

Bruxelles Patrimoines

39

Été 2025

U



Dossier

RECONVERTIR LES BUREAUX

urban.brussels

Reconvertir des bureaux pour redynamiser les quartiers

Le potentiel programmatique à la loupe

HUBERT LIONNEZ, WOUTER VAN ACKER

ATELIER TRAME/UMBAU, FACULTÉ D'ARCHITECTURE ULB LA CAMBRE-HORTA

LISA DE VISSCHER, BENOÎT VANDENBULCKE

ATELIER RECONVERSION : RETHINK, RESETTLE, RECONFIGURATION ULIÈGE

En 2022, la Task Force Bureau de perspective.brussels publiait son rapport *La conversion des bureaux à l'appui du projet de ville bruxellois*. L'objectif de ce document était, d'une part, de faire un état des lieux sur la vacance des bureaux à Bruxelles, et, d'autre part, de produire des recommandations destinées au gouvernement bruxellois sur la conversion des bureaux en d'autres fonctions. Les causes de la vacance des bureaux sont principalement liées à l'inadéquation en termes quantitatifs (trop de mètres carrés sur le marché) et l'inadéquation en termes qualitatifs d'obsolescence ou de dépense d'énergie.

L'année académique 2022-2023, l'atelier *Reconversion : Rethink, Resettle, Reconfigure* de l'ULiège et l'atelier TRAME/Umbau de l'ULB se sont saisis de ce rapport en s'intéressant plus particulièrement aux bâtiments de bureaux bruxellois des années 1970 et 1980, période d'accroissement spectaculaire du secteur tertiaire qui se traduit par une transformation du quartier européen, du centre et du quartier Nord de Bruxelles où la présence de bureaux devient majoritaire.

Cinquante ans après, ce stock de bâtiments est sous forte pression, entre autres en raison des défis sociétaux, environnementaux et énergétiques. Une grande partie de ce patrimoine et de la culture architecturale intégrée risque de se perdre. Les matériaux d'origine sont souvent ignorés, la qualité architecturale non valorisée et les structures trop peu utilisées.

Aujourd'hui, la Région de Bruxelles-Capitale questionne le caractère monofonctionnel de ces quar-

tiers et a l'intention d'établir un équilibre entre le résidentiel, le culturel et les bureaux, à l'instar de l'Europe qui invite à réfléchir à l'avenir de ces infrastructures (notamment avec l'initiative Stam Europa qui fait le lien entre « Bruxelles-Europe » et « Bruxelles-Ville »). L'une des problématiques est le taux d'espaces de bureaux inoccupés ou le cycle de démolition-reconstruction des bâtiments.

Dans cette optique de redynamisation de ces quartiers, les ateliers des deux universités ont proposé à leurs étudiants de travailler à la reconversion de bâtiments emblématiques de cette époque. Les bâtiments ont été sélectionnés pour leur diversité typologique, leurs relations spécifiques à l'espace public et leur intégration dans le tissu urbain. Plusieurs projets s'appuient sur ou émanent directement des études du potentiel programmatique, spatial, économique et environnemental des sites réalisées dans le cadre de concours de reconversion organisés par le BMA ou la SAU (Société d'aménagement urbain). Dans son ensemble, la sélection ci-dessous présente différentes dimensions et échelles de stratégies possibles d'intervention en vue de passer d'une monofonctionnalité des quartiers à une ville mixte.

HÉLIPORT

La caserne de l'Héliport couvre une surface d'environ 0,8 ha et compte une superficie bâtie d'environ 26.500 m². L'installation de la caserne de pompiers le long de l'avenue de l'Héliport s'est déployée en deux phases : d'abord, les bâtiments dénommés Héli 1 qui occupent les



FIG. 1
Implantation du projet Hélicopter (Damien Delporte, Camille Lenaerts et Alexandre Vecchio, 2023, projet dans le cadre de l'atelier TRAME/Umbau, ULB).

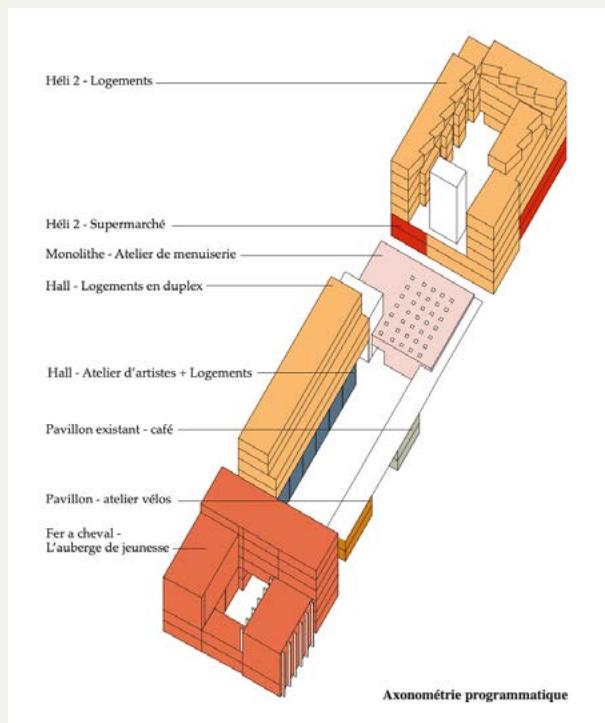


FIG. 2
Axonométrie programmatique du projet Hélicopter (Damien Delporte, Camille Lenaerts et Alexandre Vecchio, 2023, projet dans le cadre de l'atelier TRAME/Umbau, ULB).

deux tiers du site dans sa partie sud ont été réalisés par le Groupe Structures en 1976, avant le bâtiment d'angle Hélic 2, réalisé en 1995 par les architectes Jacques Libert, Christophe Broeckkaert et Jean-Marie Gilson, s'inspirant librement de l'architecture brutaliste du bâtiment initial. Située à la charnière du quartier Nord et du canal, la reconversion de ce complexe offre la possibilité de renforcer l'habitabilité, mais aussi la mixité sociale et fonctionnelle du quartier. En décembre 2020, la SAU a lancé une étude de faisabilité en ce sens.

Le projet d'auberge de jeunesse développé dans le cadre de l'atelier TRAME/Umbau de l'ULB par Damien Delporte fait partie d'une proposition de reconversion de l'ensemble du site Hélicopter menée en collaboration avec Camille Lenaerts et Alexandre Vecchio. Le projet d'ensemble propose l'ouverture du complexe au quartier par l'entremise d'une série de démolitions ponctuelles et stratégiques permettant la traversée du site et sa réinscription dans le tissu urbain avoisinant (FIG. 1 et 2).

Tenant compte de la diversité des lieux et des espaces existants, la diversification des usages et l'activation des rez-de-chaussée renforcent la reconnexion urbaine du site. Les logements trouvent place aux étages de socles multifonctionnels dont les belles hauteurs sous poutre, héritées des ateliers logistiques et anciens garages des camions de pompiers, sont mises à disposition d'espaces commerciaux, productifs, d'équipements et de services.

La création d'une traversée dans la partie sud du site isole le bloc compact qui comprend les salles de conférence et de sport de la caserne. Intégrés à l'auberge de jeunesse, ces deux équipements sont accessibles au quartier tout comme la cantine, le foyer et les salons collectifs distribués depuis un grand atrium qui fonctionne comme un grand espace public intérieur, résultat de la couverture de la cour originale par une grande verrière (FIG. 3 et 4). Ce faisant, le projet propose une interprétation maîtrisée des recommandations de l'étude de faisabilité qui, pour cette partie du bâtiment, suggérerait le déploiement de formes alternatives de

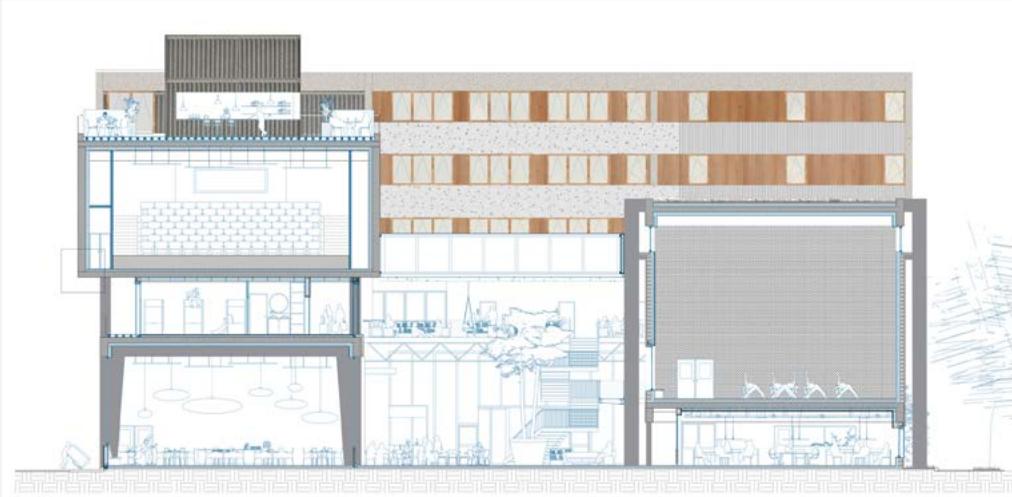


FIG. 3
Coupe transversale du projet Héliport (Damien Delporte, Camille Lenaerts et Alexandre Vecchio, 2023, projet dans le cadre de l'atelier TRAME/Umbau, ULB).

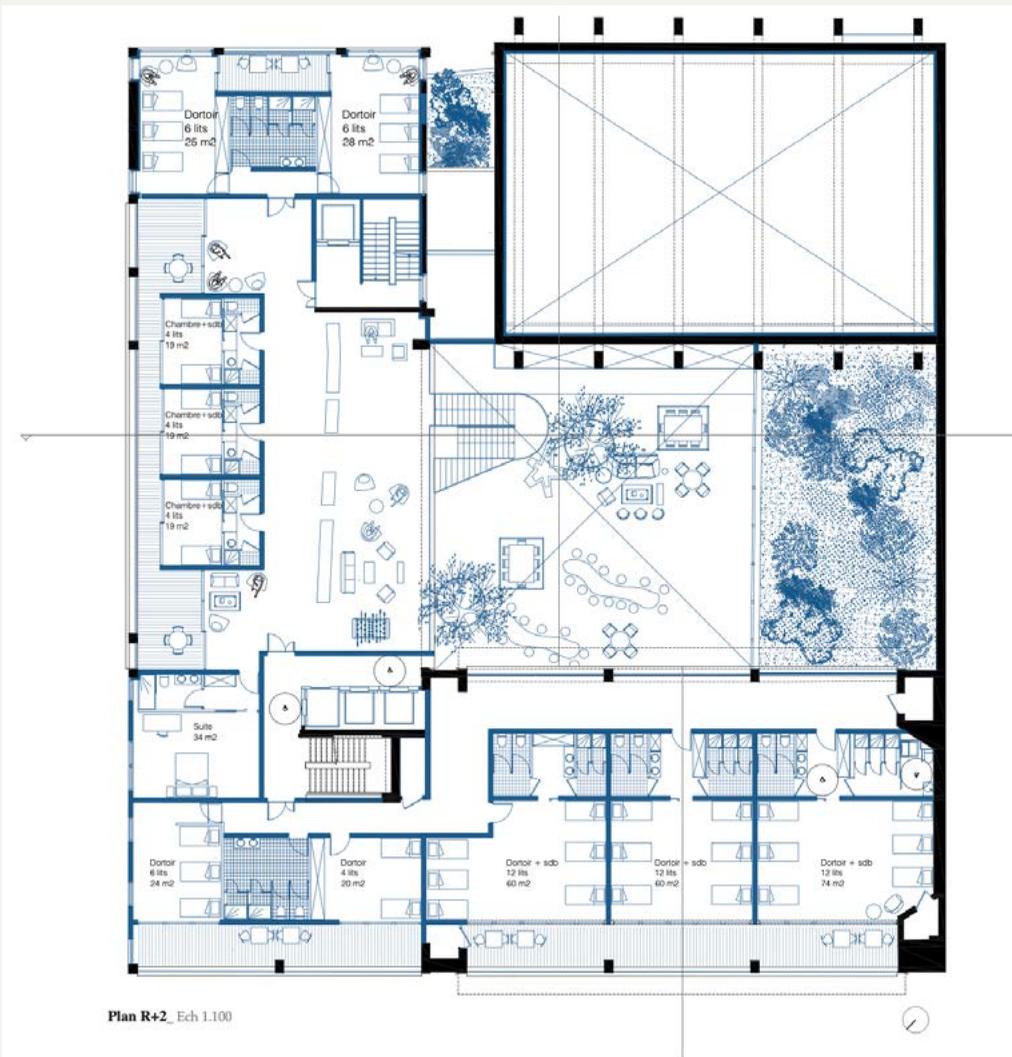


FIG. 4
Plan niveau +2, étage en mezzanine sur l'atrium central, projet Héliport (Damien Delporte, Camille Lenaerts et Alexandre Vecchio, 2023, projet dans le cadre de l'atelier TRAME/Umbau, ULB).



FIG. 5
Le bâtiment, composé en L, avec la façade en éléments béton préfabriqués et rehaussement de deux étages, relie l'avenue des Arts avec la rue de la Charité (Leo Robini et Shana Brao, photo avenue des Arts, 2023, atelier Reconversion, l'ULiège).

logements par le biais d'une « rénovation intelligente par laquelle un nouveau programme se niche dans une structure brute grâce à des interventions chirurgicales »¹.

AVENUE DES ARTS

L'immeuble de bureaux situé avenue des Arts 13 a été construit en 1961 par les architectes Michel et André Polak. Il se compose de deux volumes, un bâtiment principal de neuf étages, organisé autour d'une cage d'escalier centrale, et une annexe plus étroite, haute de cinq étages, qui ouvre sur la rue de la Charité. Les façades avant, latérale et arrière sont constituées d'éléments porteurs préfabriqués en béton qui forment le caractère de ce bâtiment, reposant sur une structure porteuse en poteaux-poutre béton. Dans les années 1990, un rehaussement de deux étages supplémentaires a été créé en retrait de la façade existante; il est constitué d'une structure poteaux-poutre acier avec une façade vitrée. En septembre 2023, un permis a été délivré pour la transformation de l'im-

meuble par Besix Red avec des extensions à l'intérieur de l'îlot et un rehaussement.

Bien qu'il soit situé en bordure du quartier européen, il fait partie de la zone de bureaux monofonctionnelle, caractéristique de ce quartier. Shana Brao et Leo Robini, étudiants de l'atelier Reconversion à l'ULiège, proposent de réaménager le bâtiment en bibliothèque et médiathèque et de donner un nouvel élan au quartier grâce à sa fonction publique (FIG. 5). Pour ce faire, il faudra profiter de la double accessibilité du bâtiment, dont l'entrée principale de la bibliothèque se trouve sur l'avenue des Arts, alors qu'une deuxième entrée sur la rue de la Charité donnera un accès direct à une salle polyvalente où des conférences, des expositions ou d'autres événements culturels peuvent être organisés. La cage d'escalier centrale d'origine sera remplacée par un noyau central fermé de salles de réunion, d'installations sanitaires et d'espaces de stockage, autour duquel se déploieront de larges escaliers desservant différentes zones de la bibliothèque (FIG. 6 et 7). En utilisant des espaces qui

1. Traduction de la stratégie 3 proposée dans l'étude de faisabilité *Transitie van de DBDMH Site. Sneuvelscenario's* de Miss Miyagi, Bulk, BB, IRS et Karuur, 22/12/2021, p. 20 : « Les autres stratégies de réhabilitation étaient : nouveau développement, conservation casco et conservation maximale. »

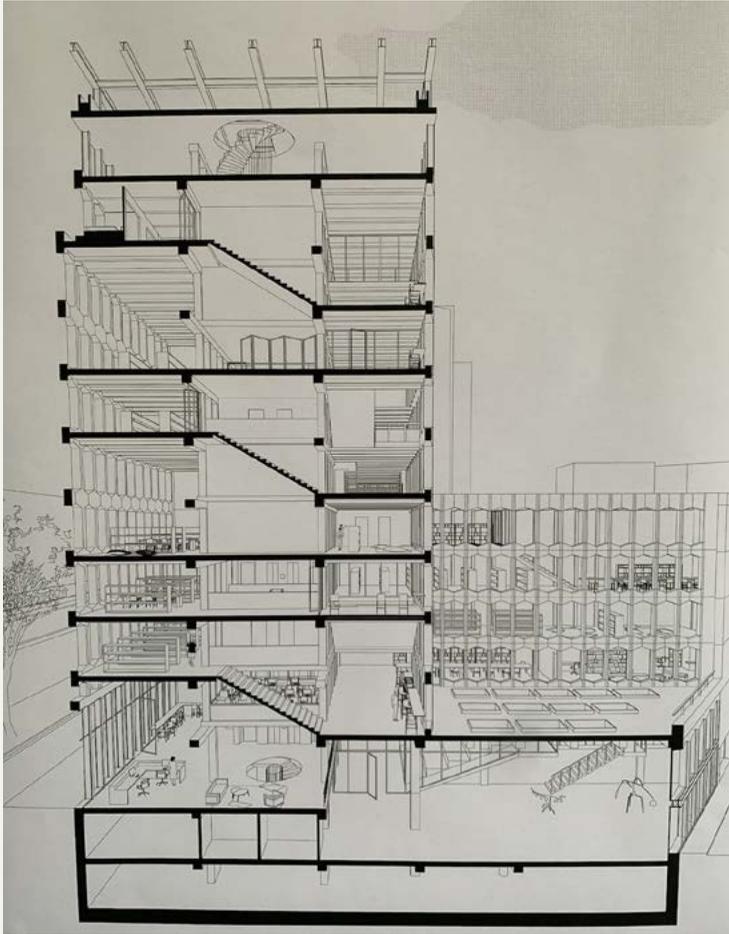


FIG. 6
Coupe projet avenue des Arts. Vue sur le noyau central composé de salles de réunion, d'installations sanitaires et d'espaces de stockage, autour duquel se déploient de larges escaliers desservant différentes zones de la bibliothèque (Shana Brao et Leo Robini, 2023, atelier Reconversion, ULiège).



FIG. 7
Maquette projet 1/50, noyau central, avenue des Arts (Shana Brao et Leo Robini, 2023, atelier Reconversion, ULiège).

alternent des hauteurs simples et doubles, les étudiants créent des vues diagonales intéressantes et une grande qualité spatiale. Les salles de lecture plus vastes sont reliées à des espaces d'étude plus intimes ainsi qu'à des terrasses et des jardins d'hiver. Dans les espaces extérieurs, la façade est en retrait tout en conservant les éléments porteurs en béton, afin de respecter le caractère du bâtiment.

VIFQUIN

En 2021 le BMA organise un concours Design & Build pour le maître d'ouvrage citydev.brussels qui porte sur le bâtiment qui abritait le Centre social et administratif (CSA) de la commune de

Schaerbeek. Situé à l'angle de la chaussée de Haecht et la rue Vifquin, la réhabilitation de l'immeuble de bureaux vise à instaurer un nouveau programme de logements, un rez-de-chaussée disposant d'un programme d'équipements, commerces ou services, et un réaménagement des deux cours intérieures. Le bâtiment datant des années 1960 présente une structure rationalisée poteau-poutre en béton armé, des dalles gauffrées et un revêtement de façade en aluminium couleur rouille (FIG. 8 et 9). La problématique de la reconversion d'immeubles de bureaux en logements implique dans ce cas-ci une circulation non adaptée, une disposition d'espaces isolés et le manque de lumière naturelle.

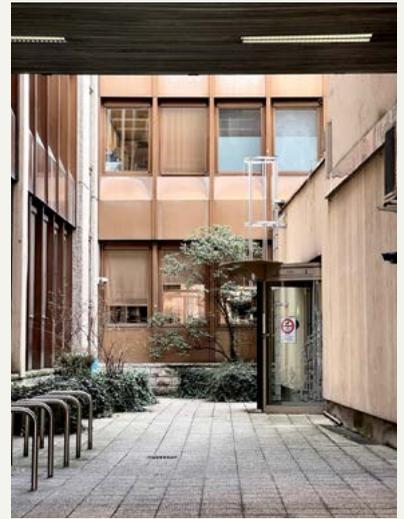


FIG. 8A, 8B et 8C
Immeuble Vifquin, chaussée de Haecht 226-234, Schaerbeek, situation actuelle (Sofia De Oliveira Rodrigues, Claire Dumur, Florian Piccini, Camille Plaisant et Gabrielle Spors, 2023).

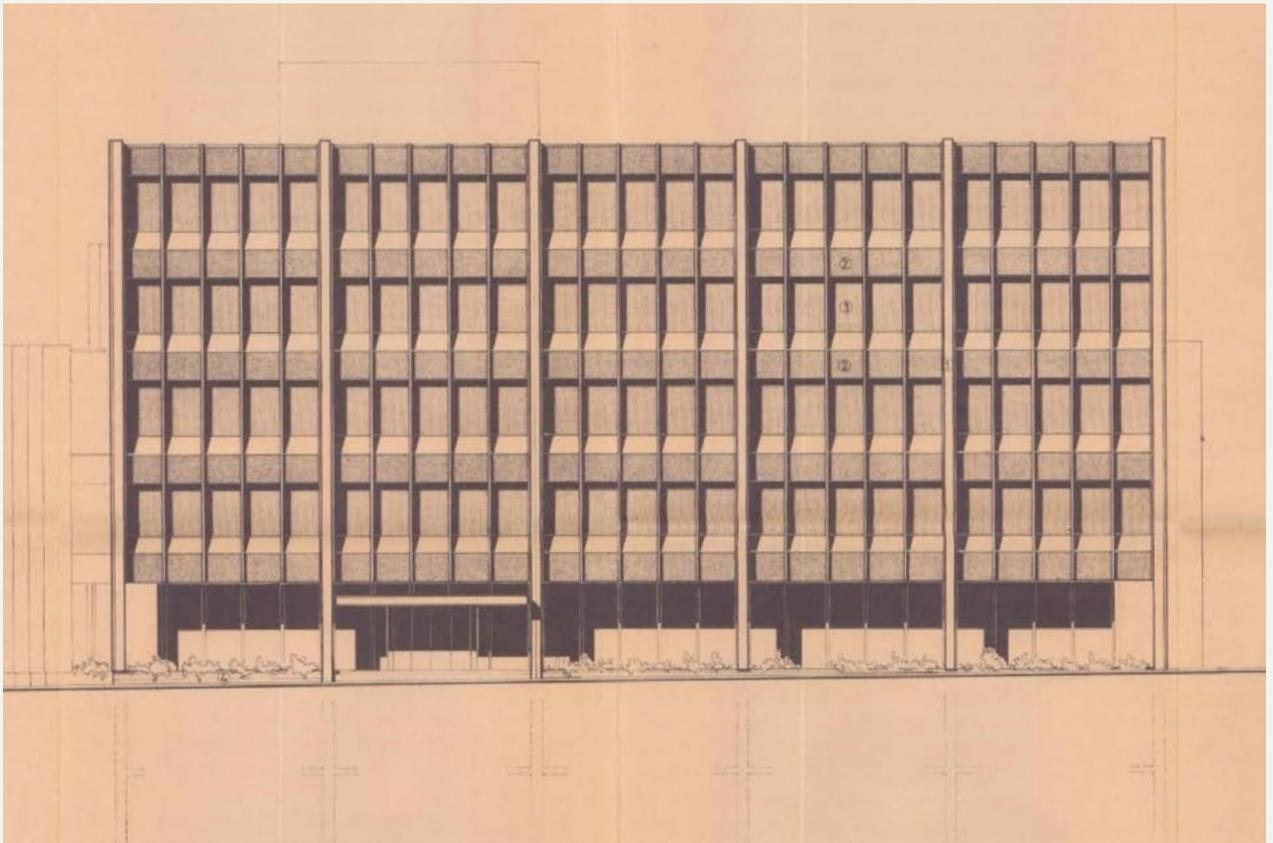
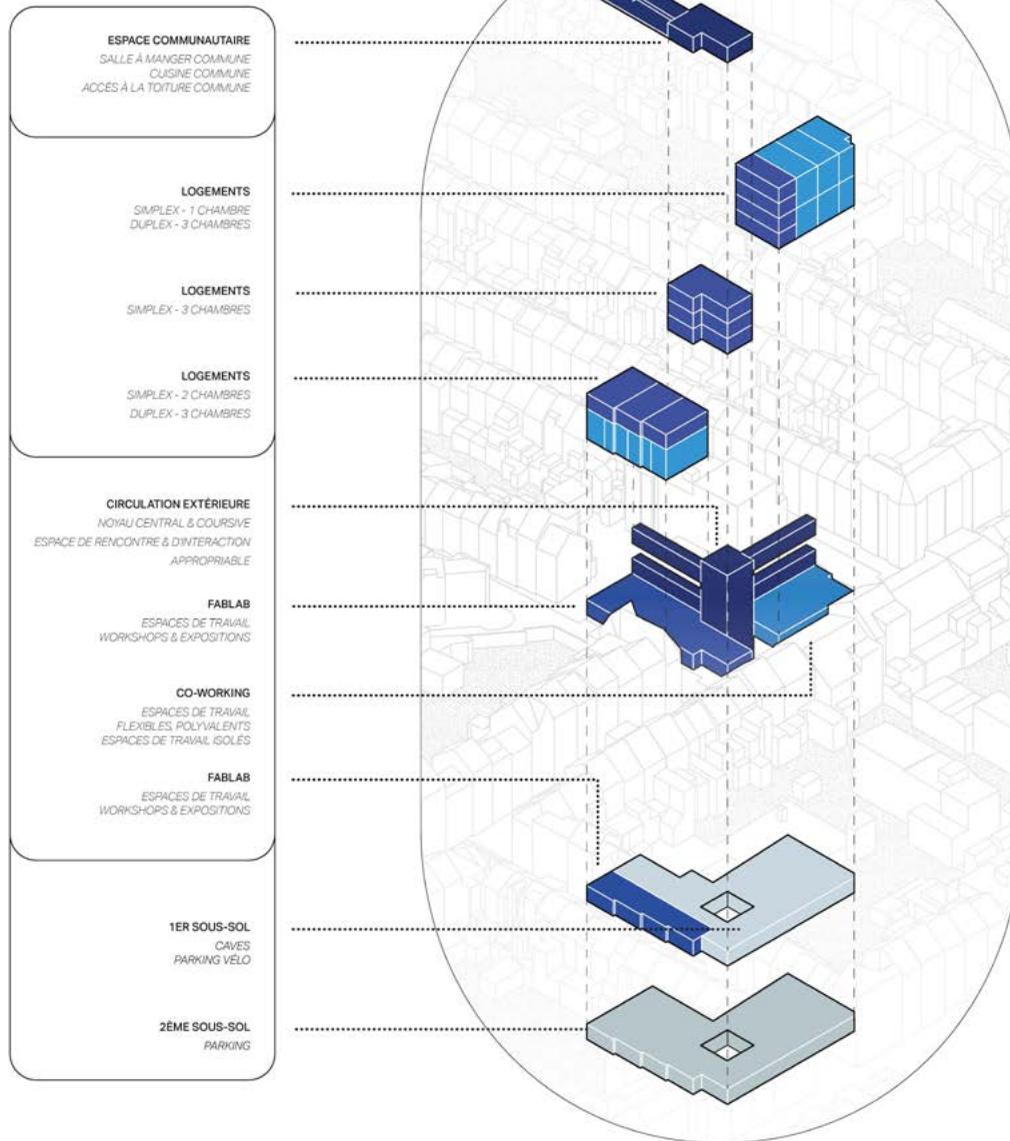


FIG. 9
Immeuble Vifquin, chaussée de Haecht 226-234, Schaerbeek, plans de la façade ouest, arch. S.A. Sandoz, 1971 (© Archives Commune de Schaerbeek).

AXONOMETRIE PROGRAMMATIQUE



TYPLOGIES DE LOGEMENTS



FIG. 10
Axonométrie programmatique du projet Vifquin (Jakub Niemynski et Tim Pierson, 2023, atelier de projet TRAME/Umbau, ULB).



FIG. 11
Plan du rez-de-chaussée du projet Vifquin (Jakub Niemynski et Tim Pierson, 2023, atelier de projet TRAME/Umbau, ULB).



FIG. 12A et 12B

Rendu de l'intérieur fablab et coworking du projet Vifquin (Jakub Niemynski et Tim Pierson, 2023, atelier de projet TRAME/Umbau, ULB).

Le contre-projet des étudiants Jakub Niemynski et Tim Pierson pour le concours et le projet lauréat d'A2M se focalisent sur les qualités intrinsèques de la structure du bâtiment, en proposant une combinaison de simplex et duplex dans l'ambition de réintégrer l'ancien immeuble de bureaux dans un environnement propice à la vie commune (FIG. 10 et 11). Leur mini-village vertical se décline autour d'une perméabilisation de l'îlot, structurée par une circulation extérieure verticale avec des coursives situées entre un nouveau patio qui sert d'entrée vers la chaussée de Haecht et la cour intérieure. Toute la circulation devient extérieure, démarquée en façade par le noyau principal qui dessert les logements ainsi que le fablab et le coworking qui occupent le rez-de-chaussée (FIG. 12A). Au dernier étage, on retrouve également un grand espace polyvalent et communautaire qui se prolonge sur la toiture.

La structure rationnelle, dotée de colonnes en béton armé apparentes en façade et de dalles gaufrees à l'intérieur, a servi de guide lors de

la conception des logements. La configuration des duplex et simplex se décline à travers le bâtiment en fonction de leur position, de leur orientation et de la possibilité de mettre en valeur les qualités intrinsèques de l'existant. L'architecture de l'intérieur insiste sur la structure existante en alignant au maximum les cloisons sur les quadrillages des dalles gaufrees, et en cherchant des doubles hauteurs pour accroître l'apport en lumière et des vues qui soulignent les interactions avec l'espace urbain (FIG. 12B).

ARLON 104

Dans le quartier européen, le bâtiment Arlon 104 est devenu le symbole d'une nouvelle mixité sociale future dans ce quartier monofonctionnel (FIG. 13). Construit en 1967 par les architectes Philippe Dumont et José Vanden Bossche, il occupe l'angle de la rue d'Arlon et de la rue Jacques de Lalaing. Propriété de la Régie des Bâtiments, l'immeuble de sept étages est abandonné depuis environ 15 ans



FIG. 13
Arlon 104, angle rue d'Arlon et rue Jacques de Lalaing à Bruxelles.

et était voué à la démolition, avant d'être sauvé par l'agence Vraiment Vraiment et son rez-de-chaussée abrite des occupations temporaires dans l'attente de sa reconversion : d'une part Stam Europa, un lieu qui, jusqu'en 2022, invitait les citoyennes et citoyens d'Europe et les fonctionnaires à débattre de l'avenir du quartier, et d'autre part Tournevie, un atelier toujours ouvert à la population permettant de bricoler et d'emprunter des outils. Les étages restent aujourd'hui inoccupés.

Le projet des étudiantes Anaëlle Dardenne et Olga Lembicz propose d'en repenser la typologie par une action très simple. En créant un mur mitoyen aux deux tiers du long bâtiment, elles redéfinissent complètement le bâtiment et son fonctionnement en deux entités distinctes (FIG. 14). Cette intervention modifie radicalement le rapport à la rue en multipliant les accès aux bâtiments par plusieurs portes d'entrée. Mais elle ouvre aussi sur une multiplicité d'usages que le bâtiment initial ne permettait

pas. Leur proposition est de compléter le programme existant (en le rendant pérenne) par d'autres infrastructures essentielles permettant de créer une nouvelle mixité dans ce quartier : une école primaire et maternelle, un centre sportif et 24 logements. Elles introduisent deux nouvelles circulations verticales permettant de rendre indépendantes toutes les parties. Le rez-de-chaussée est repensé pour permettre à la lumière naturelle d'inonder l'intérieur en instaurant un nouveau système de circulation vertical ménageant de nouvelles entrées de lumière au centre du bâtiment (FIG. 15 et 16). Il instaure par ailleurs un nouveau rapport à la rue en tirant parti du recul actuel du bâtiment, ce qui crée de nouvelles relations de voisinage. Les logements traversants (une, deux ou trois chambres) s'organisent quant à eux sur un noyau de circulation existant et un second noyau neuf.

Ce projet parvient à conserver les qualités programmatiques, structurelles et spatiales du bâtiment en les renforçant par une extension

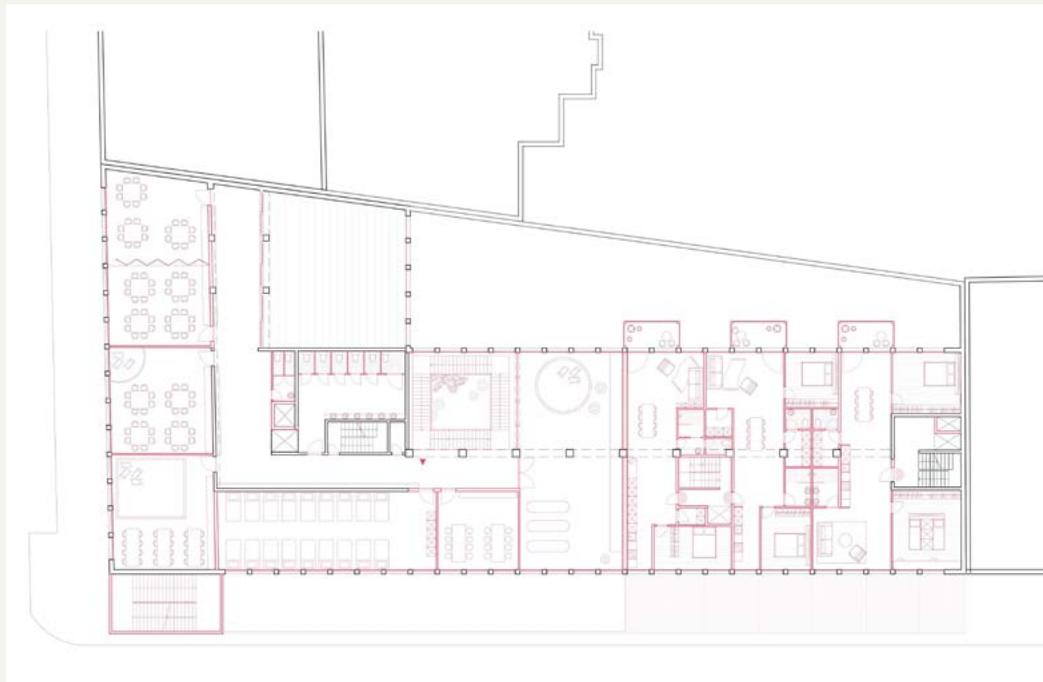


FIG. 14
Plan du deuxième étage,
Arlon 104 (Anaëlle
Dardenne et Olga
Lembicz, 2023, Atelier
Reconversion, ULiège).

au niveau supérieur qui s'approprie le langage architectural de l'existant, tout en se distinguant subtilement par la modification des matériaux de construction (FIG. 17). Par ce changement de typologie au moyen de la création d'une séquence verticale, les étudiantes évitent les pièges classiques de ce genre d'immeubles de bureaux allongés et créent un nouvel exemple typologique pour la reconversion de bureaux.

CONCLUSION

Dans leur diversité, les projets de reconversion d'immeubles administratifs et de bureaux présentés dans cet article rendent compte de questions centrales inhérentes à la réappropriation et à la diversification programmatique de ce type d'architecture. Parmi celles-ci, il est indispensable, pour la reconversion programmatique, d'améliorer la lisibilité et les qualités spatiales des accès et des distributions internes aux édifices tout en tenant compte de leurs structures constructives. Dans ces conditions, moyennant un travail d'isolation par l'intérieur parfois complexe, les qualités architectoniques des enveloppes originelles peuvent être conservées et l'expressivité de ces architec-

tures, emblématiques d'un moment singulier de constitution de la ville, être mise à contribution pour un projet de ville plus mixte, inclusive et résiliente.

La valorisation de ces architectures et le maintien de leurs qualités architectoniques doivent être considérés dans le temps long de constitution de la ville. Certes la circularité est de mise, mais l'exercice n'a rien d'évident et suppose de dépasser à la fois le paradoxe d'une reprogrammation spécifique trop vite obsolète et le faux-semblant d'une démolition-reconstruction plus économique. Confronter les étudiants à cette réalité problématique de la reconversion permet d'explorer ensemble les nouveaux enjeux et défis qui se présentent à l'architecture et dont la prise en compte passe plus que jamais par une approche au cas par cas, loin de toute panacée ou de solutions génériques.

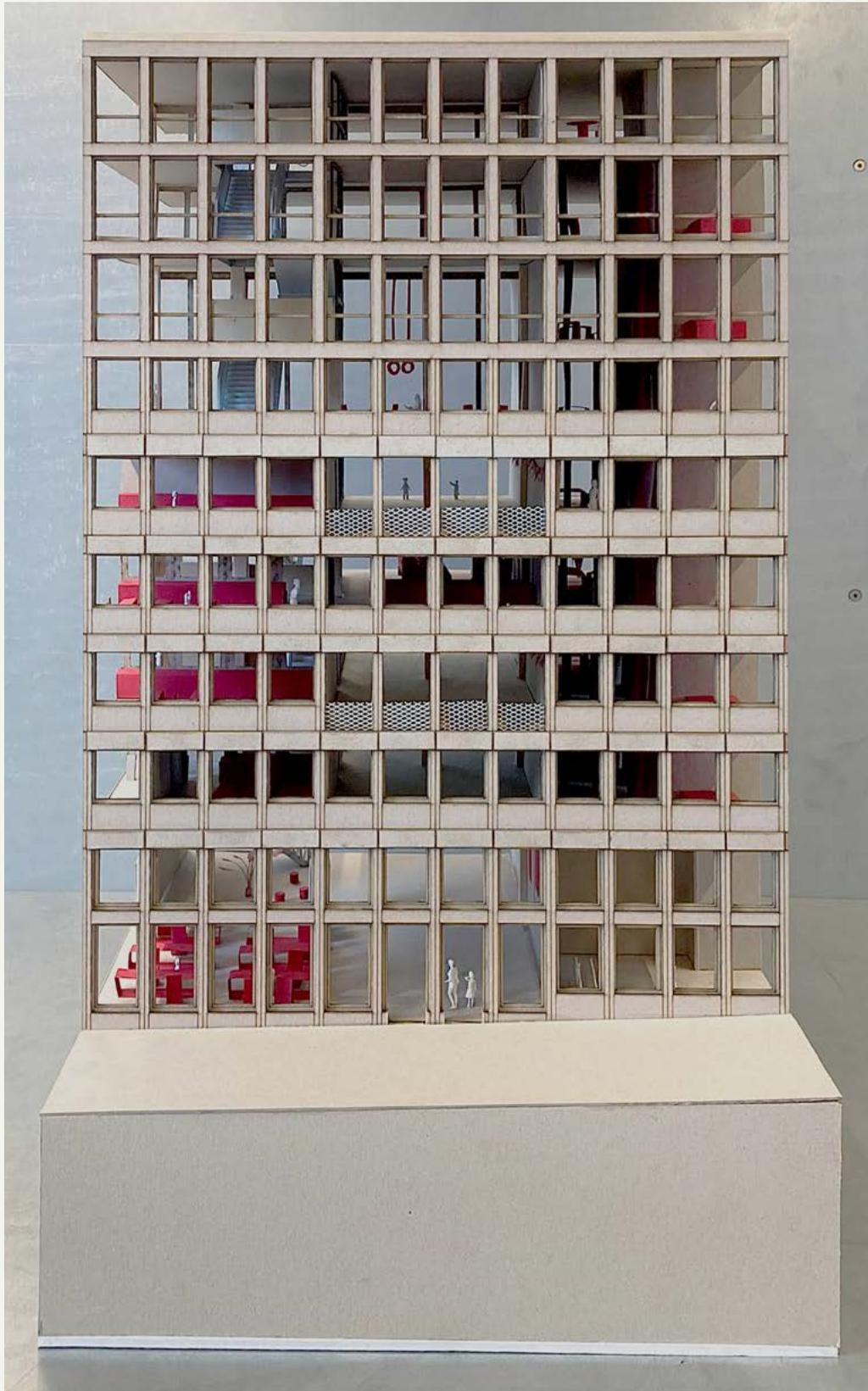


FIG. 15
Maquette, Arlon 104
(Anaëlle Dardenne et Olga
Lembicz, 2023, Atelier
Reconversion, ULiège).



FIG. 16
Maquette, Arlon 104 (Anaëlle Dardenne et Olga Lembicz, 2023, Atelier Reconversion, ULiège).

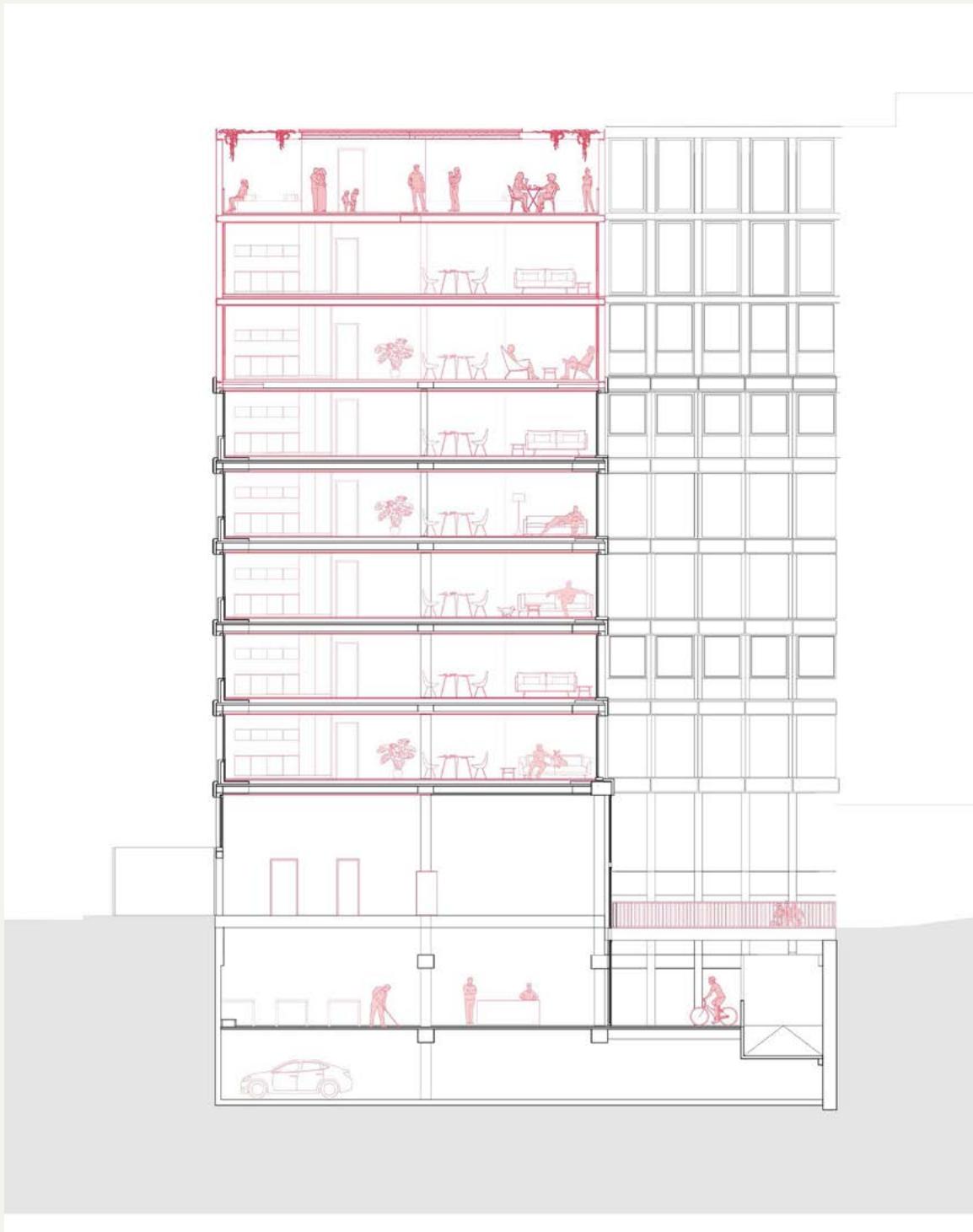


FIG. 17
Coupe projetée, Arlon 104 (Anaëlle Dardenne et Olga Lembicz, 2023, Atelier Reconversion, ULiège).

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'icongraphie

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/2025/6860/008

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