

Séminaire Bâtiment Durable



RENOLUTION !

Reconversion de bureaux en logements à loyer abordable

2023-04-21



Benedetto CALCAGNO
INCLUSIO





PLAN DE L'EXPOSÉ

I. Présentation de INCLUSIO

II. Projet Pavillon 9

III. Projet Pléiades 71

IV. Réflexions



SOCIETE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER A VOCATION SOCIALE

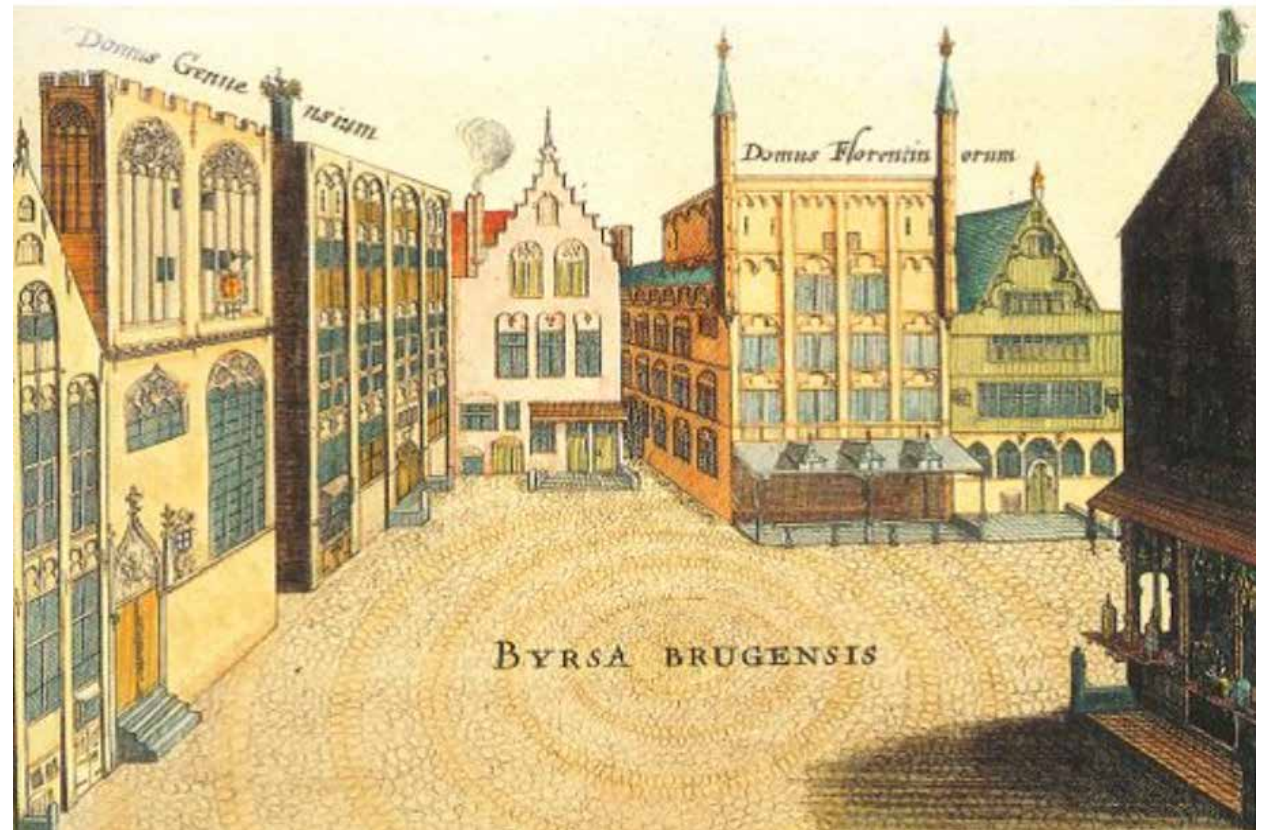
Logements à loyer abordable: location à AIS (Agences Immobilières Sociales), communes, CPAS, sociétés de logement social.

Handicap: location à des acteurs spécialisés dans l'hébergement de personnes en situation de handicap.

Infrastructures sociale: centres d'accueil pour demandeurs d'asile, pour personnes en situation de sans-abrisme, pour enfants du juge, écoles, crèches, etc.



B Corp (Beneficial Corporation)
est une certification octroyée aux entreprises à but
lucratif qui répondent aux plus hauts standards
d'impact social
et environnemental, de gouvernance éthique
et de transparence envers le public



S.I.R.P. (Société Immobilière Réglementée Publique)

Crowd funding en bourse (Euronext)

Investissement à long terme



Aujourd'hui plus de 4.000 personnes habitent les
immeubles de INCLUSIO dans les trois Régions

© INCLUSIO



Deux expériences de conversion de bureaux en logements à loyer abordable
(contrats de location de 27 ans avec Agences Immobilières Sociales):

1) Rue du Pavillon 9 à Schaerbeek (41 logements)

(architecte : UNAA)

2) Avenue des Pléiades 71 à Woluwe-Saint-Lambert (79 logements)

(architecte : DDS+)





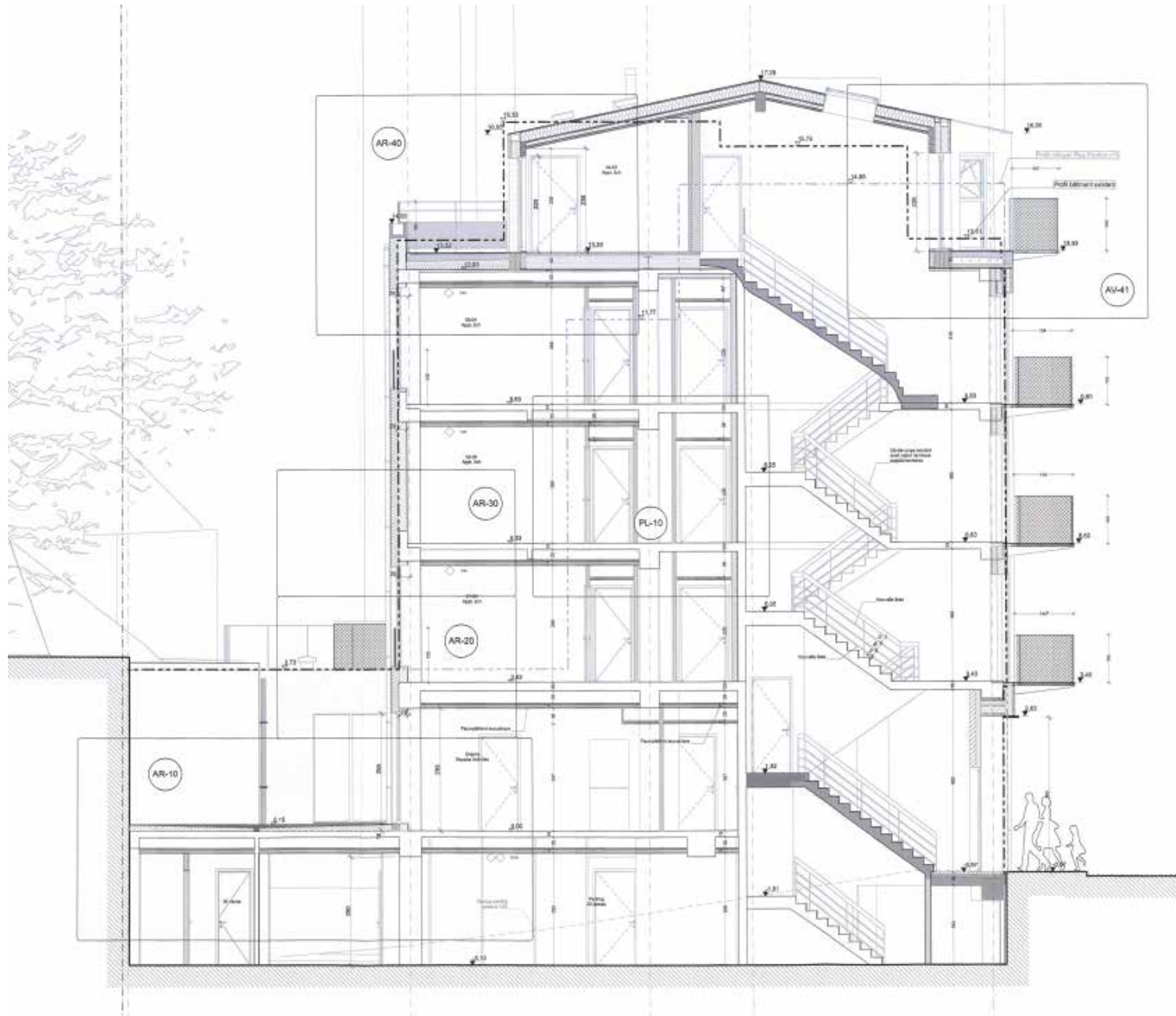
Rue du Pavillon 9 à Schaerbeek



année de construction = 1963
3.350 m² = bureaux existants
3.950 m² = 41 logements + RDC



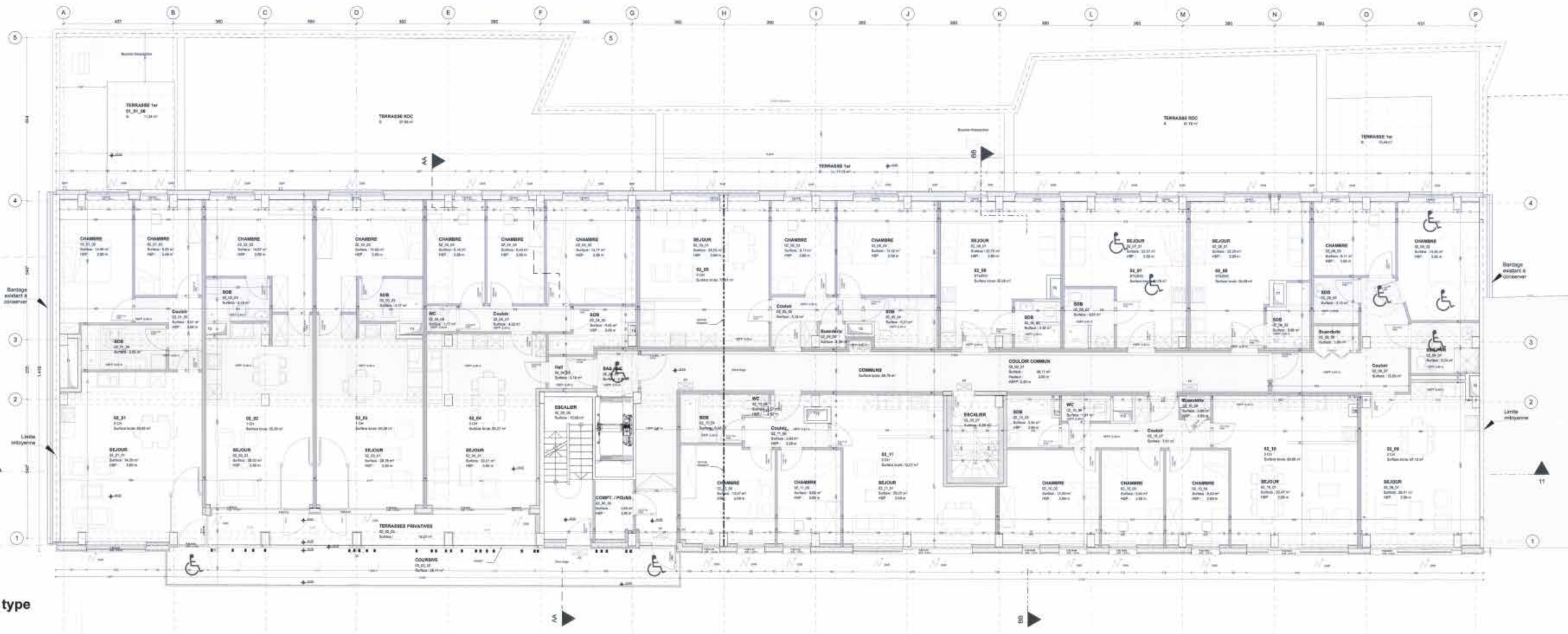
Projet Pavillon 9



Nouveau projet:
un étage supplémentaire

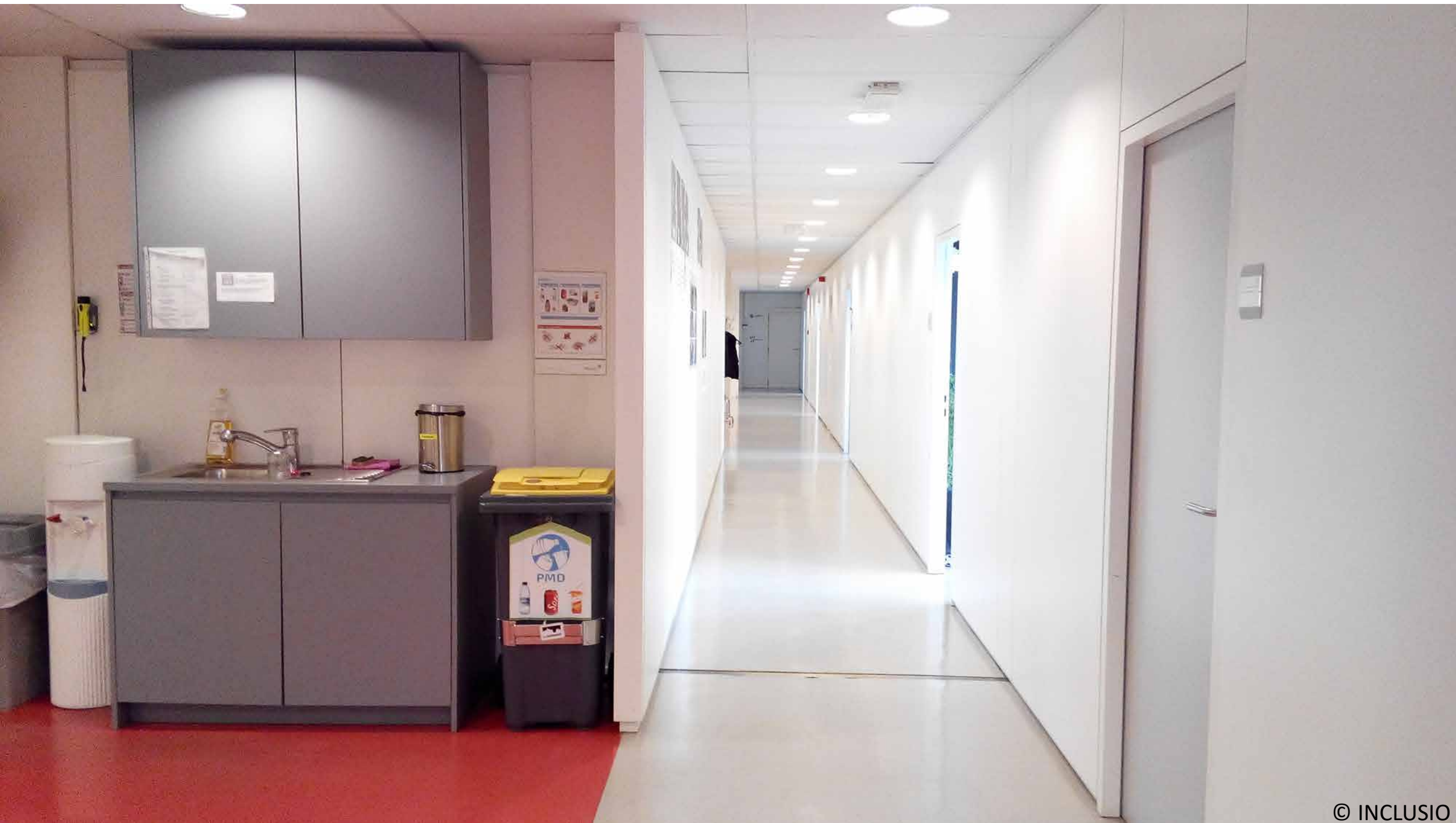


Projet Pavillon 9

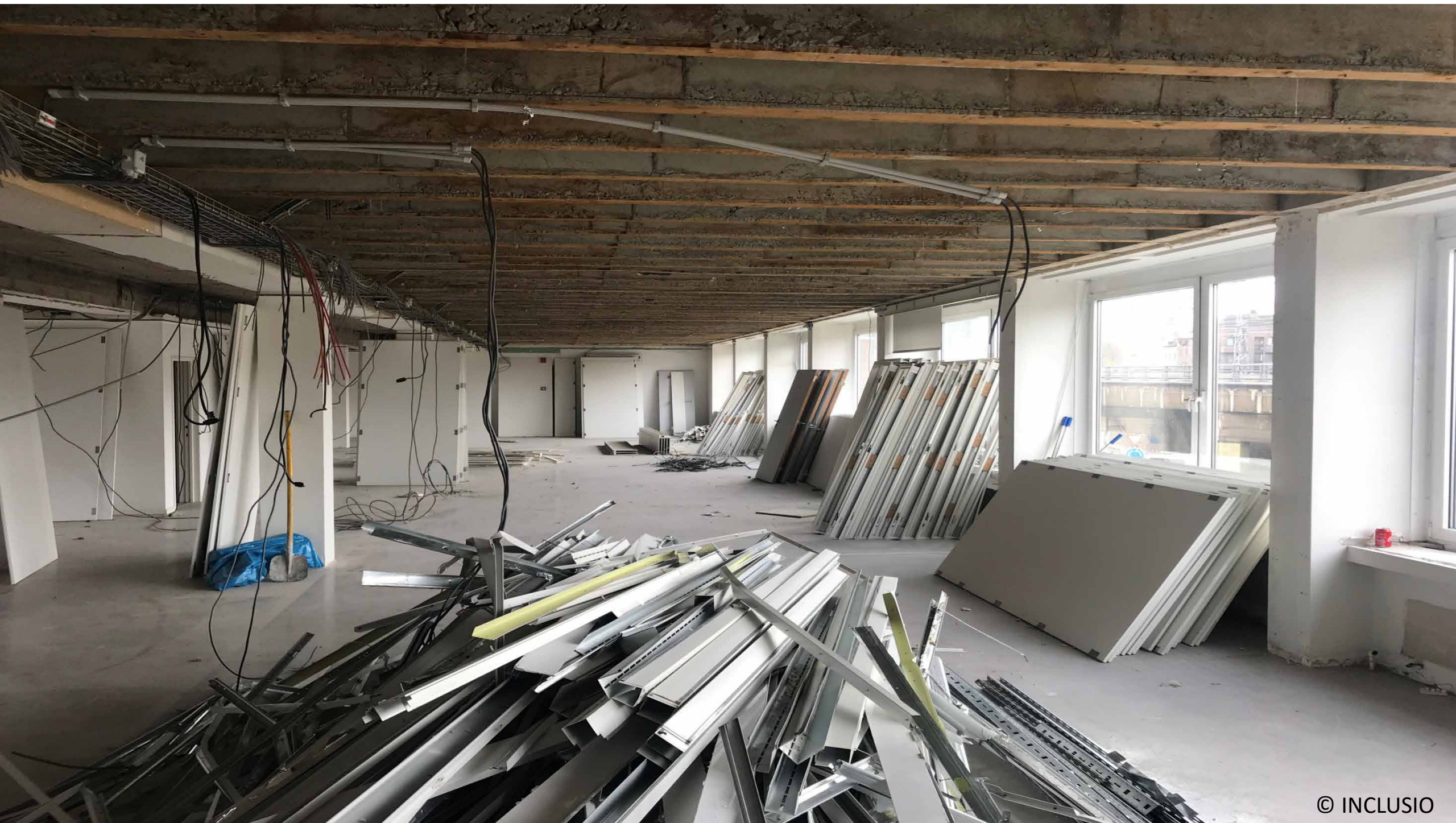


Appartements traversants
(coursives)

Appartements non-traversants
(couloir central)



Couloir bureaux avant transformation



© INCLUSIO

Modulaire et assemblé à sec = facile à démonter et léger



© INCLUSIO



Maçonnerie traditionnelle = difficile à démolir et lourd



© INCLUSIO

Couloir pendant le chantier – nouvelle structure légère



Démolition d'une partie de la dalle arrière pour créer une cour: decouverte des anciennes publicités – nouveau decor



Nouvelle rampe pour accès PMR au bel étage



Nouvelle cour à l'arrière pour les asbl du Rez



Coursives: espace privé / espace public



© INCLUSIO

Nouveau séjour / cuisine

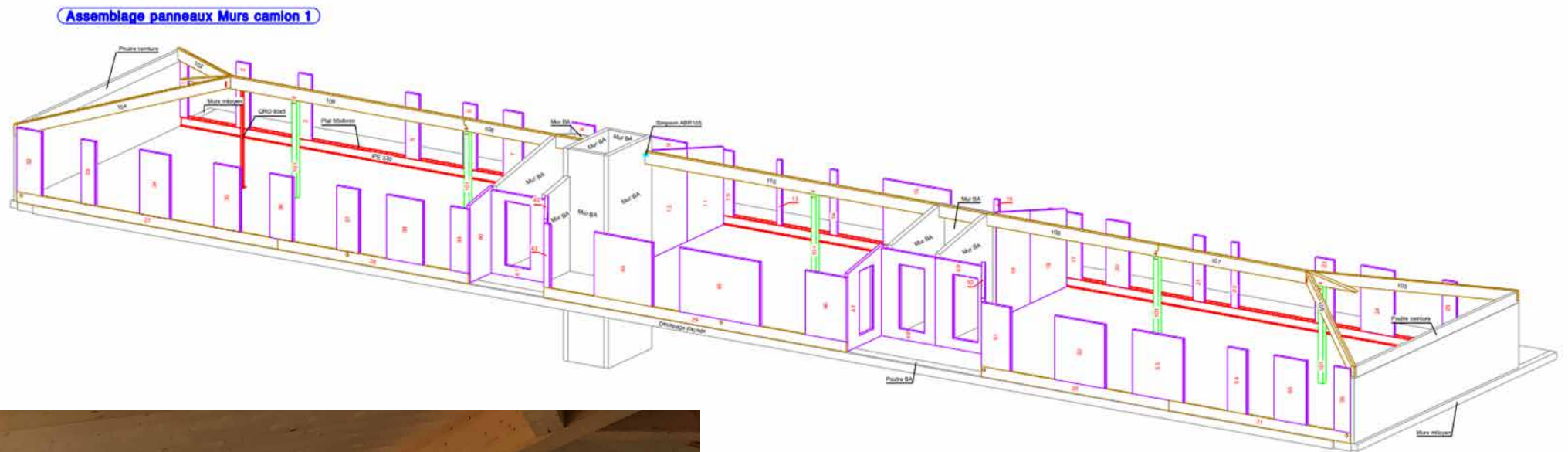


© INCLUSIO

Coursive arrière au 4ème étage



Projet Pavillon 9



© INCLUSIO



Structure en bois (CLT) du 4ème étage



© INCLUSIO

Façade en bois (CLT) du 4ème étage



© INCLUSIO

Nouveau séjour/cuisine au 4ème étage



Signalétique = pochoirs réutilisables



Projet Pavillon 9



1963 vs 2021



Dates clés du projet Pavillon 9 :

2018-04-09 - Contrat avec l'architecte UNAA

2018-11-19 - Demande du Permis d'Urbanisme à URBAN

2019 – Démolitions intérieures (Retrival)

2019-10-21 – Octroi du Permis d'Urbanisme

2019-12-02 – Démarrage des travaux (Sotrelco)

2021-06-02 – Réception Provisoire des 41 logements



Avenue des Pléiades 71 (Bloc C) à Woluwe-Saint-Lambert



année de construction = 1991

7.250 m² = bureaux existants

8.100m² = 79 logements



Het bestaand gebouw
maximaal behouden



VOOR



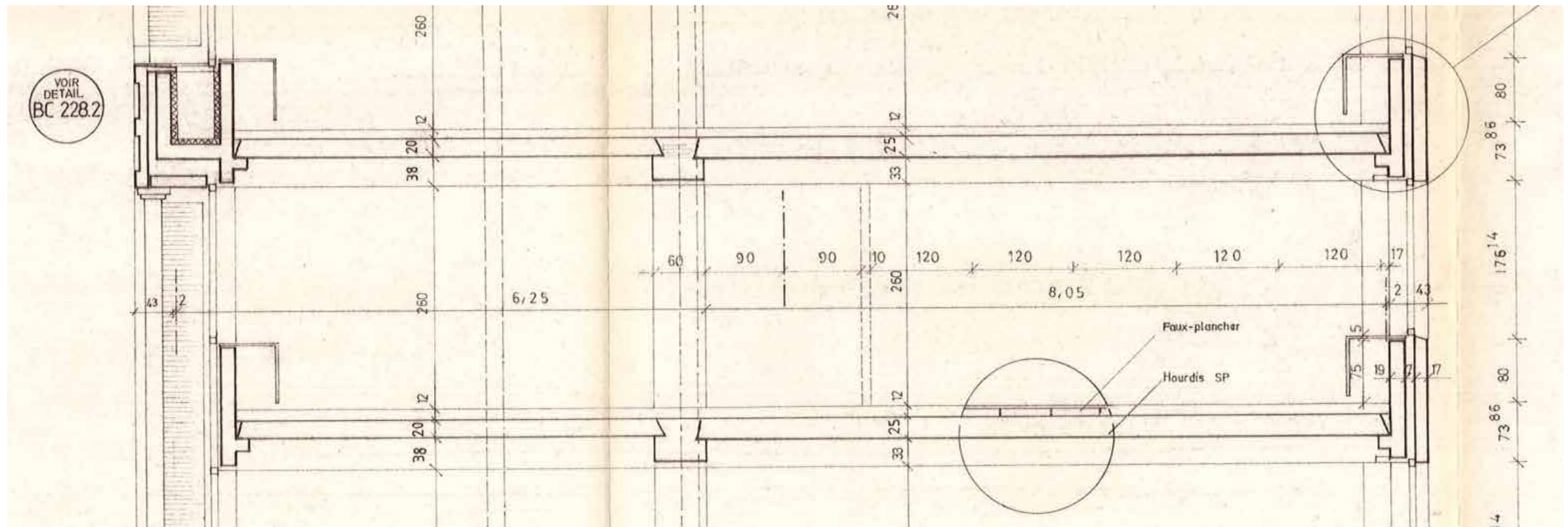
NA





14 m de profondeur

alleges = poutres

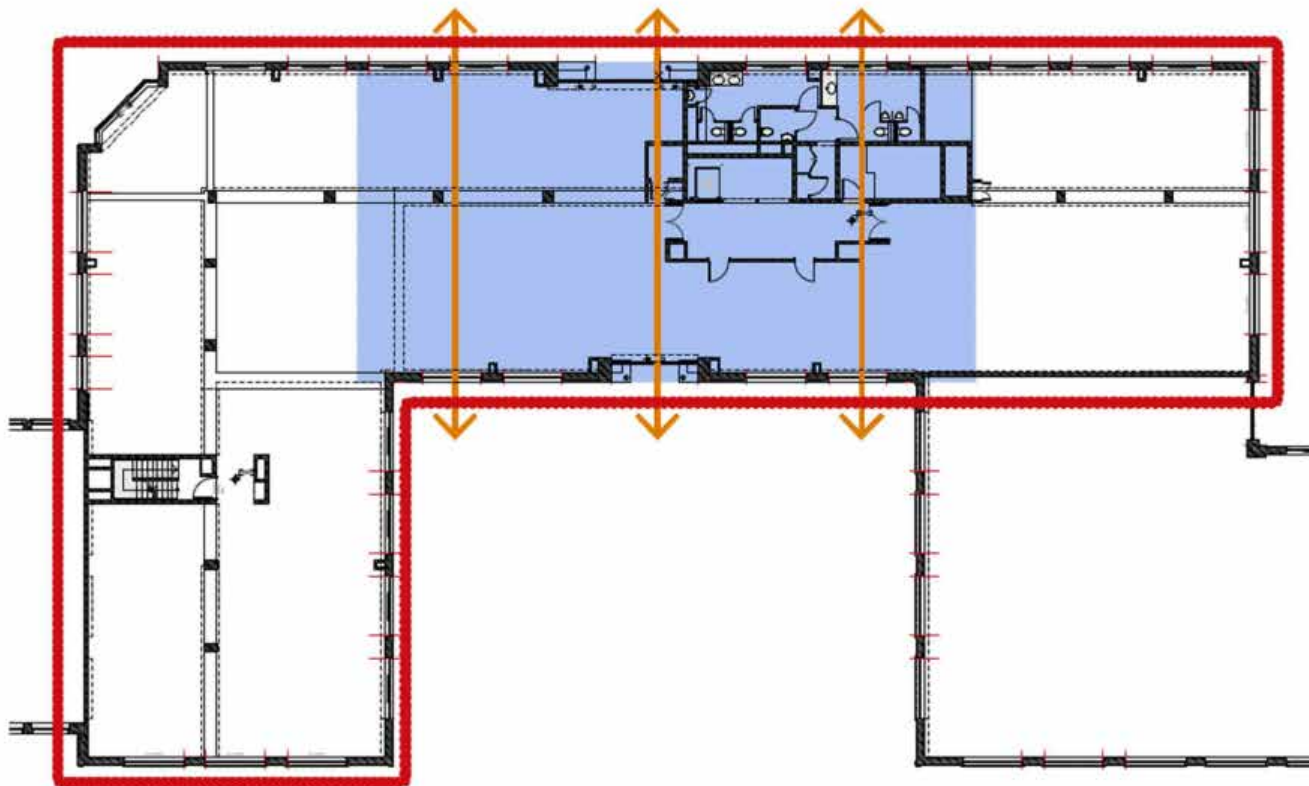


Structure portante en béton armé : 6.796 tonnes

Façades : 1.780 tonnes

Toiture : 222 tonnes

Total masse conservée : 8.798 tonnes



Ce document est à transmettre à la prévention (classement)
Ce document sera classé dans le dossier en attente d'une éventuelle demande

PV de réunion

Compte-rendu de l'entrevue du : 11/10/2018 A la caserne : Héliport 1

Nom de l'Officier / de l'Assistant de Prévention : de Valerida Guillaume

Nom de la / des personne(s) rencontrée(s) : M. CALABRO

Adresse du lieu concerné ou situation cadastrale : Clos du Lynx 5,
Av. des Pléiades, 77 - Wst-L.

Dossier existant ? 1996 095 Officier traitant : de Valerida

Résumé succinct de l'entrevue :

1. Description du projet :

Projet de modification du changement d'affectation de bureaux en logements.

→ suppression du couloir reliant les deux cages d'escaliers au profit d'appartements traversants.

2. Grandes options définies (par exemple : 2 escaliers demandés, sortie de secours supplémentaire, sprinklage, détection, ou avis défavorable !)

Sans que cette modification potentielle du projet ne soit non-conforme, le SIAMU a une nette préférence dans le maintien d'une voie d'évacuation qui relie les 2 cages d'escaliers compartimentées.

En effet la possibilité d'évacuer le bâtiment par une seconde cage d'escalier en cas d'impénétrabilité de la première est préférable à une évacuation au compte goutte des appartements accolés (clos du lynx) par nos auto-escaliers.

Ce document ne constitue qu'une information donnée de bonne foi qui n'engage pas le SIAMU.
Un rapport officiel fixera les mesures demandées.

- Je souhaite que le dossier me soit attribué : oui / non
- Un P.V. de l'architecte suivra : oui / non

Signature de l'officier:

Possibilité d'appartements traversants mais avec démolition de 1/3 du bâtiment (nouveaux noyaux).

SIAMU a une "nette préférence" pour le maintien du couloir avec 2 sorties.



ANTARES - BLOC "C"

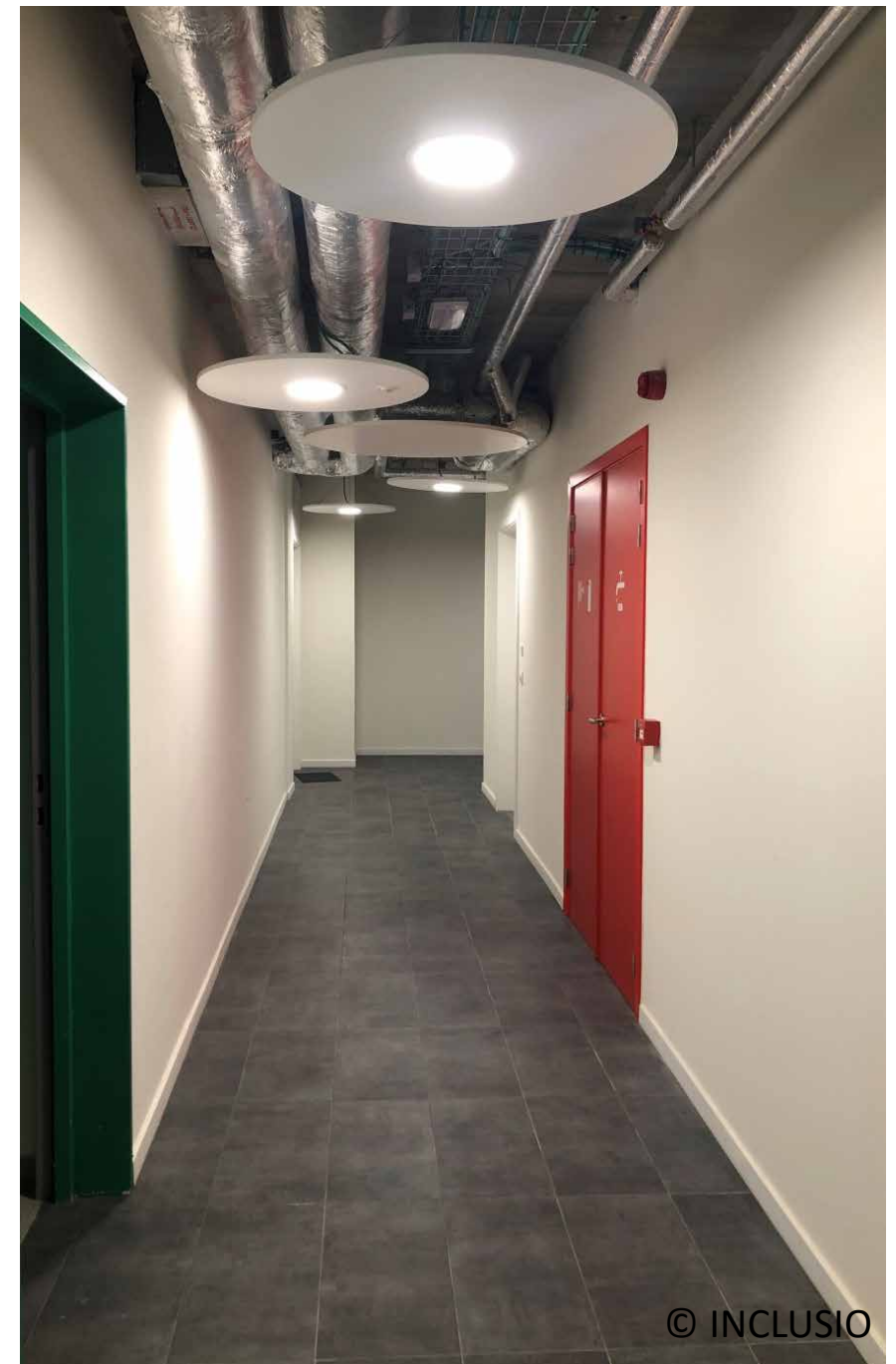






Seulement la partie centrale est remplacée pour insérer un ouvrant
(facteurs solaires différents entre anciens et nouveaux vitrages)

La surface du vitrage est...
supérieure aux exigences du RRU pour les chambres
et inférieure aux exigences du RRU pour certains séjours.



Couloir avant (un exemple) et après



Les terrasses ont remplacé les “faux murs rideaux”



Les terrasses ont remplacé les “faux murs rideaux”



© INCLUSIO

Plancher surelevé revendu en France



Opwaardering en hergebruik van materialen → Hergebruik

Demonteren van bepaalde elementen voor herbruiken op site of elders :

- 1 glazen wanden
- 2 deuren
- 3 technische vloeren



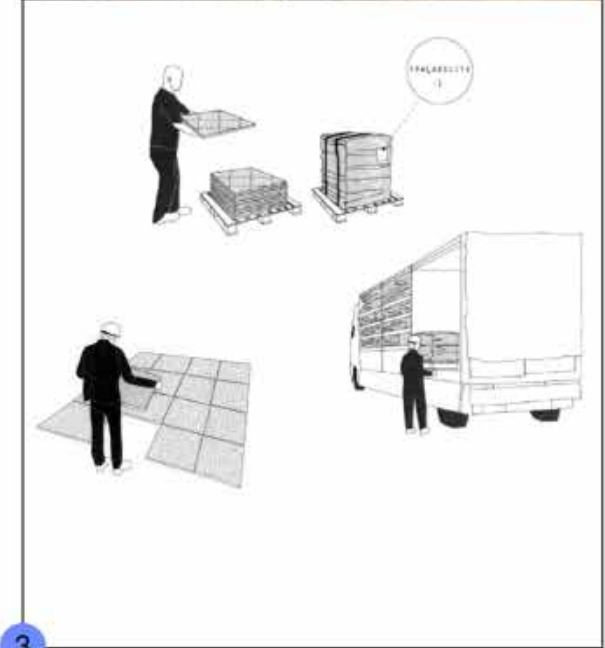
1



2



3



DDS+



Dates-clés du projet Antares Bloc C:

2018-11-20 - Contrat avec l'architecte DDS+

2018-12-20 - Demande du Permis d'Urbanisme à URBAN

2019 – Démolitions intérieures (Retrival)

2020-04-16 – Octroi du Permis d'Urbanisme

2020-08-12 – Démarrage des travaux (Thomas et Piron Renovation)

2021-07-15 – Réception Provisoire des 79 logements



Pavillon 9	EUR/m ²	Pléiades 71
765	Terrain + bât. exist	389
1304	travaux	813
161	honoraires	91
50	taxes	96
32	Interêt intercalaires	20
-227	primes	-35
225	TVA	100
2310	Total TVAC	1474
Etage supplémentaire possible, structure portante en bon état.	Avantages	Façades en bon état, planchers solides et Rf, toiture débordante.
Façades à remplacer, dalles existantes non Rf, imposition appartements traversants.	Inconvénients	Allèges portantes vs nouvelles terrasses, Parking trop grand



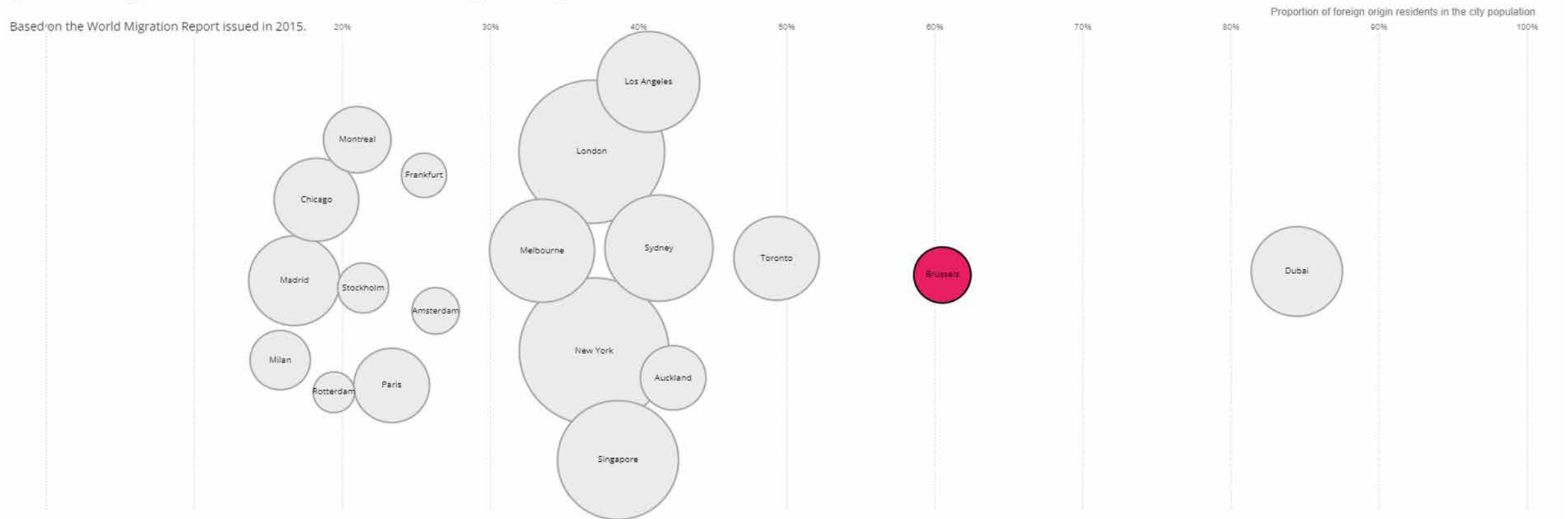
Réflexions:

- 1) Les bâtiments existants, beaux ou moins beaux, sont des organismes vivants.
- 2) Réfléchir 2 fois avant de démolir ce qui pèse lourd.
- 3) Appartements traversants : moins de luminosité, plus de déchets, plus de coûts.
- 4) Importance des primes pour atteindre l'équilibre financier.
- 5) Douter des "habitudes" et toujours questionner les raisons des choix et des normes.
- 6) Economie circulaire = bon sens, souplesse et flexibilité.



After Dubai, Brussels is the city with the highest percentage of residents from foreign origins.

... et sans compter les Wallons et les Flamands...



Différence culturelles = différentes cultures habitatives



Un exemple:

Surface minimale de fenêtre
par rapport à la surface de la chambre:

Wallonie = $1/12$ ème

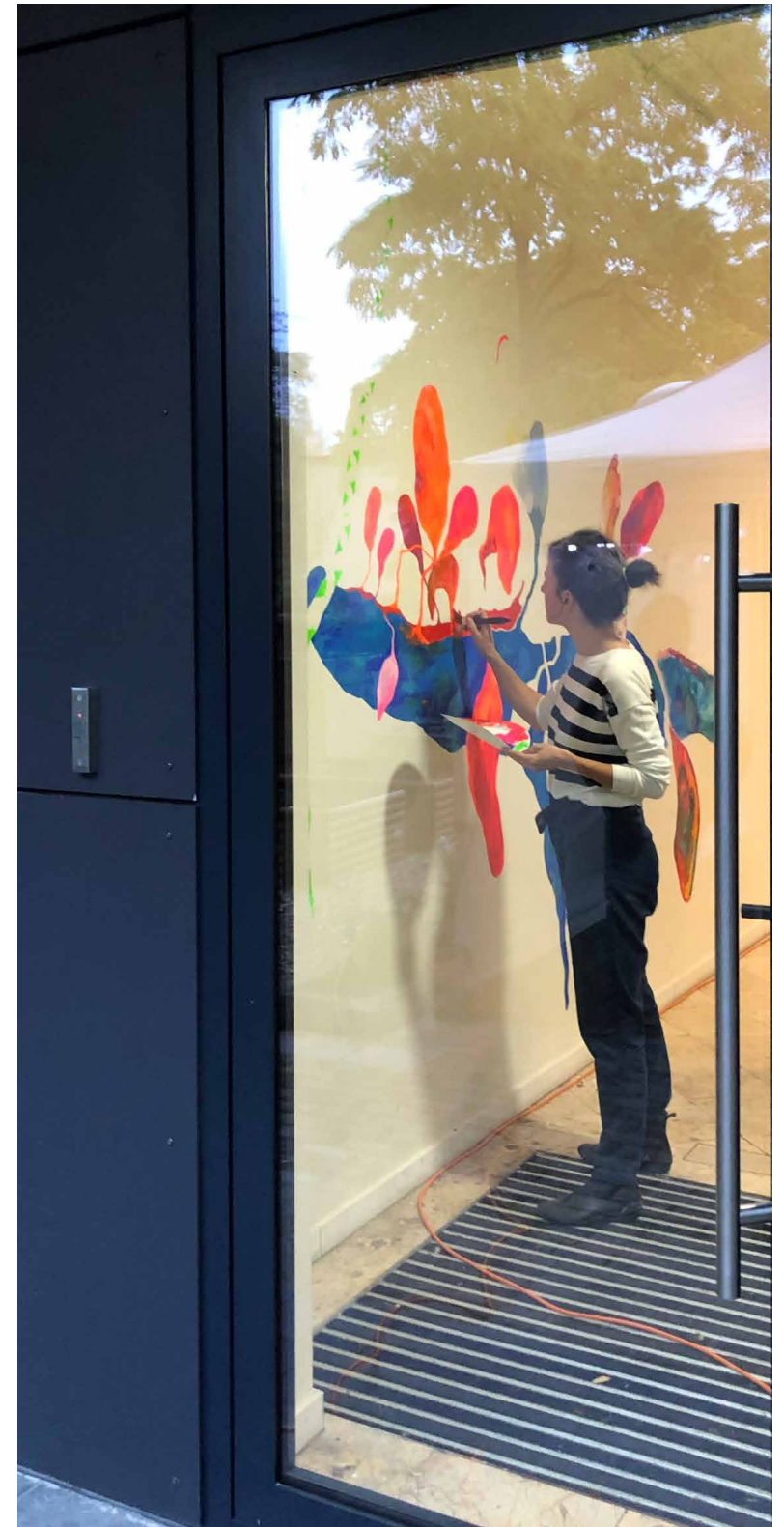
Flandre (VMSW) = $1/8$ ème

Bruxelles = $1/5$ ème



Whitney Orville (Pavillon 9)

Tatiana Wolska (Pléiades 71)





CONTACT

Benedetto CALCAGNO

development manager

Coordonnées

Tél : +32 485 54 96 45

E-mail : benedetto.calcagno@inclusio.be

INCLUSIO

www.inclusio.be

