

DÉPARTEMENT DÉVELOPPEMENT

Stratégie du Développement & Acquisition

26/06/2023

Céline Di Egidio

Directrice Acquisition



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting - social housing



Logements sociaux en Région Bruxelloise	40.000
Du parc de logements régional	7%
Ménages sur la liste d'attente	51.000
Budget général (subsides)	1.048.130.390 €
Objectif PRL/AH	8.000
Logements identifiés (hors projets abandonnés)	+ de 10.800

ACTION 1

2.500

Logements réceptionnés

1.300

Logements
dont le chantier a démarré

ACTION 2 - 2021

650

Logements identifiés
dans l'accélération des
acquisitions



RESULTATS

FINANCEMENT PRL / AH / PUL

Réceptionnés	2.762 logements	56 projets
En cours de chantier	1.544 logements	21 projets
En développement	2.405 logements	43 projets
Autres: PLT/log temp	327 logements	5 projets

TOTAL	7.038 logements	125 projets
-------	-----------------	-------------



PRL/AH/PUL	1.048.130.390 € de subsidie
------------	-----------------------------



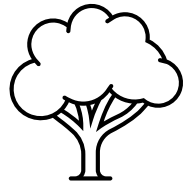
QU'EST-CE QU'ON ACQUIERT?





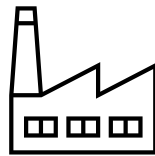
À QUI ON ACHÈTE?

TERRAINS



PUBLIC / PRIVÉ

BÂTIMENTS À RÉAFFECTER



PUBLIC / PRIVÉ

BÂTIMENTS À RÉNOVER



PUBLIC / PRIVÉ

BÂTIMENTS CLÉ SUR PORTE



PRIVÉ



PAR QUEL BIAIS?



APPEL A PROJET

PUBLIC

VOLET 4*

Appel à projets 'Acquisitions + démo/reconst.
pour des partenaires publics



RECHERCHE

ACTIVE

DROIT DE PRÉEMPTION

VOLET 3*

Acquisitions prospectées
par la SLRB



MARCHE PUBLIC

PPP

DB +

PHP

VOLET 2*

Appel à projets à
destination des partenaires privés

*Volets au niveau du programme AH



PAR QUEL BIAIS?



APPEL A PROJET

CLE SUR PORTE

VOLET 5*

Appel à projets 'Acquisitions clés sur porte'
pour des partenaires privés



ZONES STRATÉGIQUES

CONTRAT DE QUARTIER

CRU

VOLET 7*

Logements dans le périmètre
des zones stratégiques et des CRU

*Volets au niveau du programme AH



4 TYPES DE PARTENARIAT



1. Acquisitions classiques:

1A. Terrains ou immeubles à réaffecter

1B. Immeubles de logements ou ensembles de logements existants

1C. Acquisition en droit de préemption



2. Acquisitions clé-sur-porte d'immeubles de logements neufs



3. Design & Build Plus



4. Public Housing Partnership



PROJETS DE RECONVERSION

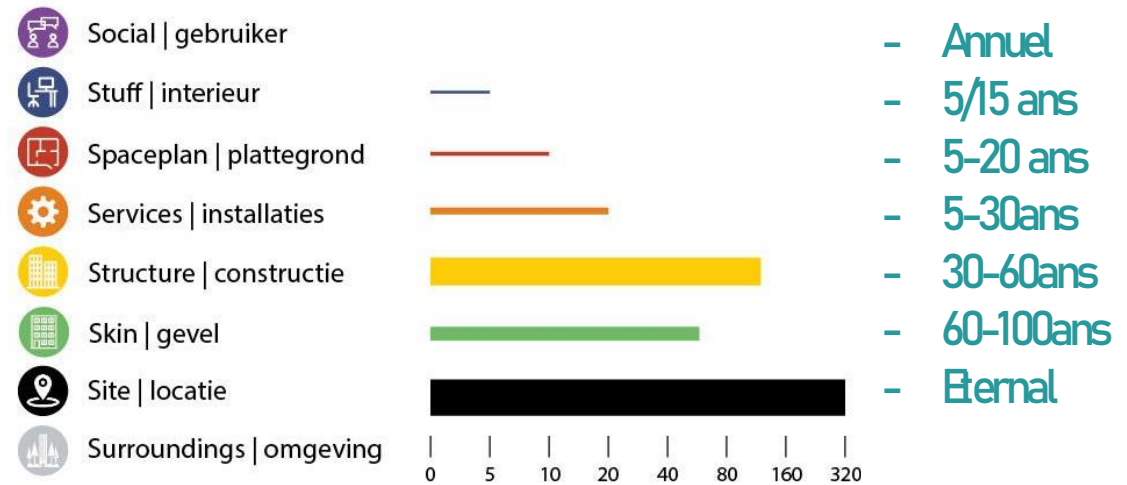
EN DÉTAIL



Durée de vie



* diagramme stewart Brand's – RoosRos Architecten





LUTTRES

1190 FOREST

**71 LOGEMENTS SOCIAUX
& BUREAUX/ATELIERS**

Gestionnaire logement

Foyer du Sud

Développeur

SLRB

Architecte:

MATADOR

Entrepreneur:

Entreprise Koeckelberg SA

Phase

Chantier



1A. ACQUISITION CLASSIQUE: TERRAINS OU IMMEUBLES À RÉAFFECTER

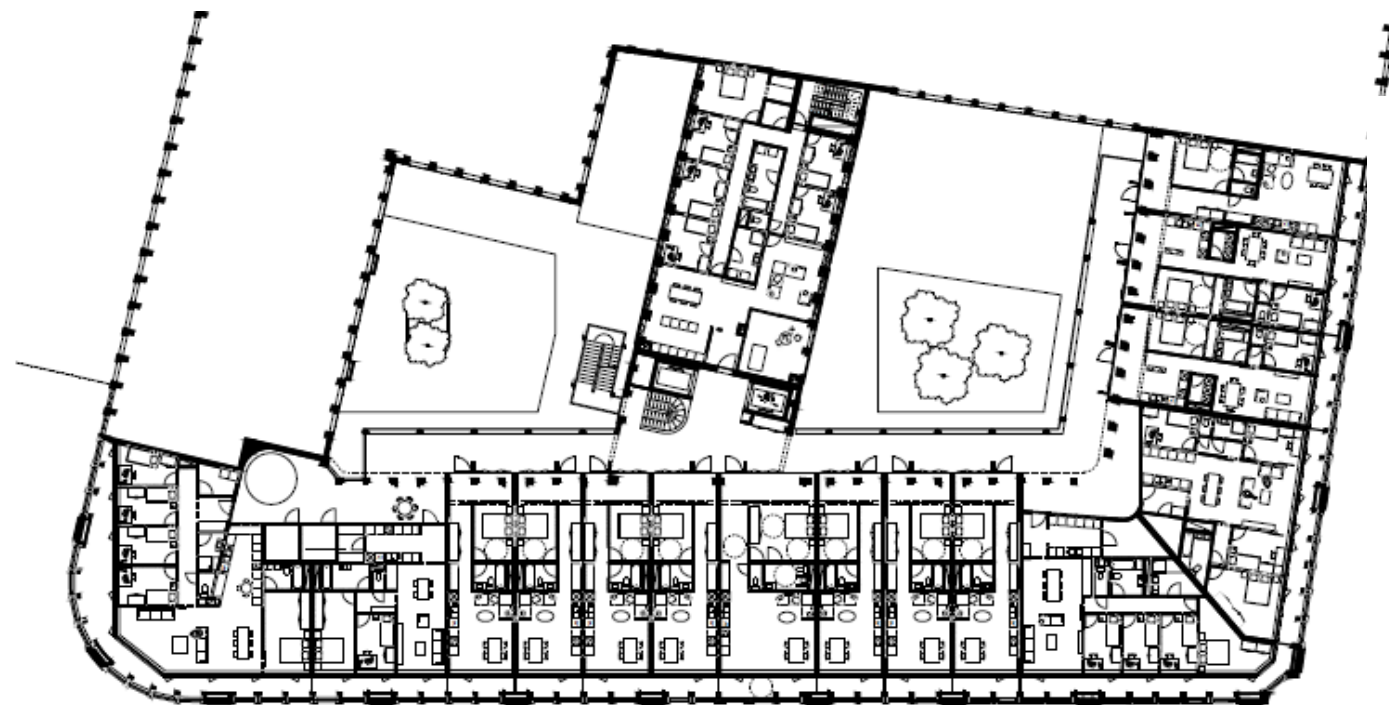


LUTTRES

- Ancien immeuble industrielle (Siège Diamant Boart) puis espaces évènementielles, imprimeries du SPF Finance et bureaux
- En cours de reconversion en logements et en bureaux/ateliers pour le Foyer du Sud
- Récupération d'un maximum d'éléments du bâtiment actuel

Prix achat foncier	±624 euro/m ²
Prix travaux estimé	±1.449 euro/m ²
Prix travaux attribué	±1.979 euro/m ²

LUTTRES



-  1 CHAMBRE
-  1 CHAMBRE PMR
-  2 CHAMBRES
-  2 CHAMBRE PMR
-  3 CHAMBRES
-  3 CHAMBRES PMR
-  4 CHAMBRES
-  5 CHAMBRES
-  6 CHAMBRES



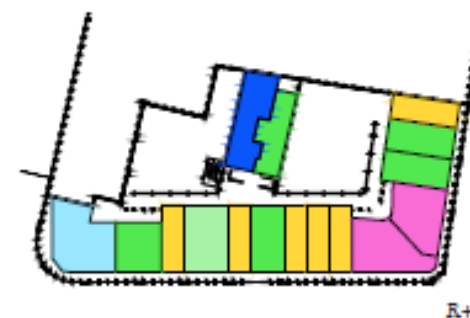
R+1



R+2



R+3



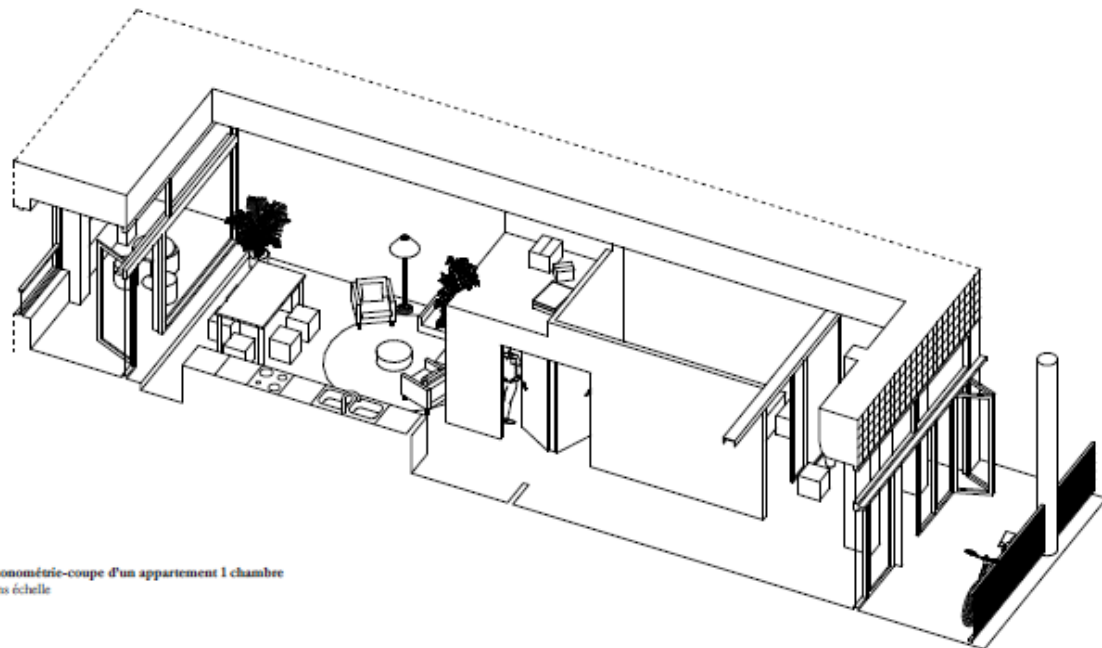
R+4

LUTTRES

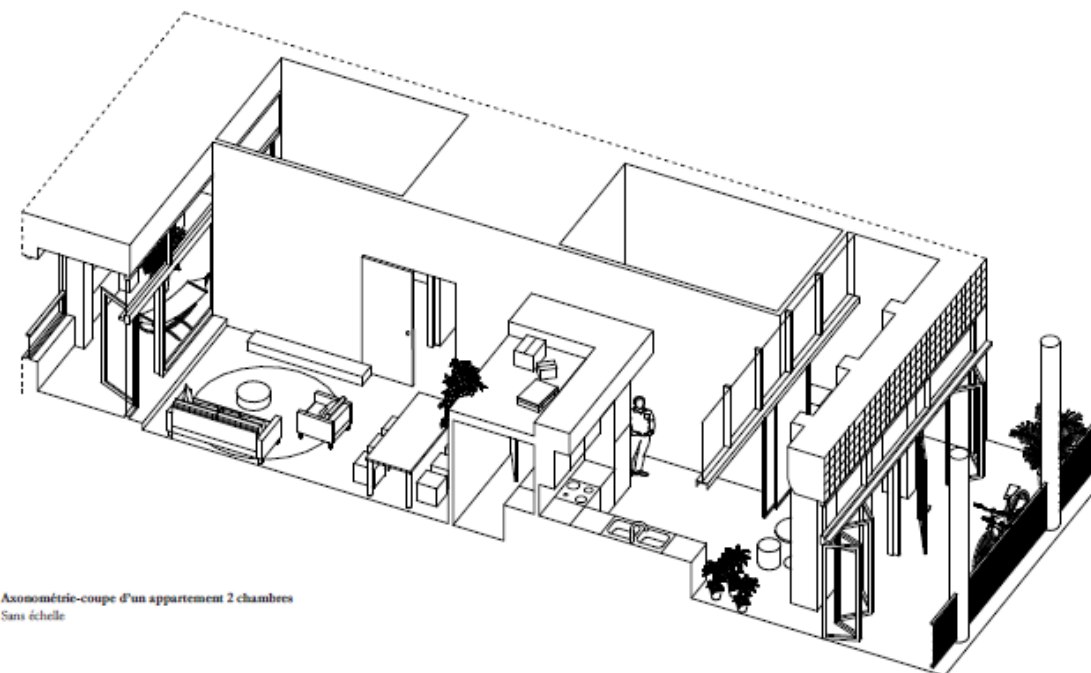


Surface brute logement: 7.670m²
Surface brute autres: 3.645,5m²
Surface brute totale: 11.315,5m²
64 emplacements de parking





Axonométrie-coupe d'un appartement 1 chambre
Sans échelle



Axonométrie-coupe d'un appartement 2 chambres
Sans échelle

Défi de la reconversion

Créer des logements « cosy » au sein d'un édifice aux caractéristiques inhabituelles pour des logements comme de grandes portées sans appui intermédiaire, de grandes hauteurs sous plafonds, une profondeur de 14m, des gaines en façades, etc.

Conserver le caractère majestueux de l'édifice et faire cohabiter différentes fonctions



BORDET

1140 EVERE

**80 LOGEMENTS SOCIAUX,
5 ATELIERS ET 8 BUREAUX**

Gestionnaire logement

Everecity

Développeur

Privé- Ciril

Architecte:

a2o

Entrepreneur:

DEMOCO

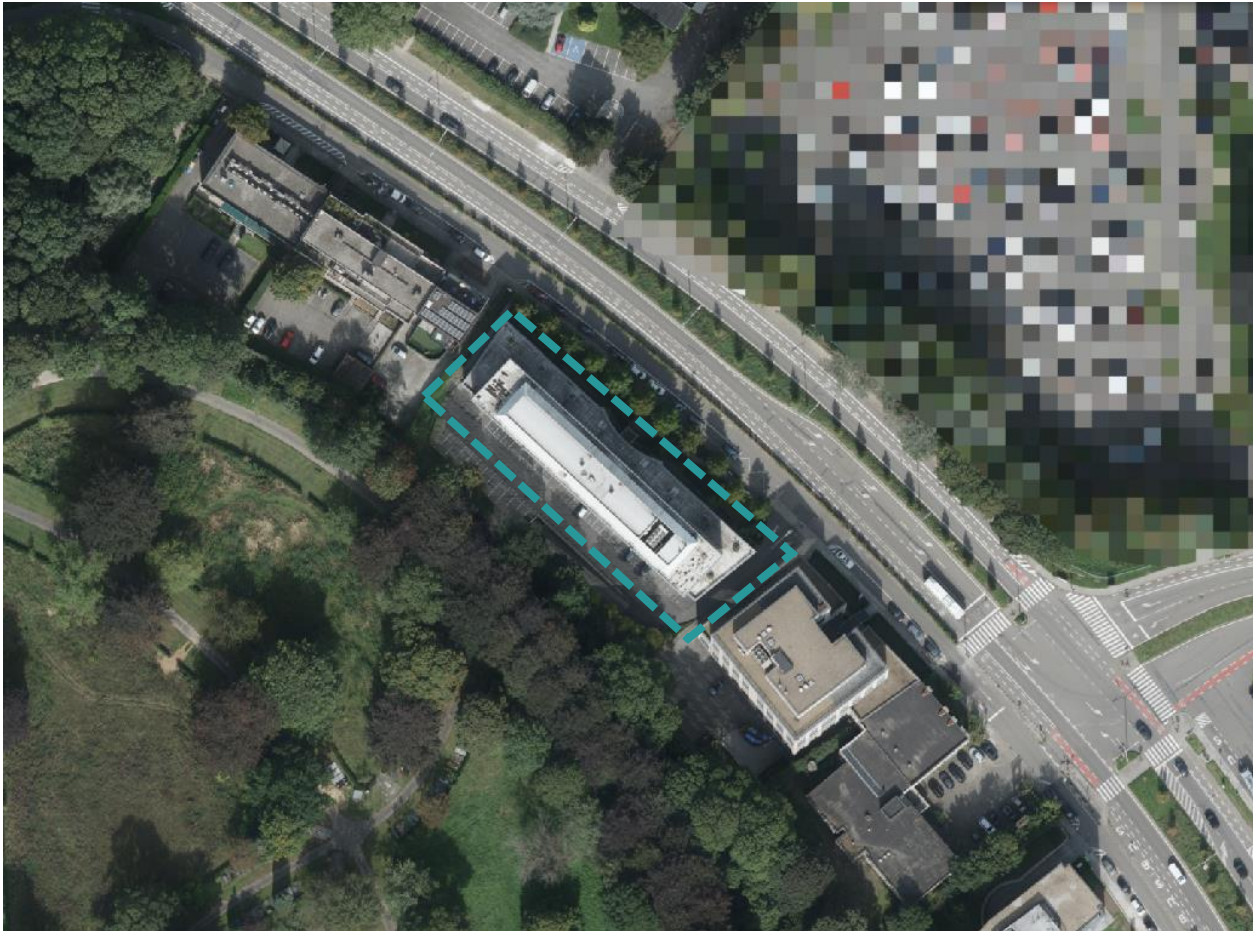
Phase

Chantier



2. ACQUISITIONS CLÉ-SUR-PORTE D'IMMEUBLES DE LOGEMENTS NEUFS

BORDET



- Reconversion d'un immeuble de bureaux en logements et autres fonctions
- Travaux de démembrement- conservation de la structure et extension via structure en métal
- Réutilisation matériaux
- PU obtenu en juillet 2021

Prix projet CSP*

±3.026 euro/m²

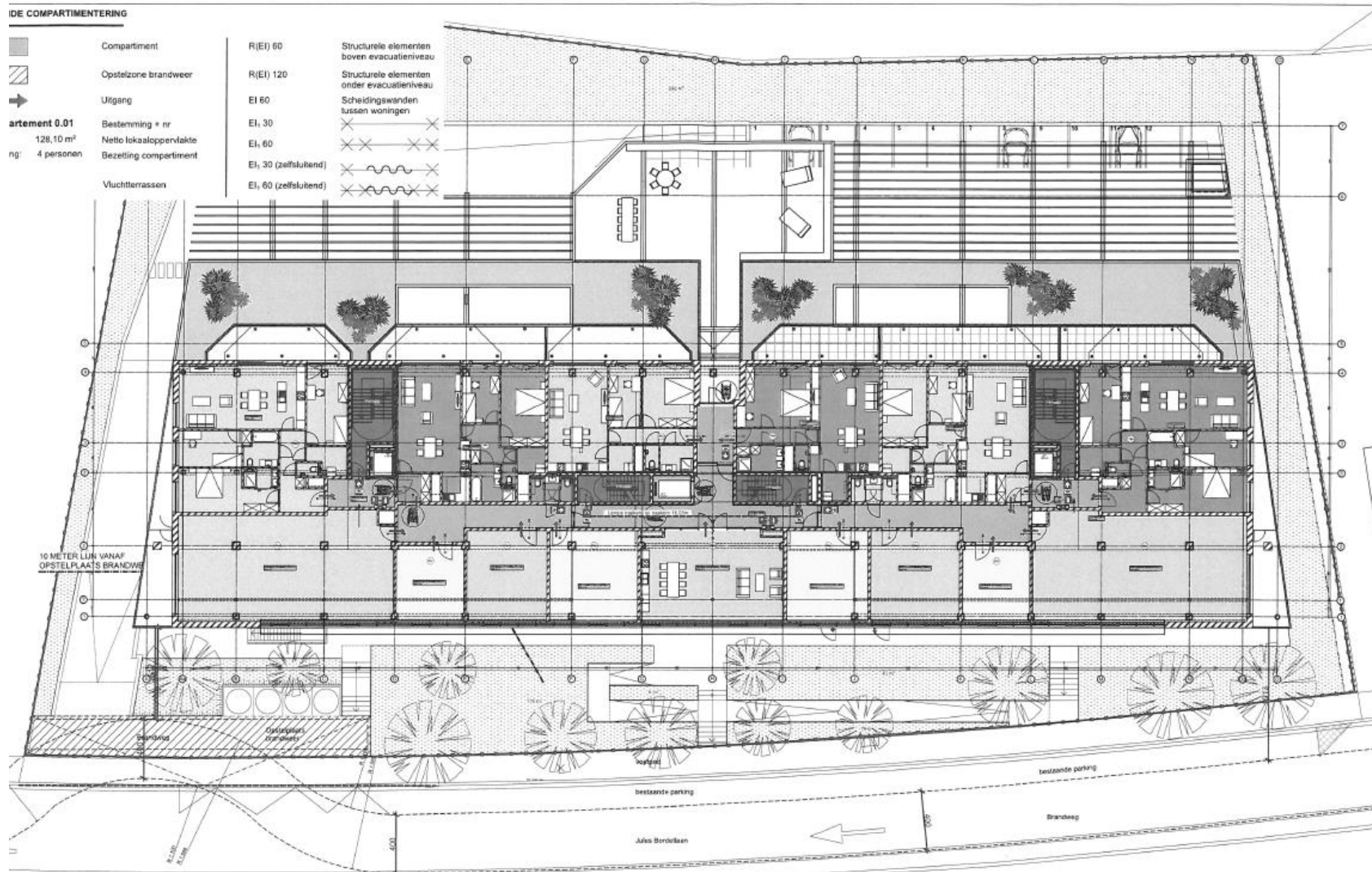
*Prix terrain/construction/impétrants/honoraire/etc.

BORDET

IDE COMPARTIMENTERING

	Compartment
	Opstelzone brandweer
	Uitgang
artement 0.01	Bestemming * nr
128,10 m ²	Netto lokaaloppervlakte
ng: 4 personen	Bezetting compartiment
	Vluchterrassen

R(EI) 60	Structurele elementen boven evacuatie niveau
R(EI) 120	Structurele elementen onder evacuatie niveau
EI 60	Scheidingswanden tussen woningen
EI 30	
EI 60	
EI 30 (zelfsluitend)	
EI 60 (zelfsluitend)	



Surface brute HS: 9.838,87m²
Surface brute SS:
24 emplacements de parking

13 x studio
12 x 1 chambre
47 x 2 chambres
8 x 3 chambres

Défi de la reconversion

Réduire l'impact environnemental du projet dans sa totalité

BORDET





ANTARES

1200 WOLUWE ST LAMBERT
108 LOGEMENTS,
2 ÉQUIPEMENTS
& SALLE COMMUNAUTAIRE

Gestionnaire logement

À définir

Développeur

Privé- Eaglestone Group

Architecte:

DDS+

Entrepreneur:

Entreprise Louis De Waele

Phase

PU déposé



3. DESIGN AND BUILD PLUS

ANTARES

- Reconversion de 2 bâtiments de bureaux faisant partie d'un plus vaste ensemble de 5 immeubles
- Autres bâtiments déjà réhabilités en logements
- En cours de reconversion en logements et équipements collectifs de taille réduite

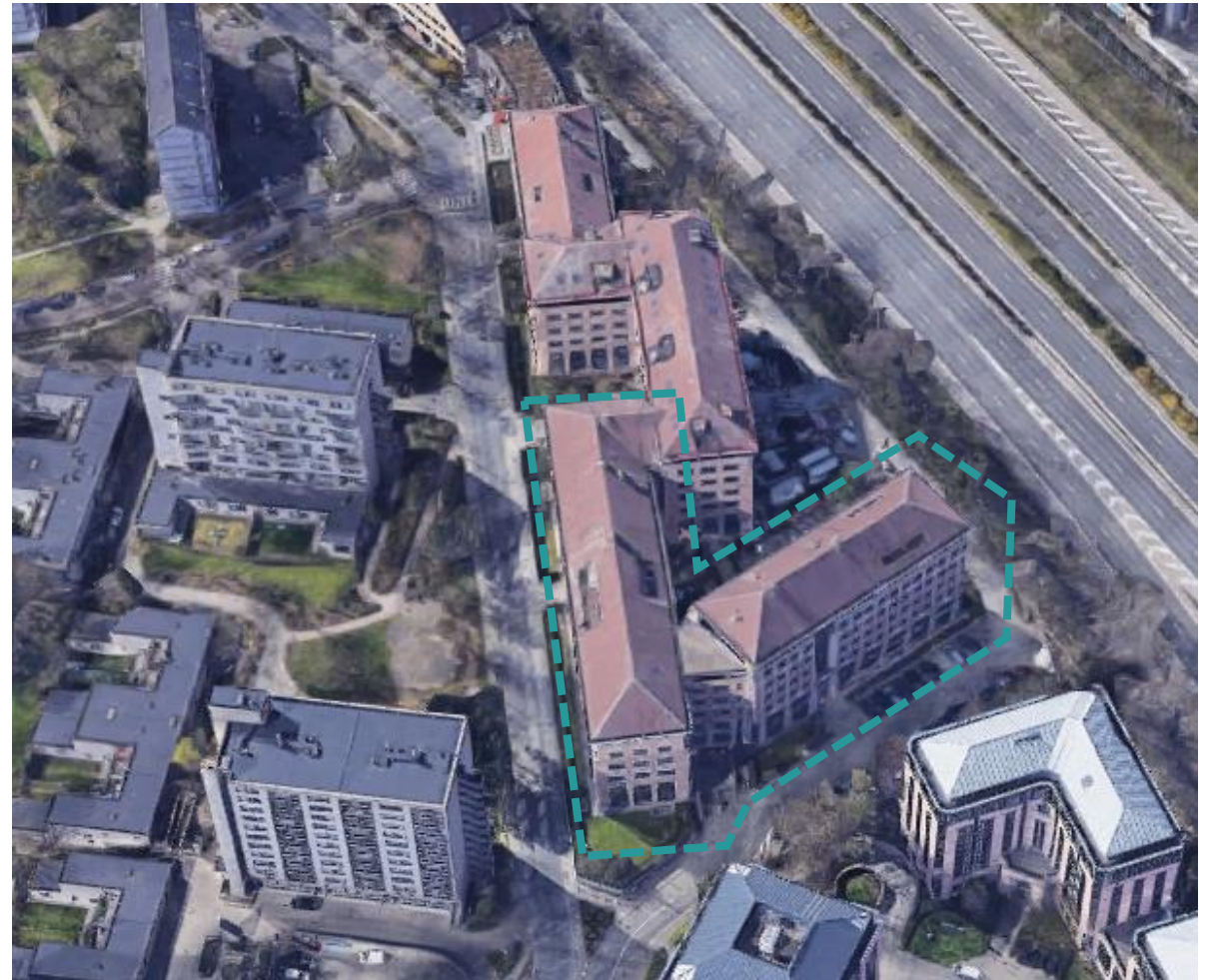
Prix achat foncier

±950 euro/m²

Prix travaux plafonné
(<Marché)

±1.190 euro/m²*
avec max. +15%

*Prix à indexer



ANTARES

Défi de la reconversion

Respecter l'architecture « postmodernisme » caractérisé par une composition hiérarchisée et des symétries- conservation de l'harmonie

Conservation max. de la **structure générale du bâtiment et noyaux verticaux** + intégration d'élément dans la façade

Présence de deux **niveaux de parking** et d'absence de pleine terre par rapport à nos besoins et les nouvelles exigences BE



Rez-de-chaussée



PALAIS

1030 SCHAERBEEK

**79 LOGEMENTS SOCIAUX
ET ESPACES COLLECTIFS**

Gestionnaire logement

À définir

Développeur

SLRB

Architecte:

À définir

Entrepreneur:

À définir

Phase

Etude de faisabilité

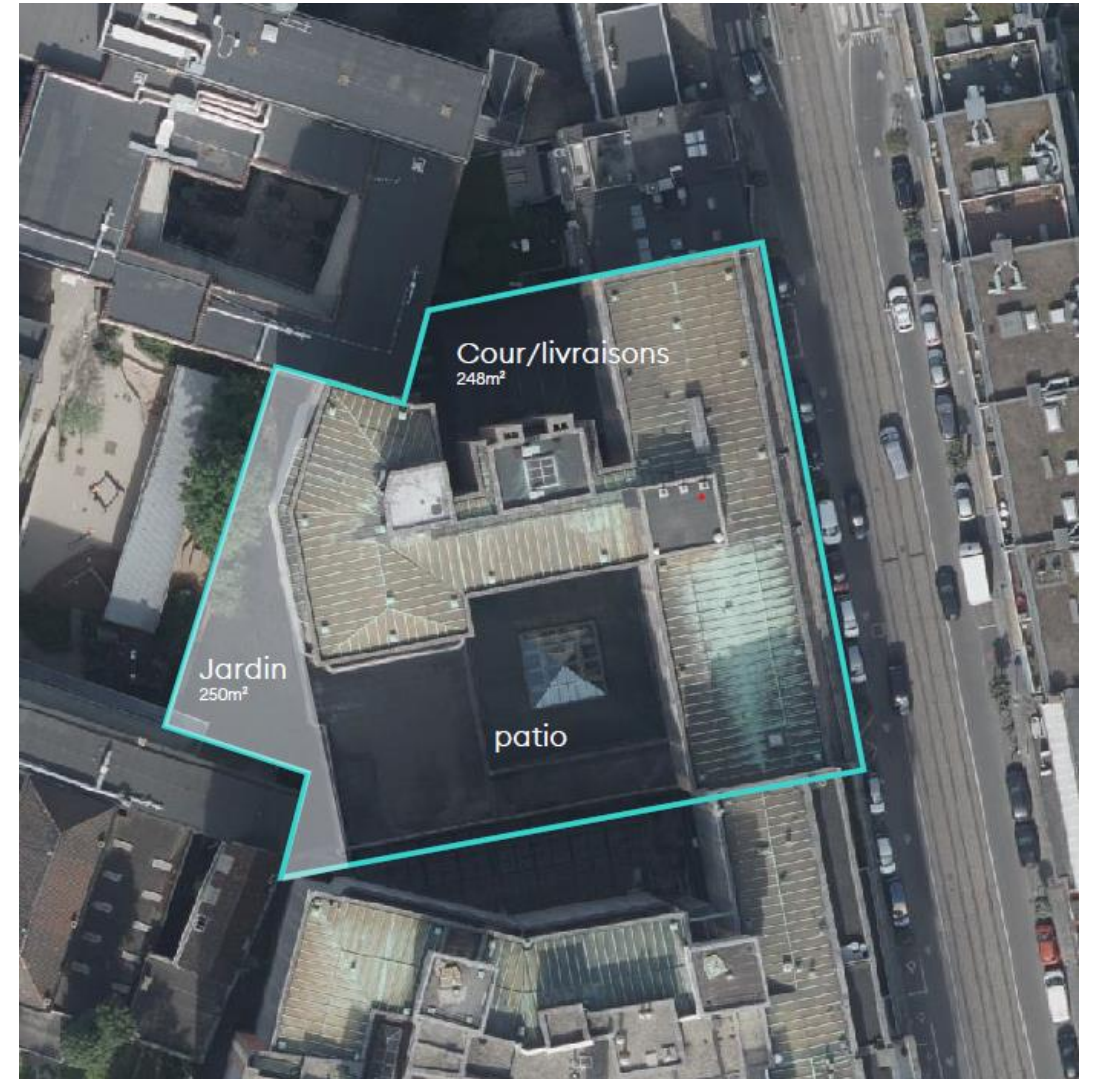
Occupation temporaire-
Logements pour Ukrainiens



1A. ACQUISITION CLASSIQUE: TERRAINS OU IMMEUBLES À RÉAFFECTER

PALAIS

- Reconversion d'un immeuble de bureaux en logements en plein cœur de la ville
- Acquisition via droit de préemption



R+1 1940 m²

1CH x2 2CH x3 3CH x3 4CH x4

Surface logements.....1252 m²
Espaces circulations logements.....73 m²
Espaces accessoires.....0 m²
Espaces collectifs.....0 m²

Démolitions 615 m² Rénovation Lourde 60 m² Rénovation 1265 m²

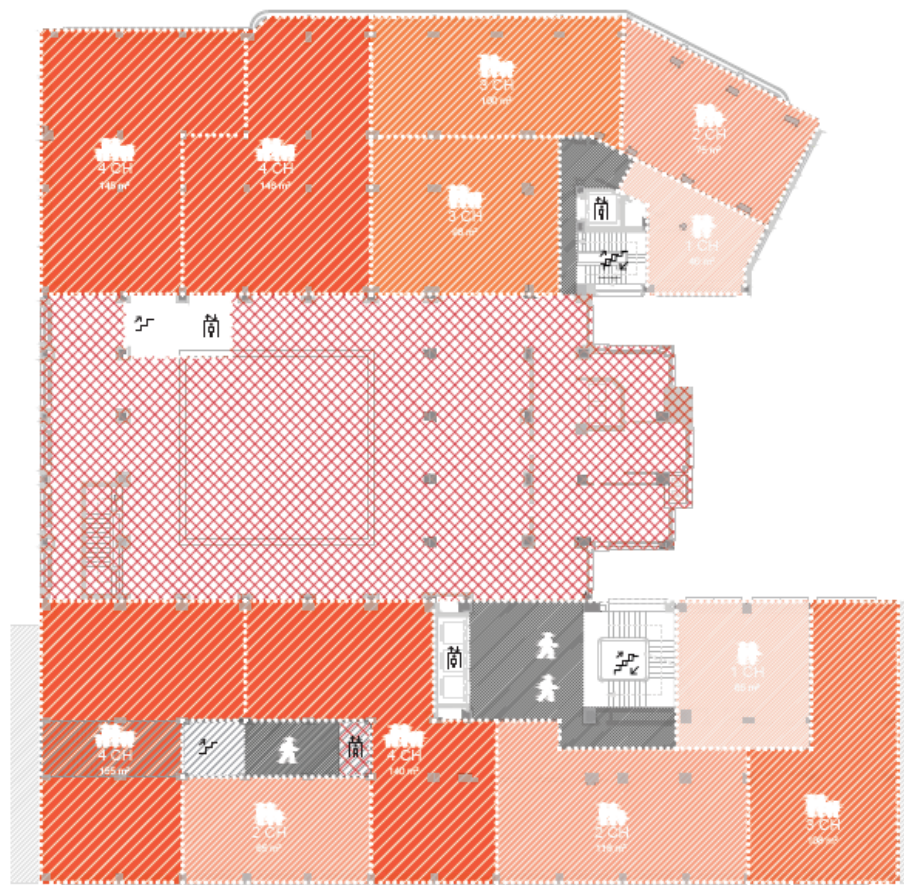
R+2/3/4 1390 m²

1CH x3 2CH x2 3CH x2 4CH x3

Surface logements.....976,6 m²
Espaces circulations logements.....188,4 m²
Espaces accessoires.....0 m²
Espaces collectifs.....0 m²

Démolitions 225 m² Rénovation Lourde 60 m² Rénovation 1105 m²

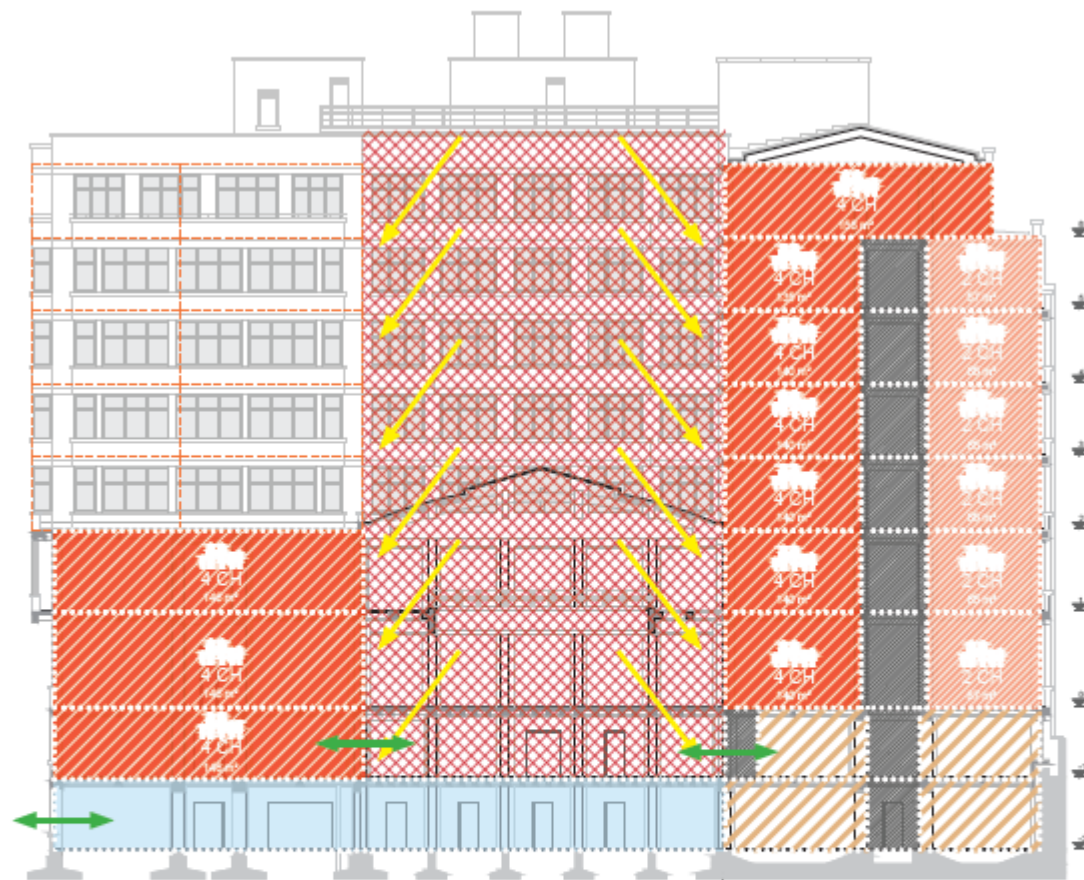
PALAIS



Logements par type				
1 Ch	2Ch	3Ch	4Ch	Total
0	0	0	0	0
0	0	1	0	1
1	1	2	2	6
2	2	2	4	10
2	3	3	4	12
3	2	2	3	10
3	2	2	3	10
3	2	2	3	10
3	2	2	3	10
1	2	2	3	8
18	16	18	25	77



Logements Espaces collectifs Espaces circulations logements Espaces accessoires (Poussettes, Velos, Compteurs, Salle divers, Locaux Techniques) Démolitions Rénovation Lourde



SCENARIO 2

Conservation de la structure existante en partie

Démolition de la partie centrale

Création d'un nouveau noyau de circulation indépendant dans le bâtiment avant

- Augmentation de la taille des unités
- Augmentation du nombre de logements traversants
- Amélioration de la qualité des logements
- Intégration d'un équipement d'intérêt collectif
- Amélioration de la luminosité à l'intérieur des logements
- Amélioration des performances énergétiques

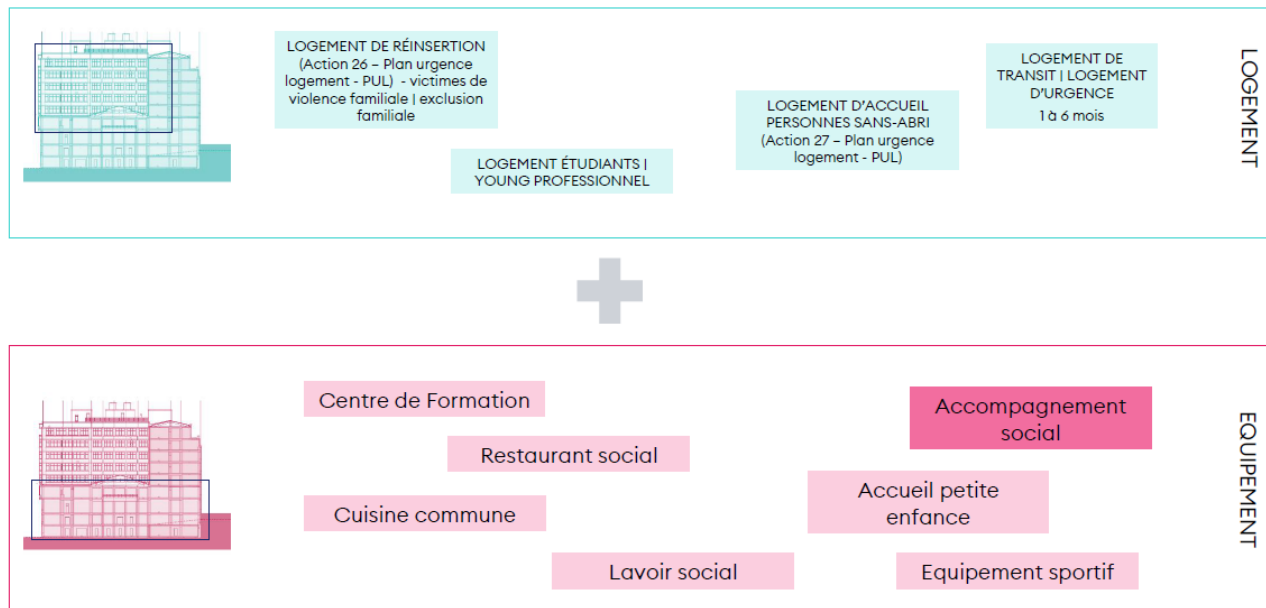
PALAIS



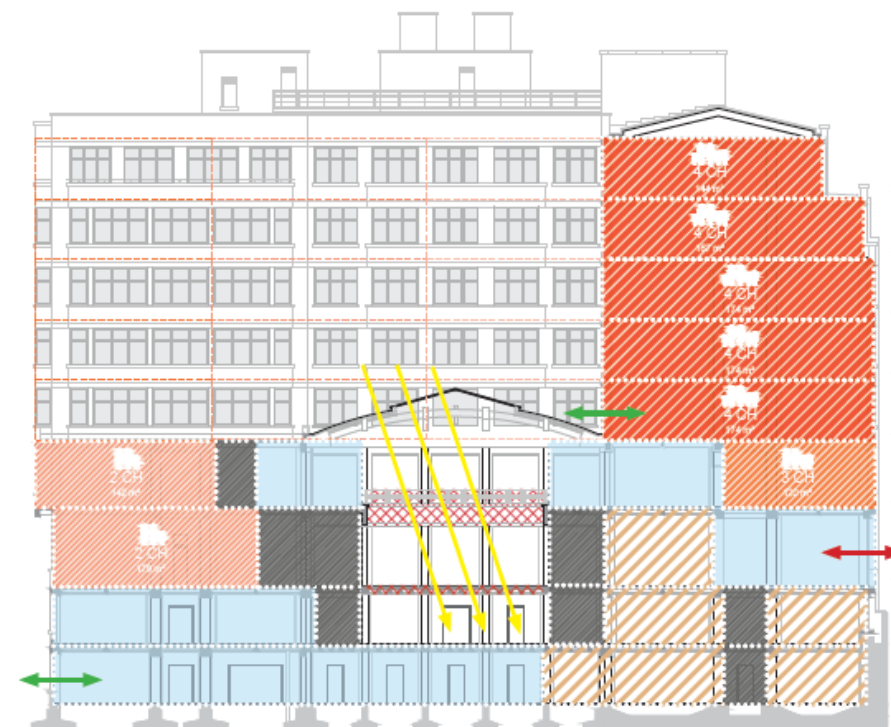
PROGRAMMATION POTENTIELLE EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE PARTICULIERE DU BÂTIMENT



Vers un type de logement alternatif
Vers un projet social pour l'ensemble du bâtiment



PALAIS



SCENARIO 1

Défi de la reconversion

Trouver le programme adéquat et restructure l'espace pour y développer des logements de qualité en symbiose avec les autres fonctions du lieu (mixité)

Conservation de la structure existante

Utilisation des espaces du socle comme espaces collectifs

Création d'un nouveau noyau de circulation indépendant dans le bâtiment avant

- Contrainte d'aménagement privilégiant les petites unités
- Nombreux espaces partagés possibles
- Utilisation de la structure existante
- Intégration d'un équipement d'intérêt collectif
- Utilisation optimale des espaces en sous-sol
- Amélioration des performances thermiques mais limité



ARIANE

1200 WOLUWE ST LAMBERT
**250 LOGEMENTS SOCIAUX
ET MOYENS, ESPACES
COLLECTIFS ET DE
STOCKAGE**

Gestionnaire logement

Habitation

Moderne/Commune de WSL

Développeur

SLRB

Architecte:

À définir

Entrepreneur:

À définir

Phase

Etude de faisabilité

Occupation temporaire

Logements pour Ukrainiens



1A. ACQUISITION CLASSIQUE: TERRAINS OU IMMEUBLES À RÉAFFECTER

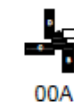


ARIANE 7

- Reconversion de quatre immeubles de bureaux en logements sociaux et moyens ainsi que des équipements variés.
- Projet d'envergure avec min. 250 logements et mixité de fonction

REZ DE CHAUSSEE

- Accueil bâtiment 261m²
- Residences Seniors 2115m²
- 1 Salle de sport/ Kiné 334m²
- 1 Crèche 470m²
- 1 Restaurant 570m²
- 1 Salle polyvalente 180m²
- 2 Locals de commerce 215m²
- 8 cages d'escalier
- 8 ascenseurs



Surface brute HS: 40.892m²
 Surface brute SS: 4 étages
620 emplacements de parking

75 x 1 chambre

1 x 1 chambre PMR

92 x 2 chambres

7 x 2 chambres PMR

45x 3 chambres

5x 3 chambres PMR

13 x 4 chambres

12 x 5 chambres



ARIANE 7



100% LOGEMENTS			
ETAGE	AFFECTATION	QUANTITÉ	surface m ²
R-4	STOCKAGE	-	6,045
R-3	STOCKAGE	-	6,045
R-2	Local technique	-	1,424
	Parking voitures (168 places)	-	4,621
R-1	CAVES	-	1,790
	Parking vélos	-	1,850
	SENIORS FACILITIES	-	654
	Local poubelles	4	167
RDC	Accueil	1	261
	Local commercial 1	1	107
	Local commercial 2	1	107
	Residences Seniors	1	2,060
	GYM/Kiné	1	334
	SALLE POLYVALENTE	1	180
	RESTAURANT	1	534
	CRECHE	1	490
R+1 / R+2 / R+3 / R+4 / R+5 / R+6 (ailes)	LOGEMENT	192	17,796
R+7	LOGEMENT	32	2,516
NOYAU R+1 - R+4	LOGEMENT	24	1,832
TOTAL LOGEMENTS		248	22,144

ETUDE PRÉALABLE- Constats suite aux études

ARIANE 7

STABILITÉ

- Bâtiment composé d'une superstructure en béton récupérable
- Structure composée de poteaux poutres avec façades
- Possibilité de récupération des trémies et cages d'escalier existantes (au niveau structurel)
- Possibilité de percer de nouvelles trémies et cages d'escalier afin de multiplier les possibilités de distributions verticales et de limiter les distributions horizontales nécessaires
- Structure début des années 90 pour un programme de bureau pour lequel les normes sont plus contraignantes.

► Multiplication des appartements traversants rendue possible

► La structure répond parfaitement à un projet de logements.

TECHNIQUES SPECIALES

- Techniques existantes spécifiquement liées à un programme de bureau > peu adaptées au logement
- Techniques existantes datant des années 90 qui ne répondent plus aux normes et aux performances attendues d'un projet contemporain
- Les locaux techniques au sous-sol restent exploitables
- Les espaces techniques au niveau des « combles » pourraient être rationalisés afin de laisser plus de flexibilité dans l'organigramme des logements

► Récupération des techniques impossible. Le projet devra proposer des nouvelles installations techniques adaptées au programme

ACOUSTIQUE

- L'étude a démontré que les façades les plus exposées ne répondent plus aux normes acoustiques actuelles pour du logement.
- La structure permettra de répondre aux normes acoustiques intérieures et de proposer des façades aux normes actuelles

► Prise en compte nécessaire des contraintes acoustiques afin de répondre à la présence de la E-40

ENVELOPPE

- Façades des années 90 qui ne répondent plus aux normes d'isolation ni aux prescriptions liées aux « nœuds constructifs »

► Les façades devront être entièrement revues afin de répondre aux normes actuelles.

ARIANE 7



Défi de la reconversion

Afin de pouvoir proposer des logements qualitatifs, et conformes aux normes actuelles, qu'elles soient thermiques, techniques ou acoustiques, une « mise à nu » complète de la structure portante est inévitable.

La structure étant quant à elle conforme aux normes actuelles, elle pourra être conservée et adaptée en fonction d'enjeux liés à la qualité ou aux typologies des logements, aux volontés architecturales ou aux normes techniques actuelles.



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

**LA SLRB
DESSINE
BRUXELLES**

**DE BGHM
GEEFT VORM
AAN BRUSSEL**



Avenue de la Toison d'Or 72, 1060 Bruxelles - Guldenvlieslaan 72, 1060 Brussel - <https://slrb-bghm.brussels>





slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

