

Florair 2 & 3

Rénovation des immeubles de logements sociaux

Avenue Guillaume de Greef 2-3, Jette (Bruxelles, BE)



Mission complète d'architecture, de stabilité et de techniques spéciales

Maître de l'ouvrage
Société du Logement de la
Région Bruxelloise - SLRB

Architecte
SM Canevas - Greisch - Atelier
Kempe Thill

Coût des travaux
12,1 Mio € htva dont
7,7 Mio € pour l'architecture,
900 000 € pour la structure et
2,1 Mio € pour les techniques
spéciales

Études
2015 - 2018

Réalisation
2019 - 2021



Le complexe d'immeubles de logement « Florair » d'une superficie de 17 136 m² a été construit dans l'euphorie de l'après-guerre, dans les années 50.

Le point de départ du projet repose sur l'étude approfondie des qualités des immeubles. A première vue identiques, les quatre bâtiments de Florair sont conçus selon des principes remarquables : taille des logements, vues généreuses, générosité des espaces extérieurs. La matérialisation confère une apparence relativement monolithique aux immeubles élevés de 11 étages. Les variations de matériaux soulignent des éléments particuliers. Le traitement raffiné des parements de béton, de pierre et de céramique ainsi que le choix de menuiseries fines proposent une deuxième lecture du bâti.

Toutes ces caractéristiques démontrent une volonté assumée de se distinguer du modernisme « puriste », en introduisant un jeu sculptural de décalage et d'ombres dans les moindres détails. Pour la rénovation, l'objectif est donc de trouver une « traduction architecturale » des contraintes réglementaires tout en soulignant l'histoire et le caractère fort de l'ensemble.

Le projet répond à une contrainte importante : la performance énergétique en termes d'isolation thermique et de ventilation.

La rationalisation de la matérialisation démontre une volonté de créer une architecture pérenne et durable.

L'étude de stabilité fut principalement axée sur la conception des 3000 m² de nouvelles façades des deux bâtiments. Au-delà de l'analyse de l'ossature du bâtiment et de sa capacité résiduelle à supporter de nouvelles charges, l'étude de stabilité a permis de concevoir tant les panneaux de façade que leur système de fixation.



Florair 2 & 3

Rénovation des immeubles de logements sociaux

Avenue Guillaume de Greef 2-3, Jette (Bruxelles, BE)



Mission complète d'architecture, de stabilité et de techniques spéciales

Maître de l'ouvrage
Société du Logement de la
Région Bruxelloise - SLRB

Architecte
SM Canevas - Greisch - Atelier
Kempe Thill

Coût des travaux
12,1 Mio € htva dont
7,7 Mio € pour l'architecture,
900 000 € pour la structure et
2,1 Mio € pour les techniques
spéciales

Études
2015 - 2018

Réalisation
2019 - 2021



Le complexe d'immeubles de logement « Florair », d'une superficie de 17 136 m², a été construit dans l'euphorie de l'après-guerre, dans les années 50.

Le point de départ du projet repose sur l'étude approfondie des qualités des immeubles. A première vue identiques, les quatre bâtiments de Florair sont conçus selon des principes remarquables : taille des logements, vues généreuses, générosité des espaces extérieurs. La matérialisation confère une apparence relativement monolithique aux immeubles élevés de 11 étages. Les variations de matériaux soulignent des éléments particuliers. Le traitement raffiné des parements de béton, de pierre et de céramique ainsi que le choix de menuiseries fines proposent une deuxième lecture du bâti.

Toutes ces caractéristiques démontrent une volonté assumée de se distinguer du modernisme « puriste », en introduisant un jeu sculptural de décalage et d'ombres dans les moindres détails. Pour la rénovation, l'objectif est donc de trouver une « traduction architecturale » des contraintes réglementaires tout en soulignant l'histoire et le caractère fort de l'ensemble.

Le projet répond à une contrainte importante : la performance énergétique en termes d'isolation thermique et de ventilation. La rationalisation de la matérialisation démontre une volonté de créer une architecture pérenne et durable.

L'installation électrique de chaque appartement est entièrement mise en conformité suivant le RGIE grâce à l'ajout de protections différentielles générales et spécifiques aux locaux humides, à

la vérification et aux améliorations des équipotentielles et au remplacement des prises existantes par des prises avec terre.

Dans les communs, les installations d'éclairage fonctionnel et de sécurité sont renouvelées, les luminaires sont équipés de source LED et gérés par des détecteurs de mouvement avec capteur de lumière du jour.

L'ensemble des câbles est remplacé pour être conforme au RGIE.

Un système d'alarme incendie est installé. Il est composé de détecteurs incendie, de boutons poussoirs et de sirènes. Le central est placé dans la conciergerie.

Les ascenseurs (y compris trémies et salles des machines), datant de la construction des bâtiments, sont modernisés et mis en conformité conformément aux rapports d'analyse de risques selon les AR des 9.03.2003, 17.03.2005 et 10.12.2012 relatifs à la sécurité des ascenseurs.

Chaque trémie est équipée d'une installation de ventilation, d'extraction de chaleur, et de désenfumage.

Pour répondre à la demande domestique, des prises sont ajoutées dans les cuisines et les débarras des logements pour alimenter les cuisinières électriques, les lave-linges et lave-vaisselles.

Un système de contrôle d'accès, avec parlophones aux entrées principales et lecteur de badges aux entrées et dans certains locaux communs, est ajouté.