

Bruxelles Patrimoines

39

Été 2025

U



Dossier

RECONVERTIR LES BUREAUX

urban.brussels



Architecture immobilière: malédiction ou bénédiction?

KRISTIAAN BORRET

PROFESSEUR ET MAÎTRE ARCHITECTE DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE

JÉRÔME KOCKEROLS

INGÉNIEUR-ARCHITECTE, ÉQUIPE MAÎTRE ARCHITECTE DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE

FREDERIK SERROEN

HISTORIEN ET URBANISTE, ÉQUIPE MAÎTRE ARCHITECTE DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE

NDLR

Les concours d'architecture sont un élément important d'une politique de transformation qualitative du paysage urbain. Le maître architecte Kristiaan Borret et son équipe indiquent que la reconversion durable des bureaux est en train de se généraliser. À partir de leur propre pratique, ils identifient trois moments clés qui démontrent cette évolution. Ils notent que le développement urbain bruxellois est entré dans une ère post-tertiaire, dans laquelle le secteur de l'immobilier joue son rôle. Par conséquent, ils plaident en faveur d'une consultation entre les autorités et le secteur privé au stade le plus précoce possible de la conception. Ceci afin de garantir la qualité spatiale des projets. En outre, ils voient dans l'intérêt croissant des promoteurs pour l'*adaptive reuse* et la circularité une opportunité pour le secteur de l'immobilier de jouer un rôle moteur dans l'agenda de sensibilisation climatique.

Le développement immobilier à grande échelle à Bruxelles, c'est une longue histoire. En tant que maître architecte (BMA), nous ne restons pas sur la touche en la matière, mais nous nous penchons sur la qualité spatiale des nombreux projets de construction privés dans la ville. Dans cet article, nous illustrerons à travers trois moments clés la manière dont la reconversion durable des bureaux est progressivement devenue *mainstream* à Bruxelles et le rôle que jouent les nouveaux partenariats entre les autorités publiques et le secteur privé dans ce processus.

SCÈNE 1: WTC I ET II

Automne 2017. En plein cœur du quartier Nord, les tours WTC I et II sont vidées. Befimmo est propriétaire de ce site et prévoit un projet de réaménagement de quelque 110.000 m², comprenant des bureaux, des logements, un hôtel et des espaces de conférence et de commerce. Par ce projet, Befimmo vise à insuffler une nouvelle dynamique dans le quartier Nord, grâce à une plus grande mixité urbaine et à une meilleure relation avec l'espace public.

Le projet pour ce site n'est pas parti d'une feuille blanche: après une phase d'exploration, Befimmo a élaboré un plan directeur et a désigné le bureau d'architectes Jaspers-Eyers pour développer le projet. Befimmo a ensuite consulté le maître architecte pour désigner un architecte supplémentaire chargé d'adapter le plan directeur si nécessaire, afin de maximiser la qualité spatiale, tant pour le projet lui-même que pour l'environnement plus large du quartier Nord. Les architectes devaient développer le projet à un rythme particulièrement soutenu, car le délai pour la demande de permis expirait à la fin du mois de mars 2018.

Ce projet réunit des thèmes importants du développement urbain bruxellois: changement dans l'approche du développement immobilier à grande échelle, urbanité et mixité, conservation versus démolition, valeur de l'architecture moderniste tardive et post-moderniste. Le BMA était très intéressé à l'idée de travailler pour la première fois avec un grand acteur traditionnel de l'immobilier. La condition était toutefois qu'un appel public à candidats architectes soit lancé. Dans le même temps, de nombreuses questions se posaient: ne s'agissait-il pas d'un pacte avec le diable? L'architecte supplémen-

taire disposerait-il d'une marge de manœuvre suffisante pour peser sur l'approche de Jaspers-Eyers? Et enfin, trouverait-on suffisamment de candidats prêts à se lancer dans ce vaste projet immobilier? Au final, 13 équipes se sont portées candidates. Le BMA a ensuite poursuivi l'accompagnement du concours avec un pitch et une interview, à la suite de quoi Befimmo a choisi de s'associer avec 51N4E et l'AUC. C'est ainsi qu'est né le projet ZIN.

Le premier « effet » du concours a été de voir les acteurs immobiliers privés et les autorités publiques de Bruxelles collaborer de manière innovante. Les accords sur les programmes, la densité, la hauteur de construction, l'implantation, etc. des grands projets immobiliers étaient jusqu'alors des secrets bien gardés pour le monde extérieur. Le concours avec Befimmo et le *buzz* positif qu'a suscité le projet ZIN –notamment grâce à l'utilisation temporaire des espaces du WTC sous le titre accrocheur « *The future is here* »– ont probablement entraîné un revirement au sein même du secteur immobilier. En effet, dans le sillage de l'appel de 2017, plusieurs promoteurs privés ont trouvé leur chemin vers le BMA. Avec pour résultat le démarrage de diverses collaborations constructives autour de projets immobiliers privés (par ex. La Royale Belge, Deleers, Tour & Taxis, Pacheco 44, SECO, City Dox, Muntcentrum, Palace Hotel) et la reconnaissance croissante du concours d'architecture en tant qu'outil de développement urbain de qualité.

Un deuxième revirement positif est observé dans le débat sur la durée de vie de plusieurs bâtiments « emblématiques » qui ont été érigés à Bruxelles au cours des dernières décennies du XX^e siècle. Parmi les exemples connus figurent l'hôtel Sheraton sur la place Rogier, la tour Philips sur la place de Brouckère, le Parlement européen, les bâtiments KBC sur l'avenue du Port, sans oublier l'héritage du plan Manhattan dans le quartier Nord et plus particulièrement les tours WTC. L'essence du débat est de savoir s'il est justifié de démolir ces bâtiments pour faire place à de nouveaux projets de construction. En effet, les projets de démolition et de construction neuve représentent un énorme gaspillage d'énergie grise, à savoir l'énergie contenue dans les matériaux dont le bâtiment est constitué. Il va de soi que la réponse à la question « *should I stay or should I go ?* » n'est pas univoque et que chaque bâtiment doit faire l'objet d'une argumentation

propre. Le maître architecte ne reste pas neutre dans cette discussion et a déjà, dans le cadre d'un concours, participé à plusieurs reprises au débat sur le choix de démolir ou de conserver. Le BMA souhaite établir des points de référence en la matière, afin d'être en mesure à l'avenir d'aborder la question de la démolition ou de la conservation en toute connaissance de cause. En ce sens, le concours pour la transformation des tours WTC I et II, qui en réalité a impliqué une démolition importante, a également été un catalyseur pour le changement de paradigme que nous observons aujourd'hui. Alors que la démolition suivie de la construction était autrefois la règle et la transformation l'exception, aujourd'hui, à Bruxelles, c'est l'inverse qui est vrai.

SCÈNE 2: L'AVÈNEMENT D'UNE ÈRE POST-TERTIAIRE

Depuis la période Covid, il est clair pour tout le monde que le télétravail aura un impact durable et qu'il faudra moins de surface de bureaux dans nos villes à l'avenir. Toutefois, cette réduction n'est pas une tendance entièrement nouvelle. Auparavant, il était déjà question de vacance marquée des espaces de bureaux à Bruxelles en raison du flexdesk, du télétravail et de la décentralisation vers des zones situées en amont des zones sujettes aux embouteillages. La réduction des bureaux n'a donc pas été induite par le coronavirus, mais la pandémie a accéléré le phénomène.

Ces dernières années, c'est principalement dans la périphérie bruxelloise que les bureaux ont disparu. Il s'agit de bâtiments situés dans des zones verdoyantes, mais qui requièrent l'utilisation de la voiture. S'ils perdent de leur attrait pour les utilisateurs de bureaux en raison de leur accès difficile, ils se prêtent facilement à la reconversion en appartements. Ils complètent ainsi l'offre résidentielle locale avec des types de logements plus compacts que les nombreuses maisons unifamiliales quatre façades.

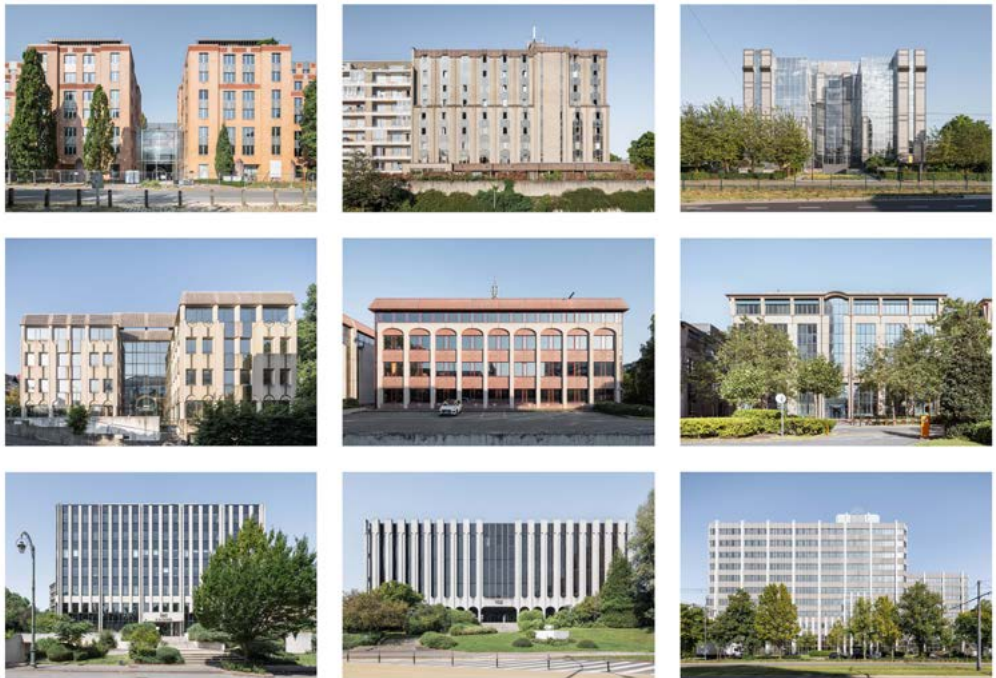
Ce revirement se reflète également dans les outils du BMA. En effet, un nombre remarquable d'avis du BMA sur les demandes de permis depuis 2019 préconise la transformation de bureaux d'après-guerre en immeubles résidentiels. Ainsi, en 2021-2022, 40 % de toutes les demandes de permis pour des logements de

plus de 5.000 m² concernaient des bureaux abandonnés. Dans la moitié des cas, il s'agissait de démolition et de nouvelle construction, dans l'autre moitié, de réutilisation d'au moins la structure du bâtiment existant.

L'énorme potentiel de réutilisation adaptative de ce parc immobilier est pour l'instant principalement exploité par les promoteurs immobiliers. Mais dans l'intérêt commun, la réutilisation d'immeubles de bureaux banals et anonymes offre une opportunité unique de lutter contre le gaspillage d'énergie grise et de matières premières, de rectifier les erreurs urbanistiques du passé, de rendre le parc immobilier plus durable ou simplement d'assurer une bonne rénovation urbaine. Mais pour cela, il faut que les pouvoirs publics puissent peser suffisamment sur la réhabilitation de ces bâtiments et de ces sites. Nous constatons que ces projets de transformation restent parfois longtemps sous le radar et ne parviennent au BMA que lors d'une réunion de projet ou au moment de la demande de permis. Et c'est en fait (trop) tard pour ajuster fondamentalement les projets. La question de la démolition ou de la conservation, en particulier, ne peut être abordée qu'au tout début du projet et pas juste avant l'introduction d'une demande de permis.

Récemment, des exemples de reconversion de bureaux ont fait l'objet d'une concertation avec le secteur public lors d'une phase préliminaire dans le cadre d'un concours d'architecture, comme par exemple l'Espace Beaulieu à Auderghem commandé par AG Real Estate, Atenor et Matexi. Cela permet une plus grande implication des organismes publics régionaux et communaux, qui peuvent contribuer à la définition du projet dès le début. Les modalités de collaboration entre le secteur public et privé sont communiquées lors de l'appel du concours dans la newsletter du BMA. Un autre point tout aussi important est que le « marché » pour ce type de missions n'est plus réservé à un petit cercle de bureaux d'architectes ayant de bonnes relations dans le monde de l'immobilier. Désormais, un large éventail de candidats a l'opportunité d'apporter sa vision et ses compétences à la transition du parc immobilier tertiaire bruxellois du XX^e siècle. (FIG. 1)

FIG. 1
Une vague de reconversion donne une nouvelle vie à des immeubles de bureaux d'après-guerre déclassés en les transformant en logements
(© Corentin Haubruge).



SCÈNE 3: CITYFORWARD

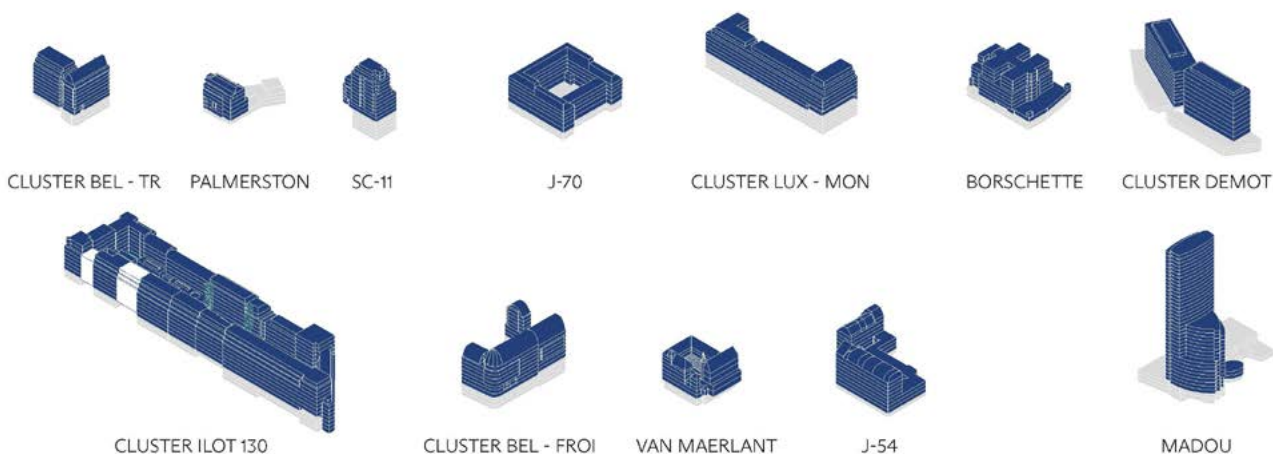
2023. Certes, le quartier européen, avec ses institutions européennes, est un atout pour Bruxelles en tant que hotspot international, mais il convainc bien moins en termes d'urbanité. Non seulement le quartier présente une architecture médiocre, mais il ne réussit pas non plus la mixité fonctionnelle. L'activation des socles des bâtiments vers l'espace public laisse également à désirer.

La Commission européenne souhaitant réduire et réaménager ses surfaces de bureaux dans une optique de durabilité, une vaste opération immobilière se profile à l'horizon. Pas moins de 21 bâtiments ont été transférés en une seule fois à l'État belge, avec le soutien du fonds Cityforward et gérés par la société immobilière Whitewood. Ces bâtiments seront remis sur le marché en vue de leur rénovation, redéveloppement et reprogrammation. Il s'agit de plus de 300.000 m², ce qui aura un impact considérable sur l'ensemble du quartier européen. L'opération est menée en collaboration avec la Région de Bruxelles-Capitale et les communes concernées, et l'objectif est de reconvertir envi-

ron 30 % des bureaux pour les consacrer à des usages autres, tels que le logement et les équipements. Cityforward pourrait complètement changer la donne dans le quartier européen: c'est l'occasion de faire enfin un grand pas en avant dans la mixité fonctionnelle et de transformer les lieux en un véritable quartier urbain.

À la suite d'un concours organisé par le BMA, Cityforward a désigné l'équipe de Plusoffice, RE-ST et Osmos pour élaborer un cadre pour les 21 bâtiments afin de guider le futur développement immobilier, tant en termes d'implantation, d'intégration urbaine, de densité et de hauteur de construction, que de mixité des programmes et des fonctions. L'étude commence par une vision globale de la répartition dans le quartier européen et se termine par des lignes directrices stratégiques pour chaque groupe de bâtiments, selon la méthode des *projectlines* : pour chaque bâtiment, la mixité des programmes est définie sur base d'un principe général de conservation des bâtiments, de construction circulaire et d'attentes plus concrètes en matière de patrimoine, d'architecture ou d'espaces ouverts.

FIG. 2
L'opération immobilière de Cityforward accélère la transformation du quartier européen de l'intérieur (© plusofficearchitects).



Ces *projectlines* permettent de contrecarrer l'achat spéculatif des biens immobiliers, car les autorités publiques sont déjà en mesure de fournir un cadre d'urbanisme clair au moment de la vente. Ce cadre précise les ambitions et les attentes publiques – surtout si elles ne sont pas imposées par un cadre réglementaire – par exemple, pour la mixité ou les limites de la densification. Des *projectlines* ont déjà été réalisées par le passé dans le cadre de diverses transactions de vente, comme pour l'imprimerie de la Banque nationale, Proximus, KBC avenue du Port, l'Institut Jules Bordet et Ferraris.

Ensuite, en 2024, le BMA et Whitewood ont lancé plusieurs concours pour sélectionner des architectes pour la transformation de différents sites du portefeuille Cityforward. Ces concours étaient basés sur les *projectlines* précédemment approuvées, garantissant ainsi une approche cohérente. Dans les relations du BMA avec le secteur immobilier privé, la collaboration autour de Cityforward a redéfini les règles du jeu, notamment par l'utilisation généralisée des *projectlines* pour l'encadrement public des grandes transactions immobilières. La collaboration avec de grands opérateurs immobiliers permet d'amener l'agenda des transformations à un niveau supérieur, c'est-à-dire à la transformation de la ville de l'intérieur, au-delà du niveau des bâtiments. (FIG. 2)

Pour l'exprimer de manière quelque peu enthousiaste, on peut parler de l'entrée du

développement urbain bruxellois dans une ère post-tertiaire faisant suite à l'évolution post-industrielle de la ville. La transformation des immeubles de bureaux inoccupés est actuellement principalement prise en charge par le secteur immobilier. Cela signifie que la ville est aujourd'hui en grande partie façonnée par des promoteurs privés, ce qui offre un avantage clair en termes d'échelle et de rapidité par rapport aux autorités publiques. En revanche, sans un cadre clair, le développement immobilier privé entrave souvent une rénovation urbaine équilibrée et de qualité. C'est pourquoi, avec le BMA, nous nous engageons à nous concerter et à collaborer avec le secteur immobilier le plus tôt possible dans le processus de développement d'un nouveau projet. En effet, ces discussions favorisent l'adhésion et font de la qualité spatiale une valeur partagée. Cette qualité spatiale peut alors être intégrée dès le départ dans le projet, poursuivant une ambition qui va au-delà de la simple définition de la densité ou du programme d'un projet. Avec l'attention croissante portée à la réutilisation adaptative et à la circularité, l'architecture immobilière peut également devenir un moteur de la réalisation d'un agenda respectueux du climat.

Traduit du néerlandais

Comité de rédaction

Jean-Marc Basyn, Okke Bogaerts, Julie Coppens, Paula Dumont, Valerie Orban et Cecilia Paredes

Coordination du dossier

Paula Dumont

Conseillers experts

Sven Sterken, Lisa De Visscher et Nicolas Pauwels

Coordination de l'iconographie

Paula Dumont

Auteurs/ collaborateurs rédactionnelle

Paulien Beeckman, Lionel Billiet, Thomas Bogaert, Veronique Boone, Anders Bohlke, Kristiaan Borret, Dieter Bruggeman, Laurens Bulckaen, Maurizio Cohen, Nico De Swaef, Niels De Temmerman, Lisa De Visscher, Sen D'hollander Waldo Galle, Michaël Ghoot, Geoffrey Grulois, Michèle Herla, Louise Huba, Alison Inglisa, Thibault Jacobs, Marie-Laure Leclef, Harry Lelièvre, Géry Leloutre, Margaux Lespagnard, Jérôme Kockerols, Marco Ninno, Nicolas Pauwels, Hubert Lionnez, Sophie Sentissi, Frederik Serroen, Sven Sterken, Dorothee Stiernon, Wouter Van Acker, Benoît Vandenbuleke, Emmanuel Vanderbeek, Alrick Vandersmissen, Stephanie Van de Voorde, Stephanie Van Goethem Elien Vanhamel, Ruben Van Vooren, Ine Wouters

Rédaction finale en néerlandais

Paula Dumont

Rédaction finale en français

Jean-Marc Basyn

Traduction

Liesbeth Degreef et Ibe De Turck

Relecture

Jean-Marc Basyn, Julie Coppens, Suzanne Gillijns, Nazim Lison

Graphisme

Toast Confituur Studio

Création de la maquette

Polygraph

Impression

Initialprint

Diffusion

Cindy De Brandt, Ilse Weemaels. bpeb@urban.brussels

Remerciements

Nazim Lisson, Loriane Lion, Asa Norman Schneider, Tomas Ooms, Stefaan Van Acker

Coordination des publications

Cecilia Paredes

Éditeur responsable

Sarah Lagrillière, directrice générale adjointe, urban.brussels (Service public régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine) Mont des Arts 10-13, 1000 Bruxelles

Les articles sont publiés sous la responsabilité de leur auteur. Tout droit de reproduction, traduction et adaptation réservé.

Contact

Direction Connaissances et Communication
Mont des Arts 10-13,
1000 Bruxelles
www.patrimoine.brussels

Crédits photographiques

Malgré tout le soin apporté à la recherche des ayants droit, les éventuels bénéficiaires n'ayant pas été contactés sont priés de se manifester auprès d'urban.brussels.

Déjà paru dans Bruxelles Patrimoines

- 001 – Novembre 2011 – Rentrée des classes
002 – Juin 2012 – Porte de Hal
003-004 – Septembre 2012 – L'art de construire
005 – Décembre 2012 – L'hôtel Dewez
Hors série 2013 – Le patrimoine écrit notre histoire
006-007 – Septembre 2013 – Bruxelles, m'as-tu vu ?
008 – Novembre 2013 – Architectures industrielles
009 – Décembre 2013 – Parcs et jardins
010 – Avril 2014 – Jean-Baptiste Dewin
011-012 – Septembre 2014 – Histoire et mémoire
013 – Décembre 2014 – Lieux de culte
014 – Avril 2015 – La forêt de Soignes
015-016 – Septembre 2015 – Ateliers, usines et bureaux
017 – Décembre 2015 – Archéologie urbaine
018 – Avril 2016 – Les hôtels communaux
019-020 – Septembre 2016 – Recyclage des styles
021 – Décembre 2016 – Victor Besme
022 – Avril 2017 – Art nouveau
023-024 – Septembre 2017 – Nature en ville
025 – Décembre 2017 – Conservation en chantier
026-027 – Avril 2018 – Les ateliers d'artistes
028 – Septembre 2018 – Le Patrimoine c'est nous !
Hors-série – 2018 – La restauration d'un décor d'exception
029 – Décembre 2018 – Les intérieurs historiques
030 – Avril 2019 – Bétons
031 – Septembre 2019 – Un lieu pour l'art
032 – Décembre 2019 – Voir la rue autrement
033 – Printemps 2020 – Air, chaleur, lumière
034 – Printemps 2021 – Couleurs et textures
035 – Printemps 2021 – Georges Houtstont et la fièvre ornemaniste de la Belle Époque
036 – Automne 2022 – Points de vue
037 – Automne 2024 – Objets et collections
038 – Printemps 2025 – Focus 1939-99
039 – Été 2025 – Reconvertir les bureaux

Retrouvez tous les articles sur www.patrimoine.brussels

Liste des abréviations

AVB – Archives de la Ville de Bruxelles
BMA – Bouwmeester - Maître architecte
KU Leuven – Katholieke Universiteit Leuven
UCLouvain – Université Catholique de Louvain
ULB – Université Libre de Bruxelles
VAI – Vlaams Architectuurinstituut
VUB – Vrije Universiteit Brussel

ISSN

2034-5771

Dépôt légal

D/2025/6860/007

Dit tijdschrift verschijnt ook in het Nederlands onder de titel "Erfgoed Brussel".



Résolument engagé dans la société de la connaissance, urban.brussels souhaite partager avec ses publics un moment d'introspection et d'expertise sur les thématiques urbaines actuelles. Les pages de *Bruxelles Patrimoines* offrent aux patrimoines urbains multiples un espace de réflexion ouvert et pluraliste.

La reconversion d'immeubles de bureaux vides constitue-t-elle la réponse à une série de défis auxquels est confrontée une région urbaine comme Bruxelles ? Quelles sont les recettes pour la mixité des fonctions, la construction durable et la densification ? Autant de questions qui préoccupent les décideurs politiques, les chercheurs et le secteur immobilier depuis plus d'une décennie. Ce numéro propose un regard critique sur cette tendance et sur les outils et réglementations avec lesquels les secteurs public et privé doivent répondre à ces ambitions.

Sarah Lagrillière
Directrice générale adjointe



20 €



ISBN 978-2-87584-225-1