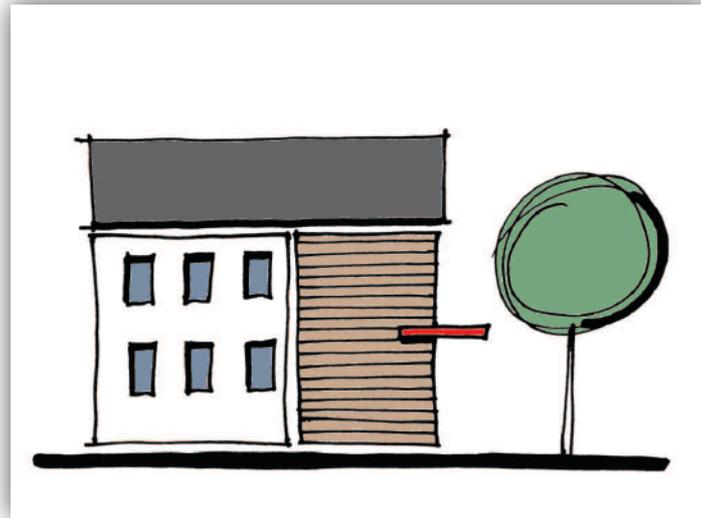


Ruche d'entreprises



Description du projet de rénovation de la Rue de la Paix n°3 à 1420 Braine l'Alleud

Création d'un Business Centre et d'une pépinière d'entreprises actives dans l'économie positive et la réduction des impacts environnementaux.

Le projet : un bâtiment de 342 m² bruts à 1000 m (3' en Vélo, 10' à pied) de la gare de Braine l'Alleud

- 20 postes de travail
- 1 salle de réunion (12 personnes)
- 1 lieu de détente commun
- 1 cuisine & salle à manger commune
- 1 terrasse + jardin
- 1 potager biologique
- 1 verger & rucher
- Des véhicules et de vélos partagés

Une communauté de professionnels

PAIX3 sera un lieu de rencontre et d'échanges de bonnes pratiques entre professionnels acteurs du développement durable.

Pour préciser ce terme, souvent galvaudé, nous nous proposons d'accueillir à **PAIX3** des entreprises dont les activités :

- Contribuent à réduire l'impact environnemental au niveau mondial
- Offrent des alternatives au modèle économique dominant : économie circulaire, économie de la fonctionnalité
- Généralisent l'accès d'un produit ou d'un service réservé à une élite à l'ensemble, notamment au travers de nouveaux business modèles
- Participent à la création d'un monde positif

Le Centre sera ouvert aux entreprises de toutes tailles et contiendra en son sein une activité de coaching pour les entrepreneurs en cours d'élaboration de leur projet (pépinière).

Performances du bâtiment

Objectif = Rénover un bâtiment existant (seul 1% du parc est construit en neuf chaque année) et le rendre thermoefficace en optimisant le rapport qualité/prix.

Privilégier des solutions efficaces à long terme. Éviter le "tout à la technologie" pour économiser quelques kwh supplémentaires. Privilégier l'emploi de matériaux écologiques à faible énergie grise.

Notre Crédo : il vaut mieux réduire les consommations énergétiques d'un bâtiment existant de 200 kWh/m² à 60 kWh/m², plutôt que de construire du neuf à 35 kWh/m².

La rénovation du bâtiment visera à utiliser autant que possible les structures existantes (en effet le gros oeuvre représente généralement au moins 50% des émissions de GES de construction d'un bâtiment). Ce parti pris nous permettra de réduire fortement la consommation de matières premières non renouvelables dans le bâtiment. L'extension sera construite en structure bois pour éviter de devoir construire des fondations. L'isolation fera appel à des matières premières recyclées (ouate de cellulose) ou naturelles (béton de chaux-miscanthus).

Un Bureau Bas Carbone ne se résume pas à un bâtiment Thermo efficace

Réduire les déplacements à la source

La situation privilégiée du bâtiment (dans un quartier calme à 1000 m de la Gare de Braine l'Alleud) permet à ses occupants de réduire substantiellement leurs distances de déplacements en recourant au train + vélo.

En effet, le bâtiment se situe à

- 17 min de la gare de Bruxelles midi
- 21 min de la gare de Bruxelles central
- 13 min de la Gare de Nivelles
- 34 min de la gare de Charleroi

Nous proposons donc plusieurs formules de location d'espaces de bureau qui incluent toutes la mise à disposition d'un vélo pliant de marque Brompton, pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.

Les déplacements nécessitant l'usage d'un véhicule pourront être effectués grâce au véhicule partagé entre les occupants du bâtiment.

Au delà d'un espace de travail

PAIX3 offre également à ses membres un jardin commun, une terrasse et un espace de détente (lecture, bibliothèque,...)

Par ailleurs, **PAIX3** disposera d'un potager Biologique, d'un Verger et probablement de 3 ruches pour préserver la biodiversité. La production de ceux-ci sera consommée sur place ou vendue au travers d'un système type Panier bio réservé aux membres.

Optimiser & rentabiliser l'espace

Les locataires pourront choisir entre plusieurs formules : location de bureaux fermés ou location d'espaces de travail.

Cette dernière solution offre plus de flexibilité puisqu'elle n'assigne pas un bureau en particulier à une personne mais met plutôt à disposition des postes, chaque occupant ayant sa propre armoire pour ranger ses affaires.

Ce nouveau mode de gestion des espaces de travail, déjà appliqué avec succès par IBM et d'autres centres d'entreprise durables, permet de maximaliser le nombre de travailleurs par m² et donc d'en réduire grandement les émissions de gaz à effet de serre.

Les postes de travail seront équipés de connexion internet et d'un accès au serveur. Les bureaux et armoires de rangement seront essentiellement achetées en seconde main pour réduire les émissions de gaz à effet de serre liées à leur fabrication.

Les offres de mise à disposition d'espaces de travail seront spécialement flexibles pour accueillir des porteurs de projet en cours de développement, avec notamment la possibilité de travailler à **PAIX3** en soirée voire durant les nuits pour combiner vie professionnelle et développement de projet.

Des services partagés

Comme dans tout centre d'entreprises, **PAIX3** offrira une palette de services partagés à ses membres :

- Impressions, Fax et photocopies groupées
- Secrétariat avec prise de messages et tri du courrier
- Location de salle de réunion
- Location de matériel informatique (PC, Beamer, ...)
- Mise à disposition de véhicules partagés
- Mise à disposition de vélos pliants brompton
- Achats de billets/abonnements de train
- Cuisine commune
- Centre de délasserment / bibliothèque / ... commun

Centre de formation

PAIX3 sera également ouvert pour des séminaires ou formations d'entreprise, organisées par les membres ou des personnes extérieures. Dans ces conditions, la cuisine, la salle de réunion et le jardin seront mis à disposition des occupants. Un service traiteur pour les repas sera proposé avec un restaurateur local.



www.theccgroup.eu