

BELGIQUE-BELGIE  
P.P. - P.B.  
4700 EUPEN  
BC 30805

# Profacility magazine

## Pro-FM



Ronde tafel:  
FM, een opportuniteit  
in economische crisis?

## Pro-Real Estate



MIPIM: De vastgoedmarkt,  
crisis of business as usual?

## Pro-Building



Hotel Amigo in Brussel:  
pionier in  
warmtekrachtkoppeling

## Pro-Services



Veiligheidsvademeccum  
ten dienste van  
de Facility Manager

## Dossier duurzame gebouwen en renovatie

Minder kosten, betere prestaties:  
het passief kantoor





# Dialogue entre patrimoine et innovation

Les bâtiments entourent une cour intérieure. Typique du classicisme et qui crée un environnement de travail calme.

## Écuries de la Chasse Royale

- Adresse : Clos Lucien Outers 11-21 1160 Bruxelles (Auderghem)
- Superficie : 2.988 m<sup>2</sup>
- Promoteur : Royal Hunt Properties sa/nv
- Architecte : ASSAR Architects
- Maîtrise économique : Forum
- Stabilité : Walter Van Besien
- Techniques spéciales : Bureau d'études Boucherie
- Architecte paysager : Uylenbroeck & Co
- Entrepreneur général : BPC

A Cannes, Les Ecuries de la Chasse Royale ont décroché un Mipim Award dans la catégorie 'immeubles de bureaux rénovés'. A coup sûr une aubaine pour le développeur Royal Hunt Properties et le bureau d'architectes Assar Architects. Ou comment concilier patrimoine et innovation.

Le Mipim de Cannes est considéré comme le plus important salon immobilier du monde. Les Mipim Awards annuels qu'il décerne jouissent dès lors d'un prestige certain. Ils sont attribués à des projets immobiliers qui affichent d'excellentes prestations en termes d'architecture et d'innovation. Le projet 'Les Ecuries de la Chasse Royale' en fait partie. Aujourd'hui, le bâtiment restauré abrite des bureaux innovants qui s'inscrivent totalement dans le futur.

### Pertinence sociale

Le bâtiment érigé en 1870 faisait auparavant partie de la Brasserie de la Chasse Royale. Charrettes et chevaux y trouvaient refuge. Mais avec l'arrivée de la reine voiture, la fonction 'écurie' a disparu. Pendant des années, le bâtiment a déperissé tandis que la nature faisait son œuvre. Il a beaucoup souffert : le toit était en grande partie détruit, des arbres poussaient contre les façades, des racines de 20 cm d'épaisseur avaient pénétré les murs et avaient fendu les briques. Inutile de préciser que pour restaurer l'ensemble, il a fallu une bonne dose de courage. Un tel travail demande en outre un investisseur plein de conviction, quelqu'un conscient de la pertinence sociale du projet et qui sait apprécier notre patrimoine.

### Identité forte

Jean-François Danneels de Royal Hunt Properties est quelqu'un de cette trempe. Il est propriétaire, avec son oncle Philippe De Witte, du complexe. Le couronnement Mipim constitue assurément pour J-F Danneels la cerise sur le gâteau, surtout lorsque l'on sait que ce fut là son 1er projet en Belgique. Une belle récompense pour ses longs efforts et sa persévérance à toute épreuve pour effectuer ce parcours sans faute.

Mais à quel point est-il opportun de viser une telle performance ? Surtout quand on sait que la vacance actuelle des bureaux est plus que considérable à Bruxelles. Jean-François Danneels : « Avec près de 1,2 million m<sup>2</sup> (certaines sources parlent de 2 millions m<sup>2</sup>, ndlr) de bâtiments vacants, il peut en effet sembler hardi de se tourner vers le marché bruxellois du bureau. Je n'ai pourtant pas hésité une seconde pour investir dans la rénovation des Ecuries de la Chasse Royale. Le complexe correspond à ce que nous faisons et traduit qui nous sommes. De plus, le bâtiment possède, avec son architecture caractéristique et son histoire marquante, une forte identité. Je pense que l'on peut affirmer que la rénovation combine avec succès patrimoine, aura, technologie et environnement de travail. »



Le bâtiment érigé en 1870 faisait partie autrefois de la Brasserie de la Chasse Royale.



L'implantation des Ecuries de la Chasse Royale génère une nouvelle dynamique dans le voisinage.

Et là, J-F Danneels marque des points. Les sociétés innovantes et créatives recherchent des emplacements 'exquis'. Les entreprises de ce type ont parfaitement su se profiler sur les fondements de la vieille industrie. Le phénomène prend de plus en plus d'ampleur. Le Mipim Award traduit l'affirmation de cette vision.

### Fiche technique

- Finition sols : sols rehaussés
- Charges au sol :
  - Rez-de-chaussée : 1.000 kg/m<sup>2</sup>
  - 1<sup>er</sup> étage : 300 kg/m<sup>2</sup> sans les cloisons, 500 kg/m<sup>2</sup> pour les zones renforcées
- Air conditionné : par ventilo-convecteurs (chaud - froid)
- Double vitrage super isolant
- Fenêtres oscillo-battantes
- Contrôle d'accès pour chacune des 3 parties du bâtiment
- Détection incendie : centrale avec détecteur automatique
- Installation électrique : systèmes indépendants
- Câbles électriques et pour le transfert de données dans le sol rehaussé (possibilité de connexion à la fibre optique)
- Eclairage : TL5
- Kitchenettes : les raccordements sont prévus dans chaque espace à louer
- Equipements sanitaires dames/messieurs/moins valides
- 1 ascenseur : 8 personnes
- Plafonds voûtés au rez-de-chaussée
- Parking : intérieur et extérieur
- Flexibilité : plateaux aménageables

### Assar Architects

Le prix Mipim n'est pas seulement une reconnaissance prestigieuse pour Royal Hunt Properties, mais il constitue aussi la nième preuve que le bureau Assar Architects applique une approche efficace et créative de ses projets. C'est d'ailleurs la 4<sup>e</sup> fois que le bureau empoche ce prix. Et pour les Ecuries de la Chasse Royale, la problématique telle que décrite ci-dessus n'était pas une sinécure.

« La structure primaire est restée intacte. Nous avons remis dans leur état d'origine les petites 'lucarnes' et les barbacanes. Nous nous sommes basés pour cela sur des documents d'archives et sur les traces que nous avons retrouvées sur la charpente de toit », explique Raphaël Melika d'Assar Architects. Danneels est très enthousiaste par rapport à l'architecte du projet. « Il a véritablement porté le projet jusqu'à son terme. Et il l'a fait parfaitement. Les surprises ont pourtant été nombreuses et exigeait une patience d'ange. » Ainsi, des problèmes de stabilité sont apparus et des pans de murs entiers étaient embroussaillés. Autre motif de préoccupation : l'irrégularité des sols et des parois qui avaient pourtant l'air droit. Il n'est pas simple de placer des fenêtres modernes orthogonales dans un encadrement irrégulier. De nombreux obstacles ont dû être surmontés.

### Minimalisme

La façade extérieure néoclassique possède une pureté constructive qui convient bien à la sobriété de l'intérieur blanc neige. L'atmosphère zen minimaliste contraste avec les briques brutes. Le blanc des plafonds, murs et bureaux souligne la pureté des lignes.

Un choix remarquable qui évite toute controverse. Un design neuf et dynamique avec, au plafond, des canaux de ventilation en acier galvanisé qui courent d'un module à l'autre, et qui accentue le cachet high-tech et industriel.

### Modulaire et flexible

Toutes les trouvailles technologiques, propres aux bureaux actuels, ont été appliquées. C'est ainsi que tous les locaux comportent un sol rehaussé pour les câbles électriques et de transfert de données. Tous les équipements IT sont présents et une connexion au réseau en fibre optique est même possible.

Les entrées sont contrôlées par vidéo-téléphonie. Par ailleurs, toutes les fenêtres en aluminium thermolaqué sont équipées d'un double vitrage super isolant. Il réduit la perte de chaleur d'environ 80 %. Il y a l'air conditionné et des ventilo-convecteurs partout.

Les espaces à louer peuvent être aménagés de façon flexible. L'étage inférieur est ainsi adapté à 1, 2, 3 ou 4 utilisateurs, avec des superficies entre 170 et 1300 m<sup>2</sup>. Les espaces à l'étage sont tout aussi modulables : ils offrent de la place à 1, 2 ou 3 locataires pour des superficies entre 345 et 1570 m<sup>2</sup>.

### L'aménagement extérieur

La cour intérieure est aménagée sobriement et avec élégance, en harmonie avec l'ensemble. On y trouve une partie ombragée par quelques arbres et pavée de jolies pierres bleues comme autrefois. Ce fut d'ailleurs le souhait de la Commission Royale pour les Monuments et les Paysages avec laquelle une collaboration très constructive





Des colonnes en fonte dans un bureau innovant, une référence au passé.



Les poutres en fer dans le grenier flexible ont sciemment été laissées apparentes. Patrimoine et innovation vont parfaitement de pair.

a été mise sur pied. Bien que l'ensemble ne soit pas classé, la Commission a été particulièrement attentive pendant les travaux de rénovation. C'est que le bâtiment possède une valeur patrimoniale indéniable. Il abrite encore beaucoup d'éléments caractéristiques de l'architecture de l'ère industrielle tels que piliers en fonte, charpentes de toiture en acier et poutres. La cour intérieure permet de garer 14 voitures et 30 places de

parking supplémentaires sont prévues dans un bâtiment voisin.

### Situation stratégique

Les Ecuries de la Chasse Royale sont tout à la fois un complexe de bureaux spectaculaire et innovant et un exemple réussi de rénovation urbaine. Le spacieux complexe se trouve dans le célèbre quartier 'Chasse Royale' entre le boulevard du Souverain et le boulevard

Général Jacques, à quelques minutes à peine des Institutions Européennes et du centre ville. Les campus universitaires de l'ULB et de la VUB se trouvent à un jet de pierre de là. Le dynamisme du quartier est incontestable et l'arrivée des Ecuries de la Chasse Royales complètent le tableau.

Philip WILLAERT ■  
Photos Marc DETIFFE



## IFMA, VOTRE ASSOCIATION PROFESSIONNELLE POUR LE FACILITY MANAGEMENT ET LES SERVICES FACILITAIRES.

Notre association professionnelle couvre l'ensemble des activités et des prestations de services qui, dans le contexte de la gestion globale des bâtiments et des services aux utilisateurs, contribuent à un meilleur fonctionnement des personnes en visant à leur offrir un environnement de travail optimal.

### Devenez membre

#### Tarifs:

- Membre à titre personnel, FM Professionals: 150 €
- Membre à titre personnel, FM Commercial & Consultants: 250 €
- Membre à titre d'une société, jusqu'à 10 personnes, FM Professionals: 1.000 €

- Membre à titre d'une société, plus que 10 personnes, FM Professionals: 1.500 €
  - Membre à titre d'une société, FM Commercial & Consultants: 2.000 €
- Tarifs hors TVA.

#### Corporate Partners



#### Mediapartner

