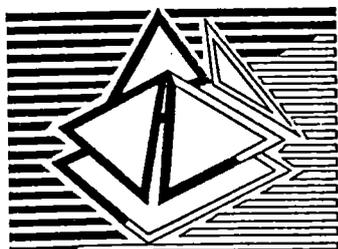
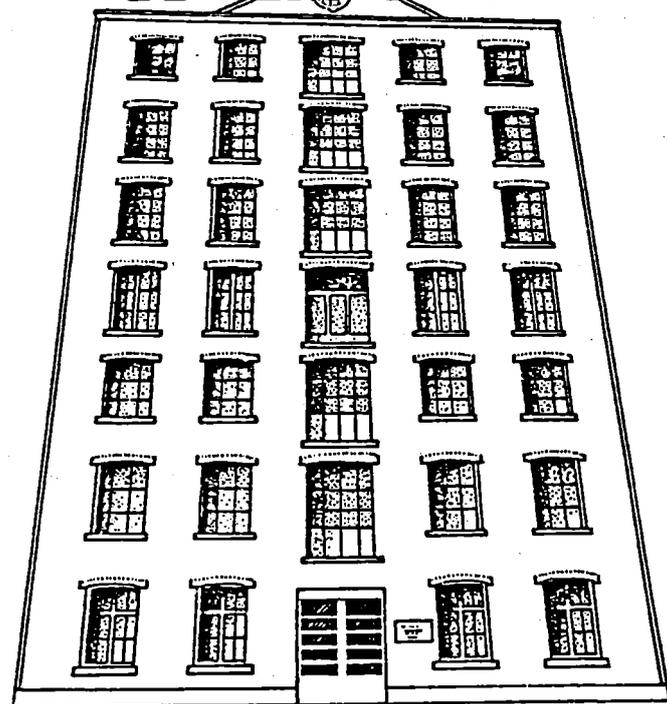




A LOUER



Homme et Ville
asbl

Jonruelle, 33
B-4000 LIEGE
☎ 041/27 79 66

**PRE - ETUDE DE RECONVERSION
DE L'ANCIENNE LINIERE
SAINT-LEONARD, LIEGE
REMIS A LA S.A. SOGAFFI,
Propriétaire du lieu**

**Pierre FRANKIGNOULLE
Gauthier JACOB
Rudolphe STAESSEN**

| | |
|--|----|
| I. <u>L'EXPLORATION DES PISTES LEGALES.</u> | 2 |
| A. <u>L'APPLICATION DE LA LOI DE 1978</u> <u>LOI DE RENOVATION DES SITES D'ACTIVITE ECONOMIQUE DESAFFECTES.</u> | 2 |
| B. <u>LE CLASSEMENT DU BATIMENT.</u> | 6 |
| C. <u>LE CONCOURS "PATRIMOINE" DE LA FONDATION ROI BAUDOIN.</u> | 8 |
| II. <u>OPERATION DE RELATIONS PUBLIQUES.</u> | 9 |
| III. <u>ESTIMATION DES COUTS DE RENOVATION.</u> | 12 |
| A. <u>INTRODUCTION.</u> | 12 |
| B. <u>ANALYSE DES DIFFERENTS POSTES ET DEVIS.</u> | 13 |
| 1. <u>Réparation de la toiture.</u> | 13 |
| 2. <u>Adaptation du bâtiment</u> <u>aux normes relatives à la protection incendie.</u> | 14 |
| 3. <u>Rénovation de l'installation de chauffage et des sanitaires.</u> | 16 |
| 4. <u>Rénovation de l'installation électrique.</u> | 17 |
| 5. <u>Installation d'un</u> <u>système d'extraction d'air vicié au rez-de-chaussée.</u> | 18 |
| 6. <u>le remplacement des châssis de fenêtre.</u> | 18 |
| 7. <u>la rénovation de la façade principale.</u> | 19 |
| C. <u>HYPOTHESE DE SCHEMAS D'INVESTISSEMENT.</u> | 20 |
| <u>EN CONCLUSION :</u> | 23 |

L'objet de la convention "Etude Linière" passée en septembre 1987 entre "Homme et Ville" et la S.A. SOGAFFI, propriétaire du lieu, était définie autour de trois axes prioritaires :

- 1) Une exploration des pistes légales et/ou réglementaires pouvant permettre au bien de bénéficier de subsides publics à la rénovation.
- 2) Une opération de relations publiques sur l'immeuble qui consistait à le faire visiter aux représentants des milieux les plus divers, à commencer par les preneurs potentiels (acheteurs ou locataires). Cet aspect a dépassé le cadre temporel de la convention (3 à 4 mois) puisque, dès l'été 1985, en mettant en chantier l'exposition sur le patrimoine industriel, "Homme et Ville" a voulu intéresser le plus grand nombre de personnes possible aux qualités intrinsèques de l'immeuble ainsi qu'à la nécessité de lui rendre une activité.
- 3) Une estimation chiffrée des coûts à la rénovation, sans présumer de son usage futur.

Ces points vont être développés dans les pages qui suivent.

Parallèlement à ce travail de "consultant en immobilier" visant à la revitalisation d'un bien privé, "Homme et Ville" a voulu réfléchir aux moyens de mise en oeuvre d'assainissement de l'ilot dans lequel se trouve la Linière; dont une vaste surface est inoccupée, dégradée ou en ruine, et désignée de la sorte sur les extraits du cadastre.

A l'évidence, cette volonté d'assainissement ne pouvait que rencontrer le souhait des habitants proches, des propriétaires privés et des pouvoirs publics, ces derniers ayant à se féliciter de voir s'amorcer le processus de revitalisation d'un tissu urbain dégradé dans un quartier, le NORD, dont les problèmes d'aménagement ont été à maintes reprises soulignés.

I. L'EXPLORATION DES PISTES LEGALES.

A. L'APPLICATION DE LA LOI DE 1978

LOI DE RENOVATION DES SITES D'ACTIVITE ECONOMIQUE DESAFFECTES.

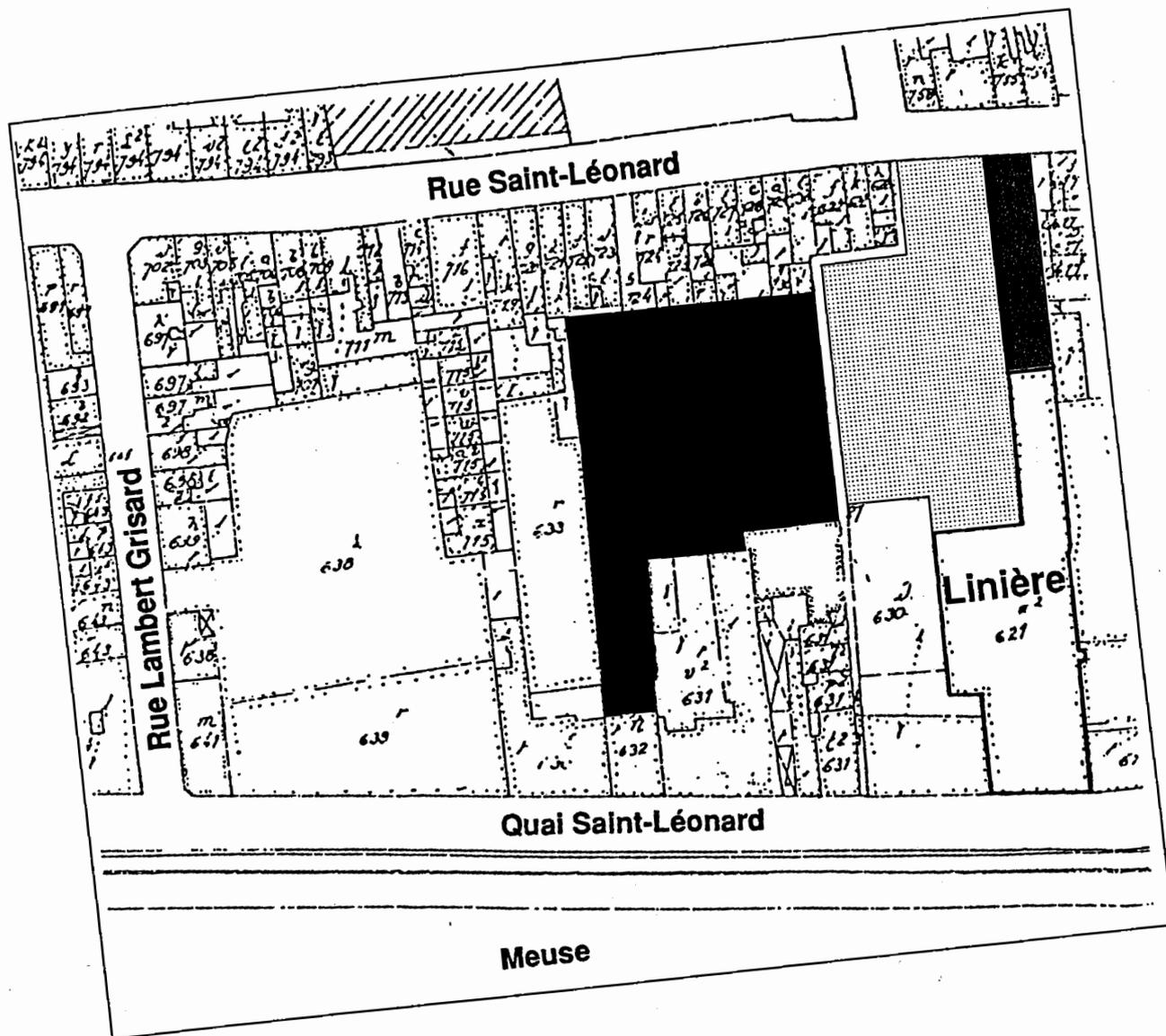
Cette loi permet que la rénovation d'un site d'ancienne activité soit subsidee en partie ou en totalité par la Région Wallonne (voir annexe I : procédure d'application de la loi).

Suite à la visite à Liège, le 14 septembre 1987, de Madame WATERSCHOOT et Monsieur GONZE, respectivement ingénieur-architecte et premier conseiller à l'administration wallonne de l'Aménagement du Territoire, il est apparu que, en tant que société de droit privé, la S.A. SOGAFFI ne pourra pas bénéficier de cette aide, qui, au demeurant, ne concerne que certains travaux de rénovation et pour un montant maximal de 500.000 francs. Plusieurs possibilités sont envisagées, qui sont fonction des définitions de périmètres à rénover.

- 1) Inclure dans le périmètre à rénover le bien "SWENNEN", propriété de la famille WAGELMANS (voir plan), solution qui aurait l'avantage de mettre en oeuvre une rénovation d'envergure, sur une vaste échelle, mais qui nécessiterait une procédure plus longue et plus complexe : en effet, il est possible, selon la loi, de contraindre la famille WAGELMANS à assainir son bien ou, à défaut, de le mettre en vente publique. Cela supposerait qu'un pouvoir (la Ville, la Province, la Région, la Communauté ou une Intercommunale) soit désireux d'acquérir ce bien pour lequel il bénéficierait de 75 % d'aide à l'acquisition et de 100 % à la rénovation.

Les disponibilités budgétaires actuelles rendent ce scénario difficile à concevoir (pour l'acquisition, les pouvoirs publics devraient déboursier 25 %) et son aboutissement aléatoire, étant donné la procédure à mettre en oeuvre, et la multiplicité des partenaires à y associer.

- 2) Définir un périmètre plus restreint : celui qui est propriété du Service du Patrimoine de la Ville de Liège, et qui abrite actuellement les collections du Musée de la Vie Wallonne. (voir plan).



-  Anciens établissements SWENNEN, propriété de la famille WAGELMANS.
-  Cinq halles abritants des collections du musée de la Vie Wallonne, propriété de la Ville de Liège, qui, dans l'hypothèse de l'application de la «loi 78» seraient arasées.
-  Bâtiment dans le prolongement, vers la rue saint-Léonard, de la Linière, propriété de la Ville de Liège, qui, dans l'hypothèse de l'application de la «loi 78», serait rénové (chassis, toitures, ...).

Ce second scénario serait divisé en deux phases de rénovations :

- * Arasement des cinq halles cadastrées 621 V, en piteux état.
- * Réfection de la partie "en dur" du bâtiment communal qui prolonge la Linière vers la rue saint Léonard (réfection de la toiture et des châssis).

Cette solution comporte de nombreux avantages :

- Elle concerne un bien public, il n'y a donc pas risque de procès avec un privé qui refuserait de rénover son bien.
- Elle amorcerait un processus d'assainissement de l'Ilôt, par l'arasement des verrières.
- Elle valoriserait de nombreux biens voisins, à commencer par la Linière qui verrait son accessibilité renforcée.
- Elle créerait des aires de parcages et de manoeuvres.
- Ce dossier pourrait être introduit rapidement par les pouvoirs communaux auprès de la Région wallonne, pour peu que les différents échevinats concernés s'entendent et que le relogement du Musée puisse se faire (voir plus loin).
- Comparée à d'autres opérations Loi 78 (RENORY par exemple a coûté 100 millions de francs), celle-ci serait peu coûteuse puisqu'il n'y aurait dans un premier temps que mise a nu des terrains par l'arasement des halles.

C'est vers cette solution que "Homme et Ville" s'est orienté.

D'abord, en invitant l'échevin TOUSSAINT (Affaires économiques, commerce, P.M.E. et Artisanat) à visiter la Linière (le 27 octobre).

Puis, en suscitant une visite collective, le 18 novembre en présence de :

- l'Echevinat de l'urbanisme, (entretien du 20 octobre 87), Monsieur OTTE, Directeur du Département et Monsieur Jean-Paul GOMEZ, Attaché de Cabinet.
- l'Echevinat des Affaires économiques, Monsieur MELOT, Chef de Cabinet.
- l'Administration des Affaires économiques, Monsieur MOENS, Directeur.
- le Musée de la Vie Wallonne, Messieurs REMOUCHAMPS et LEBRUN, respectivement Directeur et Conservateur-adjoint.
- la S.A. SOGAFFI, Monsieur PONCELET, Administrateur.
- "Homme et Ville", Pierre FRANKIGNOULLE et Gauthier JACOB, Responsables.

Cette visite a permis de confirmer la volonté de la Ville, exprimée par l'échevin TOUSSAINT, d'introduire un dossier "Loi 78", mais aussi de mettre en évidence deux problèmes.

- Quel type de contrat d'occupation des lieux lie le Musée, dont le statut est autonome, à la Ville.
- A quelles conditions et selon quelles modalités le Musée devrait-il déménager ses collections, en éliminer une partie ou les regrouper dans le bâtiment qui prolonge la Linière, dont les surfaces et volumes sont actuellement nettement sous-occupés.
- A supposer que ce point soit réglé, le déménagement des collections du Musée et l'introduction du dossier Loi 78 nécessiteraient un travail collectif de cinq échevinats :
 - Les Services Urbains, pour le transport des collections.
 - Le Logement et les Bâtiments Communaux car le site à rénover est propriété communale.
 - La Culture, les Musées et le Tourisme, puisqu'il s'agit du transfert des collections d'un musée.
 - L'Urbanisme, l'Aménagement du Territoire, la Régie foncière et les Transports car nous sommes en présence d'un problème d'aménagement.
 - Les Affaires économiques, enfin, car elles seraient impliquées dans la rédaction du dossier "Loi 78" (l'opération RENORY, par exemple, a été suscitée par l'ancien échevin SCHLITZ et finalisée par Luc TOUSSAINT).

On le voit, ce travail de coordination entre les différents partenaires communaux risque d'être long; d'autant que la prochaine échéance électorale (les communales en octobre 1988) pourrait contribuer à figer les choses. Quoiqu'il en soit, l'A.S.B.L. a, à de nombreuses reprises, offert ses services pour une assistance technique à la construction du dossier; du fait de ses travaux antérieurs, elle a créé et maintenu des contacts réguliers avec les membres des cabinets des échevinats concernés; elle peut, par ce biais s'employer à accélérer le dossier (voir la lettre de l'échevin TOUSSAINT : annexe II, plus voir note remise à l'échevin TOUSSAINT le 10/12/87 : annexe III).

B. LE CLASSEMENT DU BATIMENT.

En totalité ou en partie, celui-ci permettrait une subsidiation des travaux de rénovation des parties classées pour au moins 60 %, mais impliquerait que ces travaux soient soumis à l'approbation de la Commission Royale des Monuments et Sites (C.R.M.S.).

L'A.S.B.L. a eu un entretien, le 03/12/87, avec Monsieur Jacques BARLET, Professeur d'architecture à l'I.S.A. LAMBERT LOMBARD et membre de la C.M.R.S.; il en ressort que ce dernier serait favorable au classement du bâtiment.

Deux possibilités s'offrent :

- 1) le classement de la façade et de la toiture.
- 2) le classement de la façade, de la toiture et des structures, ce qui équivaut à tout classer (les structures sont le bâtiment).

Cette deuxième solution comporte l'avantage de subsidier davantage de travaux, puisque il y a plus de parties classées, mais risque de "ligoter" les futurs occupants en interdisant les aménagements qui seraient jugés indésirables par le C.R.M.S. (cloisonnements, faux plafonds, etc...).

Il s'agit ici pour la S.A. SOGAFFI d'apprécier la situation et de juger s'il est opportun d'abandonner une partie de sa liberté en matière d'aménagement intérieur contre subsidiation, ou de se contenter du classement de la façade et de la toiture.

Un dossier pourrait être introduit assez vite; il faut compter neuf mois pour qu'il aboutisse et celui-ci doit être constitué des pièces suivantes :

- un historique.
- des références bibliographiques (dossier de presse, publications où l'on montre l'immeuble, etc...).
- un extrait cadastral.
- deux ou trois photos de bonne qualité.
- un descriptif de l'état de vétusté.
- une estimation des frais :
 - 1- de sauvegarde immédiate (à engager dans les cinq ans).
 - 2- de restauration.

En outre, des dispositions récentes relatives au classement nécessitent que le bâtiment retrouve une fonction. Monsieur BARLET a proposé de joindre au dossier une lettre de la S.A. SOGAFFI, par laquelle elle s'engage à lui en redonner une. Ici aussi, comme pour le dossier "Loi 78", "Homme et Ville" pourrait prendre en charge l'introduction et le suivi de cette procédure de classement.

C. LE CONCOURS "PATRIMOINE" DE LA FONDATION ROI BAUDOIN.

Chaque année la Fondation Roi Baudouin organise un concours "Patrimoine", qui récompense des projets et réalisations de sauvegarde d'éléments du Patrimoine architectural en Wallonie et à Bruxelles.

Ce concours, réservé aux associations de droit ou de fait, est doté de quatre prix de 500.000 francs et de cinq prix de 100.000 francs.

Depuis sa création, en octobre 1984, plusieurs prix ont été attribués à des réhabilitations d'immeubles industriels : l'ancienne Imprimerie GOOSSENS (Anderlecht), transformée en école secondaire, les halles de SCHAERBEEK (centre culturel), le canal du centre, les anciennes Tanneries GORAIN à KAIN-TOURNAI... et, en 1987, deux projets liégeois : Espace 251 NORD, rue Vivegnis et l'ancien Cirque d'Hiver, rue Sur-la-Fontaine.

La somme de 1/2 million peut paraître modeste au regard de l'importance des sommes à consacrer pour réhabiliter un immeuble comme la Linière.

Néanmoins, dans le cas du Cirque d'Hiver, par exemple, l'attribution du prix au Comité de Quartier saint Gilles-saint Christophe a été un déclencheur qui a poussé le propriétaire privé Monsieur SCHRIWANEK, à investir davantage.

En effet, la caution donnée par le jury du concours (voir sa composition en annexe IV. Règlement du concours) au projet d'installation d'un escalier de secours a démontré au propriétaire privé que son immeuble était riche en potentialités. Il serait possible de déposer, au nom de "Homme et Ville" un dossier en 1988, pour un travail bien précis à réaliser dans la Linière correspondant à la somme de 500.000 francs.

II. OPERATION DE RELATIONS PUBLIQUES.

Dès l'été 1985, moment où nous avons nous-même visité le bâtiment et où nous avons entamé la mise sur pied de l'exposition sur le patrimoine industriel, nous avons fait part à de nombreux interlocuteurs de notre souci de voir ce bâtiment revitalisé.

Si la question de la nature de sa réaffectation se pose toujours avec acuité, le principe même de cette réaffectation ne soulève plus d'objection.

Au delà de la compréhension et de l'intérêt que nous avons rencontrés dans tous nos contacts, il reste à formuler un projet finalisable.

Ainsi, depuis maintenant deux ans, nous avons eu l'occasion de faire visiter le bâtiment et de nous entretenir de l'urgence de le réhabiliter avec des personnes issues des milieux les plus divers, mais qui, à un titre ou à un autre, peuvent apporter une contribution positive :

- Les milieux politiques : nous n'avons bien sûr pas négligé la possibilité d'obtenir des avantages légaux (voir point I) et dans cet esprit nous avons suscité des entretiens et des visites de responsables politiques locaux (TOUSSAINT, FIRKET, LEENS) ou régionaux (MONFILS). Ceux-ci restent ouverts à une collaboration à condition qu'un projet soit défini et défendu.

- Les milieux culturels : l'exposition "LIEU", que nous avons favorisée en tant que trait d'union entre organisateurs et propriétaires, était l'occasion de créer un événement sur et dans le bâtiment. Celui-ci constituait, tout autant que les oeuvres elles-mêmes, le pôle d'attraction des visiteurs. Un millier de personnes a pu découvrir la qualité des volumes et le bon état général du bâtiment. Outre le catalogue de l'exposition qui, comprenant un article sur le bâtiment rédigé par nos soins, constitue une trace et une carte de visite prestigieuse, un papillon de présentation distribué à cette occasion permettait aux personnes intéressées par l'achat ou la location du bâtiment de se faire connaître. Il faut souligner l'intérêt spontané manifesté par de nombreuses personnes, surtout issues des milieux culturels. Beaucoup de créateurs venus d'horizons les plus divers, sont à la recherche d'espaces de qualité. Cependant, l'impécuniosité de ceux-ci handicape souvent la formulation de projets cohérents. Il reste néanmoins la possibilité de mettre les responsables politiques (ex : Communauté Française) en phase avec les besoins de ces créateurs vers un espace de création et d'échanges culturels.

Dans cet esprit, on peut compter sur l'appui actif de Madame REPRIELS, rompue aux négociations institutionnelles.

- Le milieu des architectes : l'exposition "Le patrimoine industriel..." fut l'occasion de proposer, grâce à la collaboration des professeurs et étudiants de l'I.S.A. LAMBERT LOMBART, des projets de reconversion de bâtiments. Le vidéogramme réalisé pour cette exposition proposait lui aussi des simulations d'aménagements.
Le public (5000 personnes), pour une grande part composé de gens avertis (architectes, urbanistes, fonctionnaires, etc...) a souvent manifesté son intérêt.
- Les fonctionnaires des différents départements susceptibles d'être concernés et cela aussi bien à la Ville de Liège (direction des Affaires Economiques, direction de l'Urbanisme) qu'à la Région Wallonne (Service des sites d'anciennes activités économiques désaffectés) ou à la Société Provinciale d'Industrialisation. (Madame LIEMER).
- Les universitaires : Madame MERENNE, Service de Géographie Economique de l'ULg, spécialiste de ces problèmes, représente une conseillère avisée et disponible. Des contacts avec l'université de Lille, Ville pilote en la matière, mériteraient d'être approfondis.
- Les associations : "Habiter Liège", "Comité de quartier saint Gilles-saint Christophe", "G.A.R." (Groupe d'Ateliers et de Recherche, saint Luc), ou encore "RENO-SID". Cette dernière qui se propose d'assainir à moindre coût des bâtiments industriels, grâce à une main-d'oeuvre subsidiée et à la revente des matériaux, propose une collaboration qui pourrait se concrétiser dans la démolition des verrières appartenant à la Ville de Liège, et ceci au tiers du prix du marché (Contacts avec Monsieur Jacques LEMAIRE, Ingénieur A.I.L.G., responsable de RENO-SID).
- La presse, et le grand public par voie de conséquence : les expositions "Le patrimoine industriel..." et "LIEU" trouvèrent un écho dans la presse écrite et radio-télévisée (voir annexe V).

A ces occasions, le bâtiment fut souvent et volontairement mis en exergue. Ainsi il en fut fait mention dans : Le Soir du 23/01/87, Vers l'Avenir du 20/01/87, La Meuse du 20/02/87, La Libre Belgique du 17/01/87, La Meuse du 20/01/87, La Libre Belgique du 20/02/87, La Wallonie du 17/10/87, (voir annexe V).

Il en fut question également lors d'émissions radiophoniques diffusées sur : Radio Opéra, FM La Meuse, Radio Actuel, R.T.B.F. (Café Liégeois), S.I.S. Liège et à la télévision : Ce Soir (R.T.B.F.), Factual (RTL), R.T.C. et Canal Emploi.

Une conférence de presse spécifique sur le bâtiment permettrait de relancer l'intérêt du public et des mandataires publics.

III. ESTIMATION DES COÛTS DE RENOVATION.

A. INTRODUCTION.

L'estimation des coûts de rénovation a fait apparaître clairement deux grandes difficultés : la définition du profil des prochains utilisateurs potentiels et le choix du mode de location.

Parmi les nouveaux utilisateurs potentiels, on peut retenir :

- Les PME (ateliers, stockage,...).
- Le secteur tertiaire (commerces, bureaux,... qui seraient plutôt du type "paysager", c'est à dire séparés par un cloisonnement léger et modulable).
- Le logement du type "loft".
- Les activités culturelles.

La grande diversité des activités susceptibles de s'installer dans la Linière pose donc le problème du choix du niveau de finition et d'équipement à réaliser afin de satisfaire aux conditions de travail et de confort propres à ces activités.

L'estimation des coûts de rénovation a donc été réalisé sur la base d'un niveau d'aménagement élémentaire qui garantit la conformité du bâtiment et de ses équipements aux différentes normes relatives à la protection incendie et à la Réglementation Générale sur la Protection du Travail.

Le mode de location présente différentes possibilités :

- la location de la totalité du bâtiment à un locataire unique (mais cette solution ne paraît pas adaptée au profil des utilisateurs potentiels).
- la location par étage complet.
- la location par plateau, en faisant la distinction, pour un même étage, entre le grand plateau de 655 m² (côté quai saint Léonard) et le petit plateau de 230 m² (côté Musée de la Vie Wallonne).

C'est ce dernier mode de location qui a été retenu pour la présente estimation car il assure la plus grande polyvalence pour le choix des locataires tout en offrant un espace regroupant les services communs (parking, cage d'escaliers, sanitaires, monte-charge).

B. ANALYSE DES DIFFERENTS POSTES ET DEVIS.

1. Réparation de la toiture : Même dans l'éventualité où les propriétaires du bâtiment ne seraient pas disposés à effectuer dans l'immédiat les travaux d'aménagement élémentaire (qui favoriseraient une location rapide du bâtiment), il est indispensable d'entreprendre au plus vite les travaux de réparation de la toiture. En effet lors des visites du bâtiment, nous avons pu constater l'état de dégradation très avancé des lucarnes (membrane d'étanchéité du type ROOFING fortement dégradée n'assurant plus son rôle d'étanchéité), de la charpente en bois de la toiture rongée par l'humidité et par les infiltrations d'eau, les châssis métalliques rouillés de nombreuses vitres cassées.

Il en résulte de nombreuses entrées d'eau qui sont d'autant plus inquiétantes qu'elles descendent actuellement jusqu'au 5ème étage, par infiltration au travers des planchers, et qu'elles risquent d'attaquer sérieusement la structure métallique du bâtiment ainsi que les poutres en bois composant les fermes d'ossature de la toiture proprement dite. Or ces éléments sont pour le moment dans un bon état général de conservation même si les poutres d'appui dans les murs présentent un affaiblissement de leur section à l'appui dans les maçonneries extérieurs. Une analyse et un traitement de ces pièces sont d'ailleurs vivement conseillés pour assurer la pérennité de la charpente de toiture.

Du reste, ces pénétrations d'eau ne sont localisées qu'aux lucarnes, la toiture générale à double versant en ondulés d'asbeste-ciment ne présentant aucun signe de dégradation visible.

Par contre, il faut également remplacer les cheneaux de récolte des eaux de toiture qui sont dans un état de vétusté avancée (menuiserie et membrane de zinc dégradées, accumulation de mousses, etc...).

Deux solutions de réparation sont possibles :

- le remplacement à l'identique des lucarnes (nouvelle étanchéité et - structure de toiture, nouveaux châssis métalliques vitrés).
- le remplacement par la prolongation des versants en ondulé d'asbeste-ciment avec placement de fenêtres de toiture du type VELUX.

La deuxième proposition comporte de nombreux avantages :

- ventilation possible par les velux.
- double vitrage.
- solution durable, esthétique, ne nécessitant aucun entretien et mieux appropriée en cas d'aménagement ultérieur du volume sous toiture.
- suppression d'éléments de toiture plate toujours sujette à problèmes.

en annexe VI: trois devis (Bonhomme, Tortolani, Lenaerts).

- A remarquer que le devis de l'entreprise Lenaerts est largement surestimé, Mr Lenaerts, patron de cette petite entreprise familiale (père et fils) ayant manifestement été effrayé par la nature des travaux. Il est dommage que ce soit également le seul entrepreneur qui ai remis prix pour la solution VELUX. Une nouvelle prise de contact avec d'autres entrepreneurs de toiture permettrait de définir plus justement le coût de ce poste (que j'estime entre 500 et 800 milles francs) dont la réalisation est indispensable.

2. Adaptation du bâtiment aux normes relatives à la protection incendie.

Suite à la visite du 12/10/1987 de la Linière avec le Lieutenant SCHEVENEELS du Service Régional d'Incendie, il s'avère que si le bâtiment est loué par étage, la norme S21-202 est d'application.

cette norme prévoit :

- le compartimentage horizontal de chaque étage, c'est à dire qu'il faut rendre chaque plancher RF 1 heure.
- le compartimentage vertical de chaque étage, c'est à dire qu'il faut considérer trois compartiments (cage d'escalier, grand plateau, petit plateau) à rendre RF 1/2 heure au moyen de portes coupe-feu appropriées.

Il existe bien une possibilité de déroger à cette norme en introduisant une demande auprès du bourgmestre, mais cette dérogation pourrait se révéler très défavorable en matière d'assurance-incendie du bâtiment.

* le compartimentage vertical.

Une remise de prix de la firme MAM nous est parvenue et propose le prix de 12.500 francs pour une porte RF 1/2 heure. On peut considérer qu'il faut multiplier par deux ce prix pour le prix d'une porte RF 1/2 heure à double versant.

* le compartimentage horizontal.

Pour ce faire, deux méthodes sont possibles :

- réaliser un faux-plafond fixé à la structure métallique des planchers au moyen de panneaux de vermiculite RF 1 heure.
- réaliser une projection d'un enduit à base de vermiculite sur toutes les parties métalliques de la structure des planchers, avec une épaisseur de l'enduit suffisante pour assurer une protection RF 1 heure.

La première méthode s'avère plus chère et pose des problèmes de mise en oeuvre (et donc d'efficacité RF du faux-plafond) aux passages des canalisations et des colonnes. De plus, en cas de classement de la structure métallique du bâtiment, cette solution serait inévitablement proscrite. La deuxième méthode offre l'avantage de rénover complètement la surface des planchers (en effet, il faudrait également prévoir la projection sur les voussettes en briques, relativement dégradées, qui de toute façon nécessitent un nouvel enduit) tout en gardant la structure apparente.

Cette solution s'impose donc dans le cas d'une procédure de classement de la structure d'autant plus que ces travaux seront en grande partie subsidiés.

en annexe VII : trois devis (MAM, EUROPLEX, BOULLE)

- A noter que la SA EUROPLEX nous a envoyé un devis rectificatif (le prix du m² devient : 1455 francs).
- A noter également qu'il faudrait corriger le devis de Mr Boule à la baisse car pour les grandes poutrelles composites qui vont de mur à mur, il serait préférable de prévoir de les entourer d'un caisson RF 1 heure plutôt que de projeter 4 cm d'enduit sur toute la surface.

3. Rénovation de l'installation de chauffage et des sanitaires.

Suite à la visite du 19/11/1987 de La Linière avec Mr DAL'TIN de la société CONFORT MULTI SERVICES, il apparait clairement que l'installation de chauffage existante n'est plus adaptée à une utilisation du bâtiment.

En effet, nous avons pu constater de nombreux défauts dont notamment :

- la nature même des deux chaudières : chaudières haute-température à vapeur d'eau qui n'offrent aucune possibilité de régulation.
- une des deux chaudières serait de toute façon à remplacer.
- le danger de rouille possible des canalisations suite à la stagnation d'eau si le vidangeage complet de l'installation n'a pas été réalisé.
- la longue période d'arrêt de l'installation ainsi soumise au gel.
- la vétusté des canalisations et des convecteurs à ailettes qui sont d'ailleurs en nombre insuffisant pour offrir une température de travail acceptable (minimum 18 C).
- les nombreux partages et repiquages sur les canalisations à l'encontre des règles de sécurité.

Il s'avère donc inévitabile de remplacer toute l'installation existante par une nouvelle installation de meilleur rendement et mieux adaptée aux besoins des nouveaux utilisateurs.

La solution proposée consiste à installer une chaudière haut rendement au gaz naturel pour chaque plateau. Cette installation permettrait d'assurer la totale indépendance de chaque plateau tant au niveau de la consommation en combustible (un décompteur par chaudière) qu'au niveau de la régulation de la température ambiante par plateau (un thermostat avec horloge programmable par chaudière).

Suite à cette visite, il apparait aussi qu'il faudrait remplacer l'installation existante trop vétuste et qui localement a subi les rigueurs du gel (plusieurs canalisations éclatées).

en annexe VIII : un devis (CMS)

A noter que 2 autres firmes ont été contactées pour remise de prix, mais celles-ci ne nous sont pas encore parvenues au moment de la rédaction de ce rapport.

4. Rénovation de l'installation électrique.

Suite aux visites du 12/11/1987 et du 13/11/1987 avec Mr DEVAUX de la SA BALTEAU et Mr ESCHWEILER de la SA SORETTI, il apparaît que l'installation électrique existante est relativement acceptable.

En effet, outre la tension courante de 220V, on dispose également d'une tension de force motrice (machines).

Par contre, en vue de la réception de l'installation par un organisme de contrôle agréé pour la nouvelle exploitation du bâtiment, il est indispensable de procéder à une vérification complète de cette installation (ici aussi, de nombreux repiquages "pirates" ont été réalisés).

A ce sujet, les représentants des deux firmes sont prêts à effectuer cette vérification contre facturation ou gratuitement en cas d'autres travaux à réaliser.

Pour ce poste aussi, il s'avère nécessaire de rationaliser la distribution électrique.

Il s'agirait donc d'installer une gaine de distribution et un décompteur par plateau afin de garantir la totale indépendance des nouveaux utilisateurs quant à leur consommation d'électricité.

en annexe IX : un devis (BALTEAU)

le devis de la firme SORETTI nous parviendra dans le courant du mois de février.

A noter que ce devis présente trois alternatives en fonction du niveau croissant d'équipement.

5. Installation d'un système d'extraction d'air vicié au rez-de-chaussée.

Quels que soient les nouveaux utilisateurs et le mode de location, il apparaît indispensable d'aménager le rez-de-chaussée en parking en attendant les développements de l'éventuelle procédure d'application "Loi 78".

Il est donc nécessaire de prévoir un système d'évacuation d'air vicié.

Un devis relatif à ce système est joint au devis de la firme CMS pour l'installation de chauffage (voir annexe VIII).

6. le remplacement des châssis de fenêtre.

Dans l'hypothèse d'une réaffectation à caractère semi-industriel (PME, ateliers, stockage), ce poste peut paraître facultatif.

Cependant, le remplacement des châssis de fenêtre est souhaitable pour de nombreuses raisons.

Il contribue notamment à l'amélioration de l'isolation thermique et acoustique du bâtiment (en particulier vis à vis de la nuisance du bruit de trafic intense sur le quai St Léonard). En effet, l'épaisseur des murs assure au bâtiment sa grande inertie thermique, mais les déperditions calorifiques sont importantes; châssis métalliques, simple-vitrage, vitres brisées, etc...en sont les facteurs indéniables.

De plus, dans l'hypothèse du remplacement de l'installation de chauffage, en vue d'une utilisation optimale et rationnelle de l'énergie, ainsi que d'une température de confort adaptée à l'activité et à l'espace de travail, ces déperditions handicaperaient fortement ces avantages.

Le remplacement des châssis de fenêtres par des châssis "alu" à coupure thermique du type double ouvrant, double vitrage (l'aluminium étant préconisé en raison de l'absence d'entretien qu'il procure contrairement aux châssis en menuiserie traditionnelle), assure aussi la bonne ventilation naturelle de l'espace (pour le moment, la plupart des châssis existants ne comportent aucun ouvrant imposé par les différents règlements sur la protection du travail (RGPT)).

* Enfin, dans le but de revaloriser le bâtiment et de le mettre en évidence par rapport aux immeubles voisins, il nous paraît indispensable d'au moins remplacer les châssis de la façade principale donnant sur le quai St Léonard.

D'ailleurs, dans le cas d'une procédure de classement de la façade, ce poste serait en grande partie subsidié.

7. la rénovation de la façade principale.

Ce poste n'est à prendre en considération que dans le cas de la concrétisation d'une procédure de classement de la façade principale (quai St Léonard).

En effet, la remise dans l'état originel de la façade (mise à nu des briques) est une démarche esthétique non négligeable qui accentue la mise en valeur du bâtiment, mais ce poste n'est pas indispensable dans le cadre de la présente enveloppe d'investissement.

Néanmoins, dans le même but de remise en valeur du bâtiment, il serait intéressant de demander des remises de prix pour repeindre la façade.

- voir annexe X : lettre de Monsieur MARECHAL, Administrateur Délégué de Maison-Nette.
- voir annexe XI : estimation de visu réalisée par Monsieur MARECHAL lors de sa visite à la Linière, le 8/12/87.

C. HYPOTHESE DE SCHEMAS D'INVESTISSEMENT.

Sur la base des développements de chaque poste de travaux et des devis annexés, il est possible de formuler différents schémas d'investissement.

Il faut encore tenir compte des imprévus possibles que l'on pourrait rencontrer en cours de chantier. C'est pourquoi il faut appliquer une majoration de 10 % sur le prix total de chaque schéma.

Enfin, on peut noter que, vu l'importance des travaux, il serait éventuellement intéressant de contacter des entreprises générales susceptibles de réaliser plusieurs des postes de travaux.

A ce moment, il est fort possible que les coûts des travaux soient inférieurs à ceux réalisés par des entreprises séparées.

C.1. AMENAGEMENT COMPLET D'UN ETAGE-TYPE.

| | | | |
|----------------|---------------|----------------|------------------|
| INCENDIE | 1000 m2 | (1450 fb/m2) | 1 450.000 |
| | 4 portes | RF 1/2 heure | 50.000 |
| CHAUFFAGE | grand plateau | | 497.674 |
| | petit plateau | | 217.873 |
| SANITAIRE | 4 wc | (14.157 fb/wc) | 56.628 |
| | 4 lave-mains | (11.980 fb/lm) | 47.920 |
| ELECTRICITE | grand plateau | | 431.255 |
| | petit plateau | | 163.621 |
| | dégagement | | 447.080 |
| TOTAL : | | | 3 362.051 |

C.2. AMENAGEMENT PARTIEL D'UN ETAGE TYPE.

| | | | |
|----------------|---------------|--|------------------|
| INCENDIE | | | 1 500.000 |
| CHAUFFAGE | | | 497.674 |
| | | | 217.873 |
| SANITAIRE | | | 56.628 |
| | | | 47.920 |
| ELECTRICITE | grand plateau | | 54.015 |
| | petit plateau | | 37.401 |
| | dégagement | | 35.620 |
| TOTAL : | | | 2 447.131 |

C.3. AMENAGEMENTS GENERAUX INDISPENSABLES.

| | | | |
|-----------------------------|--|--|------------------|
| REZ - PARKING EXTRACTION | | | 103.509 |
| ASCENSEUR ET MONTE - CHARGE | | | 1 590.000 |
| TOITURE | | | 700.000 |
| TOTAL | | | 2 393.509 |

C.4. AMENAGEMENTS FACULTATIFS.

remplacement des châssis de la façade :

| | | |
|----------------------------|--------|--------|
| 4 x (155 x 240) x 2 étages | > 8 x | 25.935 |
| 4 x (155 x 210) | > 4 x | 24.125 |
| 4 x (155 x 255) x 3 étages | > 12 x | 26.500 |
| 1 x (215 x 255) x 3 étages | > 2 x | 30.100 |
| 1 x (215 x 295) | > | 36.246 |
| 1 x (215 x 315) | > | 35.000 |
| 1 x (265 x 335) | > | 40.380 |

TOTAL : 823.906

C.5. SCHEMA 1.

| | | |
|---------|--------|----------|
| C.3. | 2 | 393.509 |
| C.4. | | 823.906 |
| C.1.x 3 | 3 x (3 | 362.051) |

TOTAL : 13 303.568

C.6. SCHEMA 2.

| | | |
|---------|--------|----------|
| C.3. | 2 | 393.509 |
| C.4. | | 823.906 |
| C.2.x 4 | 4 x (2 | 447.131) |

TOTAL : 13 005.939

EN CONCLUSION :

Les deux schémas montrent qu'en cas d'aboutissement de la procédure de classement de la façade principale et de la toiture, il est possible d'aménager au moins trois étages complets plus le rez-parking avec une enveloppe d'investissement de treize millions.

De plus, en cas de classement de la structure métallique du bâtiment, la subsidiation partielle des travaux de protection incendie (projection de vermiculite) permettrait d'investir une partie du budget dans la rénovation des enduits muraux et des surfaces de foulée.

Par ex. :

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| - nouvelle chape de sol (5 cm) | : 350 - 400 fb/m ² |
| - revêtement de sol (linoléum) | : 650 - 800 fb/m ² |
| - enduits muraux (plafonnages) | : 250 - 400 fb/m ² |

Les deux derniers postes sont à ajouter dans les schémas d'investissement précités.

En conclusion, nous croyons qu'en regroupant les volontés et les moyens financiers, il est tout à fait possible de redonner vie à ce bâtiment exceptionnel qu'est la Linière.