

# Un complexe de bureaux devient maison de repos: la construction bois à Bruxelles

Jan Dietvorst  
Fedustria  
BE-Bruxelles



2 | Un complexe de bureaux devient maison de repos: la construction bois à Bruxelles | J. Dietvorst

# Un complexe de bureaux devient maison de repos: la construction bois à Bruxelles

## 1. Introduction

La Région de Bruxelles-Capitale (dans ce qui suit nous diront simplement "Bruxelles") est une entité fédérée du Royaume depuis 1989. Depuis 25 ans, il existe donc un gouvernement bruxellois, dont la mission est de définir et d'exécuter une politique régionale pour ce territoire de 161 km<sup>2</sup> (= 1,6 fois Paris intra muros). Parmi les nombreuses compétences de la région, il convient de retenir, pour les besoins du présent exposé, l'implémentation de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments. Cette implémentation régionale, ainsi que l'état du marché immobilier bruxellois, constituent deux éléments qui permettront de situer le projet qui sera présenté.

## 2. Le marché immobilier à Bruxelles

### 2.1. Marché des bureaux

Dans son étude Vacance 2013 à Bruxelles et en périphérie, l'Observatoire des bureaux du Service public régional de la Région Bruxelles-Capitale met en avant quelques faits marquants. Le stock de bureaux à Bruxelles est évalué à 13.082.809 m<sup>2</sup>. Au niveau de la Région, 8% du stock est vacant (1.048.625 m<sup>2</sup>). Ces chiffres cachent des contrastes par quartier: tandis que dans les quartiers centraux, la vacance reste proche des 6%, le chiffre grimpe à 19 % dans le Sud-Est de Bruxelles, où se situe le bâtiment que nous allons commenter. Dans la périphérie flamande, ce taux est même de 30 %.

L'Observatoire attire l'attention sur l'importance de la vacance persistante: en Région bruxelloise, 60% des surfaces vides sont commercialisées sans succès depuis plus de trois ans; dans la périphérie flamande, ce chiffre est de 67%.

Outre la crise économique, les facteurs qui ont généré cette situation sont les questions de mobilité (préférence pour les sites à proximités de grandes gares) et les nouveaux besoins des entreprises (diminution du m<sup>2</sup>/employé, bureaux paysagers, télétravail,...). La difficulté de louer certains bureaux modernisés indique que la rénovation sans conversion n'améliore pas la situation des investisseurs. Il ne faut donc guère s'étonner que le nombre de projets qui impliquent un changement de destination augmentent. Ainsi, les 16 dernières années, 640.000 m<sup>2</sup> de bureaux ont fait l'objet d'une conversion, le plus souvent en logements.

### 2.2. Démographie

Selon les prévisions du Bureau du Plan, Bruxelles comptera, en 2023, 1,3 million d'habitants, soit 160.000 de plus qu'aujourd'hui. Cette évolution pose un certain nombre problèmes. Bruxelles compte officiellement 545.000 habitations et il reste aujourd'hui 288 hectares constructibles dans toute la Région bruxelloise. Il est clair que le peu d'espace disponible ne sera pas consacré aux maisons à quatre façades, qui constituent le secteur où la construction bois est le plus fortement représenté.

Ce boom démographique génère une demande d'infrastructures, parmi lesquels:

- des logements, notamment dans la tranche revenus plus modestes.
- des écoles : l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA) estime qu'entre 2015 et 2020, il faudra créer 20.000 places dans les écoles bruxelloises (tous niveaux confondus).
- des séniories et maisons de repos. Bien que la population bruxelloises soit globalement plus jeune que la moyenne belge, le papy-boom est, à Bruxelles aussi, une réalité.

A Bruxelles, les entreprises belges du bois ont prouvé qu'elles sont tout à fait capable de jouer un rôle dans ces marchés. Citons, à titre d'exemple et parmi beaucoup d'autres, les logements sociaux de l'avenue Dubrucq, à Molenbeek, et l'école passive IMMI à Anderlecht.

### **3. La politique régionale**

#### **3.1. Les bâtiments exemplaires**

Depuis 2007, la Région de Bruxelles-Capitale organise des appels à projets en vue de valoriser et favoriser la construction ou la rénovation de « Bâtiments Exemplaires ». Leur objectif est de démontrer qu'il est possible d'atteindre de très bonnes performances énergétiques et environnementales dans un budget raisonnable. Les projets sélectionnés reçoivent une subvention régionale de 100 €/m<sup>2</sup>.

243 projets ont déjà été sélectionnés suite aux appels à projets «Bâtiments Exemplaires». Ils totalisent une surface de pas moins de 621.000 m<sup>2</sup>, ce qui représente 1 chantier sur 5 à Bruxelles.

65 % des projets "exemplaires", représentant 85% de la surface réalisée, neuf et rénovation confondus, sont des projets passifs. Un nombre significatifs de ces projets reposent sur l'utilisation du bois.

#### **3.2. Tout passif en 2015**

En 2011, le Gouvernement bruxellois a décidé qu'à partir de 2015, chaque nouvelle construction dans la Région devrait répondre aux exigences de la norme passive, telle qu'elle avait été définie en Allemagne.

Cette décision a accentué la tendance vers la construction (semi-)passive en Région bruxelloise. En même temps, la pratique a montré, sans doute avec quelques années d'avance par rapport à d'autres régions, ce qui est réaliste et ce qui l'est moins. Ces constats sur le terrain ont mené, en 2013, à l'adoption d'une approche plus pragmatique:

- le maître d'ouvrage a le choix entre la "piste A" (= la norme passive "allemande") et la "piste B", qui offrent une solution pour les bâtiments mal exposés ou peu compacts en raison de contraintes urbaines.
- il y a plus de liberté en ce qui concerne le choix du système de ventilation.
- le critère concernant l'étanchéité à l'air devient graduellement plus sévère d'ici 2018.

### **4. Du complexe de bureaux à la maison de repos**

Un projet tout récent synthétise à merveille toutes les tendances évoquées ci-dessus. Il s'agit de la transformation d'un grand immeuble de bureaux en maison de repos et séniorie. L'élaboration du projet a été confiée au bureau d'architectes Urban Platform ([www.urbanplatform.be](http://www.urbanplatform.be)) en collaboration avec le bureau N & Co ([www.n-co.be](http://www.n-co.be)). Les éléments de façade en ossature bois ont été réalisés par la société Jonckheere Wood ([www.jonckheerewood.be](http://www.jonckheerewood.be)).

Le projet se situe à la chaussée de la Hulpe, à Watermael-Boitsfort, près de la frontière régionale, dans un beau cadre, en face de la forêt de Soignes. Le quartier est desservi par les transports publics, mais en l'absence d'un RER, l'accessibilité reste quand même difficile pour les navetteurs.

Le bâtiment en question a été érigé en 1973 comme complexe de bureaux. L'ensemble a été racheté par un promoteur qui se spécialise dans les logements d'étudiants, les séniories et les appartements de dimensions réduites. Il s'agit d'un projet privé; la rapidité de la mise en oeuvre et la viabilité économique constituaient donc des éléments essentiels.

La façade a été enlevée et remplacée par des caissons préfabriqués en ossature bois. La structure béton a pu être gardée, mais uniquement grâce à la légèreté du bois car la dalle en béton était peu épaisse et peu armée. En outre, des détails constructifs ont été élaborés pour rapprocher le poids le plus possible des piliers verticaux.

La touche écologique du projet s'exprime par :

- le maintien de la structure en béton;
- le choix des matériaux: bois, isolation de cellulose, panneaux en fibre de bois;
- l'application des principes de la construction (quasi-)passive.

Les éléments de façade présentent un degré de préfabrication très poussé. Les éléments comprennent les châssis de fenêtre et les balustrades. L'étanchéité à l'air est assurée par un panneau, plutôt que par une membrane. Par jour, 12 caissons de 3,50 m x 4,50 m ont été livrés et placés. Quatre ouvriers et un grutier ont donc installé 220 m<sup>2</sup> de façade par jour. Les nuisances pour le quartier ont ainsi été réduites au maximum.

## 5. Conclusion

La politique de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de performance énergétique des bâtiments a créé des opportunités pour la construction bois, surtout dans le segment des éléments de façade en ossature bois. Les difficultés du marché des bureaux et l'évolution démographique attendue poussent à la conversion d'immeubles de bureaux. Cette tendance renforce encore la demande de structures en ossature bois.