

Madou Plaza

Bureau - Rénovation

— FR

La rénovation-extension initiée par IVG Real Estate Belgium en association momentanée avec nos confrères d'ASSAR fut un projet passionnant. La tour Madou, construite en 1965, était dans un très mauvais état général et ne correspondait plus aux critères de confort que l'on était en droit d'attendre d'un immeuble de bureaux dans les années 2000. De plus, son rapport brut/net était médiocre, conséquence de l'importance du noyau par rapport à la taille des plateaux. Deux idées maîtresses ont guidé la rénovation et ont permis l'amélioration de ce ratio brut/net ainsi qu'un gain de surface d'environ 15.000 m². Nous avons proposé d'une part d'élargir le plateau type en "déportant" les façades vers l'extérieur d'environ 0,9 mètre et d'autre part, d'agrandir l'arrière de la tour

— NL

De renovatie-uitbreiding gestart door IVG Real Estate Belgium in tijdelijke vereniging met onze collega's van ASSAR werd een boeiend project. De Madou toren, gebouwd in 1965, was in een zeer slecht algemene staat en kwam niet meer overeen met de comfort-criteria die we zouden verwachten van een kantoorgebouw in de jaren 2000. Bovendien was zijn bruto/netto opbrengst matig, gevolg van het belang van de kern in vergelijking met de grootte van de plateaux. Twee algemene strekkingen leidden de renovatie en maakten het mogelijk deze bruto/netto opbrengst te verbeteren en een winst van oppervlak te hebben van ongeveer 15.000 m². We boden enerzijds het type plateau uit te breiden door de gevels uit de koers te brengen naar de buitenkant van ongeveer 0,9 m en, anderzijds, de

— UK

The renovation-extension started by IVG Real Estate Belgium, in consortium with our colleagues from ASSAR, was a fascinating project. The Madou Tower, built in 1965, was in a very bad general state and was not meeting the comfort requirements that one would expect from an office building in the years 2000. Moreover, its gross/net ratio was poor, consequence of the importance of the core compared to the size of the plateaux. Two main ideas guided the renovation and enabled the improvement of this gross/net ratio, as well as a saving of space of, more or less, 15.000 m². On the one hand, we proposed to widen the type plateau by shifting the façades towards the outside by approximately 0,9 m ; on the other hand, we wanted to extend the back of the tower through its

TYPE	CLIENT	SURFACE	SITUATION	STATUT	COPYRIGHT
Bureaux	Commission Européenne	40.000 m ²	Place Madou 1000 Bruxelles	Réalisé	Jean Michel Byl Yvan Glavie





moyennant son extension par deux ailes complémentaires sur 14 étages. Pour ce faire, il a fallu acheter et ensuite démolir toute une série de maisons en aval de la tour, ce qui a également permis de très nettement améliorer les abords du quartier avec la création d'une voirie à l'arrière reliant la rue Scailquin à la chaussée de Louvain. Cette création d'une nouvelle rue a produit plusieurs avantages importants : nette amélioration de l'accrochage urbain de la tour; identification de tout l'îlot ; accessibilité depuis toutes les façades, ce qui représente un avantage décisif en termes de sécurité incendie ; amélioration de la mobilité dans l'ensemble du quartier et accès plus aisé et mieux identifié au parking en sous-sol et aux aires de déchargement. Cela a également permis de créer un trottoir plus large, des plantations et de nouveaux logements qui referment l'îlot en aval. La qualité de ce projet a été largement récompensée. Sur le plan commercial d'abord, par la location à long terme de l'ensemble de la tour par la Commission européenne, qui s'y est installée en 2006. Sur le plan urbanistique et architectural ensuite, par l'attribution du prestigieux Mipim Awards à Cannes en 2006, dans la catégorie "Bâtiments de bureaux rénovés".

achterkant van de toren te vergroten door zijn uitbreiding met twee aanvullende vleugels op 14 verdiepingen. Daarvoor was het noodzakelijk een reeks huizen beneden de toren te kopen en dan af te breken, wat ook mogelijk maakte de buurtomgeving onbetwist te verbeteren, met de schepping van een wegen aan de achterkant, die de Scailquinstraat aan de Leuvensesteenweg verbindt. Deze schepping van een nieuwe straat veroorzaakte verschillende belangrijke voordelen : duidelijke verbetering van de stedelijke integratie van de toren, identificatie van het hele huizenblok, toegankelijkheid langs alle kanten (wat een beslissende voordeel betekent voor de brandweer), verbetering van de mobiliteit in de hele buurt en gemakkelijker en beter geïdentificeerd toegang tot de ondergrondse parking en de laad- en loszones. Dit maakte het ook mogelijk een bredere stoep te creëren, samen met plantages en nieuwe woningen die het huizenblok beneden sluiten. De kwaliteit van dit project werd beloond. Ten eerste op handelsgebied, door de huur op lange termijn van de hele toren door de Europese commissie, die zich daar in 2006 vestigde. Ten tweede op (steden)bouwkundig vlak, met de toekenning van de prestigieuze Mipim Awards te Cannes in 2006, in de "Bâtiments de bureaux rénovés" categorie.

extension with two complementary wings on 14 levels. In order to do so, it was necessary to buy and then demolish a series of houses downstream from the tower, which also enabled to clearly improve the surroundings of the neighbourhood, with the creation of a road on the back, linking the Scailquin to the chaussée de Louvain. This creation of a new street brought several important advantages: visible improvement of the urban integration of the tower, identification of the whole block, accessibility from all the façades (representing a decisive advantage regarding the fire prevention), improvement of the mobility in the whole neighbourhood and easier and better identified access to the underground parking and to the loading bays. This also enabled the creation of a wider pavement, plantations and new housing units which close the block downstream. The quality of this project was richly rewarded. Firstly, for the commercial aspect, with the long term renting of the whole tower by the European Commission, which settled down in 2006. Secondly, for the urbanistic and architectural aspect, with the awarding of the prestigious Mipim Awards in Cannes in 2006, in the "Bâtiments de bureaux rénovés" category