



097_NOR05

Exécution pour les maîtres d'ouvrage

GRAND PROJET MIXTE

Maîtrise d'ouvrage :
NOR 5 s.a. - CORES

Conception :
B2AI

Entreprise de construction :
BPC

Adresse :
Boulevard Roi Albert II, 5 - 1210 Saint-Josse

Surface brute projetée :
14.506 m²

Début de chantier :
Juillet 2023

Coûts subsides RENOLAB :
230.000 €

Objectif PEB :
PEB A- / 59 kWh/m².an

Rénovation d'un immeuble de bureaux transformé en un complexe multifonctionnel : le projet intègre des bureaux de 12.800 m², un restaurant de 300 m², un espace de co-working, un centre de meeting de 1.000 m² et une salle de sport de 650 m². Il comprend une nouvelle façade, une isolation renforcée, l'installation de panneaux photovoltaïques et des protections solaires. Cette métamorphose vise à offrir un environnement de travail moderne et diversifié, répondant aux besoins actuels de flexibilité et de multifonctionnalité.

✓ 93 emplacements vélos (avec sanitaires & casiers)	✓ Proximité des transports
✓ Installation photovoltaïque : 73 kWc	✓ Ventilation type D
✓ 1,2 W/m ² .100lux	✓ Etanchéité à l'air



MIXITÉ DES FONCTIONS

- Un restaurant
- Un auditoire (+/- 200pl)
- Une salle de sport (fitness)
- Un espace co-working (270m²)
- Bureaux (12.900m²)



RÉUTILISATION DE LA STRUCTURE EXISTANTE

- Démolitions limitées à la création de nouvelles terrasses accessibles et au réaménagement des 2 premiers niveaux
- Déchets de démolition limités
- Proposé CASCO
-



TOITURES MULTI-FONCTION

- Intégration du système PolderRoof
- Grandes terrasses accessibles
- Créations de jardins avec végétations de différentes hauteurs
- Photovoltaïque



NOUVELLES FAÇADES

- Intégration d'une isolation performante
- Création d'une image moderne et attractive
- Intégration de protections solaires
- U = 0,18 W/m².K



ECLAIRAGE NATUREL

- Recherche de solutions performantes
- Eclairage naturel optimisé
- Protections solaires adaptées



TECHNIQUES PERFORMANTES

- Plafond (ilots) chauds et froids sur PAC
- Eclairage basse consommation
- Ventilation double flux avec humidificateur
- Gestion technique centralisée

Façades attractives



Un parti pris architectural fort a été décidé par les concepteurs pour modifier l'image de l'immeuble afin de le rendre plus attractif et que les nouvelles fonctions soient identifiables.

Ces nouvelles façades viennent s'accrocher sur la structure existante pour créer une nouvelle peau au bâtiment.

Cette nouvelle peau a été étudiée pour rencontrer un triple objectif :

- haute isolation thermique
- lumière naturelle pénétrante
- protection solaire efficace

Diverses études de profils ont permis d'aboutir à une solution qui allie subtilement ces 3 objectifs pour que chacun joue son rôle.

Connexion au quartier

Le projet de rénovation intègre une volonté marquée de connecter l'immeuble dans son quartier en intégrant de nouvelles fonctions ouvertes :

- Un restaurant
- Une salle de sport (fitness)
- Un espace coworking

L'auditoire est conservé et l'ajout des nouvelles fonctions permet de croire qu'il peut devenir un espace culturel très intéressant. La fonction de bureaux est conservée aux étages supérieurs en créant des terrasses avec des îlots de verdure très ambitieux.

Le rez-de-chaussée est en partie ouvert sur le premier étage pour donner de l'air à l'entrée du bâtiment et le boulevard Albert II est connecté avec la rue du marché par une circulation intérieure ouverte.

