

EVERS 2

Reconversion du bâtiment de bureaux Evers 2 en une résidence étudiante.

Maître d'ouvrage
Watever sa (Foresite & Eaglestone Belgium)

DOCUMENT A : note de vision

Studio Evers

muoto

+

LABORATOIRE



Sommaire

LE 'FUN PALACE'

| | |
|-------------------------------|----|
| Soustraire et désenclaver | 1 |
| Faire Entrer la Rue | 2 |
| Le Fun Palace | 3 |
| Les plateformes en belvédère | 4 |
| Une nouvelle identité | 5 |
| Organisation de l'étage type | 6 |
| Organisation de l'attique | 7 |
| Une constellation de chambres | 8 |
| Structure et technique | 9 |
| Développement durable | 10 |

Soustraire et désenclaver

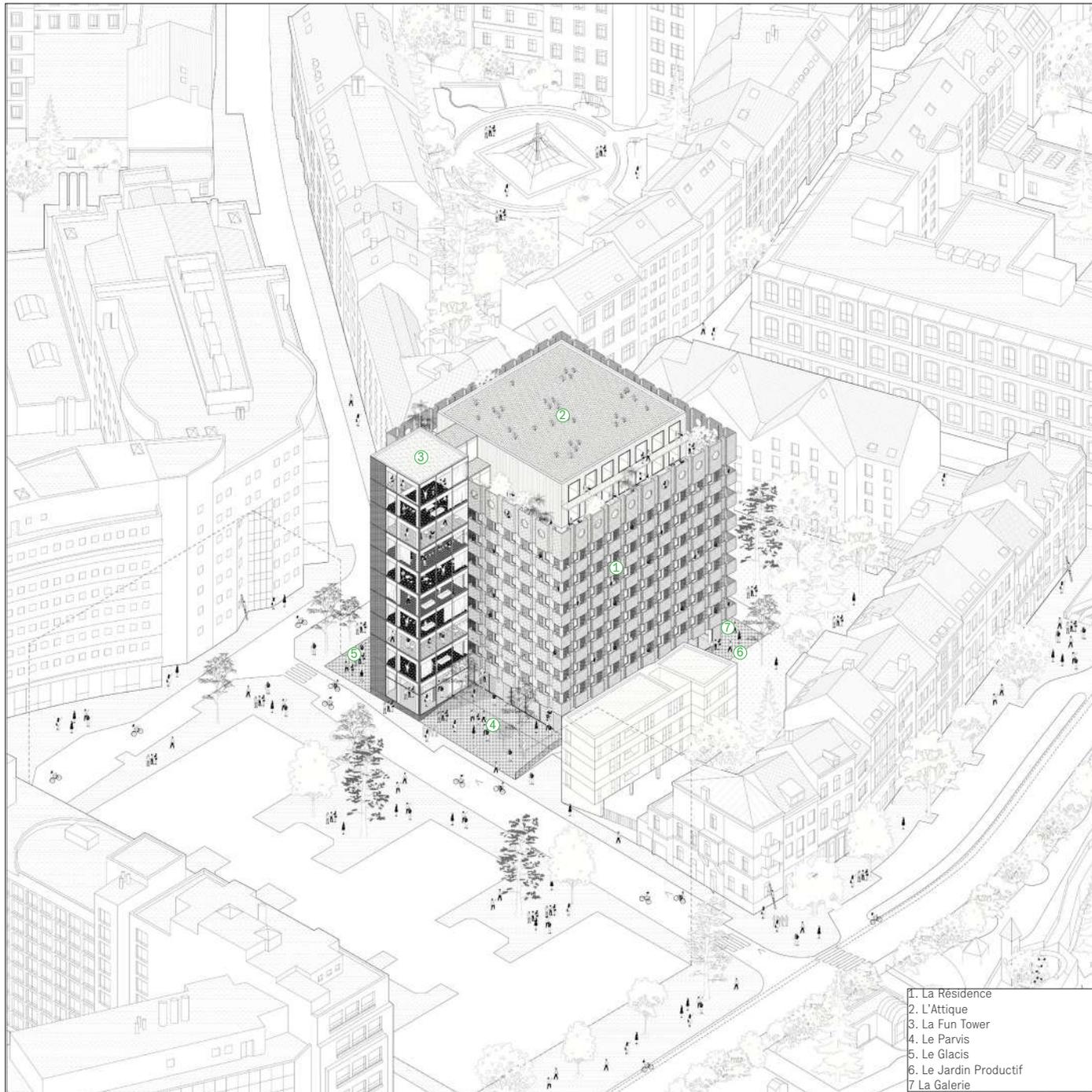
Nous imaginons une stratégie globale de durabilité et de réemploi à l'échelle du site qui transforme radicalement le bâtiment existant grâce à un processus de soustraction plutôt qu'un processus d'ajout. L'objectif est de libérer et de valoriser un potentiel caché, plutôt que de repartir de zéro.

Notre compréhension de cette transformation exemplaire est davantage stimulée par l'audace de l'"Esprit Nouveau" que par une stratégie de restauration énergétique aveugle ou nostalgique. Cette prise de position, davantage interventionniste, nécessite une compréhension profonde de l'édifice d'origine.

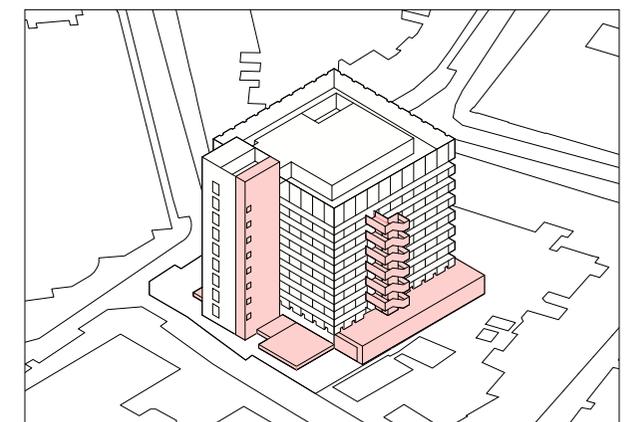
Nous voyons ce lieu pluriel comme une véritable pièce urbaine en balcon sur le boulevard de Waterloo, aujourd'hui une forteresse inaccessible posée sur un piédestal qu'il convient de libérer.

Simplifier. Libérer. Connecter. Le processus de transformation par soustraction s'appuie sur une série d'interventions très précises qui libèrent la structure existante. La première manipulation consiste à déconstruire les volumes annexes en superstructure, à l'exception de l'édicule en projection sur la rue Evers. Il fait quant à lui l'objet d'une déconstruction partielle : maintien des ascenseurs et maintien de la structure primaire. L'attique, obsolète et difficilement adaptable, est également déconstruit.

L'enjeu est double : désenclaver l'édifice en connectant les sols intérieurs aux sols de la ville, et améliorer la qualité de vie de la résidence en repensant son épaisseur. Ces manipulations précises transforment le bâtiment pour le rendre plus ouvert, fluide et adapté à son environnement.



Isométrie 1:750



Faire entrer la Rue

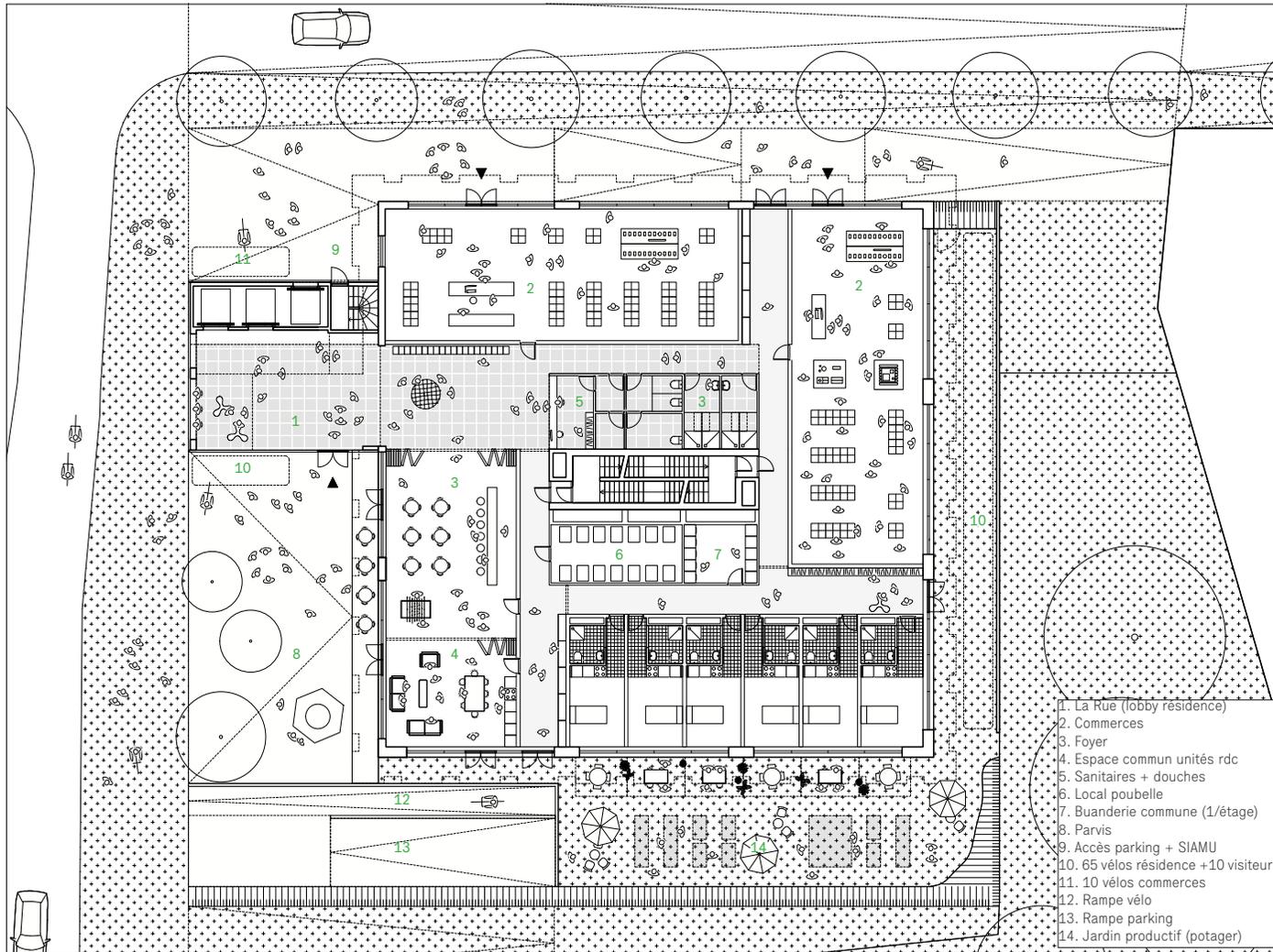
Nous imaginons un bâtiment perméable qui offre des connexions à tous les niveaux. Une connexion à la ville, à la fois visuelle et fonctionnelle. Une connexion au quartier, avec des interventions claires et de nouvelles façons d'y accéder et de l'utiliser. Une combinaison de l'ancien et du neuf pour former un ensemble nouveau et stimulant.

Un bâtiment accessible

L'immeuble des années 70 respire. Les sols libérés connectent l'environnement immédiat à la résidence de façon universelle et inclusive. Les abords, modelés par des pentes douces, s'intègrent au relief naturel et connecte les niveaux intérieurs existants. À l'ouest, une entrée discrète pour les résidents se dessine naturellement depuis la rue de la Laine, et se reconnecte au jardin productif communautaire, en intérieur d'îlot, aménagé sur la dalle conservée du niveau -1. Rue de la Laine, une cour anglaise cède sa place à un trottoir élargi, favorisant l'interaction entre l'espace public et les commerces. Rue Evers, un parvis incliné et inclusif, défini une poche claire entre Ever II et Waterloo 115 et permet au Foyer de s'ouvrir sur l'espace public sans intervenir sur la proportion des baies existantes. Cette connectivité, négociée par les abords, est renforcée par la création d'une rue intérieure, qui s'étire depuis le cœur de la résidence jusqu'à la rue Evers, invitant la ville au cœur du bâtiment.

Un parking pour les habitants, une résidence pour les étudiants

Le dispositif spatial est simple : Toute la résidence est en superstructure, à l'exception d'un parking vélo au R-1, relié aux circulations principales de la résidence. Un nouvel ascenseur, mutualisé entre les pompiers (norme) et les habitants, dessert le parking depuis l'espace public. Il pourrait également être accessible aux résidents. Un escalier indépendant s'installe dans l'ancienne trémie technique voisine et profite des mêmes conditions pour rendre les flux aisés. Cette gestion maximise les places de parking avec un capacitaire que nous affinerons en phase esquisse.



Plan 1:250

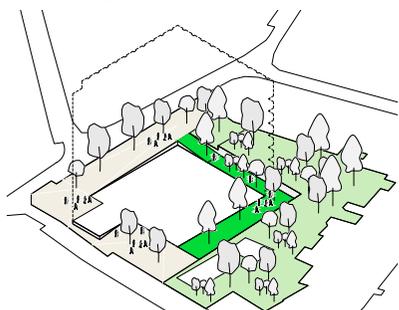


Schéma - Désenclaver et rendre accessible

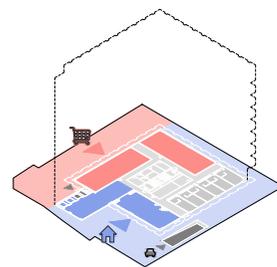


Schéma - Statuts des espaces

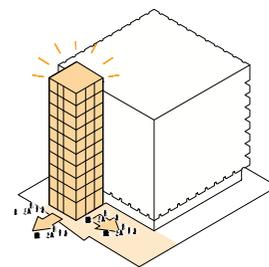


Schéma - Signal public

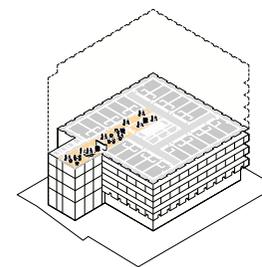


Schéma - Faire entrer la Rue



Vue depuis la Rue (conciergerie) vers l'entrée principale



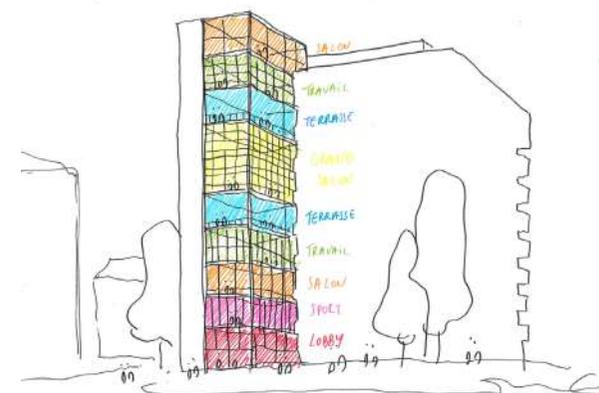
Le Fun Palace

Nous imaginons une résidence unique à Bruxelles, un laboratoire du vivre ensemble, une "open-house". Un lieu de détente, un lieu de divertissement, un lieu d'émulation. Un lieu de partage qui incarne la communauté Evers II. Nous imaginons des espaces ouverts et accueillants, facilement appropriables. Nous imaginons un bâtiment flexible, puissant et pragmatique, ouvert aux ajustements et aux adaptations futures.

Le Fun Palace de Cedric Price incarne une vision audacieuse d'un espace vibrant et dynamique, où la rigidité des bâtiments traditionnels cède la place à une flexibilité totale. Ce projet expérimental envisageait un lieu interactif et en constante transformation, où chaque usager pourrait devenir à la fois acteur et créateur de son environnement. Le Fun Palace était un laboratoire vivant de la société, stimulant la participation et l'échange. Plus qu'un simple bâtiment, il représentait une utopie de la culture et du vivre ensemble, où l'interaction et la créativité étaient au cœur de chaque expérience.

Cette posture incarne notre vision d'Evers II, qui s'exprime sur l'espace public à travers la transformation radicale du volume de circulation qui prolonge la nouvelle rue intérieure.

Sa position stratégique permet de voir et d'être vu à l'échelle de la ville. C'est le nouveau symbole d'Evers II. Il fait écho au Fun Palace à Bruxelles et agit comme un lien urbain majeur, prenant la forme d'un grand balcon habité qui se projette au-delà du bâtiment. Des moyens simples sont utilisés : La structure existante est conservée, adaptée et mise en valeur derrière une fine peau de verre, volontairement générique à ce stade schématique. Elle énonce le potentiel d'interchangeabilité des fonctions. Cette transparence, en contraste avec l'édifice principal, dévoile l'activité d'une diversité d'espaces qui enrichissent le programme, et que nous souhaitons programmer avec la maîtrise d'ouvrage.



Croquis d'intention

Les plateformes en belvédère

Nous imaginons un lieu inspirant et intense. Nous imaginons une ville verticale. Nous imaginons un catalyseur urbain. Nous imaginons chaque plateforme comme une adresse sur la ville.

L'engagement en faveur d'une transformation à la fois parcimonieuse et ambitieuse s'exprime pleinement dans la reconfiguration de la Fun Tower. Chaque étage dialogue avec la ville de manière unique. Ces plateformes en belvédère deviennent des adresses distinctives, célébrant la diversité à travers une pluralité de fonctions : le Lounge, le Théâtre, le Fitness, la Bibliothèque, le Wellness, le Bar, la Terrasse, l'Atelier, etc. Nous envisageons de programmer cette tour comme un objet dynamique et vibrant : une vitrine vivante et ouverte sur son environnement. La définition précise des programmes sera approfondie avec la maîtrise d'ouvrage et les acteurs potentiels, en s'appuyant sur des projets de référence. Les exemples du Lieu de Vie de Paris-Saclay et de la reconversion du site Verrerie illustrent cette démarche. Ces projets ont bénéficié d'un dialogue approfondi, permettant d'aboutir à une programmation enrichie et adaptée à leur contexte. La possibilité de considérer ces espaces comme des espaces tampons (fermé mais non-chauffé) reste ouverte et sera discutée avec Watever.



Coupe Transversale - La Rue Habitée



Vue de l'espace «Théâtre» (projection)



Vue de l'espace «La Terrasse»

Une nouvelle identité

Nous imaginons une transformation radicale. Nous imaginons trois interventions sur les façades avec un impact maximal, tant pour l'usage que pour la ville. Nous imaginons donner un nouveau souffle à Evers II

La Fun tower

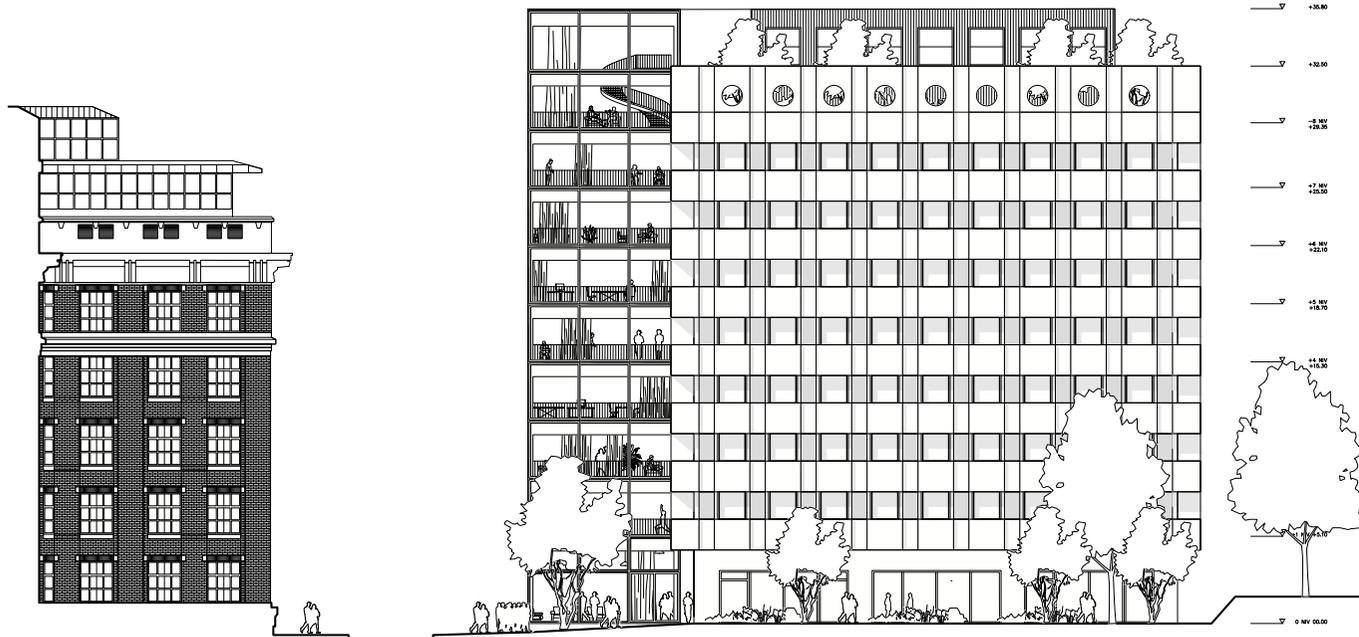
L'intervention sur la Fun Tower, visible de toute part, consiste en une déconstruction raisonnée de l'édicule plutôt qu'en une démolition-reconstruction, dont le coût environnemental soulève des questions. Il s'agit ici d'un travail de soustraction, visant à limiter l'usage du béton au strict minimum. La façade hermétique est remplacée par une façade transparente et active, agissant comme un rideau qui révèle le théâtre des activités d'Ever II.

Le Mobilier

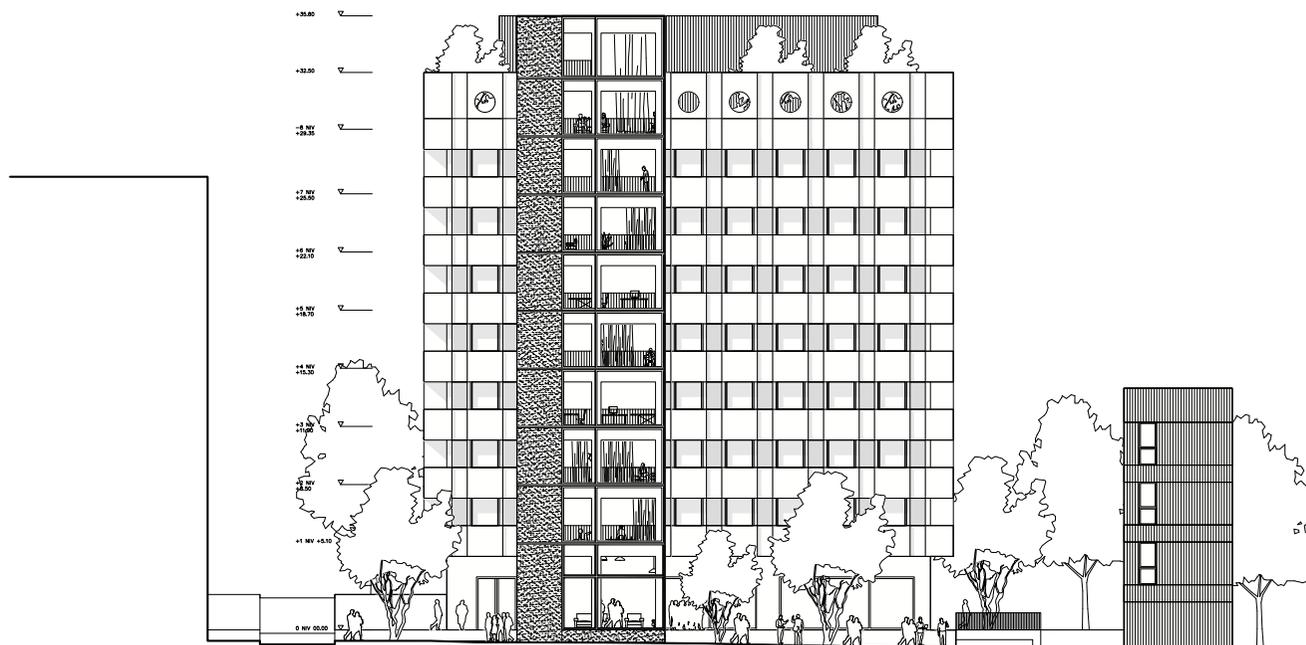
Tous les bétons architectoniques de la façade existante sont conservés et les interventions se limitent au nettoyage et à la réparation. Nous proposons d'intégrer, dans le plan des modules de balcon en retrait, un meuble extérieur. Ce meuble contribue à la nouvelle expression urbaine du bâtiment tout en offrant un balcon et un espace de rangement individuel à chaque résident. L'habillage de la face extérieure pourrait faire l'objet d'une solution BIPV. Ces balcons sont pensés comme des lieux intimes préservant la tranquillité de chacun. Les interactions entre résidents restent possibles grâce à la projection du balcon, 55 cm devant le mobilier.

L'Attique

Le niveau technique est remplacé par un double niveau en construction légère. Nous avons l'ambition d'utiliser des tôles issues du réemploi ex-situ sur un système de caisson bois (ex: Baubüro In-situ - Winthertur). Ce volume discret, situé 5 m en retrait, conserve la lecture de la silhouette d'origine depuis l'espace public, tout en accueillant 28 chambres. Un jardin périphérique agit comme un filtre végétale entre l'attique et la ville. Les panneaux de béton non-structuraux (large) sont percés d'une baie singulière pour offrir des vues différentes depuis le premier niveau et couronner l'édifice.



Elevation Sud - Rue Evers (entrée) / intérieur d'îlot



Elevation Ouest - Rue Evers



Vue de la toiture-jardin communautaire

Organisation de l'étage type

Nous imaginons un dispositif spatial clair. Nous imaginons un urbanisme intérieur. Nous imaginons une collection d'espace de convivialité propice au service des étudiants.

La Rue

Véritable colonne vertébrale du projet, elle prend une dimension urbaine grâce à sa largeur de 6m, permettant d'organiser l'ensemble des fonctions collectives. Les espaces communs réglementaires sont regroupés en une grande cuisine collective de 36 m² modulable si nécessaire, et un séjour de 36 m². En prolongement de ces lieux dédiés à chaque étage, un espace "+" unique à chaque plateau est destiné à l'ensemble de la communauté qui pourra le cas échéant, être partitionné.

Les circulations verticales

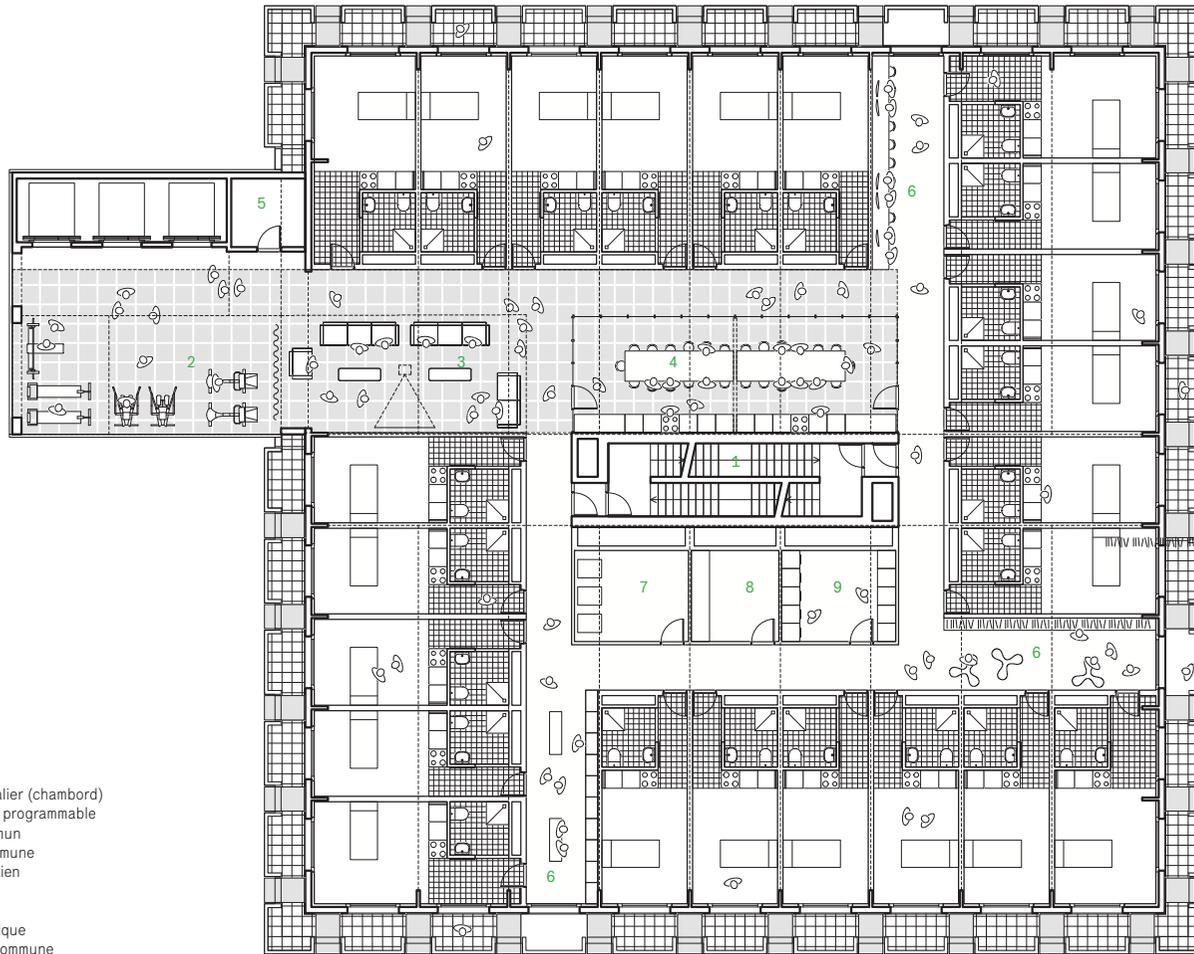
La Rue organise les itinéraires des étudiants de manière fluide. Elle établit des connexions efficaces à chaque extrémité avec les noyaux de circulations verticales, formant une boucle continue entre les différents niveaux. Le bloc d'ascenseur existant est complété par un double escalier Chambord au cœur du bâtiment qui s'inscrit dans l'emprise des trémies existantes. Il assure une liaison directe entre tous les niveaux, des sous-sols à l'attique. L'optimisation de cette surface, représentant 4 % du plan et libère les espaces en façade pour accueillir les fonctions nobles.

Les Allées

Les Allées, d'une largeur de 1,50m, distribuent efficacement les chambres. Les Allées disposent toutes d'un écalirage naturel et d'une vue vers l'extérieur qui permet de s'orienter aisément.

Les Places

Les places, située à l'extrémité des allées, font écho à la Rue. Ces lieux de premier jour, à l'intersection entre les différentes ailes des chambres, sont en contact direct avec un balcon extérieur. Salon, tables connectées, hotdesks, coin lecture, etc.



- 1. Double escalier (chambord)
- 2. Espace "+" programmable
- 3. Séjour commun
- 4. Cuisine commune
- 5. Local entretien
- 6. Les Places
- 7. Stockage
- 8. Local technique
- 9. Buanderie commune

Plan 1:250

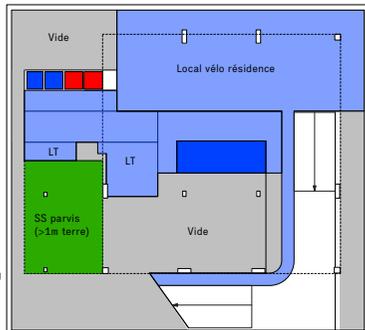


Schéma - organisation R-1

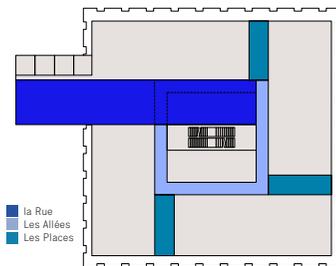


Schéma - espaces de convivialité

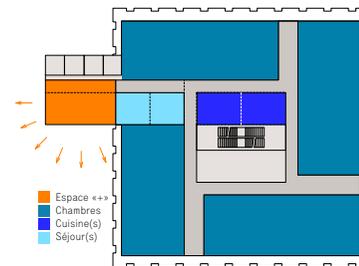


Schéma - espaces réglementaires et espace «+»



Vue de l'espace Fitness

Organisation de l'attique

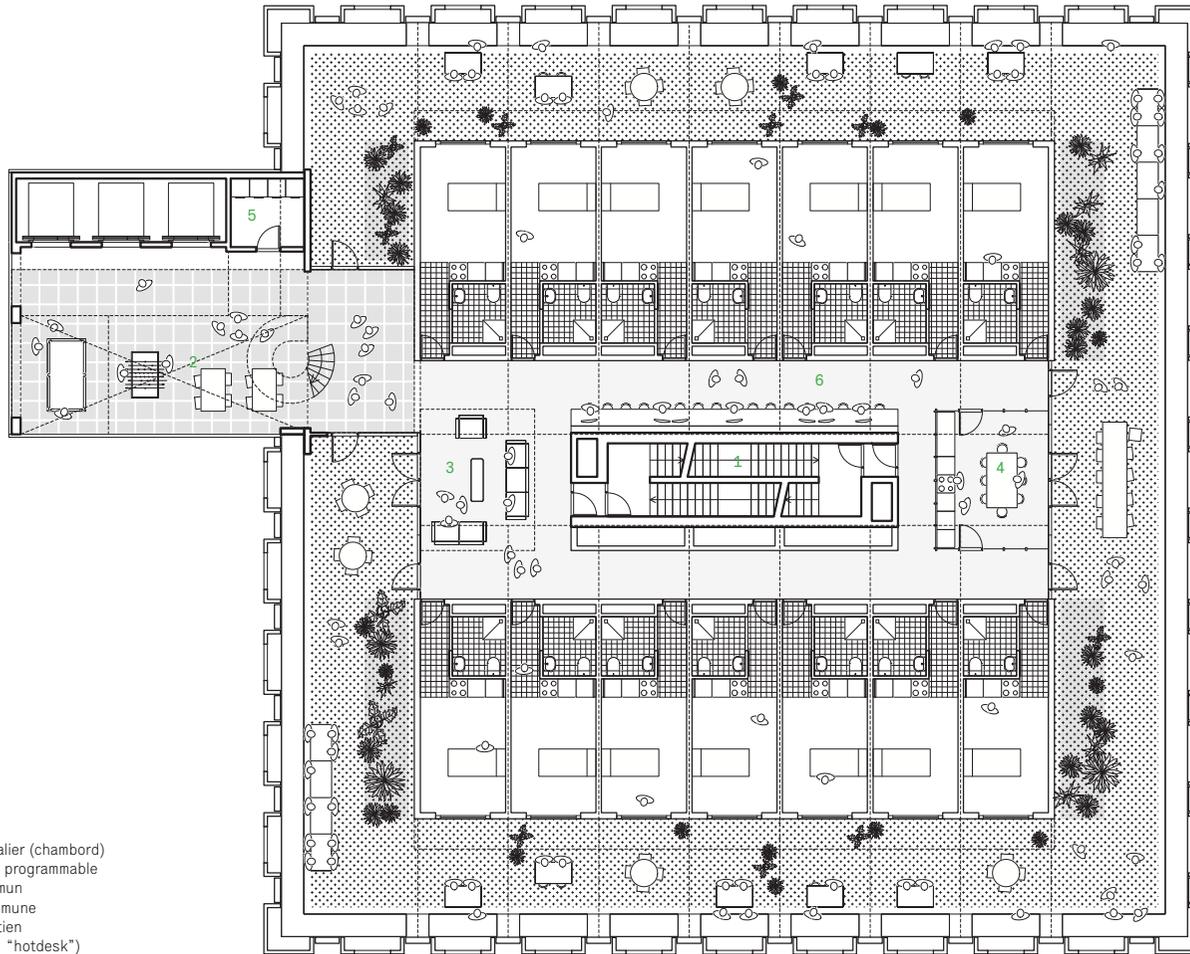
Nous imaginons un jardin suspendu. Un grand sol accessible aux résidents, évoquant Un Déjeuner sur l'Herbe. Une couronne qui immerge l'attique dans un univers singulier, en projection sur la ville.

La promenade végétale

Les deux niveaux en attique, en retrait de 5 m, sont alignés aux résilles structurelles et ménagent une épaisseur plantée sur toute la périphérie, visible depuis la rue. La déconstruction de la toiture technique, remplacée par une construction légère, permet d'imaginer une toiture semi-intensive, transformant cet espace en un sol suspendu. Un long banc profite de l'épaisseur de l'acrotère pour filer le long des panneaux béton, percé pour offrir des vues uniques sur Bruxelles. Au nord et au sud, nous proposons d'étendre les jardins des chambres jusqu'à la façade existante. Une boucle continue, une promenade périphérique, pourrait également être envisagée. Les logements du dernier niveau, imperceptibles depuis le contexte immédiat, surplombent la façade existante et offrent des vues uniques sur la ville.

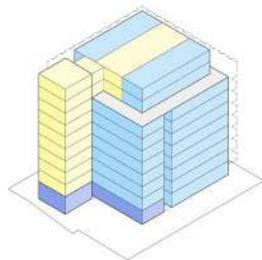
Étendre la Rue

Le système de distribution de ces niveaux s'inscrit dans la prolongation naturelle des étages inférieurs. Notre volonté de maintenir des espaces collectifs, favorisant les moments de convivialité, se traduit dans la conception de la Rue. Une double hauteur au niveau de l'édicule crée un lieu majeur tourné vers la ville, connectant visuellement les deux niveaux d'attique. Dans la prolongation, la Rue est largement éclairée à ses extrémités, qui s'ouvrent à chaque fois sur des espaces plantés. Les espaces communs, tels que la cuisine et le séjour, bénéficient d'un éclairage naturel en premier jour et sont accessibles de part et d'autre de la Rue, contribuant ainsi à son animation.



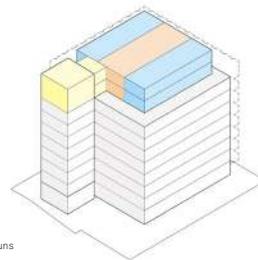
1. Double escalier (chambord)
2. Espace "+" programmable
3. Séjour commun
4. Cuisine commune
5. Local entretien
6. La Rue (ex : "hotdesk")

Plan 1:250



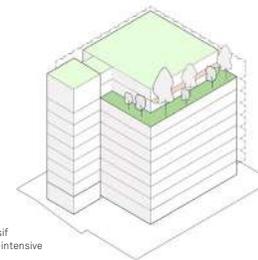
- Communs
- Foyer
- Chambres

Schéma - répartition programmatique globale



- Espace + + +
- Espace communs
- Chambres

Schéma - répartition fonctionnelle Attique

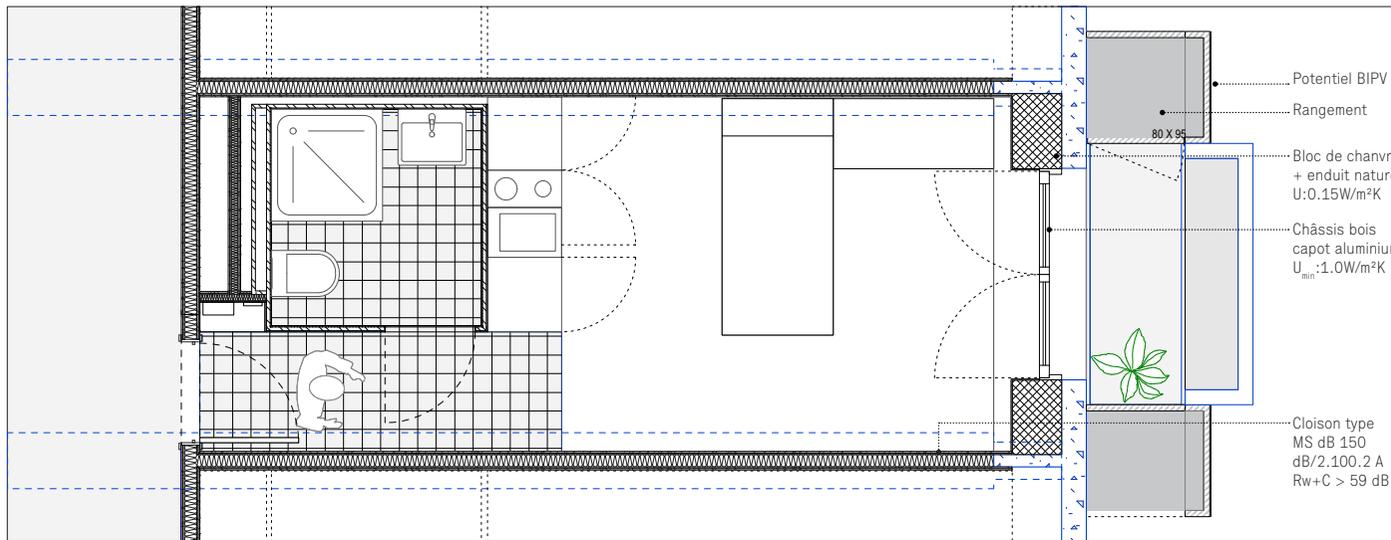


- Jardin intensif
- Toiture semi-intensive
- Balcon

Schéma - espace extérieurs Attique



Vue du Lounge en double hauteur



Plan chambre type : ambitions spatiales et techniques

Une constellation de chambres

Nous imaginons une collection de chambres, allant de 19 à 23 m², caractérisées par une diversité influencée par leur position. Nous imaginons chaque chambre comme un espace propice à la concentration, mettant en valeur les qualités de l'existant.

Trois implantations, un espace extérieur pour chacun.

Nous proposons un total de 195 chambres réparties entre le rez-de-chaussée, les niveaux types et l'attique. Dans l'existant, nous proposons 167 chambres dont 6 chambres avec jardin et 161 chambres avec balcon dont 28 chambres d'angles. En complément, nous proposons 28 chambres dans le nouvel attique, comprenant 14 chambres avec jardin et 14 chambres avec balcon. Cette diversité sera renforcée par plusieurs modèles de chambres, variant par leurs configurations, finitions et mobiliers. Par exemple, nous pourrions profiter des 4.95m de hauteur libre au rez-de-chaussée pour proposer des mezzanines.

Une approche durable depuis l'édifice jusqu'à la cellule

Nous proposons une série d'action qui trouvent leur raisonnable entre l'édifice et la chambre (liste non exhaustive):

- Isolation par l'intérieur : Cette option offre l'enveloppe la plus compacte, une dissociation claire des couches, avec des détails simples.
- Utilisation d'une isolation naturelle. Ex: bloc de chanvres enduits (vert.)
- Renvoi des châssis/vitrage vers la filière réemploi.
- Intégration potentielle du verre recyclé (ex: AGC) dans de nouveaux vitrages ou de double vitrage reconditionné (ex: filière Pays-Bas), associé à des profils en bois FSC/PEFC surmontés d'un capôt en aluminium pour limité l'entretien.
- Ventilation naturelle : les allées permettent une ventilation naturelle. Nous pourrions étudier la possibilité d'étendre ce dispositif aux chambres en discussion avec Watever.
- Intégration du réemploi in-situ ou ex-situ pour les finitions;



Etude chambre type



Etude de diversification sur la chambre type

Structure & Technique

Nous imaginons des interventions structurelle précise et mesurée, qui simplifie l'organisation et la flexibilité du bâtiment. Nous imaginons tirer pleinement parti du potentiel des espaces existants pour "construire" le programme.

Intervention sur le bâtiment principal

Le double escalier s'intègre facilement dans l'emprise des trémies existantes, ne nécessitant que la déconstruction d'un tiers de leur surface. Il exploite au mieux un espace surdimensionné pour la nouvelle affectation et pourra, à terme, relier tous les niveaux entre eux. Structurellement, les deux noyaux sont reliés pour former un noyau unique, suffisant pour contreventer le bâtiment principal. Une première approche par calcul de la raideur des noyaux actuels permet d'assurer que la modification structurelle du double noyau existant en un grand noyau unique accueillant les futurs escaliers ne diminue pas, mais augmente même la capacité de contreventement de l'ensemble. Les modélisations reprise ci-contre attestent du comportement favorable du futur noyau unique, quelle que soit la direction du vent (transversal ou longitudinal).

Nouvelles trémies fonctionnelles

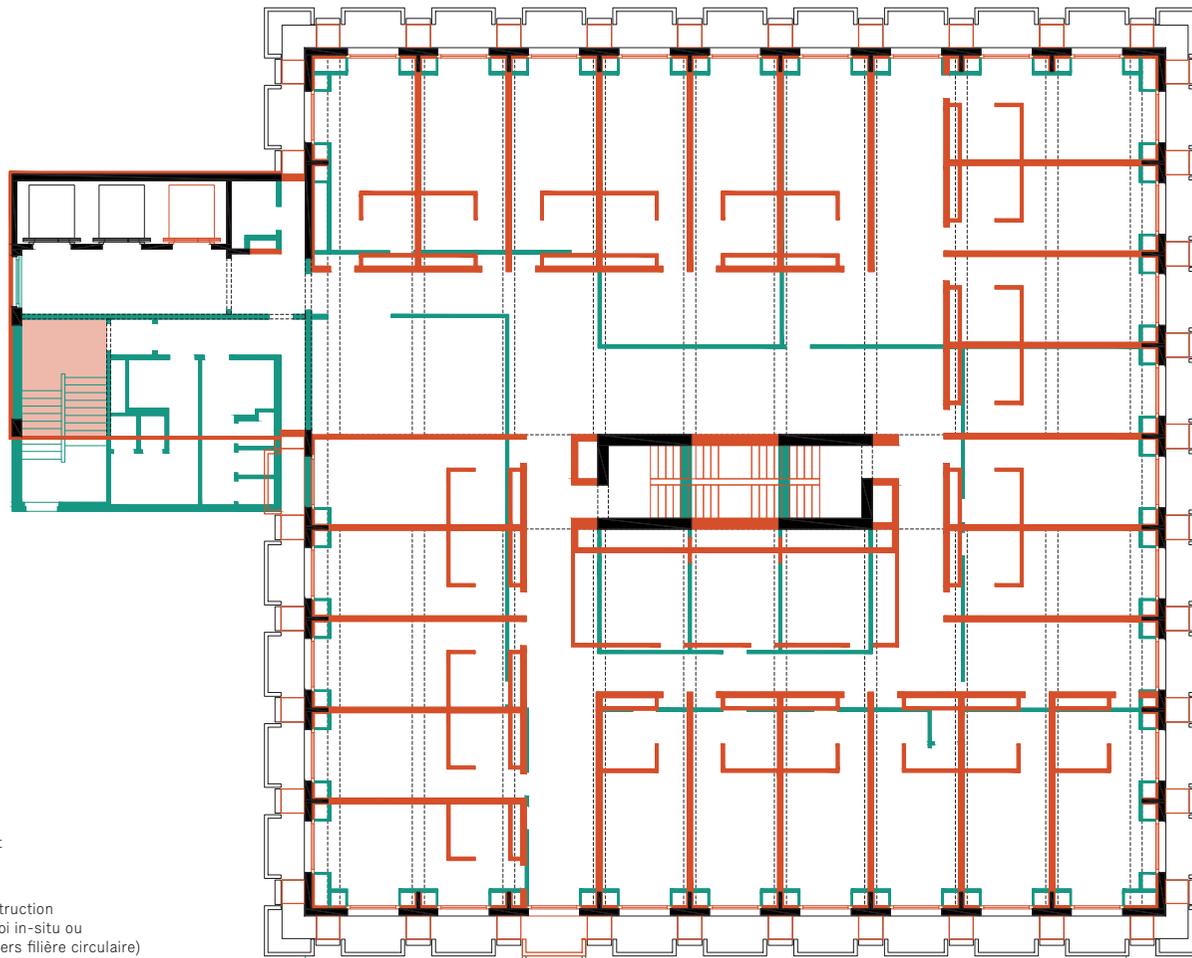
Les nouvelles gaines s'insère entre le réseau de poutre primaires et s'adosse à l'escalier. Pour le désenfumage du parking, un seul point d'extraction de 4m² est nécessaire sur base de nos estimations. La suppression de la cage d'escalier se fait via une gaine séparée, allant de l'extérieur jusqu'à la cage d'escalier au rez-de-chaussée. Ces nouvelles gaines, plus compacts, profitent à la flexibilité du plan et aux espaces "fonctionnels".

La Fun Tower

Nous agissons de manière ciblée, en conservant les dalles et le réseau de poutres, tout en les recoupant dans l'alignement de la Rue (et de l'épine de Waterloo 115). Cette intervention structurelle, qui maximise la conservation des structures principales existantes, ne déforce pas la stabilité tout en répondant aux besoins du programme.

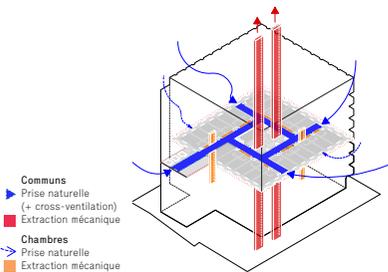
L'attique

Pour tous les niveaux existants du R1 au R8, la reconversion des bureaux en logements est, à l'échelle du bâtiment, favorable en termes de charges : elle permet un gain de charge à chaque niveau qui peut être estimé à 100 kg/m² (soit la différence entre la charge d'exploitation normative des bureaux de 300 kg/m² et la charge d'exploitation normative des logements de 200 kg/m²). Pour le dernier niveau occupé par les locaux techniques, la démolition projetée de la rehausse en structure lourde (béton armé) entre le R8 et le R9 permet sans difficulté et à charge égale la construction d'un double niveau en structure légère (bois ou acier) du fait de l'équilibre des charges.



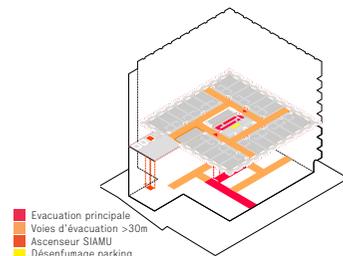
- Existant
- Neuf
- Déconstruction (réemploi in-situ ou renvoi vers filière circulaire)

Schéma d'intervention 1:250



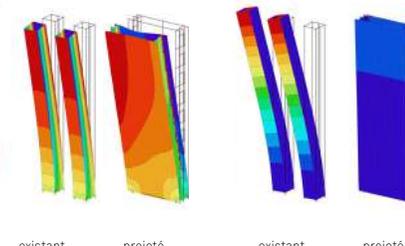
- Communs**
- ▶ Prise naturelle (+ cross-ventilation)
- Extraction mécanique
- Chambres**
- ▶ Prise naturelle
- Extraction mécanique

Ventilation hybride (C+)



- Evacuation principale
- Voies d'évacuation >30m
- Ascenseur SIAMU
- Désenfumage parking

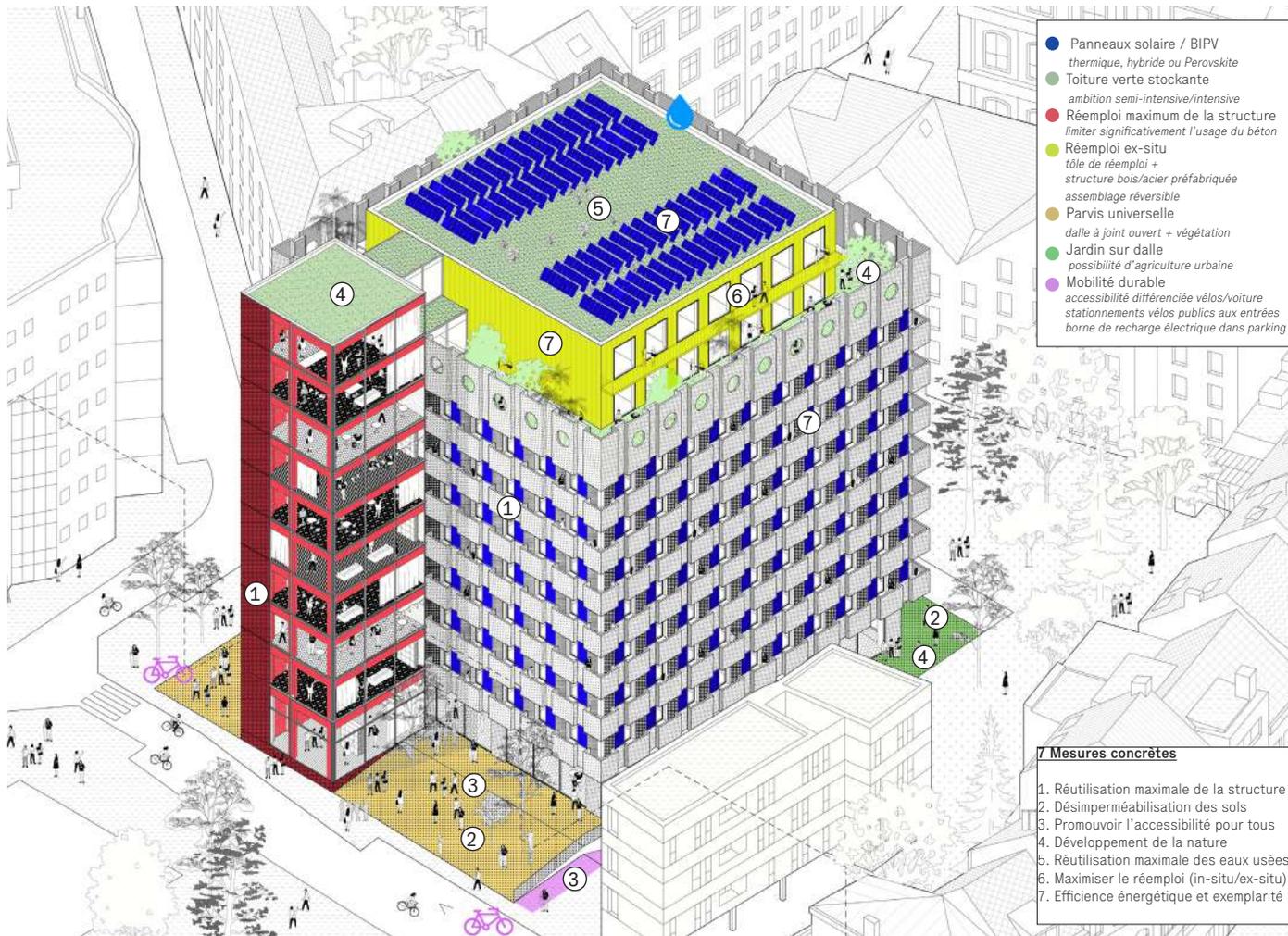
Stratégie incendie



existant projeté existant projeté
Poussée nord-sud Poussée est-ouest

Amélioration du comportement structurel (noyau de contreventement)

Développement durable



Exploiter au maximum l'existant est notre point de départ. Les déconstructions simplifient. Libèrent. Améliorent les interactions. Chaque geste posé adopte une approche mesurée. Nous nous engageons dans une démarche qui vise autant que possible à limiter les déchets lorsqu'ils sont évitables. Nous étudierons la meilleure solution fossil-free. Nous embrassons une adaptation économe en ressource et en énergie et nous engageons à intégrer pleinement les enjeux ESG au coeur du projet et les 10 objectifs du référentiel Be sustainable. Cette note complète ces ambitions.

4 piliers pour une approche exemplaire.

Nous proposons de nous appuyer sur l'étude des limites planétaires du Parlement Européen, qui fixe une limite d'émissions de 75 kgCO₂eq/(m².an).

Le graphique ci-dessous, démontrant que cette limite est dépassée pour les différentes parties du bâtiment, nous invite à définir quatre mesures guidant cette transformation exemplaire:

- Toujours privilégier le réemploi de la structure existante.
- Réutiliser ou remanufacturer la façade autant que possible.
- Favoriser la préservation, le réemploi et la remanufacture des installations techniques.
- Étudier la préservation, le réemploi et la remanufacture des éléments intérieurs (fixes et mobiliers).

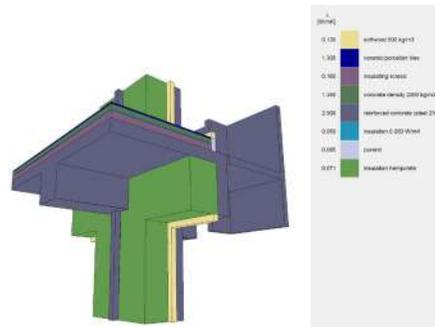
Ces actions traduisent une philosophie de travail que nous souhaitons partager avec Watever, plutôt qu'un cadre rigide. Elles devront être évaluées précisément en tenant compte d'un équilibre environnemental et économique, en concertation avec la maîtrise d'ouvrage, sur la base :

- d'une approche terrain;
- d'une analyse scientifique (ACV, etc.);
- d'un inventaire des possibilités de réemploi;
- et d'une expertise technique;
- du dialogue;

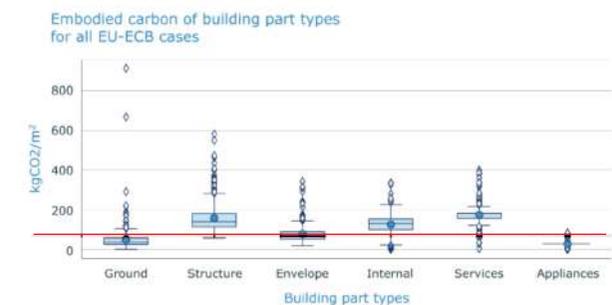
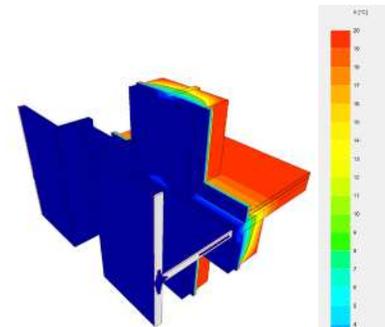
Sur le projet PXL, le plein engagement de l'équipe (maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage, entreprise) nous permet de viser des objectifs environnementaux ambitieux pour un coût entreprise de 1300 €/m².



Bloc de chanvres, assemblage sec / Mock up réemploi



Modulation thermique du nœud constructif : températures de surface sont correctes. Pas de risque de condensation



Rapport Ramboll, 2022 : limite 75kgCO₂(eq/m².an) en rouge



Maitre d'ouvrage
Watever sa (Foresite & Eaglestone Belgium)

Studio Evers

muoto + LABORATOIRE