



Belpaire

La pièce finale de la stratégie immobilière du gouvernement flamand à Bruxelles

Il y a une vingtaine d'années, Het Facilitair Bedrijf du gouvernement flamand déployait sa stratégie immobilière. Celle-ci prévoit l'hébergement des fonctionnaires flamands à Bruxelles dans trois grands immeubles de bureaux. Après la nouvelle construction 'Herman Teirlinck' (site Tours & Taxis) et la rénovation complète du bâtiment 'Conscience', place à la pièce finale.

Le projet 'Belpaire' concerne la réaffectation des deux tours WTC emblématiques, hautes de 102 m, dans le quartier nord de Bruxelles. Il se caractérise par des aspects de circularité, de neutralité énergétique, de durabilité sous toutes ses facettes et d'accessibilité. L'emplacement du site est à trois minutes à peine de la gare du Nord. Le projet 'Belpaire' hébergera au moins 4835 collaborateurs, soit près de la moitié des fonctionnaires flamands qui déménageront cette année vers Bruxelles suite au mouvement de rassemblement dans les trois bâtiments. Au cours de la période 2014-2024, la stratégie immobilière du gouvernement flamand à Bruxelles a conduit à des économies de -70% de la surface occupée, une conséquence de bâtiments plus efficaces, de la forte augmentation du télétravail et de la réduction du nombre de fonctionnaires.

Objectif : un bâtiment circulaire

Dans ce projet, la circularité était primordiale et cet objectif a convaincu le propriétaire Befimmo et poussé le secteur de la construction à développer des nouvelles

méthodes. La réalisation finale peut être qualifiée de circulaire à 97%. Lors de la rénovation, les deux-tiers (en tonnage) du bâtiment ont été conservés, seul un tiers a été démolé. Le béton a été concassé, lavé puis traité sur un site proche. La certification cradle-to-cradle (C2C) était exigée pour tous les matériaux de construction et autres nouvellement introduits. Cette exigence a conduit au développement d'une quarantaine de nouveaux matériaux. Belpaire est le premier projet multi-usage dans le quartier nord de Bruxelles. Il abrite des bureaux, un hôtel et des unités résidentielles accessibles séparément, et contribue à la revitalisation du quartier. La volonté d'atteindre l'objectif circulaire découle du rôle exemplaire que le gouvernement flamand s'est assigné.

Le FM met les bouchées doubles

Le Facility Management a marqué de son empreinte le fonctionnement et l'exploitation du bâtiment. L'imbrication avec les autres utilisateurs, tant résidentiels que l'hôtel, est remarquable. Les infrastructures sportives sont partagées ainsi que

les parkings répartis sur cinq niveaux et ouverts au public. Il y a des parkings à vélos avec des vestiaires, des douches, une infrastructure de charge pour les e-bikes, des séchoirs et un atelier avec de l'outillage. Les niveaux -4 et -5 sont réservés au gouvernement flamand. Chaque place de parking est équipée d'une infrastructure de charge couplée à une solution de gestion intelligente de la charge. Le catering est 100% durable avec zéro déchet en



cuisine. Des emballages consignés sont utilisés. Les déchets biodégradables sont traités sur place en déchets résiduels secs et en gaz qui est ensuite utilisé pour produire de l'électricité.

Le centre de réunion, sur deux étages complets, offre de nombreuses salles parfaitement équipées pour l'organisation de réunions classiques ou hybrides.

Le volet opérationnel se distingue par une composante sociale importante : Het Facilitair Bedrijf fournit un smartphone au personnel de nettoyage et de catering. Cette initiative vise à développer les compétences du 21^e siècle pour mieux préparer les individus à l'avenir. Le smartphone permet d'accéder à une plateforme de communication qui les aide à travailler plus efficacement et sans papier, avec en prime une meilleure intégration dans la société.

L'énergie (chaleur/froid/électricité) circule entre toutes les fonctions du bâtiment. Cela s'applique à la géothermie, aux panneaux solaires sur le toit et dans les façades et les auvents comme protection solaire. L'utilisation polyvalente permet d'équilibrer l'offre excédentaire et insuffisante en énergie. L'eau de pluie, l'eau des systèmes d'évacuation et les eaux

grises sont filtrées et récupérées pour les chasses d'eau des bureaux, des chambres de l'hôtel et des appartements. Enfin, des zones vertes et un toit-terrasse spacieux sont accessibles aux utilisateurs du bâtiment.

Aller toujours plus loin

C'est dans cet état d'esprit que Het Facilitair Bedrijf aborde chaque nouveau projet. Pour le projet 'Belpaire', c'est une approche de A à Z, similaire à la formule DBFM des projets PPS. L'approche cohérente est maximale et fondée sur le coût total de possession dès la phase préparatoire, pendant les travaux et jusqu'à 18 ans de coûts d'exploitation. Les appels d'offres stipulaient que le paiement ne porterait que sur la 'primary area', soit la surface nette strictement utilisable, ce qui est unique.

L'efficacité réside également dans le déploiement du personnel de nettoyage et de catering.

Pas moins de 60.000 pièces de mobilier inventoriées et étiquetées seront déplacées entre les sites. Pour le projet 'Belpaire', du mobilier de bureau remis à neuf est principalement utilisé, complété par l'achat limité de matériel neuf.

À l'épreuve du temps

La flexibilité de l'agencement est exemplaire : le réaménagement en vue d'un usage différent a eu lieu sans travaux de démolition. Le démontage et le réemploi de 'lots' est possible sans trop d'efforts. Les bureaux sont transformés en des appartements et inversement. L'ensemble du projet est évalué par rapport au GRO, l'outil permettant d'accroître la durabilité des projets de construction. Het Facilitair Bedrijf vise le statut 'Ambassadeur' des objectifs ODD (Objectifs de développement durable) des Nations Unies et le projet 'Belpaire' y contribue.

Une donnée importante du projet 'Belpaire' est son élaboration dans BIM, plus spécifiquement l'usage du bâtiment. Le dossier BIM reprend les passeports et les certificats des matériaux et remplace le dossier 'as built'. À travers ce projet, Het Facilitair Bedrijf veut inspirer et motiver d'autres personnes à fixer des objectifs (de durabilité) plus élevés pour leurs biens immobiliers.

Par Eduard Coddé

Photos © Befimmo

