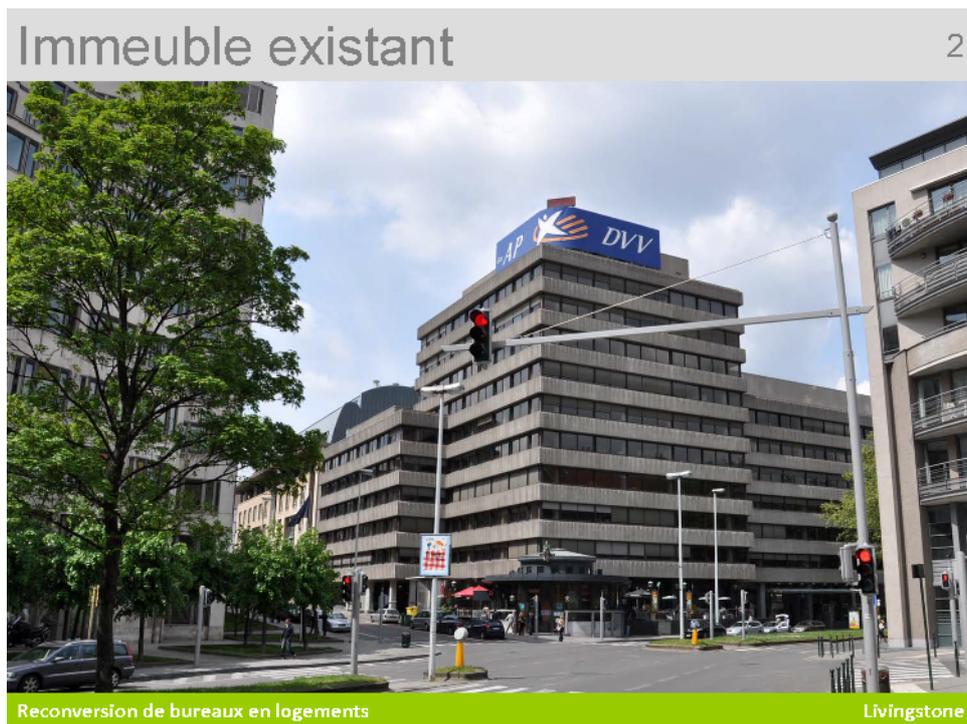


PROJET LIVINGSTONE

Quand Cofinimmo, en été 2010, nous a soumis le « problème » LIVINGSTONE, il n'y avait qu'un point qui nous paraissait évident, c'était le nom du futur projet qui, pour du logement, vous en conviendrez, était prédestiné.

Pour le reste, j'avoue m'être dit que le cadeau était empoisonné.

En effet, ma première réaction a été de me dire : « Est-ce qu'on va pouvoir faire du bon logement dans cet immeuble qui n'est quand même pas très sexy » ?



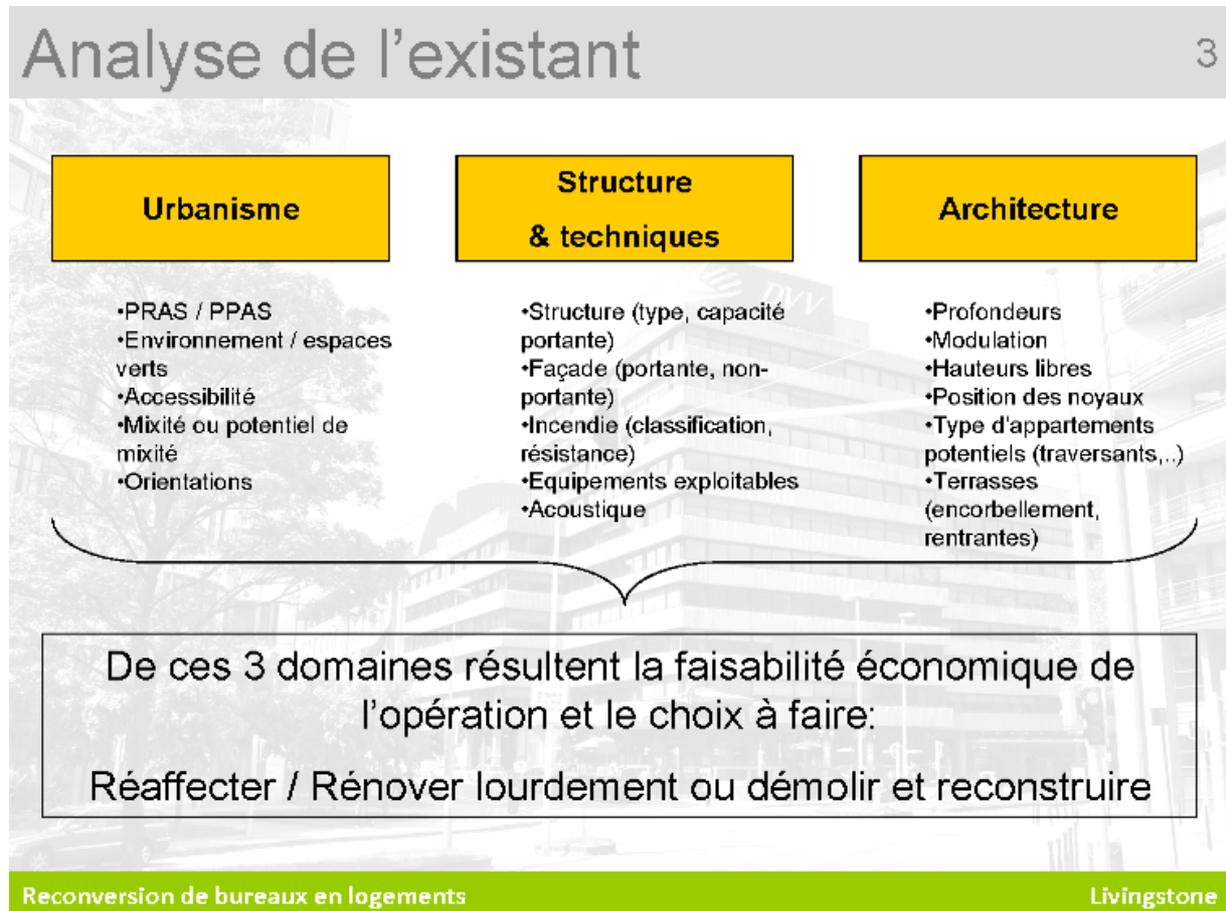
Par contre, ce qui nous a tout de suite semblé « challenging » était la taille de la « bête » (17.000 m² HS) et le fait que si nous pouvions en faire un bon projet, c'était assez emblématique et transposable puisqu'il existe dans Bruxelles d'autres immeubles qui présentent les caractéristiques rencontrées ici.

Nous nous sommes dès lors attelés à une étape FONDAMENTALE/PRIMORDIALE/CAPITALE dans ce type de cas, étape que je ne saurais trop vous recommander de ne pas sous-estimer.

J'insiste sur ce fait, car se fourvoyer à ce stade peut conduire à une catastrophe économique non négligeable.

Je veux parler d'une analyse approfondie de la situation existante.

Et cette analyse comporte 3 aspects :



Dans le cas de l'immeuble LIVINGSTONE, l'analyse a confirmé que les 3 critères étaient rencontrés.

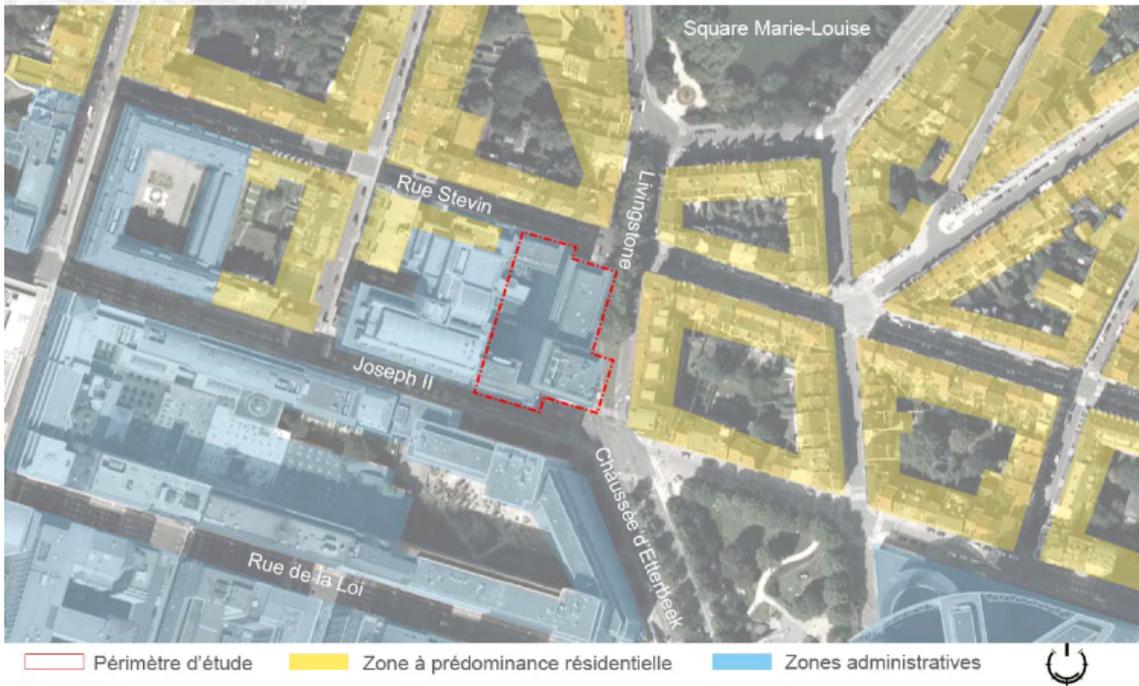
L'aspect urbanistique d'abord :

Il était assez limpide, à part le fait que l'immeuble est couvert par un PPAS assez contraignant en terme de P/S et de gabarits et que Cofinimmo souhaitait éviter toute dérogation.

Pour le reste, l'analyse de la situation urbanistique concluant à la faisabilité d'implanter du logement à cet endroit est résumée par les 4 slights ci-après.

Affectations

4



Reconversion de bureaux en logements

Livingstone

Mobilité

5

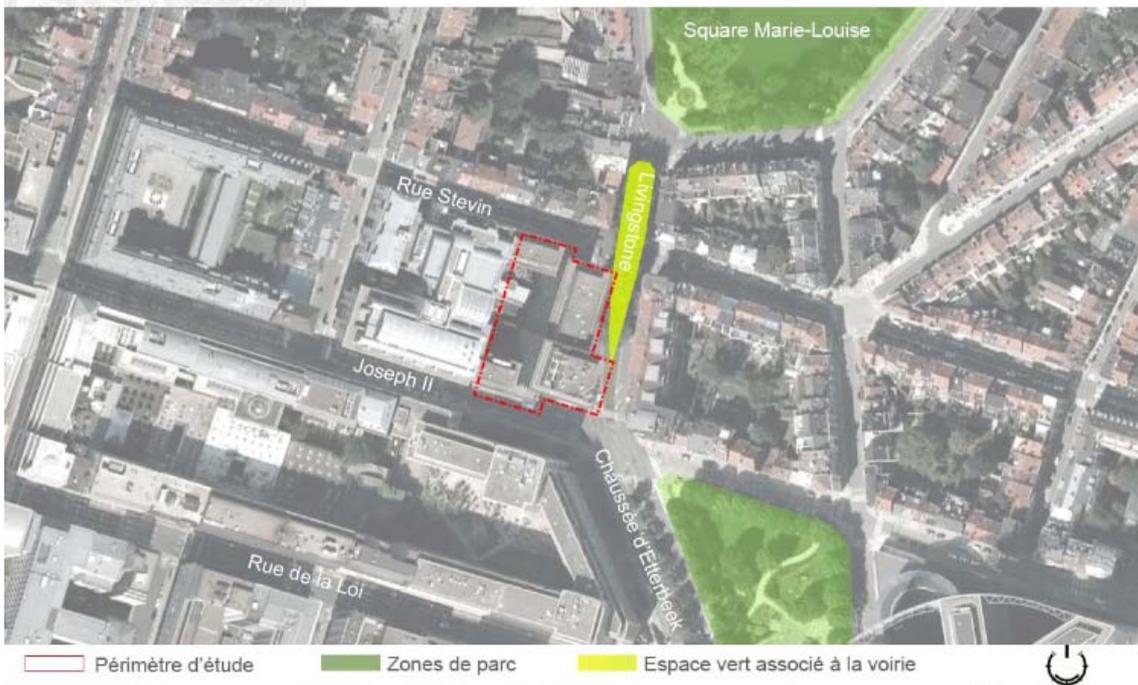


Reconversion de bureaux en logements

Livingstone

Espaces verts

6

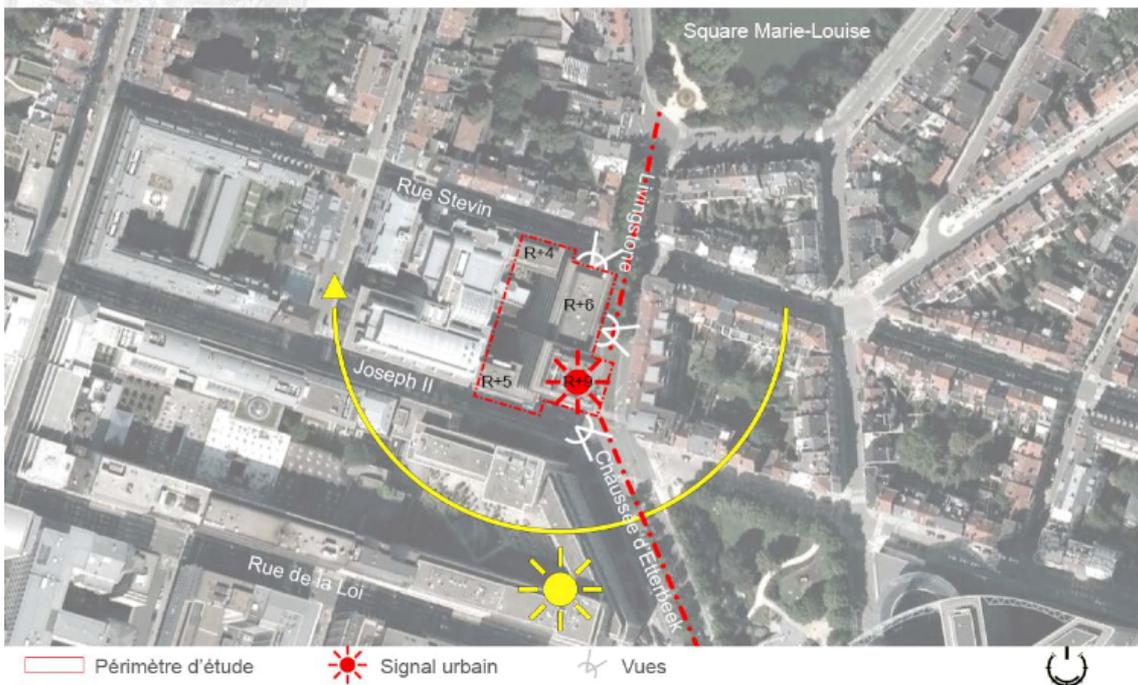


Reconversion de bureaux en logements

Livingstone

Implantation

7



Reconversion de bureaux en logements

Livingstone

Le deuxième aspect, l'aspect structurel, était plus délicat.

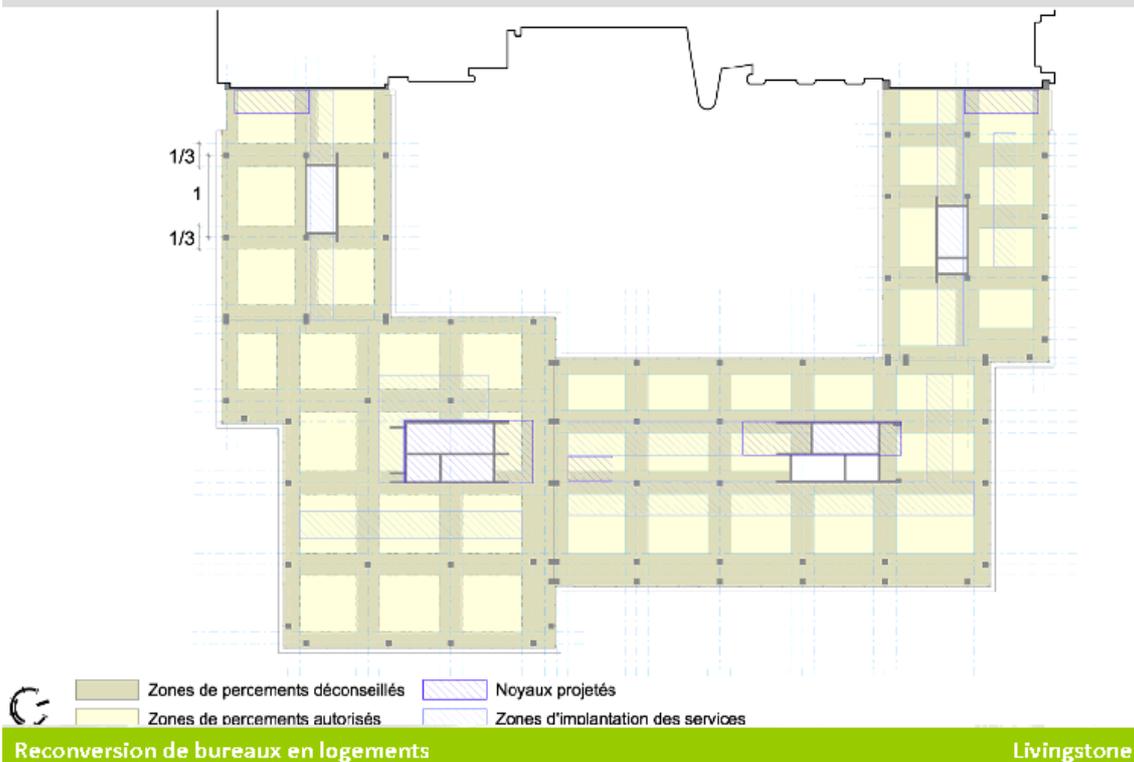
En effet, nous étions en présence d'un système appelé « dalles champignons » et sans trop rentrer dans la technique, ce type de dalles ne se perce pas où l'on veut.

De plus, au moment de l'étude, DEXIA était toujours dans le bâtiment et il n'était donc pas question d'aller faire des petits trous et sondages partout.

Or, au niveau portance, résistance au feu et acoustique, il est absolument vital de savoir où l'on met les pieds !

Contraintes structurelles

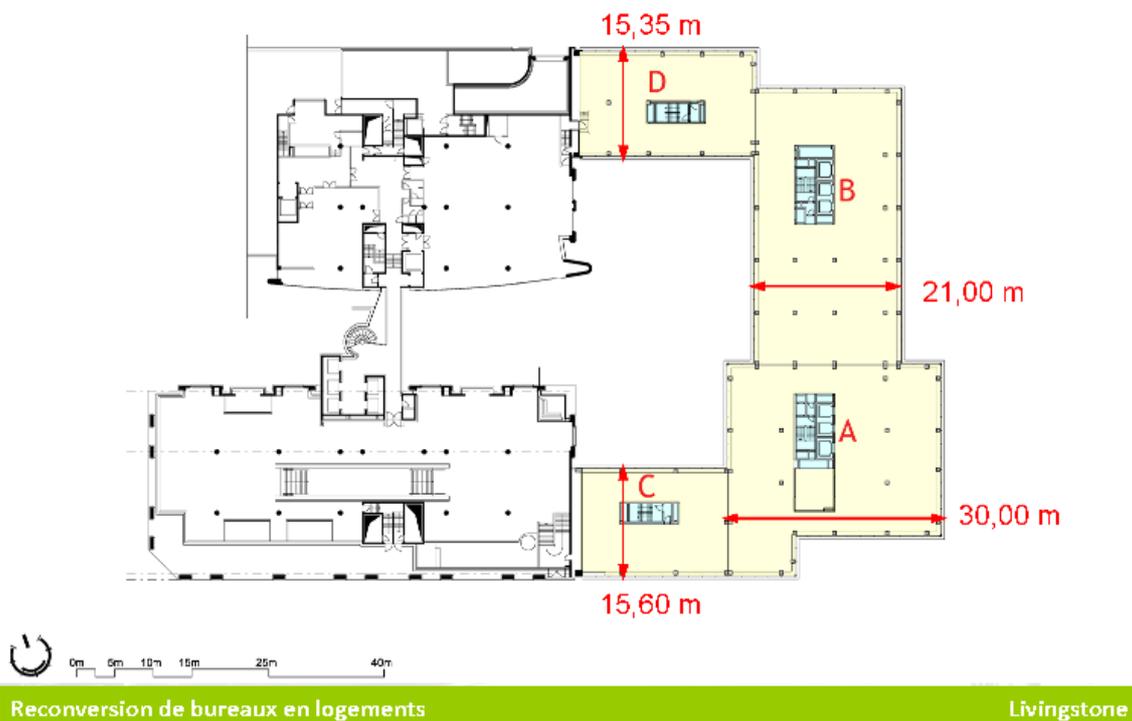
8



De même, il s'agissait de vérifier, en présence d'un étage type de +/- 2.177 m² si la position des noyaux était compatible avec l'organisation de logements car si on ne peut percer nulle part – ou à des coûts importants – et qu'en plus, il faut casser les noyaux existants pour les repositionner, il ne faut pas vous faire un dessin, autant procéder à une démolition – reconstruction.

Organisation existante

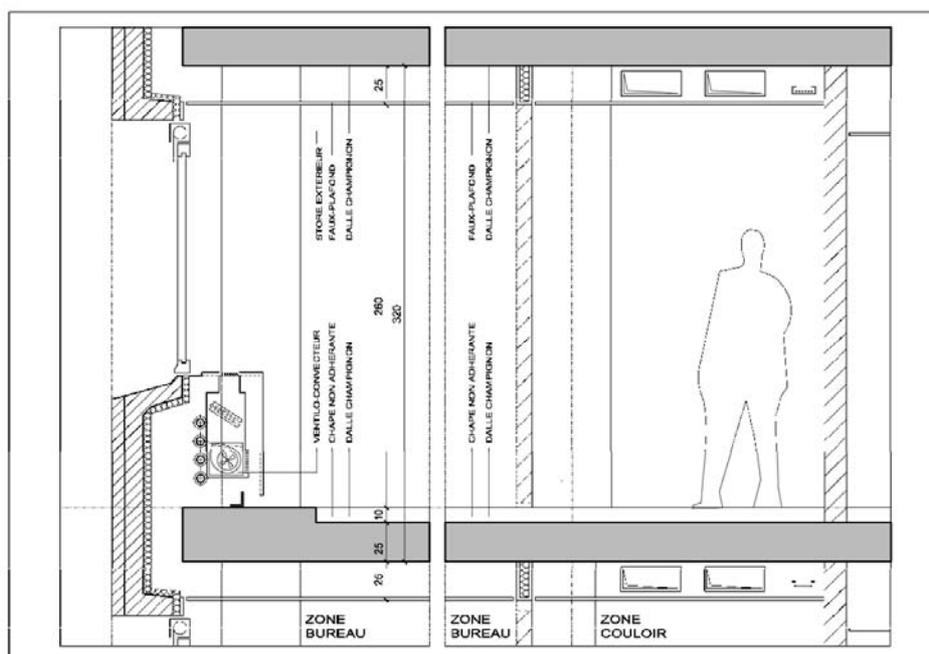
9



Enfin, il y avait lieu de voir si l'on était en présence d'une façade portante ou non car vu son aspect très typé « bureaux » - vous en conviendrez – il nous semblait hors de question de la conserver. Heureusement – comme le démontre cette coupe – il n'en était rien, la façade se démontant comme un mécano.

Façade existante

10



L'analyse technique dans le cas présent a donc conclu à une structure saine, des noyaux bien positionnés et adaptables permettant d'alimenter 4 entités d'appartements et des façades non porteuses et donc facilement démontables.

Au niveau confort architectural enfin – 3^{ème} critère – nous avons de bonnes hauteurs sous plafonds, de bonnes profondeurs, sauf pour le bloc A angle sud-ouest qui nous posait quelques soucis, un potentiel terrasses aménageables dans le volume du bâtiment et la présence d'une cour agréable au rez-de-chaussée permettant l'accès aux 4 entités via cette cour, libérant ainsi les façades du rez pour des commerces et/ou professions libérales.

L'accès au parking – inchangé dans notre cas – et la présence de sous-sols sains et bien organisés ont été également des facteurs importants.

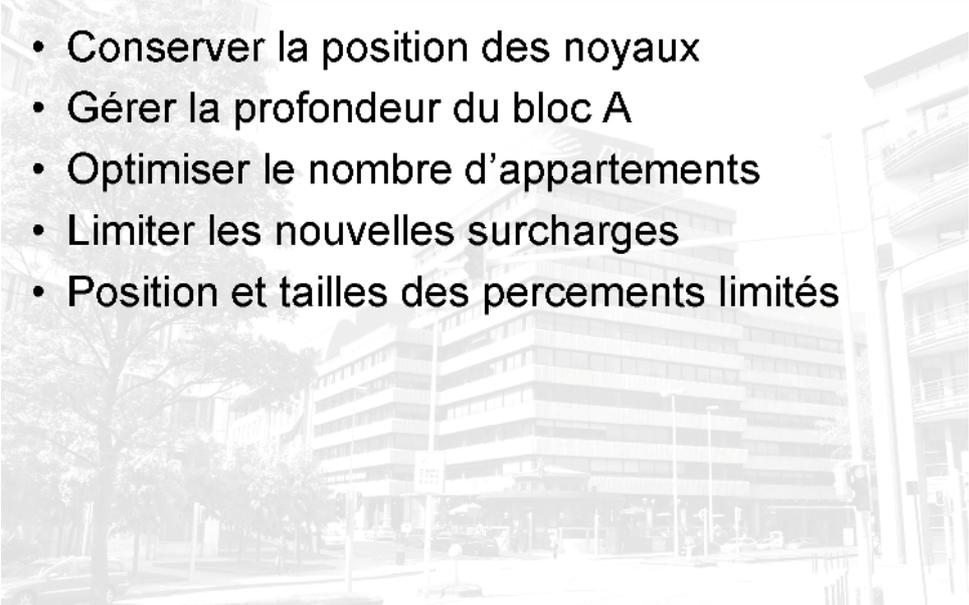
La conclusion de l'analyse de l'existant était donc positive même si cela induit néanmoins un ensemble de contraintes qu'il y a lieu de prendre en compte afin d'arriver à un bon résultat architectural.

Je résume les plus importantes de ces contraintes :

Contraintes

11

- Conserver la position des noyaux
- Gérer la profondeur du bloc A
- Optimiser le nombre d'appartements
- Limiter les nouvelles surcharges
- Position et tailles des percements limités

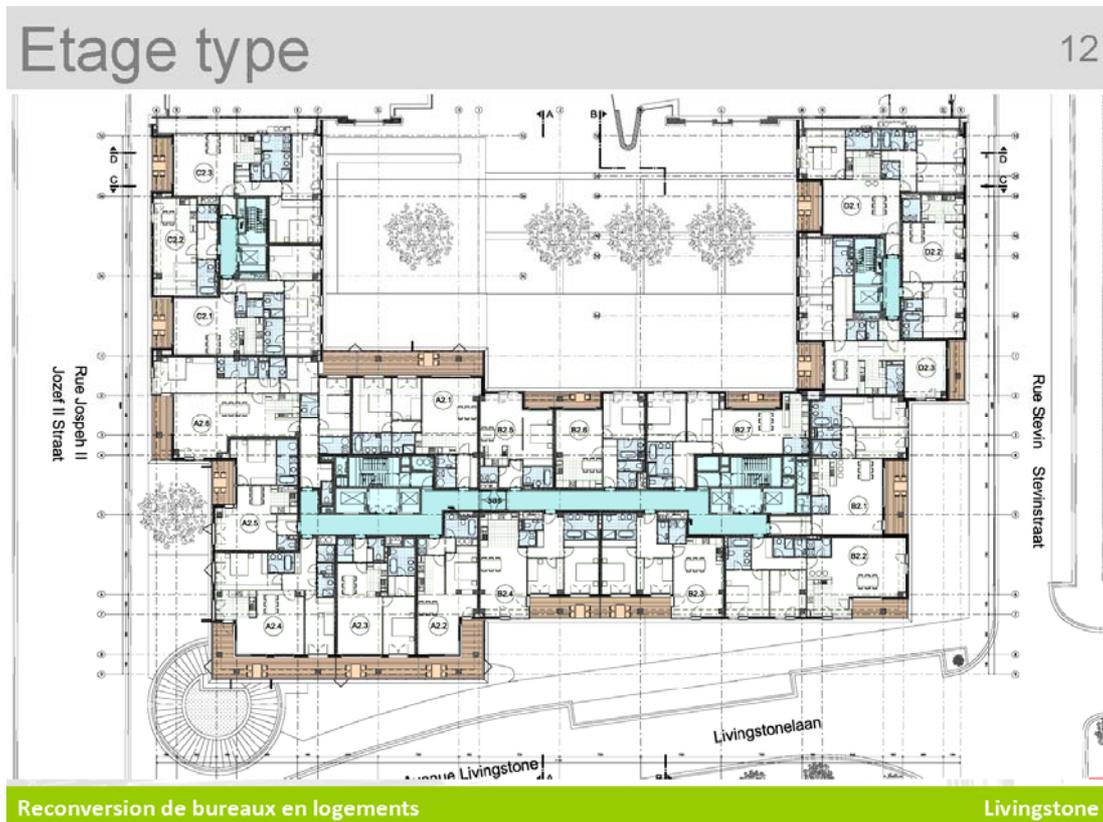


Reconversion de bureaux en logements Livingstone

Partant de ce constat, encore fallait-il faire un bon projet de logements se basant sur :

- les desiderata de notre client et de son commercial càd un bon mixte d'appartements 1/2/3 ch – studios ;
- de bonnes tailles d'appartements ;
- la possibilité de création de terrasses ;
- l'organisation du rez (commerces / prof. libérales) ;
- les liaisons vers les parkings ;
- l'esthétique des nouvelles façades traduisant la fonction logements ;
- last but not least le respect de l'équation économique.

Voici l'organisation d'un étage-type :



Je rappelle que l'on parle ici d'un immeuble de 16.000 m² HS, càd 122 appartements, d'un étage-type de 2.177 m², composé de 4 blocs et totalisant 20 appartements.

Au total 16 studios, 20 app. 1 chambre, 71 app. 2 chambres et 15 app. 3 chambres, 163 parkings.

Détail du bloc B avec noyau desservant 7 appartements.

Etage type

13



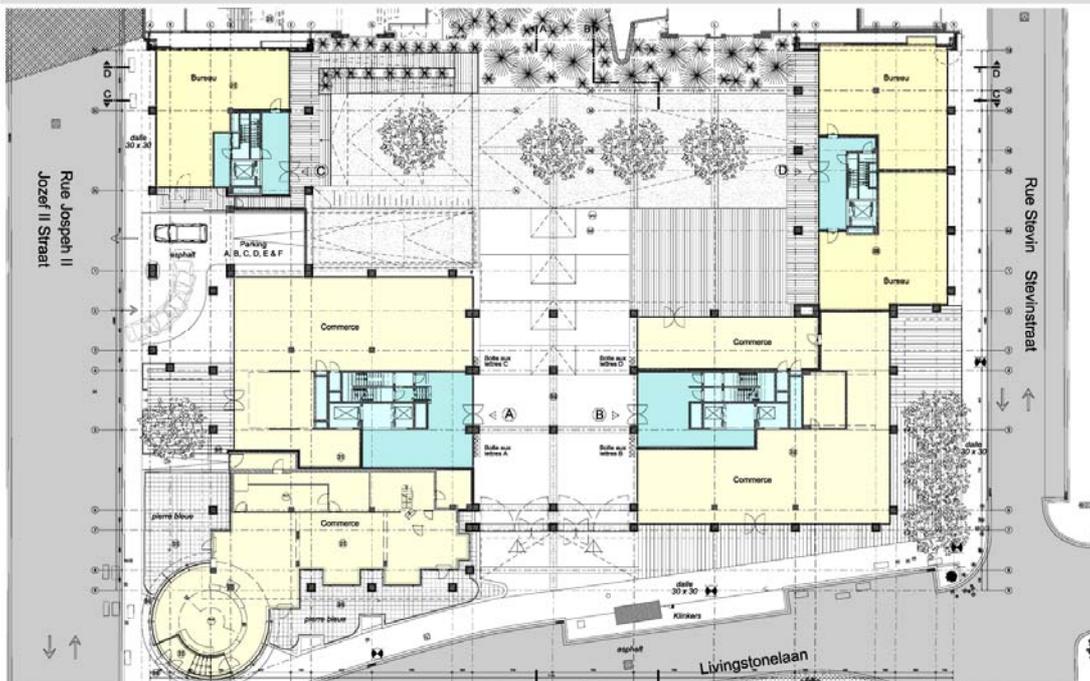
Reconversion de bureaux en logements

Livingstone

Le rez-de-chaussée, avec cette cour intérieure qui sera réservée aux habitants et permettra l'accès aux 4 halls d'entrée, ce qui permet de dégager toutes les façades périphériques pour les 900 m² de commerces et 350 m² de professions libérales.

Rez-de-chaussée

14



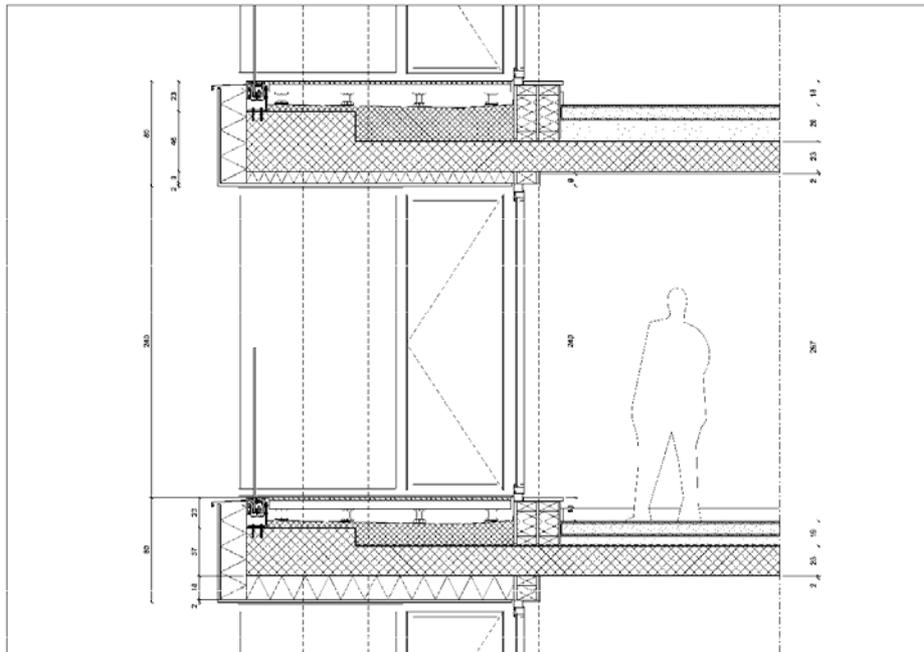
Reconversion de bureaux en logements

Livingstone

La coupe vous permet de constater que la hauteur libre est de 2,67 m, que l'on place la façade un peu où l'on veut en fonction de la présence de terrasses ou non, et qu'un grand soin est évidemment apporté à l'emballage et l'isolation des dalles afin d'éviter tout pont thermique.

Coupe de principe

15



Reconversion de bureaux en logements

Livingstone

Enfin, les façades.

Le fait que l'allège en béton architectonique ait été démontée fait disparaître le côté très horizontal et très massif de l'immeuble.

Il subsiste un bandeau enduit blanc, des châssis toute hauteur, des plans différents grâce à l'aménagement de terrasses rentrantes, et sur le bloc principal – le bloc A – l'ajout de stores en bois – jouant un rôle thermique et acoustique – et que chaque occupant peut gérer à sa guise donnant ainsi à la façade un caractère aléatoire.

Façades qui, avec leur coefficient K30 et E70, présentent des caractéristiques environnementales tout-à-fait compétitives.



Reconversion de bureaux en logements

Livingstone

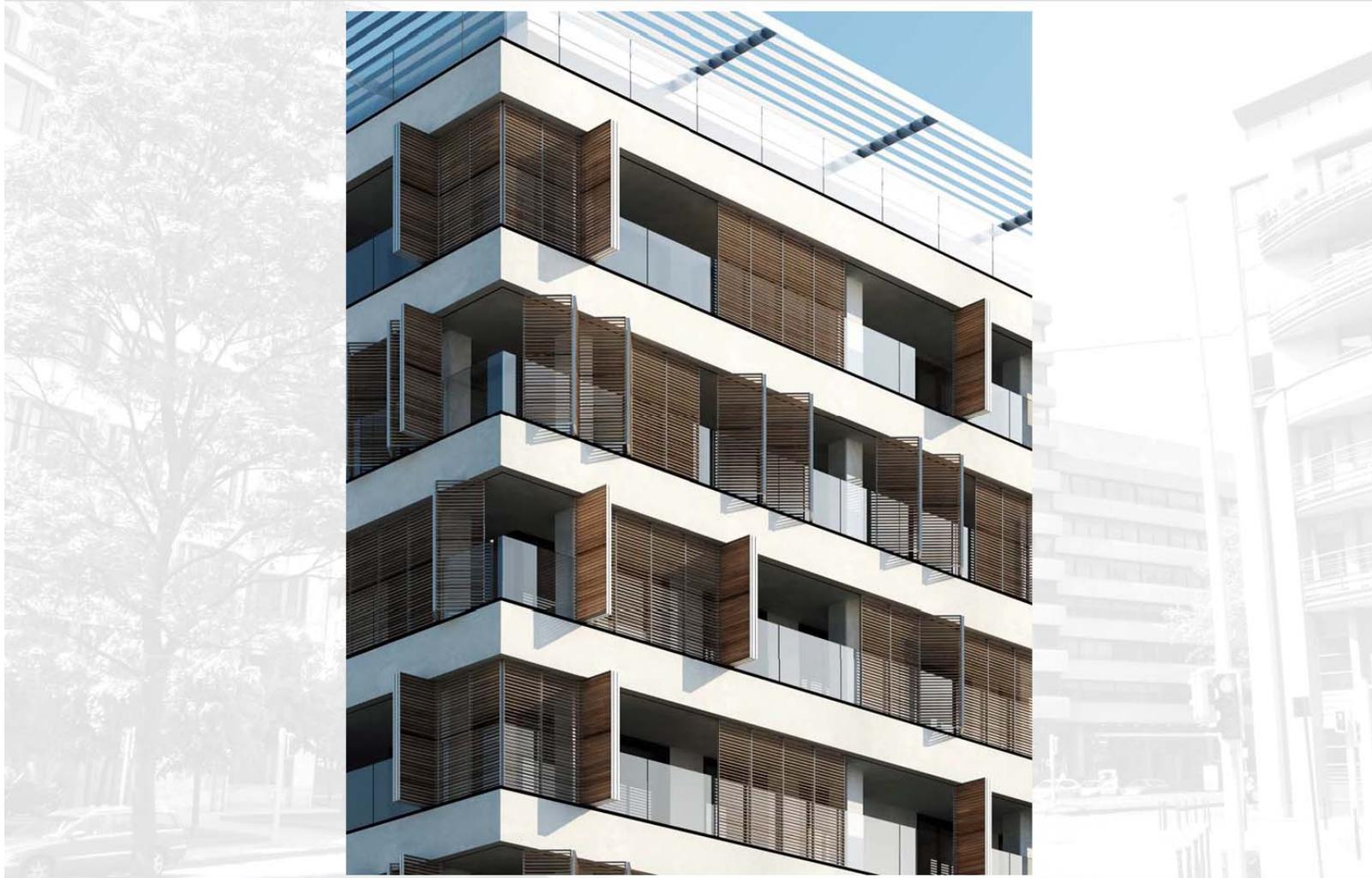


Reconversion de bureaux en logements

Livingstone

Détail vue extérieure

18



Reconversion de bureaux en logements

Livingstone

En conclusion, vous l'aurez compris, l'intérêt d'une opération telle que LIVINGSTONE, c'est qu'elle est reproductible car des immeubles comme celui-ci, il en existe d'autres à Bruxelles.

Et dès lors, tout le monde est gagnant :

- La Région et les communes concernées épargnent du foncier vierge, voient d'un bon œil la récupération de structures d'immeubles qui permet d'éviter un gaspillage considérable de ressources et d'énergie ainsi que les désagréments liés à ce type de démolition, évitent des immeubles vides qui deviennent des chancres et se félicitent d'une mixité accrue.
- Le propriétaire qui lui solutionne un problème de vide locatif moyennant une opération rentable économiquement puisque l'intérêt d'une réaffectation de ce type est qu'elle est AUSSI moins coûteuse et plus rapide qu'une opération de démolition-reconstruction.

C'est donc typiquement une opération WIN-WIN et la Région l'a confirmé en retenant le Livingstone dans les 8 projets récompensés dans le cadre de l'appel à projets exemplaires en matière de reconversion de bureaux en logements.