



BRUXELLES ENVIRONNEMENT
LEEFMILIEU BRUSSEL
- IBGE · BIM -

L'ADMINISTRATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
DE MILIEU- EN ENERGIEADMINISTRATIE VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Séminaire
Bâtiment Durable
Construire en équipe:
qualité, efficacité,
rapidité

Bruxelles Environnement

**Le processus participatif dans les projets tertiaires: Impliquer les
futurs occupants pour un projet répondant au mieux à leurs besoins.**

Frédéric Ancion, Ethical Property Europe



BRUXELLES ENVIRONNEMENT
IBGE - INSTITUT BRUXELLOIS POUR LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

Contenu de la présentation

Première partie: contexte et méthodologie

Deuxième partie: avant la rénovation

Troisième partie: pendant la rénovation



3

Première partie : Contexte

- Ethical Property Europe crée des centres d'associations (asbl, ONG...)
- Programme type : bureaux (150 à 250 personnes), salles de réunion & conférence, cafétéria, réception, centre de doc ...
- Objectif: mettre à disposition des associations un ensemble cohérent d'infrastructures et de services, visibilité, partage de ressources, ...
- Immeubles éco-rénovés et gérés durablement (Batex et label Eco-Dynamique à Bruxelles, standard passif à Namur)
- 3 centres en Belgique: Mundo-b, Mundo-Namur, Mundo-j



4

mun**do**^b

- Superficie: 4.000 m²
- 30 asbl + 20 en coworking
- Capacité: 250 travailleurs
- 8 salles de réunion, 1 salle de conférence
- Cafeteria bio
- Parking et douches cyclistes
- 2 jardins dont un refuge naturel
- Centre de documentation



5

mun**do** namur

- 3.200 m²
- 24 asbl + coworking
- Capacité 200 travailleurs
- 5 salles de réunion, 2 salles de formation, salle de conférence
- Cafétéria bio
- Parkings cyclistes + douches
- Jardin



Place de la participation dans nos projets

- La participation fait partie intégrante du concept: les centres doivent répondre aux demandes des utilisateurs
- Ethical Property répond à des demandes qui lui sont faites (demandes spontanées)
- L'objectif est de favoriser la participation autant que possible, tout en connaissant les limites du concept



7

Regroupement des futurs utilisateurs

- Recherches en amont pour la création du groupe
- Objectifs communs des futurs utilisateurs:
 - ▶ Infrastructures adaptées
 - ▶ Immeuble éco-rénové
 - ▶ Services partagés (réception, salles de réunion...)
 - ▶ Accessibilité & visibilité
 - ▶ Synergies sur le site
- Cohérence des futurs utilisateurs (profil)
- Nécessité de définir et vérifier la compatibilité des attentes
 - ▶ Budget
 - ▶ Programme
 - ▶ Timing
 - ▶ ...



8

Exemple de groupe d'associations



Méthodologie: structuration

- **Modérateur**
 - ▶ L'équipe d'Ethical Property joue en permanence le rôle de modérateur
 - ▶ Interface entre futurs utilisateurs et architectes, entrepreneur...
- **Comité de pilotage**
 - ▶ Réunion régulières (jusqu'à une fois par mois)
 - ▶ Petit nombre de personnes (max 6 à 8)
 - ▶ Personnes impliquées = représentants du groupe
 - ▶ Aide le MO à prendre des décisions adéquates
 - ▶ Facilite l'ancrage local (pouvoirs publics, lien avec le quartier, ...)
- **Assemblée plénière**
 - ▶ Regroupe tous les participants
 - ▶ Pas de limitation en termes de nombre
 - ▶ Séances d'information et d'échanges
 - ▶ Également rôle de cohésion du groupe

Organisation des réunions

- Soit il s'agit de « prendre la température »
 - ▶ Discussions ouvertes et brainstormings
- Soit il s'agit de décider ou valider
 - ▶ Nécessité de bien cadrer les informations et discussions
 - ▶ Nécessité de simplifier l'information
 - ▶ L'idéal est de présenter un nombre restreint d'options : choix possibles et leurs conséquences



11

Deuxième partie: Avant la rénovation



12

Le choix de l'immeuble

- Définitions de critères de recherche
 - Localisation (!)
 - Budget
 - type d'immeuble, possibilité d'aménagements et d'éco-rénovation
 - Immeuble entier ou partie d'immeuble
- Visites avec les futurs occupants
 - Nombreuses et importantes



L'acquisition

- Moment important dans le projet
- Première "inauguration"



Conception et programme

Ci-dessous des exemples de décisions qui peuvent être soumises aux futurs utilisateurs

- Programme
 - ▶ Infrastructures
 - ▶ Affectation et agencement des espaces
- Budget – coûts du projet et coûts de fonctionnement
- Performance environnementale
 - ▶ Point de vue énergétique
 - ▶ Matériaux, santé
 - ▶ Acoustique
 - ▶ Absence d'air conditionné
- Esthétique
 - ▶ Couleurs, signalétique, ...



15

Troisième partie : Pendant la rénovation



16

Participation au cours du chantier

Exemples de décisions soumises aux futurs utilisateurs

- Décisions face à des imprévus
- Décisions face à des choix financiers / surcoûts
- Aménagements intérieurs des bureaux
 - ▶ Sous-cloisonnement
 - ▶ Equipements spécifiques
- Préparation de la gestion du centre
 - ▶ Equipe de gestion du centre
 - ▶ Signalétique
 - ▶ Tri des déchets
 - ▶ Aménagement des jardins
 - ▶ Espaces de convivialité...



17

Allocation des espaces aux utilisateurs

- Bureaux : moins compliqué que pour du logement
- Sujet toutefois délicat à bien anticiper
- Notre méthode :
 1. Commencer par attribuer les espaces répondant à des besoins spécifiques : accès jardin, rez, salle de réunion propre
 2. Ensuite répartition sur base des besoins de superficie et de cloisonnement (critères objectifs)
 3. Après étapes 1 et 2, le choix se restreint fortement, et l'on peut éventuellement tenir compte de certaines préférences des utilisateurs (orientation, étage...)



18

Organisation de chantiers participatifs

- Plus symboliques qu'effectifs
- Utile pour la motivation et cohésion du groupe



Inauguration

- Aboutissement du projet



Gestion participative de l'immeuble

- Gestion participative :
 - ▶ Comité de gestion
 - ▶ Gestion collective du compost, etc.
- Organisation d'événements propres
 - ▶ « Alter After Work »
 - ▶ Portes ouvertes...
- Contribution aux échanges et synergies
 - ▶ Création de lieux de rencontre :
 - › Cafétéria - Restaurant
 - › Jardins



21

Points à retenir

- Avantages de la participation
 - ▶ rénovation en accord avec les attentes des futurs utilisateurs → satisfaction
 - ▶ facilite certaines décisions délicates
 - ▶ sur le long terme, fidélise les futurs utilisateurs → diminue le risque de vacance locative
 - ▶ création d'un concept collectif
- Ce que cela implique
 - ▶ il est bien entendu nécessaire que les futurs utilisateurs soient demandeurs ou intéressés
 - ▶ y consacrer le temps nécessaire
 - ▶ disposer d'une personne compétente en termes d'animation et de modération



22

Coordonnées

Coordonnées :

Ethical Property Europe
Rue d'Edimbourg 26
1050 Ixelles

Contact :

Frédéric Ancion
0485/69.29.83
frederic@ethicalproperty.eu

