructions aux chantiers bâclés, vieilles maisons mal isolées ou caves reconverties sont concernés.

Dossier Florence Thibaut

À L'HEURE où le gouvernement bruxellois défend son "Plan Climat" pour doper la performance énergétique de la Région et lutter contre le dérèglement climatique, on estime que 35 à 40% de l'eau potable distribuée dans le pays sont gaspillés. Sanitaires mal entretenus, joints mal placés, robinets qui gouttent ou toilettes qui fuient résultent en

une consommation excessive d'eau pour 17% des ménages belges.

Spécialisée dans la détection et gestion des fuites dans les bâtiments grâce à un boítier relié au compteur d'eau, la jeune start-up bruxelloise Shapp envisage qu'un ménage belge sur deux est susceptible de subir un jour un lourd dégât des eaux. "Dans un contexte actuel où on se soucie davantage de l'environnement, on réfléchit à la transition énergétique et on veut développer des villes résilientes, on a tout intérêt à surveiller de près sa consommation d'eau et trouver des solutions concrètes pour éviter le gaspillage", souligne Ingrid Nolet, Communication and Marketing manager pour Shapp. "N'oublions pas que le prix de l'eau a déjà augmenté trois fois en dix ans. Ce mouvement risque de se poursuivre."

Identifier la source

Une fois une fuite détectée et des anomalies de consommation découvertes, il faut encore localiser la source du problème et traiter les

dégâts collatéraux. "Chaque appartement peut en moyenne avoir 300 possibilités de fuites: problèmes de raccords, baigns mal placés, joints de douche défectueux... Les sources sont multiples. Pour identifier le problème, un spécialiste pose les bonnes questions. Il va, par exemple, demander si l'eau coule en continu ou de manière aléatoire", introduit Quentin Brassinne, directeur d'Aquadetect, une société d'expertise en détection de fuites, partenaire de Shapp.

Mэрule, infiltrations, humidité, taches noires ou condensation font partie des symptômes courants. De facto, les acteurs de l'humidité prennent le relais pour redonner vie à des espaces devenus insalubres. "On trouve des problèmes d'humidité dans toute la Belgique. La densité de population y est très élevée et elle se répercute sur le bâti, dense lui aussi", note Paul Guiot, gérant d'Hydrotec, spécialiste du secteur. "Les constructions neuves ne sont pas épargnées. Il s'agit souvent de chantiers mal conçus ou d'accessoires encastrés qui ne devraient pas l'être",

acquiesce Quentin Brassinne. "C'est dès la conception d'un projet qu'il faut penser à l'étanchéité", complète Paul Guiot. "Ensuite, sur chantier, il y a des contrôles qualité à mettre en place. Il faut, par exemple, qu'il reste propre pour garantir une étanchéité parfaite. Cela implique de prendre ses précautions en amont. Prenons le cas d'une maison neuve avec des caves: le terrassement doit être assez large pour pouvoir travailler autour des fondations et éviter les éboulements."

Cibler son prestataire

Hydrotec, Murprotec, Dromursec, Humiditek, Humisolutions ou encore Assechmur, les entreprises actives sur le terrain de l'assainissement sont légion. Ainsi, le marché de l'humidité séduit de plus en plus d'entrepreneurs en Wallonie comme à Bruxelles. "Le marché est en train de changer", explique Paul Guiot. "Plusieurs tendances sont liées à certains aspects du marché de l'immobilier. On trouve, par exemple, moins de fermettes à vendre dans le Brabant wallon que par le passé."

Épinglé

Éliminer la condensation

Parmi les fléaux qui diminuent la qualité de vie dans un bâtiment, la condensation est une production d'humidité non évacuée à l'extérieur. Elle occasionne généralement des moisissures et des taches sur les murs ou les meubles, souvent dans des salles d'eau non ventilées, aux angles des pièces, autour des fenêtres ou dans des endroits mal isolés. "Pour régler ce problème, il n'y a pas 36 solutions. La principale piste à mettre en œuvre est de placer un système de ventilation", explique Julien Abrassart, responsable commercial d'Humiditek. "Parfois, un système d'extraction ne suffit pas et il faut également insuffler de l'air à l'intérieur. On peut, par ailleurs, décaper les zones touchées, laisser respirer les murs et les enduire de plusieurs couches d'un produit respirant. Tout dépend de la surface à traiter et du degré d'humidité."

"Nous réhabilitons fréquemment des surfaces en entresol, ce que les Parisiens appellent des 'souplex', soit des unités sur deux niveaux, le bel étage et le sous-sol semi-enterré. Notre travail consiste à assécher, étanchéifier et assainir les caves pour les rendre habitables."

PAUL GUIOT

Gérant de la société Hydrotec



En cas d'humidité ascensionnelle, un produit hydrophobe est injecté dans les murs.



Un enduit hydrofuge est projeté à la lance pour assécher les caves humides.

eurs solutions... garanties à vie

Beaucoup d'entre elles ont déjà été rénovées et assainies. Ces chantiers ne sont plus à faire. C'est le même constat à la frontière belgo-luxembourgeoise. Ce créneau s'étant réduit, les entreprises d'assèchement ont du trouver d'autres débouchés.

Pour bien choisir son prestataire, Julien Abrassart, responsable commercial d'Humiditek depuis quatre ans, conseille de bien comparer les devis et se renseigner sur le matériel utilisé. "C'est un secteur rentable. Il y a beaucoup de nouveaux acteurs qui se lancent, dont le travail n'est pas toujours de qualité. Il faut choisir un spécialiste qui a pignon sur rue et des années d'expérience à faire valoir. Dans le commerce, on voit des produits pour tout traiter soi-même. Ce n'est malheureusement pas toujours possible." "Si les techniques sont pour la plupart les mêmes depuis des années, c'est généralement la qualité de l'application qui fait la différence", prévient encore Paul Guiot, dans le métier depuis 30 ans. Les interventions, qu'il s'agisse de traitements contre les remontées capillaires ou

d'injections de produit hydrofuge dans les murs, sont garanties à très long terme, parfois sur la durée de vie du mur. "Une partie du patrimoine belge a déjà été traitée", soutient Paul Guiot. Et Julien Abrassart de renchérir: "quand le travail a été bien fait, une intervention ne doit plus être refaite. Il n'y a pas d'entretien".

Les "souplex" bruxellois

Si la Wallonie a eu ses fermes de charme reconverties en logements, Bruxelles voit de nombreuses caves et greniers réhabilités. Avec une tendance marquée au retour en ville couplée à une hausse des prix du logement, chaque mètre carré doit être exploité et assaini. "Beaucoup de caves semi-enterrées pendant des décennies deviennent des salles de bains ou des chambres. On en voit de plus en plus", affirme Julien Abrassart. Et Paul Guiot de poursuivre: "nous réhabilitons fréquemment des surfaces en entresol, ce que les Parisiens appellent des 'souplex', soit des unités sur deux niveaux, le bel étage et

le sous-sol semi-enterré. Notre travail consiste à assécher, étanchéifier et assainir les caves pour les rendre habitables." La première étape consiste en un diagnostic. "Nous analysons et testons chaque mur. Ils sont ensuite souvent enduits d'un produit hydrofuge. Parfois, des injections sont nécessaires. Nous préparons le travail pour les corps de métier qui suivent", précise Paul Guiot. Et Julien Abrassart d'expliquer: "à Bruxelles, l'assainissement se fait généralement par l'intérieur. Creuser à rue est impossible et on manque d'espace pour travailler autour du bâtiment." L'intervention à effectuer dépend du type de bâti. "Les constructions d'avant 1930 ont fréquemment des problèmes de remontées capillaires", précise Paul Guiot. "Après cette date, le roofing à la base des murs limite ce problème." Et Julien Abrassart de conclure: "c'est à Bruxelles que nous menons le plus d'interventions. L'immobilier y bouge tout le temps. On a besoin d'espace et il y a toujours de nouvelles rénovations. Le travail ne manque pas."

Épinglé

Mesurer sa consommation d'eau en temps réel

Née en décembre 2017 et hébergée chez Greenbizz, le long du Canal, à ses débuts, la start-up bruxelloise Shayp a mis au point un outil pour détecter les fuites et optimiser sa consommation d'eau quotidienne. Son fondateur, l'ingénieur-architecte Alexandre McCormack, voulait alors lutter contre le gaspillage d'eau dans les bâtiments et infrastructures publics. Employé par la Ville de Bruxelles, il constate fréquemment des consommations d'eau anormales et découvre que 22% des montants des factures étaient causées par des fuites. "Il a trouvé la bonne formule grâce à l'Internet des objets", contextualise Ingrid Nolet, Communication and Marketing manager. "Un monitoring en temps réel (à l'heure près) permet de détecter des chutes d'eau et identifie directement les anomalies." Prises en charge à temps, les fuites peuvent être réparées rapidement et les catastrophes majeures sont évitées. D'emblée dirigée vers les entreprises et institutions, la start-up s'adresse depuis juillet 2019 aux particuliers, notamment grâce à des contrats avec des assureurs. L'application, en cours de refonte, va bientôt permettre un renvoi automatique vers des prestataires de services partenaires.

Épinglé

La méréule, un fléau urbain galopant

Champignon lignivore dont les spores circulent dans l'air, la méréule apprécie particulièrement les endroits sombres et humides. On la trouve plus souvent en ville. Appelée aussi "champignon des maisons" ou "champignon des charpentes", elle détruit les murs et grignote le bois. "Il y a toujours un problème d'humidité à son origine", explique Paul Guiot, administrateur d'Hydrotec. "Une fuite, même minime, va, par exemple, contaminer une matière comme du bois ou du carton ou impacter un

gîtage entre deux niveaux. La méréule s'y installe et peut progresser de plusieurs centimètres par jour. Il ne faut surtout pas laisser traîner la situation."

Pour en venir à bout, il faut d'abord trouver la source d'humidité de contact, puis retirer les boiseries ou les installations touchées, aérer la zone, forer les murs adjacents et les sols contaminés et injecter un fongicide avant de tout assécher et de réparer les dégâts occasionnés. "On doit parfois aller jusqu'à démonter une douche ou arracher tout un plancher. Tout dépend d'où se trouve le foyer", ajoute encore Paul Guiot. "Tant qu'on voit encore des filaments, on continue à gratter. En général, on intervient un mètre plus loin que la dernière apparition du champignon."



Pour réaliser une barrière anti-salpêtre, un enduit spécifique est appliqué sur les murs.



L'hydrofugation est l'application d'un produit imperméabilisant sur la façade du bien.