

Bruxelles Patrimoines

39

Été 2025

U



Dossier

RECONVERTIR LES BUREAUX

urban.brussels



Le bureau change-t-il la donne ?

Notes sur quelques récentes reconversions de bureaux « durables » à Bruxelles

SVEN STERKEN

PROFESSEUR D'HISTOIRE DE L'ARCHITECTURE, FACULTEIT ARCHITECTUUR KU LEUVEN

NDLR

La transformation brutale qu'a connue Bruxelles après la guerre est bien connue et porte même un nom : la *bruxellisation*. Les quartiers d'affaires ont surgi comme des monolithes dans l'ancien tissu urbain. Monofonctionnels et désertés après les heures de bureau, ils ont été décriés pendant des décennies. Dans son essai, Sven Sterken note que la tour de bureaux, symbole de cette période, bénéficie d'une revalorisation dans le cadre de la quête actuelle de durabilité et de circularité. Sa contribution offre à la fois un contexte historique et des observations critiques sur cette nouvelle évolution.



Ancien immeuble SECO, détail de la façade,
rue d'Arlon, rue de Trèves, Bruxelles (© S. Malaud).



FIG. 1

Le siège d'entreprise comme enseigne monumentale : l'immeuble Shell près de la gare Centrale, arch. Alexis Dumont & Marcel Van Goethem, 1934 (© Dumont & Van Goethem, *Quelques travaux d'architecture* (1939), p. 26).

La reconversion de bureaux vers d'autres fonctions n'est pas un phénomène nouveau à Bruxelles. Déjà en 2011, l'ouvrage *Bruxelles, ses bureaux, ses employés* mettait la typologie en lumière sous différents angles – y compris celui de la réutilisation. Peu de temps après, le livre *Bureaux du passé, habitants du présent* présentait 35 reconversions de la période 1975-2010¹. Ce phénomène a dernièrement fait l'objet d'un intérêt accru, et ce pour deux raisons. D'une part, il s'inscrit dans le discours sur la durabilité : un bâtiment qui possède des qualités mérite d'être conservé. D'autre part, le patrimoine d'après-guerre est de plus en plus apprécié. Autrefois décriés comme l'expression ultime de la *bruxellisation*, les immeubles de bureaux des années 1960 et 1970 présentent aujourd'hui un certain nombre d'atouts qui permettent la densification et la mixité des fonctions.

Cependant, la logique économique du secteur immobilier nous pousse à nous demander dans quelle mesure cet intérêt récent découle réellement d'une préoccupation pour l'empreinte environnementale ou la valeur culturelle de ces bâtiments. Ne s'agit-il pas plutôt d'une forme de *greenwashing*, motivée par des considérations financières et commerciales? S'agit-il vraiment d'une prise de conscience des effets secondaires du développement immobilier? Et dans quelle mesure cela génère-t-il effectivement un « gain » social ou urbanistique? Car qui dit réutilisation dit en réalité *statu quo*. La question est de savoir si cela permet de créer une valeur ajoutée sociale ou spatiale, et comment. L'une des questions centrales de ce numéro thématique est donc la suivante : dans quelle mesure les récentes rénovations et reconversions de grands immeubles de bureaux sont-elles réellement innovantes? Assistes-t-on à un bond en avant en terme de qualité et, si oui, qui

1. *Bruxelles, ses bureaux, ses employés*, numéro spécial de l'*Observatoire des bureaux*, Région de Bruxelles-Capitale, 2011 ; LASSERRE, C., et al., *Bureaux du passé, habitants du présent*, Région de Bruxelles-Capitale, 2013.



FIG. 2
Immeuble de bureaux avec commerce au rez-de-chaussée, situé à l'angle rue du Fossé aux Loups et rue d'Argent, arch. Jean Dumont, 1959 (W. Kenis, 2025 © urban.brussels).

en bénéficie ? Pour répondre à ces questions, nous avons besoin d'un cadre d'évaluation pour examiner de manière critique les projets de reconversion ainsi que les nombreuses revendications de durabilité qui les accompagnent. Cela nécessite une compréhension de la valeur patrimoniale, des qualités architecturales et du potentiel d'avenir de ce patrimoine de bureaux en apparence « banal ». Cet essai introductif vise à y contribuer en précisant les concepts centraux de ce débat : que signifie, dans les faits, la reconversion durable d'un immeuble de bureaux ?

L'IMMEUBLE DE BUREAUX : ÉVOLUTIONS ET TENDANCES

Alors que le visage de la ville à la fin du XIX^e siècle était défini par les cheminées des usines, celles-ci cèdent la place à des bureaux à partir du milieu du XX^e siècle. Cette typologie évolue

très rapidement car elle est soumise à un grand nombre de facteurs externes tels que l'évolution des formes de travail, les innovations technologiques, les conditions fluctuantes du marché, les exigences en matière d'accessibilité, le prix des terrains, les relations sociales et professionnelles, le renforcement des réglementations, etc. *Grosso modo*, nous pouvons distinguer cinq phases dans cette évolution².

Pendant une longue période, le bureau a été une vitrine prestigieuse pour l'entreprise, comme les bâtiments Generali et Shell (tous deux A. Dumont & M. Van Goethem, 1934) à côté de la Gare Centrale (FIG. 1), l'Unilever House dans la rue Belliard (Hendrickx & Vanden Bosch, 1950-1955) ou le siège de Petrofina dans la rue de la Loi (architecte inconnu, 1951-1966). Depuis les États-Unis, le Lever House (SOM, 1952) et le Seagram Building (Mies van der Rohe, 1958) ont donné le ton au « style international » des affaires après la Seconde Guerre mondiale. Cette architecture de bureaux transparente et fonctionnaliste est devenue une métaphore universelle de l'efficacité, de la productivité et du progrès. Le bureau paysager est devenu la norme et le principe de la « façade-rideau » (une façade légère et transparente) est devenu une recette architecturale appliquée à toutes les échelles. À Bruxelles, il a trouvé sa première application dans l'immeuble emblématique P & V au Jardin Botanique (Hugo Van Kuyck, 1955) et dans l'immeuble de bureaux bien intégré avec commerce, à l'angle de la rue Fossé aux Loups et de la rue d'Argent (Jean Dumont, 1959) (FIG. 2). Ces exemples ont été rapidement suivis par le bâtiment Berlaymont (Lucien De Vestel, 1962), la tour Madou (Robert Goffaux, 1967), le bâtiment Philips et le Centre administratif de la Ville de Bruxelles sur le boulevard Anspach (tous deux du Groupe Structures et al., 1968). Curieusement, le seul immeuble de bureaux bruxellois de l'époque à avoir fait la une de la presse architecturale internationale s'en est justement écarté : dans le siège de l'ancienne Banque Lambert (Gordon Bunschaft/SOM, 1958), un élément préfabriqué structurel soigneusement conçu dans la façade a formé la base d'une expression architecturale monumentale, mais sophistiquée. À cette époque, le bureau était également considéré comme la pierre angulaire de la rénovation urbaine. À l'instar de La Défense à Paris, Bruxelles s'attèle également à construire un tout nouveau centre d'affaires dans le quartier Nord (plan directeur Groupe Structures, 1967), avec comme moteur

2. L'historique de l'immeuble de bureaux a été largement étudié. Les publications les plus récentes sont les suivantes : GIGON, A., GUYER, M. (ed.), *Bürogebäude*, GTA Verlag, ETH Zurich, 2019 ; BAUMEISTER, R., PETERMANN, S., *Back to the Office. 50 Revolutionary Office Buildings and How They Sustained*, NAI/O10 Publishers, Rotterdam, 2022.



FIG. 3
L'ancien siège principal d'ING (anc. BBL) Saint-Michel à Etterbeek, arch. Jacques Wybauw, 1974.

une antenne locale du World Trade Center. Cependant, comme nous le savons, cette histoire s'est mal terminée en raison de la crise pétrolière de 1973.

Au lendemain de Mai 68, le bureau paysager a également évolué : les grands plateaux de bureaux ouverts sont désormais aménagés avec du mobilier et des écrans à une échelle plus humaine. Parallèlement, on assiste à un retour à une architecture plus sculpturale et monumentale, qui trouve sa place dans des endroits visibles le long des voies d'accès ou dans des parcs d'entreprises en périphérie de la ville. Des exemples typiques à Bruxelles sont le bâtiment CBR (Constantin Brodzki, 1968), le siège de Glaverbel (Renaat Braem & André Jacqumain, 1967) sur la chaussée de la Hulpe ou les anciens sièges de La Royale Belge (René Stapels, 1967) et de la BBL (Jacques Wybauw, 1974), respectivement sur le boulevard du Souverain et le Cours Saint-Michel (**FIG. 3**). Le contraste avec la vague suivante (1975-1985) est saisissant. Après la crise énergétique de 1973, le bureau devient un objet de marché et de spéculation : conçu indépendamment de l'utilisateur final, il doit surtout produire le plus de mètres car-

rés rentables possible. Nombre de ces projets sont réalisés par des promoteurs britanniques après l'adhésion de la Grande-Bretagne à l'UE (1973), sur des parcelles fusionnées de maisons de maître du XIX^e siècle (par exemple, le long de l'avenue Louise ou dans le quartier Léopold). C'est la porte ouverte aux excès : jamais autant de mètres carrés de bureaux n'ont été créés dans la capitale qu'à cette époque.

À partir de la seconde moitié des années 1980, l'économie a repris et l'immeuble de bureaux redevient un objet de prestige. Le postmodernisme atteint son apogée durant cette période : des références historiques ou des motifs décoratifs doivent à nouveau faire d'un bâtiment un objet unique, en « dialogue » avec son environnement historique. Parmi les exemples les plus marquants figurent l'ancien bâtiment Le Marquis à côté de la cathédrale Sainte-Gudule (ELD Partnership/Atelier de Genval, 1991), le siège de l'ancienne AG sur le boulevard Jacqumain (Michael Graves, Atelier d'Art Urbain, Jaspers & Partners, 2002) (**FIG. 4**) ou encore le bâtiment Van Maerlant dans la rue Belliard (Group Planning, 1980-1988). Une autre évolution importante de cette période



FIG. 4
Le siège de l'ancienne AG boulevard Jacqmain à Bruxelles, arch. Michael Graves, Atelier d'Art Urbain, Jaspers & Partners, 2002 (W. Kenis © urban.brussels).

est l'introduction de l'ordinateur personnel sur chaque bureau : cela nécessite non seulement de l'espace supplémentaire, mais aussi des systèmes de câblage et de refroidissement élaborés dans des planchers surélevés et des plafonds suspendus. Expression de cette évolution technologique, l'architecture high-tech est devenue temporairement très populaire : les façades en verre, les systèmes de climatisation, les protections solaires et les techniques de réduction de la consommation d'énergie déterminent les façades, comme celle de l'immeuble Brussimmo (1990) de Philippe Samyn dans le quartier européen. Sur le plan urbanistique, le phénomène du « parc de bureaux » apparaît : des enclaves monofonctionnelles en périphérie comme le long du boulevard de la Plaine (près du campus de la VUB), du boulevard de la Woluwe, l'avenue Marcel Thiry et le boulevard Léopold III. Le quartier Nord connaît également un renouveau à cette période, car les administrations flamandes s'y installent en masse.

L'introduction de l'internet à la fin des années 1990 a eu à son tour des conséquences considérables : les documents peuvent désormais être échangés sous forme numérique et non

plus sur papier, et le travail décentralisé devient possible. Le télétravail (où l'employé travaille depuis un lieu extérieur à l'entreprise ou depuis son domicile) n'a réellement percé que pendant l'épidémie de Covid-19 en 2020-2021 mais il a rapidement été perçu comme un droit acquis. En conséquence, les grands employeurs ont fortement réduit leur surface de bureaux. Proximus, par exemple, a d'abord décidé de réduire de moitié sa surface dans les célèbres tours jumelles de la gare du Nord (passant de 105.000 m² à 40.000 m²), la tour sud devant être convertie en 400 appartements et chambres étudiants (conception par Jaspers-Eyers & Neutelings-Riedijk). Cependant, début 2025, l'entreprise a décidé de déménager tous ses bureaux vers un nouveau bâtiment à construire sur le site de Tour & Taxis, ce qui signifie que le travail autour des tours existantes doit être refait. Les attentes en termes d'impact (positif) sur le quartier Nord sont élevées, tout comme dans le quartier Léopold : la Commission européenne y a récemment vendu pas moins de 300.000 m² de bureaux. Dans le cadre de l'opération Cityforward, 21 (!) bâtiments sont ainsi éligibles à la rénovation et au réaménagement. L'intention est de consacrer environ 30 % de ces bâtiments au logement et aux équipements urbains. Accompagné par le maître architecte bruxellois, Cityforward représente une opportunité de choix pour revitaliser durablement ce quartier grâce à la mixité fonctionnelle.

Outre cet impact quantitatif, il existe également un effet qualitatif : le nouvel équilibre entre vie professionnelle et vie privée fait que, aussi paradoxal que cela puisse paraître, le lieu de travail gagne en importance. En effet, ce dernier doit offrir une valeur ajoutée par rapport à la facilité et au confort de la maison. C'est pourquoi le bureau idéal aujourd'hui est un environnement stimulant qui favorise la créativité, le travail d'équipe et le développement personnel, dans un lieu de caractère proche des nœuds de transport et des équipements urbains. Le récent déménagement du journal *De Standaard* en est un bel exemple : après 40 ans passés en périphérie, la rédaction s'est installée dans le bâtiment emblématique Shell (voir plus haut). Ainsi, la boucle est bouclée : du centre-ville à la périphérie et retour, en moins d'un demi-siècle.

Enfin, entre le bureau et la maison, une sorte de « troisième lieu » est apparu, à savoir l'espace de coworking. Dans ce cas, l'employeur ou les membres du personnel louent temporairement



FIG. 5
L'installation de Fosbury & Sons dans l'ancien siège CBR, chaussée de La Hulpe 185 à Watermael-Boitsfort, arch. Constantin Brodzki, Marcel Lambrichs, 1967-1970 (A. de Ville de Goyet © urban.brussels).

un emplacement dans un grand espace qui, en plus des salles de réunion, du café et d'autres services, offre des opportunités de réseautage, de préférence dans un environnement plutôt informel et branché. Les immeubles de caractère qui contrastent avec les bureaux classiques ont donc la cote. L'ancien immeuble CBR de Constantin Brodzki, où Fosbury & Sons a ouvert un espace de coworking prospère, en est un bel exemple (FIG. 5). Toutefois, le phénomène ne rencontre pas le succès escompté et se stabilise autour de 2,5 % de la surface de bureaux à Bruxelles³.

Ce bref historique de l'immeuble de bureaux illustre la rapidité avec laquelle notre culture de la construction et nos méthodes de travail évoluent. En conséquence, de nombreux immeubles de bureaux relativement récents ne sont déjà plus suffisamment adaptés ou ne répondent pas aux normes de performance énergétique de plus en plus strictes. Après seulement 15 ans, ils ne sont donc plus compétitifs dans le segment haut de gamme du marché locatif⁴. Ce phénomène est encore renforcé à Bruxelles par le fait qu'il y a peu de nouveaux grands acteurs. On assiste à une « chaise musicale » constante, les plus grands locataires s'appropriant toujours les nouveaux emplacements et rationalisant leur parc de bureaux⁵. Par exemple, Engie déménage après une courte période dans le quartier Nord vers le nouveau bâtiment OXY sur la place de Brouckère; Lumi-

nus louait initialement des bureaux dans le bâtiment Le Marquis, mais a récemment déménagé dans le bâtiment Seven rénové dans le quartier Nord⁶. Le personnel n'y a plus de place fixe et des espaces de coworking sont loués à Fosbury & Sons pour les réunions – deux mesures qui permettent de réduire de près de 2.500 m² l'espace de bureau. Ces cycles de déménagement sont également de plus en plus courts, ce qui montre qu'aujourd'hui, le bureau est presque devenu un produit de consommation.

LES VASES COMMUNICANTS ENTRE VACANCE ET RÉUTILISATION

Lorsqu'ils cessent d'être loués, les bureaux restent souvent vacants pendant une longue période, car les coûts de rénovation ne compensent pas les bénéfices escomptés. Souvent, il y a aussi de la spéculation foncière en jeu et le bâtiment est retiré du marché jusqu'à des jours meilleurs. À Bruxelles comme ailleurs, la vacance fait donc partie intégrante du marché des bureaux: 9 % de l'offre, soit 1 million de mètres carrés (!), sont vacants⁷. Les promoteurs ont alors quatre options: maintenir le *statu quo* et chercher de nouveaux locataires dans un segment inférieur du marché; adapter ou rénover si l'investissement compense les revenus locatifs ou de vente escomptés. La démolition et la construction constituent une troisième option, mais cela prend du temps et, dans l'in-

3. PERSPECTIVE.BRUSSELS, *Observatoire des bureaux*, n° 40, 2024, p. 43.

4. PERSPECTIVE.BRUSSELS, *La conversion des bureaux à l'appui du projet de ville bruxellois*, Rapport de synthèse, Task Force Bureaux, 2022, p. 22.

5. « Het cruciale keerpunt voor een verketterde kantoorwoestijn », in *De Tijd*, 23/10/2021.

6. *Idem*.

7. 9 % est également la moyenne internationale. Il s'agit généralement de surfaces « fragmentées » (c'est-à-dire des parties de bâtiments). Seuls 24 bâtiments sont actuellement totalement inoccupés à Bruxelles, sur un total estimé de 263 bâtiments partiellement inoccupés.
<https://www.bruzz.be/actua/stedenbouw/brusselse-kantoorruimte-neemt-af-al-blijft-leegstand-stijgen-2024-04-17>.

tervalle, il n'y a pas de revenus. Si le bâtiment existant est encore en bon état structurel et technique, cela signifie également un gaspillage de ressources. La quatrième option est donc de plus en plus privilégiée: la réutilisation ou la reconversion, qui adapte la structure à un usage différent ou élargi⁸.

Entre 1997 et 2017, 1.675.000 m² de bureaux ont ainsi été reconvertis à Bruxelles –une tendance qui n'a fait qu'augmenter ces dernières années: 2021 et 2022 représentaient 15 % du total depuis le début de l'enregistrement en 1997⁹. La nouvelle destination est généralement résidentielle (60 %): appartements, chambres d'étudiants, maisons de repos et, dans une très faible mesure, logements sociaux; 30 % sont des écoles (34 entre 2014-2025) et les 10 % restants comprennent des magasins et des hôtels¹⁰. L'importance du logement dans la Région ne peut donc pas être sous-estimée: depuis 1997, plus de 1 million de m² de bureaux ont été transformés en logements; en 2021, cela représentait même 23 % de la nouvelle surface résidentielle réalisée. D'un point de vue quantitatif, la reconversion des bureaux joue donc un rôle important. Mais s'agit-il également d'interventions *qualitatives* au bon endroit et pour le bon public?

Les bureaux semblent se prêter à une réutilisation: ils sont relativement flexibles grâce à leurs grandes surfaces, ils ont généralement plusieurs façades, donc une bonne luminosité, et souvent aussi un ou plusieurs noyaux de circulation. En revanche, ils ont souvent des plafonds bas et une grande profondeur de construction (jusqu'à 20 mètres ou plus). Cela ne facilite pas la reconversion en appartements standard. Le coût relativement élevé d'une telle opération explique qu'elle s'adresse principalement au segment supérieur du marché du logement. Selon toute logique, ce processus se déroule dans les endroits où il y a déjà beaucoup de bureaux: le quartier Léopold, le long de l'avenue Louise et du boulevard Léopold III, mais aussi dans des endroits plus périphériques comme l'avenue Marcel Thiry. Les sept (!) projets de reconversion qui y sont en cours représentent près de 775 nouveaux logements. Cependant, ceux-ci se trouveront dans un endroit où il n'y a pas (encore) d'équipements urbains tels que des écoles, des crèches, des magasins ou des transports publics. Un ancien quartier de bureaux monofonctionnel risque dès lors d'évoluer pour devenir un quartier rési-

dentiel tout aussi monotone et, qui plus est, difficile d'accès. Ce qui semble être une option durable à l'échelle architecturale ne l'est donc pas nécessairement au niveau urbanistique ou social. Une vision intégrée de ces processus s'impose donc, au-delà du pragmatisme économique du marché immobilier. Bien qu'il s'agisse d'acteurs privés, le maître architecte peut jouer un rôle moteur ou médiateur, comme pour les développements actuels du quartier Nord¹¹.

UN ÉVENTAIL D'OPTIONS

Dans le débat actuel, reconversion et démolition sont souvent mises en opposition. Toutefois, la pratique montre qu'il existe un éventail d'options, avec ou sans préservation de la structure et de la fonction d'origine. La transformation récente de plusieurs bâtiments plus ou moins similaires de la même période, par le même bureau d'architectes (Groupe Structures), illustre cette diversité¹².

En 1971, le Manhattan Center a donné le ton pour le développement du quartier Nord, mélangeant bureaux, hôtels et commerces. Avec deux niveaux supplémentaires, l'aile rénovée de l'avenue du Boulevard (arch. Jaspers-Eyers) offre 44.500 m² de bureaux, un «Winter Garden» entre les 14^e et 17^e étages et une terrasse panoramique au sommet. Le socle a été conservé pour les magasins, les établissements de restauration et une antenne de la Vlerick Management School. La nouvelle façade avec double vitrage isolant consomme 30 % d'énergie en moins. En outre, la réutilisation de la structure existante représente un gain économique et environnemental important. Sur le plan architectural et urbanistique, ce projet s'inscrit cependant dans la continuité des opérations de relooking de la fin des années 1990, où l'expression originale des icônes modernistes a disparu sous une couche de verre anonyme. L'accès direct (existant) au métro et au parking sous le bâtiment, ainsi que les nombreux équipements sont un atout, mais font du nouveau Manhattan un écosystème fermé au tissu urbain environnant.

Comme pour le projet Manhattan, la rénovation de l'ancienne tour Philips, rebaptisée MULTI (arch. Conix RDBM), a permis de créer environ 10 % de surface supplémentaire (41.000 m² au total) et de réaliser d'importantes économies en conservant l'ossature. La façade-rideau sombre

8. REMY, H., VAN DER VOORDT, T., « Adaptive reuse of office buildings into housing: opportunities and risks », in *Building Research & Information*, vol. 42, 2014, n° 3, pp. 381-390.

9. *Observatoire des bureaux* n° 38, p. 32; n° 40, p. 59; Task Force Bureaux, op. cit. p. 14.

10. Task Force Bureaux, op. cit. pp. 50 et suiv.

11. STERKEN, S., « Sharp Edges, Soft Power », in *A+*, n° 299, 12/2022, pp. 62-66, <https://bma.brussels/app/uploads/2023/04/A299-Sharp-edges-soft-power.pdf>.

12. Les différentes stratégies de rénovation et les revendications de durabilité afférentes ont été étudiées par Elien Vanhamel dans son mémoire de fin d'études à la Faculté d'Architecture de la KU Leuven. Voir <https://scriptiebank.be/scriptie/2022/eens-verguisd-nu-een-voorbeeld>. Pour un résumé des conclusions, voir VANHAMEL, E., STERKEN, S., « Hoe duurzaam is "duurzaam"? », in *Ruimte*, n° 58, 2023, pp. 64-67.



FIG. 6
Le Centre Monnaie boulevard Anspach à Bruxelles s'appelle désormais OXY. La célèbre silhouette en croix est maintenue, arch. Snøhetta & Binst Architects.

a été remplacée par une variante plus légère et plus transparente qui crée une zone avec une hauteur de plafond supplémentaire autour du plateau des bureaux (voir description du projet plus loin dans ce numéro)¹³. Le plus grand mérite de ce projet est qu'il se préoccupe de son impact. Ainsi, il a été décidé de ne pas inclure d'enseignes de grandes chaînes de vêtements pour épargner les commerces de la rue Neuve, et les deux premiers étages du socle ont été fusionnés pour faire place à des magasins et des équipements publics (comme prévu initialement). Ces interventions (façade et socle accessible au public) renforcent la réutilisation de l'existant et créent une valeur ajoutée architecturale et urbanistique notable.

Nous retrouvons une stratégie similaire chez le voisin d'en face, l'ancien Centre Monnaie (aujourd'hui «OXY» (arch. Snøhetta & Binst Architects), pris en main par les mêmes promoteurs (FIG. 6). Ici, les intentions non réalisées du projet original ont été prises comme point de départ. En effet, le bâtiment, conçu pour être un complexe mixte comprenant des bureaux, des appartements, des magasins et même

une piscine publique¹⁴, est finalement devenu une tour de bureaux monofonctionnelle sur un socle de boutiques – un colosse anti-urbain dans un endroit stratégique du centre-ville. Les plans actuels doivent y remédier : ainsi, le toit du socle place de la Monnaie deviendrait accessible au public et les étages seraient occupés par des logements, des bureaux et un hôtel. À l'instar du bâtiment Philips, la nouvelle façade présente une saillie d'un mètre, ce qui permet de gagner de l'espace sans perdre sa silhouette distinctive. Ici aussi, on construit sur les qualités de base de l'existant, guidé par la logique initiale de l'architecture.

Le projet immobilier le plus marquant de ces dernières années à Bruxelles est sans conteste la renaissance des tours WTC I et II sous la forme du bâtiment Marie-Elisabeth Belpaire (arch. Jaspers-Eyers, 51N4E & l'AUC). Seuls le socle et les noyaux d'ascenseur ont été récupérés ; un nouveau volume de 14 étages doubles viendra s'y greffer.¹⁵ La mixité des fonctions a été prise au pied de la lettre : dans les tours reconstruites, appartements et chambres d'hôtel alternent à chaque étage. Toutefois, la part résidentielle

13. Le processus de conception et de mise en œuvre est largement documenté dans *Working with – MULTI: Open Debate, Public Interior and Circularity*, CONIX RDBM Architects, 2022.

14. STERKEN, S., DE MOFFARTS, J. (Altstadt Architects), *Building History Study and Valuation, Centre Monnaie, Brussels*, étude non publiée commandée par Immoel & Whitewood, 2019.

15. *How to not Demolish a Building. ZIN, a Project by 51N4E, L'AUC, Jaspers-Eyers, Befimmo*, Ruby Press, 2023 ; Sterken, S., « Een Paard van Troje voor de Noordwijk », in *A+*, n° 295, pp. 64-68.



FIG. 7
Occupation temporaire du 23^e étage de la tour WTC-I par la Faculté Architectuur de la KU Leuven, 2018-2019 (Rob Stevens © KU Leuven).

(13 %) reste limitée par rapport à la surface de bureaux (75.000 m²). De plus, le socle massif et aveugle a été remplacé par des entrées, des magasins, une serre publique, des installations sportives et des espaces de coworking. Outre la mixité fonctionnelle, le maintien ou non du caractère public de ces accès et installations déterminera si ce projet peut effectivement devenir le moteur de la réhabilitation du quartier Nord, comme on l'attendait de son prédécesseur.

Que pouvons-nous conclure de ces projets ambitieux? En quoi sont-ils différents des exemples antérieurs de réutilisation ou de réaffectation? Une première caractéristique notable est l'attention portée à la durabilité. Les bâtiments consomment beaucoup d'énergie, tant pendant leur construction que pendant leur utilisation. Si les panneaux solaires, les pompes à chaleur et le double vitrage sont courants depuis un certain temps, l'impact climatique des flux de matériaux dans la construction n'a été pris en compte que récemment. Les projets ci-dessus rivalisent en termes de revendications de durabilité (neutralité CO₂, installations performantes, énergies renouvelables, etc.) et se distinguent également par leur circularité : selon la terminologie et la méthode de calcul, ils vont de 2 à 95 (!) % de conservation, de réutilisation ou de recyclage – le tout étayé par des certificats onéreux tels que BREEAM. Il est remarquable que ces bâtiments, qui

auraient sans doute été démolis il y a dix ans en raison de leurs mauvaises performances énergétiques, soient désormais considérés comme des exemples de durabilité après leur rénovation. Par exemple, MULTI et le bâtiment Belpaire ont reçu le prix *be.exemplary* respectivement en 2017 et 2019. Mais nous ne devons pas ignorer la logique immobilière sous-jacente : la rhétorique de la durabilité a la cote auprès des grands locataires, et dans la plupart des cas de réaffectation, il serait impossible de réaliser le même volume en construction neuve. Enfin, les rénovations sont généralement plus rapides que les constructions neuves, ce qui permet de mettre le projet plus rapidement sur le marché.

Outre la circularité, la mixité (diversité fonctionnelle au sein d'un même bâtiment) est également le mot d'ordre des projets mentionnés ci-dessus, dans le but de diversifier les usages et les rythmes d'utilisation tout au long de la journée ou de la semaine. Les socles, notamment, jouent ici un rôle déterminant : en y intégrant des équipements destinés à un public différent de celui du public principal (salle de sport, café, magasin, etc.), des relations significatives peuvent se créer entre le quartier, le bâtiment et la communauté. Cependant, ces qualités urbaines nécessitent un effort qui va à l'encontre de l'inertie du développement immobilier. En effet, les promoteurs préfèrent réaliser un grand bâtiment pour un seul client, sans trop d'acteurs externes. Le parcours de la quatrième tour WTC (jamais réalisée) prouve probablement que même le secteur immobilier se rend compte que le bloc de bureaux monofonctionnel et monolithique a fait son temps : bien qu'en 2012 un permis ait déjà été obtenu uniquement pour des bureaux, le promoteur souhaite désormais proposer des logements, une terrasse sur le toit ainsi que des cafés et des magasins au niveau de la rue¹⁶. Cependant, un scepticisme sain reste de mise : en raison des difficultés juridiques et techniques liées aux logements en copropriété dans un projet mixte, la dimension résidentielle reste fragile. Ainsi, les appartements du bâtiment Belpaire sont uniquement mis en location, avec le risque réel qu'ils soient en réalité utilisés comme appart-hôtels par des expatriés.

Enfin, on s'est rendu compte que les biens inoccupés peuvent également être utilisés de manière utile. Une utilisation temporaire (c'est-à-dire une occupation alternative, a priori délimitée dans le temps) offre l'opportunité

16. <https://www.befimmo.be/en/buildings/zin>.

d'acquérir des connaissances *in situ* sur les possibilités et les restrictions d'un bâtiment, du programme prévu et de son environnement. Étant donné que de telles initiatives émergent souvent de la base (par les parties prenantes plutôt que par les autorités), elles peuvent également offrir une plateforme pour la participation et la cocreation¹⁷. Contrairement à ce que l'on pourrait croire, l'occupation temporaire des tours WTC a montré qu'il ne s'agit pas forcément d'associations activistes. Lorsque plusieurs grands locataires du quartier Nord sont arrivés au terme de leur contrat en 2015, il risquait de s'ensuivre une vacance structurelle. C'est pourquoi huit acteurs immobiliers se sont réunis au sein d'Up4North pour forcer une transformation du quartier par le biais d'un processus de cocreation. Entre-temps, l'ancienne tour WTC I a été louée par Lab North (un partenariat entre Up4North, 51N4E, AWB et VraimentVraiment) à un large éventail d'acteurs culturels – la Faculté d'architecture de la KU Leuven a ainsi occupé le 23^e étage pendant un an et demi¹⁸. (FIG. 7) La combinaison de la réflexion et de l'action sur le terrain a permis de faire émerger un débat public, apportant probablement plus d'enseignements qu'un énième plan directeur. Néanmoins, de tels projets nécessitent un engagement fort de la part de tous les acteurs concernés, sur la base d'objectifs clairs et d'attentes réalistes. L'ambitieux projet STAM Europa de la rue d'Arlon (quartier Léopold) a ainsi été remisé aux oubliettes¹⁹. En compensation de l'exonération de la taxe sur les immeubles inoccupés, le rez-de-chaussée, le deuxième et le troisième étage de cet immeuble de bureaux brutaliste (propriété de la Régie des Bâtiments) ont été aménagés en « forum » d'échanges entre les habitants, les associations et les institutions européennes du quartier. Bien que la scénographie de ce projet ait été lauréate du Brussels Architecture Prize en 2021, l'interaction souhaitée n'a jamais vraiment démarré, en partie à cause de l'épidémie de Covid-19.

VALEURS PATRIMONIALES DANS UN CONTEXTE SPÉCULATIF

Le fait que moins de bâtiments soient démolis est une bonne chose, et le fait qu'ils soient adaptés en vue d'une gestion plus durable des ressources et de l'énergie l'est encore plus. Cependant, les bâtiments et les matériaux n'ont pas seulement une importance économique ou écologique, ils ont aussi une valeur culturelle :

ils donnent une idée de l'air du temps, du commanditaire, des usages et des méthodes de construction à une époque donnée. À première vue, une typologie purement économique et fonctionnelle comme l'immeuble de bureaux semble avoir peu de valeur patrimoniale. À Bruxelles en particulier, il est également perçu négativement depuis l'époque de la *bruxellisation*. On dit souvent que le bureau spéculatif est responsable de la destruction du tissu urbain, tant sur les plans historique et spatial que social, avançant comme exemple extrême le quartier Nord. Mais n'en allait-il pas de même autrefois pour les usines, dont les cheminées fumantes créaient un climat invivable et de l'exclusion sociale ? Pourtant, aujourd'hui, nous apprécions ces anciennes halles industrielles comme musées d'art, salles de concert multifonctionnelles ou lofts branchés. Cette reconnaissance ne s'est pas faite toute seule, elle est le résultat de nombreuses années d'efforts de la part d'associations, de chercheurs, d'amateurs intéressés, etc.

Dans un contexte où la durée de vie d'un bureau est déterminée par les périodes d'amortissement fiscal, les aléas du marché et les changements sociaux rapides, il y a peu de place pour la valeur patrimoniale : des exemples modernistes de premier plan comme la tour Martini (Jacques Cuisinier, 1958) et le bâtiment Foncolin (André Jacquemain, 1958) ont été impitoyablement démolis – ce dernier d'ailleurs avec l'approbation de l'architecte, qui a également conçu son remplaçant, le Sapphire Building – ou ont subi un travestissement postmoderne (cf. les tours du Midi et des Finances). Mais entre-temps, le postmodernisme a également passé le cap des 30 ans et un scénario similaire se dessine : à cause d'une sorte de dédain pour cette architecture, de plus en plus de bâtiments des années 1990 et 2000 sont démolis (cf. le bâtiment Baudouin dans le quartier Nord, ou le bâtiment KBC sur l'avenue du Port). Cela nous met devant le défi d'évaluer la valeur (patrimoniale) du travail de grands bureaux d'architectes commerciaux tels que Montois & Partners, A2RC, Atelier de Genval et Jaspers-Eyers.

La question se pose donc de savoir si l'âge et le style architectural d'un bâtiment ont une influence sur sa « réaffectabilité », et donc sur ses chances de survie, s'il n'est pas classé. Les chiffres montrent qu'un tiers des reconversions concernent des bâtiments des années 1970, contre respectivement 17 % pour ceux

17. Le Gouvernement bruxellois l'a compris également et a mis en place un guichet « Occupation temporaire », qui permet de faire correspondre l'offre et la demande en matière d'occupation temporaire. Voir <https://temporairy.brussels/>.

18. <https://www.51n4e.com/projects/lab-north> Dans le même esprit d'urgence (dû à l'augmentation soudaine et importante de la population étudiante), la Faculté d'architecture ULB La Cambre-Horta occupe actuellement (2024) le rez-de-chaussée de l'ancien siège de la Confédération Construction (arch. M. Lambrichts et al., 1970) à la rue du Lombard.

19. <https://www.stameuropa.org/>; <https://urbact.eu/>

20. Task Force Bureaux, *op. cit.*, pp. 17-18.

21. Des exemples de reconversion d'immeubles de bureaux emblématiques ou classés peuvent être consultés dans BAUMEISTER, R., PETERMANN, S., *Back to the Office. 50 Revolutionary Office Buildings and How They Sustained*, Rotterdam, NAI/010 Publishers, 2022.

22. PLEVOETS, B., VAN CLEEMPOEL, K., *Adaptive Reuse of the Built Heritage. Concepts and Cases of an Emerging Discipline*, Routledge, 2019 ; GRAFE, C., RIENIETS, T., *Umbaukultur: The Architecture of Altering*. Dortmund, Kettler, 2020 ; WONG, L., *Adaptive Reuse. Extending the Lives of Buildings*, Birkhäuser, Bâle, 2016.

23. Une première approche de cette question se trouve dans les publications suivantes : STERKEN, S., SCHOONJANS, Y., « Hoe jong kan erfgoed zijn? Reflexions sur la valeur patrimoniale du patrimoine architectural d'après-guerre », in *Architecture depuis la Seconde Guerre mondiale*, Région de Bruxelles-Capitale, 2008, pp. 12-35 ; BOONE, V., LELOUTRE, G., « Drawing up a Criteriology of Value Assessment for Young Heritage in the Brussels Region », in PAREIN, M., VAN DE VOORDE, S. et al. (eds), *International Symposium on Young Heritage (1975-2000)*, VUB, 2024, p. 59. VUB, 2024, p. 59.

24. VAN DER VOORDT, T. (ed.), *Transformatie van kantoorgebouwen*, NAI, 2007 ; HEK, M., KAMSTRA, J. et al., *Herbestemmingswijzer*, Delft, 2004.

25. VAN MEIJEL, L., BOUMA, T., *Kantoorgebouwen in Nederland 1945-2015*, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2013, <https://www.cultureelerfgoed.nl/publicaties>.

26. « Onbetaalbaar overschot. Transformatie van naoorlogse kantoorgebouwen », 2015, <https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/>.

27. « The Late 20th C. Commercial Office. Introduction to Heritage Assets », 2013, <https://historicengland.org.uk/images-books/publications/iha-late-20th-century-commercial-office/>; HARWOOD, E., POWERS, A. (ed.), *Building for Business*. London, Twentieth Century Society, 2020.

28. <https://transformation-des-tours.parisladefense.com/>

29. https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/dossiers/transformation_bureaux_logements.

30. *Out of Office. Umbau von Büromobilien und Büroparks*, StadtBauKultur NRW, 2018 ; BREDENBECK, M. (ed.), *Klötze und Plätze. Wege zu einem neuen Bewusstsein für die Grossbauten der 1960er und der 1970er Jahre*, BHU, 2012 ; *Zwischen Scheibe und Wabe. Verwaltungsbauten der Sechzigerjahre als Denkmale*, Association des conservateurs du patrimoine des Länder en République fédérale d'Allemagne, Petersberg, 2012.

31. Voir par exemple (par ordre chronologique) VAN DE VOORDE, S., BERTELS, I., WOUTERS, I., *Post-War Building Materials in Housing in Brussels, 1945-1975*, VUB Press, 2015 ; DOUCET, I., *The Practice Turn in Architecture: Brussels after 1968*, London, Routledge, 2015 ; STERKEN, S., « The Many Faces of Brussels' Post-War Architectural Heritage », in *Modern Isms are Shak(p)ing the City*, Brussels Biennale of Modern Architecture, 2016, pp. 25-78 ; A+, n° 278 (2019), numéro thématique bruxellois ; *Bruxelles Patrimoines*, n° 38, Focus 39-99, urban.brussels, printemps 2025.

32. STERKEN, S., « Bruxelles, ville de bureaux. Le Berlaymont et la transformation du quartier Léopold », in *Bruxelles Patrimoine*, n° 15-16, 2015, pp. 102-117 ; *La Royale Belge*, urban.brussels, 2023. Vingt-huit immeubles de bureaux sont actuellement (2024) classés. En ce qui concerne les réalisations de l'après-guerre, il s'agit des suivantes : Bâtiment de la Poste (V. Bourgeois, 1948) ; Rectorat de la VUB (R. Braem, 1978) ; CBR (C. Brodzki, 1970) ; Glaverbel (R. Braem, A. Jacquemain et al., 1968) ; La Royale Belge (R. Stapels, 1965-1967) ; BBL (SOM, 1958) ; D'leteren (R. Stapels et al., 1967).

des années 1980 et 1990²⁰. À cet égard, les immeubles de bureaux des promoteurs des années 1960 et 1970, apparemment « banals », semblent, peut-être grâce à leur structure rationnelle en béton, plus faciles à traiter que les exemples postmodernes à l'architecture plus expressive, avec une structure plus complexe, une profondeur de construction plus importante et un emplacement souvent plus périphérique. Les normes énergétiques étant devenues plus strictes dans les années 1990, la structure des façades de ces bâtiments (isolation, pare-vapeur, etc.) rend également leur démantèlement plus difficile en cas de démolition ou de reconversion. Parallèlement, ils sont souvent moins robustes parce qu'ils ont été construits rapidement et à moindre coût. Ces observations intuitives nécessitent plus de recherche, mais étant donné le vieillissement rapide du parc de bureaux (60 % ont plus de 15 ans), il est urgent de disposer d'une expertise concernant la culture de construction, l'utilisation des matériaux et la valeur patrimoniale de la production architecturale récente.

Ce ne sont donc pas tant les réalisations iconiques (La Royale Belge, Glaverbel, Berlaymont, etc.) qui posent le plus grand défi. En effet, celles-ci possèdent des qualités intrinsèques qui peuvent assez facilement être exploitées dans le cadre d'une réutilisation ou d'une reconversion²¹. Par ailleurs, les théories et l'expertise concernant l'adaptation des bâtiments avec la préservation de leur valeur patrimoniale ne manquent pas non plus²². La question est de savoir si et comment cette expérience peut être appliquée à la quantité de bureaux à louer anonymes et spéculatifs. Quels sont les éléments de cette architecture qui ont de la valeur et comment peuvent-ils être conciliés avec une nouvelle fonction, des exigences d'utilisation changeantes ou des réglementations plus strictes ? Et comment gérer les bâtiments qui ne sont ni vraiment anciens ni rares, où aucun grand événement historique ou traumatisme collectif ne s'est produit et qui, sous la pression économique, n'ont pas le temps de s'ancrer dans la mémoire collective ? Si la jeune génération semble adopter de plus en plus le patrimoine (post-)moderne (cf. l'intérêt récent pour le brutalisme), ce n'est pas le cas des promoteurs, des administrations concernées ou du grand public. Ce type de patrimoine nécessite donc une stratégie de recherche et de sensibilisation délibérée, et éventuellement une réévaluation des critères d'appréciation²³.

Pour s'inspirer, il est utile de regarder au-delà de nos frontières. Aux Pays-Bas, la « réaffectabilité » des immeubles de bureaux a fait l'objet de nombreuses recherches quantitatives²⁴. Le Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (agence du patrimoine culturel) se demandait, il y a dix ans déjà, comment intégrer la valeur culturelle et historique des bureaux dans les processus de reconversion. Conscient que cette typologie reflète tous les changements sociétaux, économiques et techniques récents, le Rijksdienst mène depuis lors une politique active de valorisation²⁵. Le College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (collège du maître architecte et des conseillers) s'est également penché sur le sujet et a financé des recherches en conception sur la question²⁶. Au Royaume-Uni, Historic England a publié une note d'orientation concise sur les aspects patrimoniaux de la typologie des bureaux, tandis que la 20th Century Society fait campagne pour protéger les exemples marquants²⁷. À Paris, La Défense est également confrontée à de grands défis : les principes de mixité, de relation avec l'espace public et de responsabilité sociale de la promotion immobilière y ont récemment été inclus dans une charte pour le développement durable de ce quartier de bureaux emblématique²⁸. La transformation de bureaux en logements a d'ailleurs été très récemment encouragée en France par une nouvelle proposition de loi²⁹. Enfin, l'organisation d'architecture StadtBauKultur, toujours active, a récemment publié une monographie sur la reconversion des immeubles de bureaux, un thème qui figure également en haut de l'agenda en Allemagne³⁰.

Quant à Bruxelles, son patrimoine d'après-guerre a fait l'objet de nombreuses publications ces dernières années³¹. Néanmoins, en dehors d'exemples exceptionnels comme La Royale Belge ou le Berlaymont, les études approfondies sur des immeubles de bureaux spécifiques sont rares, ce que reflète le nombre très limité d'immeubles classés³². Il faut donc espérer que la récente mise à jour de l'inventaire, qui se concentre spécifiquement sur la période 1939-1999, puisse stimuler à la fois la recherche et les politiques de classement. Pas moins de 245 immeubles de bureaux (sur 1.731 bâtiments) y ont été ajoutés jusqu'à présent (2024), ce qui souligne une fois de plus l'importance de ce type de bâtiments pour Bruxelles. Parmi ceux-ci on trouve des exemples surprenants qui étaient jusqu'à présent passés inaperçus, comme l'ancien siège de la Banco di Roma dans



FIG. 8
Ancien siège de la Sûreté de l'État square de Meeûs à Bruxelles, avec la façade-rideau en verre réfléchissant cuivré typique de l'époque, arch. Michel Barbier, 1973 (W. Kenis © urban.brussels).



FIG. 9
Ancien siège GB-Inno-BM à l'angle de l'avenue des Olympiades et de l'avenue des Loisirs à Evere. Il y a un supermarché dans le socle, des parkings en-dessous et au-dessus, arch. Groupe Structures, 1972 (Archives ULB).

la rue Joseph II (Pierre Corbisier, 1971), avec son expression technique dans la façade typique de cet architecte, ou le grand bâtiment de bureaux en forme de «boomerang» sur le square de Meeûs (M. Barbier, 1973), caractérisé par l'utilisation du verre miroir Stopray cuivré qui était omniprésent dans les années 1970 (FIG. 8). Le complexe Generali avec bureaux, commerces et appartements modulaires (P. & Y. Dumont et al., 1972-1980) mérite également d'être mentionné pour l'expression architecturale cohérente d'un programme mixte. Fait intéressant, de nombreux immeubles de bureaux étaient initialement des sièges d'entreprises qui n'existent plus (séparément), comme celui de GB-Inno-BM à Evere (Groupe Structures, 1972), ou celui d'Alfa Romeo à Berchem-Sainte-Agathe (C. Brodzki, 1969) (FIG. 9). L'immeuble de bureaux postmoderne au 150-152 avenue de Cortenbergh (Archi + I, 1988) illustre quant à lui la volonté postmoderne de conférer une certaine stature au bureau locatif spéculatif, tandis que l'ambassade de Pologne sur l'avenue de Tervueren (Montois & Partners, 1994) recherche l'échelle et l'expression des villas avoisinantes. Enfin, le gigantesque complexe de bureaux «Les Triangles» (Atelier d'Architecture de Genval, 1989-2002) mérite également une mention spéciale: pour celui-ci, jusqu'à récemment occupé par la Commission européenne, un processus de redéveloppement a été lancé en

octobre 2024 pour sa transformation à destination principalement résidentielle (FIG. 10).

Malgré toutes les bonnes intentions concernant les valeurs patrimoniales et la réutilisation, l'adaptation d'un immeuble de bureaux existant au marché locatif hyperconcurrentiel reste un difficile exercice d'équilibre. Cela apparaît dans la transformation actuelle de l'ancien bâtiment SECO entre la rue d'Arlon et la rue de Trèves (arch. ATAMA, anciennement Trans Architecten) (FIG. 11). Pour ouvrir le rez-de-chaussée, plusieurs colonnes structurelles sont retirées, tandis que les performances énergétiques médiocres de la façade expressive en béton sont améliorées de l'intérieur. Grâce à ces interventions complexes, chronophages et donc coûteuses, ce bâtiment deviendra sans aucun doute une meilleure version de lui-même, mais le coût (supplémentaire) ne peut être justifié que par sa situation spécifique (et les prix au m² correspondants) à proximité du bâtiment Berlaymont.



FIG. 10
Le complexe de bureaux « Les Triangles » avenue de Beaulieu à Auderghem, en cours de redéveloppement en à usage mixte, arch. Atelier d'Architecture de Genval, 1989-2002 (ULB, 2022 © urban.brussels).



FIG. 11
Transformation de l'ancien immeuble SECO entre la rue de Trèves et la rue d'Arlon à Bruxelles. Afin d'ouvrir le rez-de-chaussée, plusieurs colonnes structurelles ont été enlevées, arch. ATAMA (anc. Trans).

CONCLUSION

Comme nous l'avons mentionné au début plus haut, les reconversions d'immeubles de bureaux à Bruxelles s'inscrivent dans une certaine tradition. En effet, l'exemple le plus ancien remonte à 1976, lorsque l'actuelle maison de repos Résidence Gray-Couronne s'est installée dans un immeuble de bureaux qui n'avait jamais été occupé en raison de la crise pétrolière. Néanmoins, tant la pratique que le contexte de la reconversion ont beaucoup évolué au cours de la dernière décennie. D'une part, des phénomènes sociaux récents comme la Covid et le télétravail ont entraîné une augmentation de l'inoccupation et des bâtiments en surnombre, d'autre part, le changement climatique, la crise énergétique et la hausse des prix des matières premières ont accru l'attention portée à la durabilité et augmenté l'intérêt de la reconversion des structures existantes. Divers acteurs régionaux (BMA, Perspective, Urban, Bruxelles Environnement) ont joué un rôle exemplaire à cet égard, tant au niveau de la politique menée qu'à l'attention portée à leurs propres bâtiments, entraînant dans leur sillage un certain nombre de promoteurs immobiliers « éclairés » et de locataires institutionnels tels que le Gouvernement flamand. L'échelle et le poids spécifique de l'immeuble de bureaux, autrefois perçus comme un problème dans le contexte urbain, se révèlent aujourd'hui être

un avantage. Par exemple, OXY ou le bâtiment Belpaire peuvent activer leur environnement immédiat, car leur reconversion mise sur une mixité fonctionnelle (espérons-le) à long terme. La rénovation et la reconversion simultanée d'un grand nombre de bâtiments dans le quartier européen pourraient ainsi favoriser la densification et la diversification de ce quartier monofonctionnel. C'est grâce à la (re)découverte de leurs qualités fondamentales et de leur potentiel de transformation que de nombreux immeubles de bureaux des années 1960 et 1970 ont échappé à la démolition. Le défi reste cependant de ne pas sacrifier la valeur patrimoniale intrinsèque que certains de ces bâtiments possèdent indéniablement. Alors, le bureau peut en effet positivement changer la donne dans la ville et se libérer de son association stigmatisante avec la *bruxellisation*.

Quatorze reconversions de bureaux sous la loupe

Dans un contexte d'utilisation durable de l'espace et des matériaux, la pratique de la reconversion de bureaux a le vent en poupe en Région de Bruxelles-Capitale. Pour illustrer les différents aspects de ce phénomène, examinons à présent 14 projets finalisés, retenus à titre d'exemples de *bonnes pratiques*.

De jeunes chercheuses et chercheurs ont été invités à confronter les intentions et ambitions initiales de ces réalisations à la réalité. Il leur a été demandé non seulement de commenter les qualités des projets, mais aussi de signaler les éventuels défauts ou les occasions manquées. Pour ce faire, quatre axes de réflexion ont été adoptés.

Premièrement, les aspects de durabilité, de circularité et de réutilisation ont été examinés avec un regard critique: quelles étaient les raisons d'opter pour une transformation plutôt que pour une démolition ou une nouvelle construction? Quels éléments de construction ou matériaux ont été réutilisés, sur place ou ailleurs?

Deuxièmement, on s'est interrogé sur la relation entre le bâtiment existant, le nouveau programme et l'impact de la transformation nécessaire. La nouvelle fonction « s'intègre-t-elle » dans le bâtiment d'origine, tant en termes de programme que d'espace? Les interventions pour y arriver étaient-elles justifiées?

Troisièmement, on a examiné le caractère innovant des interventions: la réaffectation donne-t-elle lieu à de nouvelles formes de travail, de logement ou d'apprentissage? La réaffectation a-t-elle conduit à des façons alternatives de concevoir, de s'approprier ou d'utiliser les espaces? Ou, plus globalement, le projet a-t-il une capacité « disruptive » au-delà de sa propre parcelle? Enfin, la question s'est posée de savoir comment, dans chaque cas, les qualités architecturales, patrimoniales et typologiques existantes ont été traitées. De quelle manière les « éléments de bureau » originaux ou typiques du bâtiment sont-ils encore reconnaissables ou perceptibles? Cela crée-t-il une valeur ajoutée ou, au contraire, une perte?

Chaque description de projet comprend également une fiche technique qui rassemble les données relatives aux fonctions d'origine et aux nouvelles fonctions du bâtiment.

Le suivi et la rédaction finale de ces projets ont été assurés par Lisa De Visscher, Sven Sterken et Paula Dumont.

Traduit du néerlandais

1. La Royale Belge

MARCO NINNO

DOCTORANT UNITÉ DE RECHERCHE HISTOIRE, FACULTÉ DE LETTRES, KU LEUVEN

	À L'ORIGINE	AUJOURD'HUI
Nom	Siège de La Royale Belge	Mixte
Adresse	Boulevard du Souverain 25, Watermael-Boitsfort	
Architecte(s)	Pierre Dufau, René Stapels + Jean Delogne, Claude Rebold (architectes paysagistes)	Caruso St. John Architects (GB), Bovenbouw Architectuur (BE), Ma² et DDS+ architects (BE) + Lionel Jadot / Zaventem et Atelier (designer d'intérieur), Atelier Eole Paysagiste Promoteur : Souverain 25 (consortium CORES Development, Urbicoon, Foresite et Ape)
Fonction	Siège administratif de la compagnie d'assurance belge La Royale Belge	Restaurant, wellness fitness, bureaux, hôtel, espaces de co-working, salle de réception
Réception	1970	2023

Avec ses huit étages, son plan cruciforme, son socle transparent, son exosquelette en acier COR-TEN et ses façades en verre de couleur bronze, La Royale Belge (LRB) est un modèle et une icône.

L'ensemble LRB a été conçu pour accueillir le siège social de la compagnie d'assurance lorsque celle-ci a décidé de quitter le centre-ville pour s'installer à la périphérie sud de l'agglomération à la fin des années 1960. Ce choix s'inspirait de la tendance américaine à établir des immeubles de bureaux dans des banlieues verdoyantes et facilement accessibles en voiture. L'architecture devait traduire l'image moderne de l'entreprise.

La conception fut confiée à Dufau et Stapels, tenants d'une architecture corporative audacieuse et moderniste, qui étaient connus pour expérimenter de nouvelles techniques et de nouveaux matériaux. Inspirés par le projet d'Eero Saarinen pour le John Deere World Headquarters (États-Unis), ils ont opté pour de l'acier COR-TEN et un vitrage réfléchissant de teinte cuivrée, introduisant ainsi l'utilisation de ces matériaux dans l'architecture civile en Belgique et en Europe.

La même approche qualitative a présidé à la conception de l'intérieur. Quelques remarquables éléments intérieurs sont issus de la collaboration avec différents designers. Dans le hall d'entrée, par exemple, le mur monumental en laiton traité à la flamme et aux acides qui entoure l'auditorium est une création du sculpteur français Pierre Sabatier.

La Royale Belge marque également l'une des premières implications d'architectes paysagistes dans le processus, le bâtiment en forme de croix – conçu selon le plan d'un campus d'entreprise – s'intégrant parfaitement dans la topographie existante faite de talus et de plans d'eau.

Un édifice ne se réduit jamais à un simple contenant, il traduit toujours les idées de son temps. Ainsi, La Royale Belge témoigne des changements qui ont eu lieu à cette époque dans la façon de considérer le personnel. Dans les années 1970, on est passé d'un management scientifique, où l'accent était mis sur le contrôle et l'efficacité, à une gestion des ressources humaines focalisée sur le bien-être des travailleurs et l'instauration d'un environnement professionnel plus attrayant. L'optique selon laquelle



FIG. 1
The Mix (La Royale Belge) (A. de Ville de Goyet, 2024 © urban.brussels).

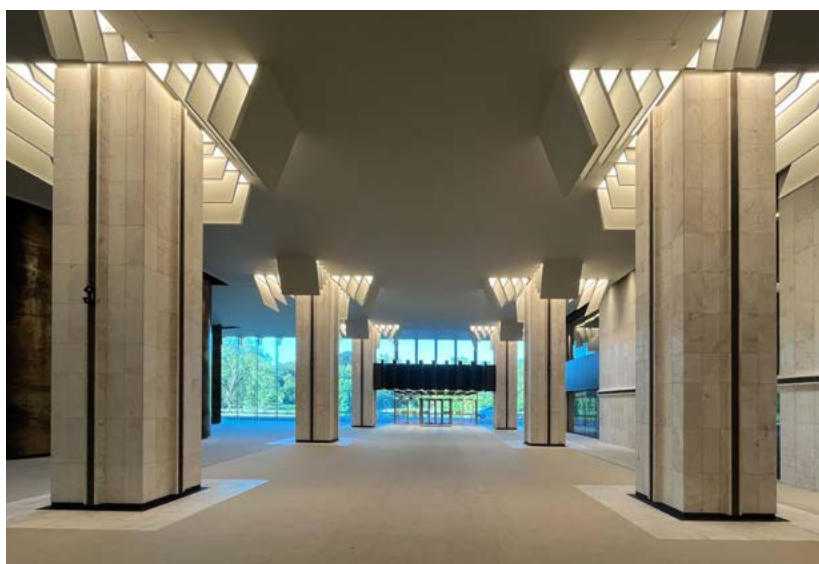


FIG. 2
The Mix (La Royale Belge), hall d'entrée, 2023 (© M. Ninno, 2023).

a été conçue La Royale Belge correspondait parfaitement à cette transition avec l'introduction du bureau paysager, caractérisé par un plan ouvert avec des cloisons modulaires et du mobilier de classement intégré, en vue de fournir un lieu de travail à la fois plaisant et flexible. Des équipements modernes ont également été ajoutés, dont un restaurant self-service.

En vertu de sa valeur architecturale et de son intérêt historique, La Royale Belge a été inscrite sur la liste de sauvegarde en 2019. Cette mesure reconnaît son importance dans l'histoire

de l'architecture corporative en Belgique et la protège d'une éventuelle démolition. Elle implique également que toute intervention au-delà de la conservation et de la restauration de son état d'origine doit être intégrée de manière harmonieuse. Souverain 25, le nouveau propriétaire du bâtiment, s'est attelé à cette tâche et a lancé un concours international pour le réaménagement du site en collaboration avec le maître architecte de la Région bruxelloise. Ensemble, les différents lauréats ont élaboré un projet qui inclut des restaurants, un hôtel, un centre de fitness et de bien-être et des espaces

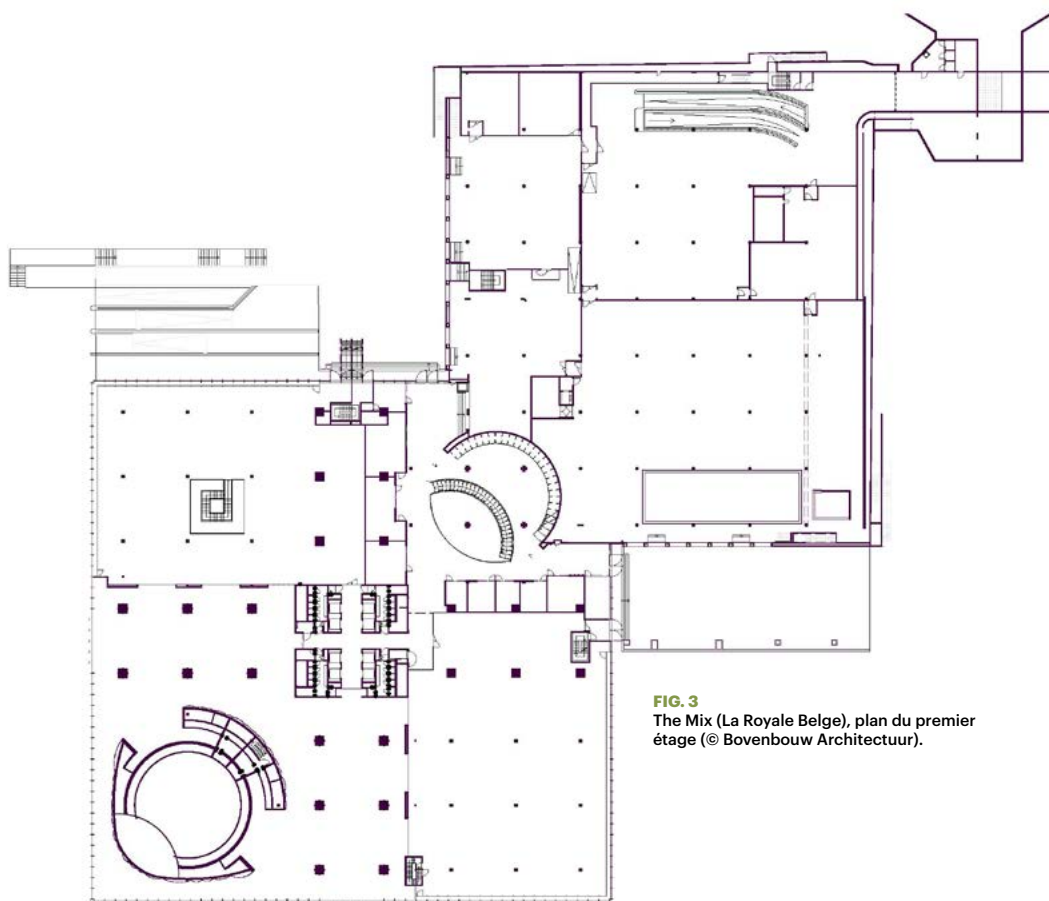


FIG. 3
The Mix (La Royale Belge), plan du premier étage (© Bovenbouw Architectuur).

de co-working, ainsi que des bureaux plus classiques, tout en conservant l'auditorium.

Lorsqu'il s'agit de reconvertir un immeuble de bureaux monofonctionnel dans un programme multifonctionnel, le principal défi réside dans la préservation de son caractère d'origine. Dans la recherche d'un concept multifonctionnel, le risque est grand que les caractéristiques spécifiques de l'architecture soient sacrifiées au profit d'un type d'espace générique qui, tout en répondant peut-être à des fonctions variées, ne soit pas nécessairement axé sur le bien-être des usagers. Mais la rénovation de La Royale Belge, rebaptisée The Mix, y a manifestement échappé, un équilibre semblant avoir été trouvé entre fonctionnalité et respect du caractère et de l'histoire du bâtiment. Le nouveau nom, probablement censé mettre en avant la mixité des services, paraît toutefois assez banal, surtout compte tenu du soin et de la précision que l'on a consacrés à la rénovation du site.

Ainsi, certains éléments originels, comme les

luminaires de Maïté Paoli, ont été réintégrés dans le nouvel intérieur. Lionel Jadot a collaboré avec plusieurs designers belges qui ont tous expressément incorporé l'ADN du bâtiment à leurs créations. Des éléments stylistiques et chromatiques inspirés des années 1970, comme la moquette, confèrent une pointe de nostalgie à ce décor et perpétuent l'essence de la fonction initiale du bâtiment.

Pour les concepteurs de Bovenbouw Architectuur, la force du projet tient au fait que les architectes ont mis un point d'honneur à préserver l'esthétique originelle du lieu tout en parvenant à améliorer ses performances techniques. L'intégration à la structure existante d'escaliers de secours, désormais obligatoire, a notamment nécessité pas mal d'efforts. Il en va de même des éléments tétraédriques du plafond et des nouvelles colonnes en béton, qui devaient concorder avec celles existantes pour générer une harmonie visuelle reliant le passé et le présent.



FIG. 4
The Mix (La Royale Belge), le nouveau hall de circulation
(© M. Ninno, 2023).

Le hall principal, clef de voûte du projet, est l'emblème de cette rénovation. Ceint de parois de verre, habillé de marbre rose du Portugal et de colonnes cyclopéennes monumentales, il dégage une aura particulière et évoque un vaisseau spatial paré au décollage. Initialement conçu pour un personnel qui ne risquait pas de se perdre dans le bâtiment, il a désormais la fonction de hall d'entrée donnant accès aux multiples services logés dans le bâtiment. Pour parachever cette transformation, les architectes ont créé un axe de circulation verticale qui lie le socle de verre à la tour cruciforme, formant ainsi la nouvelle colonne vertébrale de l'ensemble. Cette intervention particulièrement radicale, pierre angulaire de toute la rénovation, fait non seulement pénétrer la lumière naturelle dans la partie jadis la plus obscure du bâtiment, mais elle renforce simultanément son accessibilité et sa fonctionnalité. Il est néanmoins regrettable que les espaces de co-working qui l'entourent soient trop dépendants d'un éclairage artificiel.

La combinaison entre bureaux et logement offerte par The Mix est une nouveauté dans cette partie de la ville. Elle répond à un besoin local, tout en explorant un nouveau segment de marché. Le but était de créer un cadre de travail qui soit propice à la créativité et favorise l'inte-



FIG. 5
The Mix (La Royale Belge), restaurant au deuxième étage (© M. Ninno, 2023).

raction entre le client et l'entreprise. En outre, le projet souhaite présenter une vision progressiste de l'architecture urbaine et soutenir le sentiment communautaire dans un paysage immobilier post-pandémique. Quelle communauté les promoteurs ont-ils précisément à l'esprit? On peut se le demander tant cette offre luxueuse cible clairement un segment bien déterminé de la population. La question revient donc à en prédire l'impact au niveau de la communauté locale, dans ce quartier qui a encore énormément de potentiel.

Comme par le passé, l'attrait même du bâtiment est le principal moteur de la campagne promotionnelle pour The Mix. À en juger par l'affluence sur la terrasse du nouveau bar Romeo – autre extension du bâtiment existant –, on dirait bien que la formule fait mouche. Reste à ce fleuron de l'architecture d'entreprise à pérenniser l'engouement qu'il suscite aujourd'hui et à asseoir sa réputation en tant que modèle de reconversion d'un immeuble administratif de la période d'après-guerre.

Traduit du néerlandais.

SOURCES

ANDRÉ, J., « Food market et hôtel quatre étoiles : l'ancienne Royale Belge ouvre progressivement ses portes », entretien avec BX1, *YouTube*, mis à jour par BX1, 1^{er} juin 2023, https://www.youtube.com/watch?v=5M3RT3OU_bY.

AUGÉ, M., *Non-Places: Introduction to an Anthropology of Supermodernity*, Verso, Londres, New York, 1995.

BASYN, J.M. (dir.), *La Royale Belge*, urban.brussels, Bruxelles, 2023.

BAUMEISTER, R., PETERMANN, S., *Back to the Office. 50 Revolutionary Office Buildings and How They Sustained*, NAI010 Publishers, Rotterdam, 2022.

BOONE, V., INGLISA, A., «The Cor-Ten steel structure of the Royal Belge (1970) : New insights», in J MASCARENHAS-MATEUS, J. (dir.), in *History of Construction Cultures – Volume 2*, CRC Press, Londres, 2021.

DETHOSSE, G., « Acier Corten et verre teinté à la Royale Belge », in *L'Œil, Revue d'Art*, n° 191, novembre 1970.

HONNAY, M., « Jean-Michel André. A very good mix » in *WBDM*, 26 juin 2023, <https://www.wbdlm.be/en/news/jean-michel-andre-a-very-good-mix/>.

INGLISA, A., *René Stapels*, Mémoire de master en architecture, s.l.d. Maurizio Cohen, Bruxelles, Faculté d'architecture ULB La Cambre-Horta, 2017.

LELOUTRE, G., LIONNEZ, H., « Façonner la lisière de la forêt avec l'architecture corporative. Royale Belge, Glaverbel et CBR à Watermael-Boitsfort », in *Bruxelles Patrimoines*, n° 23-24, pp. 130-149.

L. M., « Nouveau siège social de la Royale Belge à Watermael-Boitsfort (Bruxelles) », in *La Technique des Travaux*, 1971, p. 128.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale inscrivant sur la liste de sauvegarde comme monument la totalité de l'immeuble principal de l'ancien siège de La Royale Belge sis boulevard du Souverain 25 à Watermael-Boitsfort et comme site une partie de son parc, 23/05/2019.

SOMERS, D., ST JOHN, P., « The Renovation of La Royale Belge », conférence *Urban Lunch #150 – Bruxelles, une ville inspirante en matière d'architecture*, Bruxelles, 2023.

STERKEN, S., « The Many Faces of Brussels' Post-War Architectural Heritage », in *Modern Isms are Shak(p)ing the City*, 2016, pp. 25-78.

ZACZEK, S.J., « Siège Social de la S.A. La Royale Belge à Bruxelles », in *Acier-stahl-steel, revue internationale des applications de l'acier dans la construction*, n° 3, mars 1971.

ZIKOS, M., « De Paris et Londres au Mix à Bruxelles, les voyages et hôtels inspirés de Jean-Michel André », in *IDEAT*, octobre 2023.

« L'immeuble de la Royale Belge », in *Maison d'hier et d'aujourd'hui*, n° 55, septembre 1982.

2. The Louise

ALISON INGLISA

ARCHITECTE, EXPORTE EN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, COLLABORATRICE SCIENTIFIQUE
FACULTÉ D'ARCHITECTURE ULB LA CAMBRE-HORTA

	À L'ORIGINE	AUJOURD'HUI
Nom	Tour Louise, Tour Trieste / Tour Generali	The Louise
Adresse	Avenue Louise 145-159, Bruxelles, rue Defacqz, 2-6 et rue de Livourne, 92-96, Ixelles	
Architecte(s)	André et Jean Polak	A2RC
Fonction	Bureaux	Bureaux
Réception	1966 / 2014	2024

À l'origine, ce complexe architectural emblématique est signé par les architectes André et Jean Polak, d'abord pour le compte des Entreprises Ed. François & Fils S.A. Le projet, vendu en cours de route, trouve son aboutissement sous l'égide de deux compagnies d'assurances : les *Assurances Générales de Trieste* et *De Nederlanden van 1870*. La tour Louise, la première à s'imposer sur l'avenue éponyme, se distingue dès ses débuts comme une prouesse technique. Sa conception visait à incarner l'avant-garde architecturale, véritable vitrine des technologies et matériaux les plus innovants de l'époque. Avec ses quatre volumes distincts, l'ensemble architectural s'articule autour d'une tour centrale hexagonale de 24 étages dédiée aux bureaux, flanquée de deux immeubles, comptant respectivement sept et cinq niveaux. À cela s'ajoute un immeuble résidentiel de six étages, développé indépendamment du reste du projet. L'organisation interne du site, repensée dans sa globalité, assure une fluidité entre les différents bâtiments, tandis que les trois niveaux de parking en sous-sol et l'étage technique en retrait viennent parfaire cet ensemble.

En 2014, un vent de changement souffle sur la tour : Generali, alors propriétaire, fait appel au bureau d'architecture A2RC pour lancer une rénovation ambitieuse. Dès les premières ana-

lyses, il apparaît que certains composants du bâtiment, ainsi que les techniques employées, ont besoin d'une mise à jour. La rénovation s'impose donc comme une nécessité. Après un transfert rapide de propriété (l'immeuble est d'abord acquis par Athora Holding puis revendu à Patrizia AG en 2019), le chantier démarre en 2020 avec une volonté affirmée de Patrizia AG de réduire drastiquement la consommation énergétique du bâtiment et d'anticiper l'évolution des modes de travail. La réhabilitation complète des façades et des systèmes techniques ainsi que le réaménagement des bureaux s'inscrivent dans cette logique.

La tour est répertoriée à l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, et l'ensemble s'inscrit également dans la zone de protection de l'hôtel Wielemans, situé au n° 14 rue Defacqz. Ce statut patrimonial a encadré les modalités de la nouvelle intervention, conscientisant le maître d'ouvrage et l'incitant à collaborer étroitement avec les autorités régionales. L'enjeu principal de la rénovation réside dans la préservation des façades et des volumes.

En effet, une demande d'avis de principe déposée en avril 2020 proposait la suppression des allèges au profit de vitrages en pleine hauteur, renouant ainsi avec la vision initiale des archi-



FIG. 1A
La tour Louise, également connue comme tour Generali ou Trieste, avenue Louise, rue Defacqz, rue de Livourne à Bruxelles, situation en 2005 (A. de Ville de Goyet © urban.brussels).

tectes. Les premiers croquis des frères Polak envisageaient une façade sans rupture, où les vitrages s'étendaient sur toute la hauteur sans aucune traverse horizontale (1963). Cependant, dans la maquette définitive de 1964, les vitrages étaient divisés par une traverse horizontale formant une allège, une évolution dictée par les contraintes techniques de chauffage et de ventilation. Les éjecto-convecteurs situés au niveau des allèges ont rendu nécessaire l'opacification de celles-ci par un panneau sandwich composé d'une vitre extérieure teintée vert foncé, d'un panneau isolant et d'une tôle intérieure en aluminium, masquant ainsi les équipements techniques. La Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) a estimé que la suppression des allèges compromettrait la lisibilité architecturale du bâtiment depuis l'espace public. Dans



FIG. 1B
The Louise, situation en 2024 (W. Kenis © urban.brussels).

une démarche de cohérence et d'intégration dans le tissu urbain, la CRMS a donc recommandé le maintien des traverses.

Les efforts patrimoniaux des architectes se sont principalement concentrés sur l'enveloppe du bâtiment, en raison des nombreuses modifications que l'édifice a subies au fil des années, suivant les exigences successives de ses occupants. Ces changements ont progressivement dépouillé la structure de ses matériaux les plus nobles, laissant peu d'éléments à restaurer. Toutefois, certaines composantes fondamentales de l'ouvrage, telles que le bloc sanitaire et les planchers en béton des différents étages, sont restées intactes. Le projet de rénovation visait à concilier cette architecture emblématique avec les exigences techniques actuelles. Son ambition était de répondre aux normes les plus récentes en matière de ventilation, d'isolation, de systèmes constructifs, de mesures de sécurité incendie et d'aménagements intérieurs. Des mesures ont également été prises pour minimiser l'empreinte carbone du chantier en recyclant les matériaux mis à nu, en récupérant les eaux de pluie et en améliorant la valeur U du bâtiment pour optimiser l'efficacité énergétique.



FIG. 3
The Louise, les châssis ont conservé leurs traverses, 2023 (J. Piret © A2RC).

Ion les besoins de ses occupants, ses espaces offrent une flexibilité qui respecte l'équilibre urbain sans le troubler. Au lieu d'imposer sa présence, cette tour s'intègre subtilement dans le tissu vivant et mixte de l'avenue Louise. Cette intégration réfléchie, qui préserve l'harmonie avec l'existant tout en innovant, fait de The Louise un cas à part sur la scène architecturale bruxelloise, une sorte d'exception qui confirme la règle. En effet, la perception d'un bâtiment ne peut se dissocier de son environnement: The Louise constitue une part essentielle du quartier, visant à le renforcer plutôt qu'à le concurrencer. Ainsi, The Louise n'est pas simplement un projet architectural, mais une réponse équilibrée aux exigences contemporaines, un exemple où passé et futur coexistent.

SOURCES

Archives

AVB/TP 80025 (1963, 1965). Archives Generali, Caisse 1, Polak.
CIVA, Fonds Polak.
Brochure *Tour Louise*, archives personnelles de Georges Binder.

Ouvrages

DESSOUROUX, C., GUBIN, E., *Bruxelles, ses bureaux, ses employés*, ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Administration de l'aména-

gement du territoire et du logement, Service études et planification, Bruxelles, 2009.

Périodiques

« Construire vertical », in *Bruxelles Patrimoines*, n° 003-004, septembre 2012, p. 129-147
« La Tour Louise à Bruxelles », in *Architecture*, n° 80, 1967, p. 846-853
« Adaptative Re-use », « Should I stay or should I go », in *A+*, n° 270, février/mars 2018, p. 60-67.
« Deals Ces bâtiments iconiques belges dans le portefeuille des Allemands », in *La Libre Belgique*, 05/10/2023.
« La tour Louise rénoverée se pare de bureaux de luxe », in *La Libre Belgique*, 19/10/2023.
« Premier locataire de choix pour la Tour Louise rénoverée », in *Trends/Tendances*, 16/03/2023.

Notes et avis

A2RC ARCHITECTS, *Note explicative adaptée (25-09-2019) projet « louise tower »*, 2019 ;
Avis de principe CRMS, AA/MB/BXL224S1_657_Louise_I45_149_TourGenerali.

Travaux académiques

DE NEVE, C., *Louizatoren*, séminaire histoire de l'architecture s.l.d. Sven Sterken, KU Leuven, Faculté Architectuur, 2022-2023.
DE MESMAEKER, Z., ERTUGRUL, M., TIBI, N., *La tour Louise*, Faculté d'architecture ULBLa Cambre-Horta, option docomomo, 2019-2020.

Interviews

Ambroise Crêvecœur, ancien architecte du projet au sein du bureau A2RC.
David Vandenbroucke, ancien architecte au sein du bureau A2RC, professeur à la Faculté d'architecture, d'urbanisme et d'ingénierie architecturale de l'UCLouvain.
Badresh Parbhoo, Belux International Building Projects Manager chez AGC Glass Europe.

3. CBR

SOPHIA SENTISSI

ARCHITECTE, DOCTORANTE ET ASSISTANTE D'ENSEIGNEMENT ET DE RECHERCHE, UCLouvain – LOCI BRUXELLES

	À L'ORIGINE	AUJOURD'HUI
Nom	Siège social des Cimenteries Belges Réunies (CBR)	Coworking Boitsfort
Adresse	Chaussée de La Hulpe 185, Watermael-Boitsfort	
Architecte(s)	Constantin Brodzki et Marcel Lambrichs, architecte paysagiste René Péchère	Going East (Fosbury & Sons), Design+ (Louis De Waele), Ysiv Architectes (Deloitte)
Fonction	Siège social de CBR + conciergerie	Coworking + siège des entreprises Louis De Waele et Deloitte
Réception	1970	2018

Dans les années 1960, en pleine expansion du marché de bureaux, la division Béton manufacturé Ergon des Cimenteries Belges Réunies (CBR) se lance dans le marché du béton architectonique pour compléter sa gamme d'articles préfabriqués en l'étendant à des produits conformes au prestige recherché dans les immeubles administratifs. CBR charge l'architecte Constantin Brodzki de l'étude, et deux ans plus tard, l'immeuble CBR est construit le long de la chaussée de La Hulpe comme prototype en taille réelle. Dans un contexte d'accroissement du personnel, l'objectif est de rassembler tous les services au sein d'un siège suffisamment grand, mais surtout d'attirer l'attention en incarnant l'image de marque de la firme. L'édifice doit faire la promotion du savoir-faire technique de CBR pour démontrer les qualités esthétiques et la compatibilité de ses produits préfabriqués, ainsi que l'intérêt du système constructif étudié par l'architecte. C'est ce que fait Brodzki, en collaboration avec l'architecte Marcel Lambrichs et le paysagiste René Péchère, hissant le bâtiment au rang de « totem » de l'entreprise grâce à l'unicité et l'élégance de la volumétrie, à la discrétion des entrées et aux raccords architectoniques des façades au sol. Ils mettent au point une structure qui, composée d'une enveloppe de 756 modules en béton architectonique as-

semblés à des « dalles nervurées TT », est laissée brute et accroche la lumière au moyen de traitements de surface judicieusement choisis. Les modules intègrent, directement en usine et avant d'être assemblés sur chantier, un double vitrage antisolaires couleur bronze, ainsi que le passage des réseaux, les rendant ainsi invisibles. Les dimensions, calquées sur un entraxe de 1,80 m, correspondent à l'aménagement flexible de bureaux paysagers et de bureaux individuels, avec tout le confort moderne, dans un cadre luxueux à l'ambiance *seventies* relevée par les finitions et le mobilier Knoll et Jules Wabbes.

Plusieurs campagnes de travaux se sont imposées durant l'occupation du bâtiment par CBR, de 1970 à 2018, sous la supervision de Constantin Brodzki et de son fils, l'architecte Alexandre Brodzki, pour le moderniser avec soin en maintenant son unité, un degré de confort similaire et le même *standing*, tout en respectant les logiques spatiales, constructives et techniques du bâtiment d'origine. Au moment de sa revente par la société allemande propriétaire majoritaire, il restait un nombre limité d'éléments d'origine à l'intérieur du bâtiment. Alors qu'on entame l'inscription sur liste de sauvegarde du monument et de ses abords (AR du 27/10/16), la



FIG. 1
Ancien siège CBR, chaussée de La Hulpe n° 185 à Watermael-Boitsfort
(A. de Ville de Goyet, 2024 © urban.brussels).

CRMS rejette deux options de reconversion en logements proposées par Home Invest, un candidat acheteur, en mars 2017. Elles impliquent, pour une qualité de logements relative, le démontage des façades d'origine pour installer des châssis mobiles et des terrasses en retrait, la désuétude des dispositifs techniques intégrés, et la perte des qualités architectoniques des structures apparentes, partitions et revêtements intérieurs.

En dernier recours, face à la menace d'une intervention peu respectueuse des qualités architecturales, la Direction du Patrimoine culturel inscrit le bâtiment sur liste de sauvegarde le 22 novembre 2018. Se démarquant du classement (mesure bien plus contraignante, notamment pour les finances régionales), l'inscription autorise des restructurations qui préservent « les éléments décoratifs remarquables » et « le dia-

logue entre le monument et ses abords ». Les conditions de l'inscription sur la liste de sauvegarde sont le « maintien en bon état » du bâtiment et l'avis conforme de la CRMS, qui doit pouvoir se prononcer sur les options du projet. Malheureusement les documents de permis d'urbanisme sur lesquels la CRMS se base pour s'exprimer sont souvent schématiques et incomplets quant aux détails techniques et aux aménagements intérieurs. Par conséquent, une distinction se fait entre le degré de protection de l'enveloppe et des intérieurs : seuls quelques éléments isolés de mobilier sont considérés comme remarquables et dignes d'être conservés, ce qui risque de devenir accessoire dans un remaniement radical à visée commerciale.

Effectivement, racheté par Louis De Waele en 2018, le CBR est compartimenté pour que cohabitent le propriétaire aux deux premiers étages, une entreprise locataire au troisième (Deloitte) et des activités de coworking aux étages restants (Fosbury & Sons). Un nouveau scénario de rénovation énergétique est proposé pour adapter le bâtiment à des valeurs PEB assimilables à celles d'un bâtiment neuf – qui ne tient pas compte de sa valeur patrimoniale, de ses excellentes performances et du temps de retour sur investissement irréaliste qu'impliquent ces transformations. Sous le regard de la CRMS, la remise à niveau énergétique se limitera finalement aux chaudières qui avaient déjà pourtant été remplacées en 2010 et aux 122 vitrages Thermopane-Stopray qualifiés « d'endommagés » – qui seront pourtant récupérés ensuite par Rotor. Ils sont remplacés par de nouveaux vitrages aux performances équivalentes, mais qui n'ont pas les mêmes propriétés physiques qu'auparavant, ce qui modifie considérablement l'aspect du bâtiment en plus de détruire la matière d'origine. Le mobilier et les finitions non répertoriés sont entièrement évacués en dépit de leur excellent état de conservation et un projet de réaménagement censé « révolutionner l'espace de travail » est proposé.

Bien que les architectes, fidèles aux principes de la Charte de Venise, aient joué la carte du contraste par des ajouts contemporains clairement reconnaissables, les éléments d'origine sont perdus, au profit d'une ambiance au design anachronique, qui change à tous les étages. Si le bureau Going East, mandaté par Fosbury and Sons, cherche à intégrer son intervention dans l'esprit *seventies* du bâtiment, cela paraît peu convainquant tant ils rassemblent,



FIG. 2A
Bureau avec du mobilier de Knoll.



FIG. 2B
Situation après la rénovation de Constantin et Alexandre Brodzki, avant 2018 (© S. Brison).



FIG. 3A
Intérieur avec du mobilier de Jules Wabbes.



FIG. 3B
Situation après la rénovation de Constantin et Alexandre Brodzki, avant 2018 (© A. Brodzki).

dans un pastiche prononcé, du mobilier hétéroclite de piètre facture qui ne l'évoque que de manière caricaturale, et ce, en faisant disparaître le mobilier industriel classé, retenu dans le catalogue de Knoll International ou spécialement conçu par le designer Jules Wabbes. Les propositions de Design+ (Louis De Waele) et de Ysiv Architectes (Deloitte) n'en sont pas moins discutables puisqu'elles relèvent de solutions d'aménagement standard qui nous rappellent les ambiances ternes des années 1990. Au-delà de l'esthétique, les architectes d'origine attachaient beaucoup d'importance au confort dans les intérieurs. Au contraire, les nouveaux aménagements, même s'ils sont réalisés aux

mêmes fins, ne tiennent pas suffisamment compte, selon Alexandre Brodzki et certains utilisateurs de longue durée, de la logique de circulation de l'air et de la perception des lieux, puisque des éléments rapportés le long des façades font désormais obstacle au niveau des bouches de pulsion, en plus de couper visuel-



FIG. 4
Aménagement intérieur aujourd'hui
(© Fosbury & Sons).

lement les modules de façades. La suppression des sas acoustiques des bureaux individuels qui avaient été intégrés au cloisonnement d'origine entraîne également des effets de surpression. L'intégration des matériaux de moindre qualité et à faible absorption affecte aussi le confort acoustique.

Faussement « légères », ces rénovations risquent à terme d'affecter non seulement l'intégrité de ces immeubles pourtant protégés, mais aussi leur bon fonctionnement; elles mobilisent des ressources matérielles précieuses, allant à l'encontre des leviers d'économie circulaire qu'il y a urgence à enclencher afin de réaliser notre objectif européen de neutralité carbone d'ici 2050. Un changement devrait s'opérer dès maintenant: d'une part, sur notre rapport à la marque ; et d'autre part, sur la justesse des solutions qui contrebalancent une modernisation réellement nécessaire et la préservation de ce patrimoine.

SOURCES

NOVGORODSKY, L., « Nouveau siège social de la S.A. cimenteries CBR à Watermael-Boitsfort (Bruxelles) », in *La Technique des Travaux*, septembre-octobre 1971, pp. 267-273.

HOSTE, G., *Constantin Brodzki, Architecte*, Mardaga, Sprimont, 2004, pp. 90-97.

VAN DE VOORDE, S., *Bouwen in Beton in België (1890-1975) : Samenspel van Kennis, Experiment en Innovatie*, UGent, 2011, pp. 498-545.

4. King Upkot

ALRICK VAN DER SMISSEN

MASTERSTUDENT, FACULTEIT ARCHITECTUUR BRUSSEL-GENT, KU LEUVEN

	À L'ORIGINE	AUJOURD'HUI
Nom	Compagnie Immobilière de Belgique (CIB)	King Upkot
Adresse	Rue Royale 119-123, rue de l'Association, Bruxelles	
Architecte(s)	Émile Cartiaux et Georges Dewez	Planomatic
Fonction	Bureaux	Logements étudiants
Réception	1961	2021

La construction de cet immeuble de bureaux a été commandée par la Compagnie Immobilière de Belgique en 1961. Le regroupement progressif de parcelles situées entre la rue Royale et la rue de l'Association a donné le jour à un bâtiment en deux parties articulées autour d'un noyau de circulation central, avec au cœur de la parcelle des ascenseurs ainsi qu'un bel escalier en colimaçon en terrazzo. Une petite et une grande cour intérieures garantissaient l'apport de lumière du jour et la ventilation de la partie centrale de l'édifice. Les étages étaient pratiquement tous uniformes, scandés longitudinalement par un réseau de colonnes de six mètres de distance. La différence de statut des employés se révèle entre les deux ailes de bureaux dans le degré de finition des façades et halls d'entrée: pierre de France, pierre bleue, pierre blanche et granit pour les locaux majestueux de la direction du côté rue Royale, pierre de France naturelle et brique couleur ivoire dans l'aile du personnel, plus sobre, du côté rue de l'Association.

Après une période d'inoccupation, le lieu a été investi par des squatteurs en mai 2007. L'asbl Woningen123Logements a ensuite conclu une convention d'« occupation temporaire » avec le propriétaire d'alors, à savoir la Région wallonne, assortie d'un préavis de six mois. En attendant de fixer concrètement le sort du bâtiment, cette

solution revenait à éviter sa dégradation et sa dépréciation, et à échapper ainsi à la taxe sur les immeubles à l'abandon. Ayant pris en charge la moitié du coût, ils ont installé des douches et des toilettes. Woningen123Logements, qui promeut la création de logements solidaires et autogérés dans les immeubles inoccupés, a ainsi offert un toit à une soixantaine de personnes, les grands patios du rez-de-chaussée et les sous-sols hébergeant quant à eux un atelier vélo, une salle de concert, un atelier de couture et une friperie. Les résidents y ont posé leur propre marque créative en le rehaussant de graffitis. Onze ans plus tard, la convention est résiliée et la propriété revendue à la société immobilière Upgrade Estate.

Dans le domaine du logement étudiant, cette entreprise croît rapidement et possède un important portefeuille immobilier en Belgique. La durabilité et l'impact social sont les leit-motifs du promoteur. Reste à Upgrade Estate à convaincre les investisseurs privés de ce concept commercial. À Bruxelles, la société a déjà reconverti trois immeubles de bureaux inoccupés en logements étudiants, dont King Upkot est le plus récent.

King Upkot comprend 131 chambres, avec trois différents types de kots qui disposent tous des qualités spatiales des anciens bureaux, comme



FIG. 1A ET B
Façade rue Royale, avant et après rénovation (© Upgrade Estate).

de grandes fenêtres, des espaces ouverts et des hauteurs d'étage raisonnables. On y trouve quinze cuisines communes ainsi qu'un certain nombre d'installations dont une salle de jeux, une salle de fitness, une buanderie et un vaste local pour ranger les vélos, le tout aménagé dans l'ancien parking souterrain avec un bel apport de lumière du jour, puisque la grande cour centrale a été creusée jusqu'à ce niveau et transformée en patio. Ce type d'adaptation caractérise la façon pragmatique dont a été réaménagé l'ensemble, en préservant autant que possible la structure existante qui a été réadaptée ou bien laissée apparente. Trois des quatre cages d'ascenseur ont ainsi été récupérées comme gaines techniques verticales desservant tout le bâtiment. Les façades sont restées quasiment intactes, hormis le remplacement des menuiseries et l'ajout de fenêtres au niveau des communs. L'ouverture de la structure portante et l'utilisation de cloisons hybrides non pérennes – ce qui facilite quelque peu la réaffectation future – ont également permis de laisser les voûtes et les colonnes en béton brut apparentes. L'atmosphère « brute »

et informelle du lieu correspond bien à l'image de marque et au public cible de ce projet, dont le surnom « King of the Streets » (Kots) renvoie d'une part au nom de la rue Royale voisine, tout en se référant aux graffitis ou au street art des anciens occupants, qui ont été conservés comme décor pour le grand escalier central.

Le recours à une série de techniques durables vise à garantir la neutralité énergétique de cette résidence étudiante: les salles de bains et les cuisines sont alimentées en eau et en électricité par des pompes à chaleur, des échangeurs de chaleur et des panneaux solaires. Les logements sont équipés de ventilo-convecteurs « intelligents », chacun disposant d'un thermostat réglable. Et pour éviter le gaspillage d'énergie, le chauffage s'arrête automatiquement quand la fenêtre reste ouverte plus d'un quart d'heure. Les sous-sols abritent aussi des réservoirs d'eau de pluie et un système de ventilation. Des notes et des visuels sont par ailleurs affichés dans les couloirs de l'immeuble dans le but de convaincre les occupants des ambitions du promoteur en matière de durabilité.



FIG. 2
Plan du deuxième étage (© Planomatic, Upgrade Estate).



FIG. 3
Patio sur les anciennes structures portantes (© Upgrade Estate).

Toute la décoration intérieure fait la part belle à *l'upcycling* (la récupération ou la reconversion de vieux objets mis au rebut). Nombre de meubles ont été revalorisés pour ce projet, même si certains de ces choix ont un effet relativement insignifiant. On pense ici à quelques vieux tuyaux de chauffage récupérés servant à indiquer les numéros d'étage sur les murs, des bancs constitués de livres collés ensemble ou un ancien confessionnal qui trône dans le hall d'entrée. Ces éléments décoratifs peignent à évoquer le passé du bâtiment, mais donnent plutôt l'impression d'une tentative de reproduire de façon artificielle l'esprit créatif et spontané de l'ancien squat.



La réutilisation de la structure est une garantie de circularité qui cadre parfaitement avec l'image durable d'Upgrade Estate. Mais elle lui assure aussi un avantage économique en accélérant la livraison du bâtiment. On peut y voir un clin d'œil au passage des squatteurs, ou au contraire un moyen de garantir la finition à bon marché. Le thème de « King of the Streets » y est visuellement traduit dans un concept de style urbain chic. Dans l'ensemble, les différents espaces sont dotés d'un look brut et plein de caractère qui confère au projet un lustre assez original. Le maintien des structures massives en béton a initialement causé quelques problèmes de connectivité, ce qui était sans incidence il y a une soixantaine d'années, mais qui, à l'ère du numérique, doit désormais être pris en compte lors de la réaffectation des bâtiments.

King Upkot témoigne d'une recherche de durabilité cohérente au niveau des techniques et de la récupération des matériaux. L'aspect éminemment reconnaissable du bâtiment d'origine et le traitement pertinent des éléments existants contribuent également à la qualité du projet, qui a abouti à une réaffectation exemplaire. Le maître d'ouvrage a fait le lien entre la localisation centrale et stratégique de cet immeuble de bureaux à l'abandon et la forte demande en logement étudiant dans notre capitale. Est-ce une formule miracle pour ce type d'immeuble ou plutôt un astucieux modèle d'exploitation d'un patrimoine obsolète ? L'avenir nous le dira. Mais le fait est qu'en optant pour la reconversion, ce projet a rapidement, durablement et efficacement transformé un chancre urbain en un immeuble résidentiel plein de vie.

Traduit du néerlandais



FIG. 4A ET 4B
Eléments structurels d'origine visibles dans les intérieurs (© Upgrade Estate).

5. Vivalys

PAULIEN BEECKMAN

INGÉNIEUR-ARCHITECTE, ASPIRANTE FWO, DÉPARTEMENT ARCHITECTURAL ENGINEERING, VUB

	À L'ORIGINE	AUJOURD'HUI
Nom	Woluwe 106-108	Vivalys
Adresse	Boulevard de la Woluwe 106-108, Woluwe-Saint-Lambert	
Architecte(s)	Paul Becker, Marc Migeotte en SA Solvert (aménagement paysager)	Etau Architects
Fonction	Bureaux	Maison de repos et de soins gérée par Vivalto
Réception	1983 et 1986	2017

Le complexe initial regroupait deux bâtiments séparés abritant les locaux de l'entreprise technologique 3M. Après le départ de celle-ci, au milieu des années 1990, les deux bâtiments ont été désossés et transformés selon les besoins du nouveau locataire, le constructeur automobile Chrysler qui en a fait son siège européen. Lors de cette première transformation, les deux immeubles ont notamment été réunis par une extension centrale entièrement vitrée. Cependant, Chrysler n'a pas tardé à déménager et le taux d'occupation des bureaux est ensuite resté au plus bas – signe que les bureaux étaient de moins en moins recherchés dans ce quartier très dépendant de la voiture. Plusieurs options de reconversion ont alors été envisagées, dont du logement étudiant, un centre de conférences ou encore une maison de retraite. Vivalto, un réseau de maisons de repos et de soins qui comptait rapatrier sur le même site deux de ses petits établissements à Bruxelles, a jeté son dévolu sur ce complexe idéalement situé près de l'hôpital Saint-Luc. Un bail emphytéotique de 27 ans a été signé avec Cofinimmo, propriétaire du lieu, pour y ouvrir une résidence de 151 lits, dont 25 sont réservés au traitement de la maladie d'Alzheimer.

À première vue, concilier deux logiques de conception apparemment aussi différentes que celles d'une maison de retraite et d'un immeuble de bureaux ne semble pas aisé : un bâtiment administratif est un objet utilitaire et modulaire, conçu dans une optique économique, alors qu'une maison de repos doit prendre en compte divers besoins spécifiques pour assurer sécurité et confort aux résidents seniors. L'accès aux fauteuils roulants est ici primordial, ce qui n'implique pas seulement des couloirs et des portes suffisamment larges, mais aussi des parapets moins hauts devant les fenêtres. Or, la constitution structurelle et la position des embrasures de fenêtres existantes remplissaient bien tous les critères. De plus, outre les façades porteuses, il n'y avait qu'une seule rangée de colonnes à l'intérieur, de sorte que les architectes ont pu aménager un large couloir central, des deux côtés duquel ont été réparties les chambres.

Typiques de l'architecture d'entreprise post-moderniste, les façades en éléments de béton préfabriqués ont été conservées lors de la reconversion pour des raisons pragmatiques : les menuiseries extérieures venaient d'être remplacées en 2013. L'ajout d'un complément

FIG. 1
Plans Vivalys (© Etau Architects et Cofinimmo, 2015).



d'isolation à l'intérieur de la façade suffit à assurer le confort thermique voulu. Le rythme et les dimensions des embrasures existantes ont déterminé la taille des chambres qui sont presque identiques, à quelques exceptions près, et ont chacune deux fenêtres. Elles sont séparées par des cloisons en plaques de plâtre qui, en principe, peuvent être démontées ultérieurement sans affecter la structure.

Bien que l'aménagement actuel réponde à un tout autre usage, ce n'est que peu perceptible de l'extérieur puisque le bâtiment a gardé ses façades. L'intervention la plus visible concerne l'extension vitrée bâtie dans un second temps entre les deux volumes d'origine. Les anciens éléments consistaient en une structure de type « Spider Glass », ou vitrage extérieur attaché par des fixations ponctuelles articulées (VAE). En vogue dans les années 1990, ce système était la cause d'importantes pertes de chaleur et empêchait l'ajout de niveaux intermédiaires. Les architectes ont donc créé un nouveau hall d'entrée offrant des espaces communs supplémentaires à chaque étage.

Hormis l'aménagement extérieur, rien ne trahit la transformation intérieure. Les architectes ont intégré la cuisine et les locaux du personnel (vestiaire, office, atelier) dans un ancien parking enterré, au sous-sol de l'aile gauche, et pour y amener la lumière du jour, ils ont ouvert le sol et ajouté un patio. Derrière le bâtiment, l'ancienne aire de stationnement extérieure a fait place à un parc pour les résidents. Moins visibles, mais tout aussi essentielles, les installations de chauffage situées sur les toits ont été remplacées par un système central à condensation au gaz qui produit également l'eau chaude sanitaire, situé au sous-sol de l'aile droite. Le système de ventilation existant a lui aussi été démantelé, chaque aile étant dotée d'un nouveau groupe de ventilation à double flux, avec récupération de chaleur. Au-delà de cette optimisation technique, les ambitions en termes de durabilité étaient plutôt restreintes. La société Rotor Deconstruction est bien intervenue pour démonter certains éléments tels que les portes et les cloisons en vue de les revendre, mais, en définitive, peu d'éléments ont été récupérés.

Toutes les conditions sont apparemment réunies pour une maison de retraite de qualité. Pourtant, vu sa localisation assez particulière, une telle reconversion va-t-elle de soi? Si une grande voie d'accès comme le boulevard de la Woluwe est l'habitat naturel des grandes



FIG. 2
Vivalys, boulevard de la Woluwe 106-108 à Woluwe-Saint-Lambert
(© P. Beeckman, 2023).

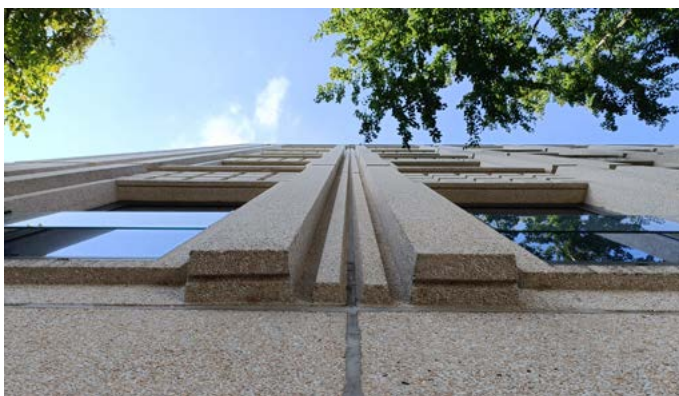


FIG. 3
Vivalys, détail de la façade (© P. Beeckman, 2023).

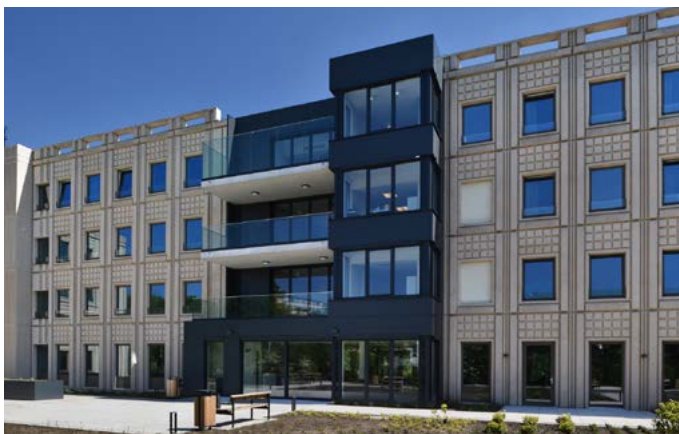


FIG. 4
Vivalys, jardin (© P. Beeckman, 2023).



FIG. 5
Vivalys, hall central (© P. Beeckman, 2023).



FIG. 6
Vivalys, chambre standard pour une personne (© P. Beeckman, 2023).

entreprises et des navetteurs, cela paraît moins évident pour des personnes résidant dans une maison de repos. Dans ce secteur axé sur la voiture et les bureaux, les commodités sont limitées: les commerces les plus proches (Cora et Woluwe Shopping Center) se trouvent à quelque vingt minutes à pied. C'est pourquoi Vivalys dispose d'une supérette, d'un salon de coiffure et d'une pédicure dans le bâtiment même. Toutefois, aussi utiles et pertinents que soient ces derniers, ils tendent aussi à confirmer l'isolement potentiel de certains résidents. Cela changera peut-être à l'avenir, car d'autres immeubles de bureaux du quartier sont progressivement transformés en habitations (notamment avenue Marcel Thiry), ce qui, à terme, devrait y attirer commerces et services. Dans quelle mesure cette évolution, certes profitable pour les résidents eux-mêmes, pourra-t-elle contribuer plus globalement à transformer le visage du quartier? La question mérite d'être posée.

(Bourse FWO octroyée à Paulien Beeckman sous le n° 1SH6124N)

Traduit du néerlandais

SOURCES

ETAU ARCHITECTS, *Cofinimmo*, <https://www.etau.be/fr/projects/cofinimmo>.

«Boulevard de la Woluwe 106-108», in *Inventaire du patrimoine architectural*, <https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/38734>.

«Woluwe 106-108», in *Buildings Forum*, <https://buildings-forum.com/fr/projects/detail/1437>.

COFINIMMO, *Rapport financier annuel 2017*, 2017, <https://rapports.cofinimmo.com/3/rapport-financier-annuel-2017>.

CODDÉ, E., *Een nieuwe levensfase voor gebouw en bewoners*, s.d., https://www.profacility.be/piclib/biblio/pdf_00000967nl.pdf.

Interviews et visite du site Vivalys avec :

A. Kucyk, assistant manager, et M. S. Hubert le 25/09/2023.

D. Szekér, responsable de projet, et F. Zeegers, gestionnaire de projet, le 30/09/2023.

6. ESP Karreveld

DIETER BRUGGEMAN

CHERCHEUR POSTDOCTORAL EN URBANISME, COSMOPOLIS CENTRE FOR URBAN RESEARCH, VUB

	À L'ORIGINE	AUJOURD'HUI
Nom	Site Takeda	ESP Karreveld
Adresse	Chaussée de Gand 615, Molenbeek-Saint-Jean	
Architecte(s)	Albert Mortehan (aile ouest) & Robert Abrahams (aile est)	AgwA
Fonction	Bureaux	École
Réception	1977 (aile ouest) 1997 (aile est)	2017 – 2023

Située sur la chaussée de Gand à Molenbeek-Saint-Jean, l'École Secondaire Plurielle Karreveld bénéficie d'une vue panoramique sur le centre de Bruxelles. Ses bâtiments ont été officiellement inaugurés le 20 septembre 2023, bien qu'on y donne des cours depuis septembre 2017. Chaque année, à mesure que la rénovation du site progressait, une classe d'enseignement s'ajoutait aux précédentes. Après six ans de (re)construction, une nouvelle école – très attendue – a vu le jour dans le quartier.

Les bâtiments scolaires ont trouvé leur place dans les deux ailes de l'ancien immeuble de bureaux de la multinationale pharmaceutique japonaise Takeda. Dans le cadre de la reconversion des bureaux en école, le bâtiment a été complété par deux nouvelles annexes.

L'aile ouest du complexe de bureaux d'origine a été construite au milieu des années 1970 et mise en service en 1977. Le bâtiment présentait une typologie de bureaux classique: un couloir central avec de part et d'autre des bureaux séparés par des cloisons. Une caractéristique frappante était la façade brutaliste faite d'éléments préfabriqués en béton. Vingt ans plus tard, en 1997, un permis était accordé pour une extension au moyen d'une aile est. Celle-ci reprenait les mêmes modules de façade sculptu-

raux en béton, ce qui conférait au bâtiment une façade expressive. Au rez-de-chaussée de la nouvelle aile uniquement, les éléments ont été légèrement étirés afin de tenir compte du faible dénivelé du site.

L'enseignement scolaire est dirigé par l'asbl Pouvoir Organisateur Pluriel (POP), une collaboration de cinq pouvoirs organisateurs différents: la Fédération Wallonie-Bruxelles, les communes de Molenbeek-Saint-Jean et de Berchem-Sainte-Agathe, l'ULB et l'asbl École nouvelle. Ceux-ci se sont engagés à créer de nouvelles écoles pour les habitants des deux communes participantes et ont acheté dans ce but les immeubles de bureaux à Citydev fin 2016. En se basant sur les principes de la pédagogie active, elle implique de futures autorités scolaires dans la création de nouvelles écoles.

Comme l'asbl POP aspirait à une grande qualité pour les infrastructures scolaires, il a été décidé de faire appel à l'équipe du maître architecte de la Région Bruxelles-Capitale. Par ailleurs, compte tenu de l'urgence de la problématique des écoles dans le quartier, il a également été décidé de scinder le réaménagement des écoles en deux concours. Un premier concours, lancé fin 2016, portait sur la rénovation et



FIG. 1
ESP Karreveld, chaussée de Gand n° 615 à Molenbeek-Saint-Jean, façade nord de l'aile est avec l'escalier de secours récupérable (© Arvi Anderson).

l'adaptation aux normes actuelles de l'aile est, plus récente, afin qu'en septembre 2017, soit moins de huit mois plus tard, l'école puisse accueillir une première année de secondaire. Un second concours, lancé en avril 2018, portait sur la reconversion de l'aile ouest et l'extension du bâtiment avec des salles de classe supplémentaires et une salle de sport.

Le lauréat des deux concours est le même: le bureau bruxellois AgwA. Pour adapter l'aile ouest aux normes actuelles des bâtiments scolaires, Agwa a proposé deux interventions. D'une part, le bâtiment avait besoin d'une nouvelle entrée, pour permettre à l'aile ouest de fonctionner indépendamment de l'aile est. Un auvent en bois a été placé devant cette entrée, marquant l'entrée temporaire de l'école et offrant un abri pour jouer ou déjeuner dans la cour de récréation, par ailleurs non couverte. D'autre part, il manquait une deuxième voie

d'évacuation en cas d'incendie. AgwA a conçu un escalier de secours qui attire l'attention et qui s'enroule le long de la façade nord. L'auvent et l'escalier ont été réalisés en poutres imprégnées de couleur verte, qui peuvent être démontées et réutilisées. Il s'agit des interventions les plus visibles sur le bâtiment, qui rompent de manière ludique, mais réfléchie le rythme rigide de la façade.

Bien que ces deux interventions soient les plus visibles, l'essence du projet réside dans le réaménagement de l'intérieur. Les nombreux bureaux étroits ont dû faire place à des salles de classe spacieuses. Étant donné que la construction de l'aile s'étend d'une façade à l'autre, toutes les cloisons intérieures (panneaux mélaminés sur cadres en acier) ont pu être démontées et récupérées. Les faux plafonds ont également été démontés. Tous les éléments ont été inventoriés et stockés

temporairement dans l'aile ouest, puis utilisés pour construire de nouvelles cloisons. Au besoin, les matériaux existants ont été complétés par des panneaux multiplex, créant ainsi une interaction fascinante entre les matériaux. En outre, à de nombreux endroits, les hourdis du plafond et les tuyaux sont restés apparents. Au sol, la moquette a été remplacée par du linoléum.

Le choix de réutiliser les matériaux existants n'a pas été motivé par une question de budget, un facteur qui entre pourtant souvent en ligne de compte dans les bâtiments scolaires. Car si des économies ont naturellement été réalisées sur l'achat de nouveaux matériaux, l'important travail supplémentaire de démontage et de tri des cloisons a également un coût, rendant les deux stratégies comparables sur le plan budgétaire. D'autre part, trouver un entrepreneur prêt à prendre en charge ces travaux n'a pas été une mince affaire.

En raison de la largeur limitée du bâtiment, il n'était pas possible de créer deux rangées de salles de classe de part et d'autre d'un couloir central, ce qui est généralement considéré comme l'utilisation la plus efficace de l'espace dans les bâtiments scolaires. Les concepteurs ont donc opté pour une seule rangée de salles de classe spacieuses reliées par un couloir large et bien éclairé. Le fait de placer le couloir du côté nord du bâtiment permettait également de créer un accès à l'aile ouest par la cage d'escalier existante, indépendamment de la conception de la deuxième phase, alors inconnue.

AgwA a également remporté le deuxième concours. Le projet a été mis en œuvre en collaboration avec le même entrepreneur – désormais enthousiaste en raison d'une première expérience positive. Lors de la phase de construction initiale, l'aile ouest a été réalisée selon les mêmes principes que l'aile est. Pour l'aile ouest, un peu plus large, les cloisons récupérées ont été placées sous les poutres porteuses en béton, afin d'obtenir une plus grande portée. Avec la conduite de chauffage par circulation située au centre, cela a créé un couloir dont la largeur varie, prenant parfois les dimensions d'une pièce.

En outre, une partie importante de ce second concours consistait à agrandir le bâtiment avec des salles de classe supplémentaires, deux salles de sport, une salle des professeurs et un

FIG. 2
ESP Karreveld, plan type de reconversion
(© AgwA).

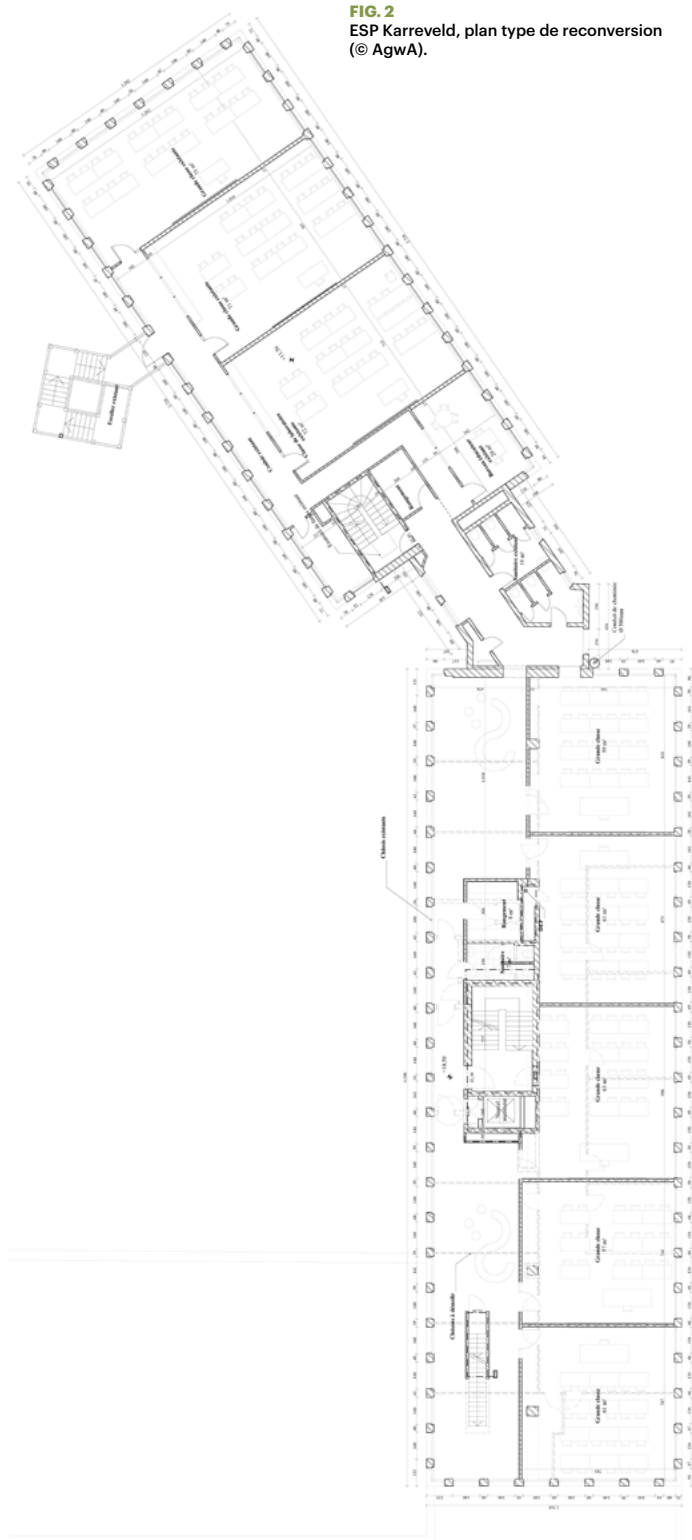




FIG. 3
ESP Karreveld, intérieur avec conduites et éléments structurels visibles, de nouvelles cloisons réalisées de matériaux de récupération et de panneaux multiplex (© Séverin Malaud).



FIG. 4
ESP Karreveld, hall central avec escalier à la croisée de la nouvelle extension et de l'aile ouest (© Séverin Malaud).

réfectoire. Pour ce faire, les concepteurs ont envisagé un volume perpendiculaire aux bâtiments existants, contre le mur mitoyen ouest du site, et se prolongeant jusqu'à la rue. Une fenêtre de la hauteur d'un étage sur une partie de la façade de la rue permet d'établir un lien avec le quartier. Les cloisons de cette nouvelle aile ont également été construites à l'aide de matériaux récupérés dans les bureaux. Mais ce qui est peut-être plus important encore, c'est qu'ici aussi, la construction permet de ramener le nouveau bâtiment à un bâtiment «casco».

La liaison entre l'aile ouest des bureaux existants et le nouveau bâtiment a donné lieu à une situation intéressante. Les dimensions des modules de la façade indiquent toujours le rythme, mais ils ont été supprimés à des endroits stratégiques – un véritable défi en termes de stabilité du bâtiment – et comblés à d'autres endroits. Les architectes ont également placé à cet endroit un escalier autoportant en béton qui relie toutes les ailes adjacentes.

Pour la conception de l'ESP Karreveld, AgwA a misé sur le principe de réutilisation. Ce concept est perceptible au travers des différentes échelles du projet, depuis le bâtiment dans son intégralité jusqu'aux panneaux muraux individuels. De plus, si nécessaire, l'ensemble de l'exercice de réutilisation peut être réitéré, tant dans l'ancien bâtiment de bureaux que dans le nouveau. Il ne s'agit pas seulement d'une réus-

site architecturale, mais cela a également permis à AgwA de rendre le bâtiment prêt à l'emploi dans un délai particulièrement court. Avec ESP Karreveld, l'asbl POP et AgwA apportent ainsi une réponse intéressante et innovante à la

Traduit du néerlandais

SOURCES

BOUET, M., « Du temporaire au permanent », in *A+*, n° 276, 2019, pp. 48-52.

DE LA GUERRANDE, M., « Pop-Up School » Bruxelles, en *Capitales* [hors série n° 34], in *L'architecture d'aujourd'hui*, 2021, pp. 54-57.

CHABARD, P., « Du tertiaire au secondaire », in *A+*, n° 305, 2023, pp. 22-26.

VÉRAN, C., « Entremêler les fils de la connaissance », in *d'Architectures*, n° 309, 2023, pp. 10-19.

« Karreveld 1 - Transformation of an office building into a secondary school and Karreveld 2 – Extension for a secondary school and sports hall », in DE VISSCHER, L., MOLINO, L., STRAUVEN, I. (reds.), *AgwA: 23 projects 2006-2022*, Walther König & A+ & Bozar, Cologne & Bruxelles, 2022, pp. 70-75 et pp. 102-105.

7. Muntpunt

DIETER BRUGGEMAN

CHERCHEUR POSTDOCTORAL EN URBANISME, COSMOPOLIS CENTRE FOR URBAN RESEARCH, VUB

	À L'ORIGINE	AUJOURD'HUI
Nom	Monnaie House; immeuble de rapport; Café Riche	Muntpunt
Adresse	Place de la Monnaie 6, Bruxelles	
Architecte(s)	Claude Emery, Jacques Baudon Hayot, A+U, Paul Hayot (Monnaie House), Georges France (immeuble de rapport), Henri Maquet et Alfred Chambon (Café Riche)	B-architecten
Fonction	Complexe de bureaux et de commerces; immeuble de rapport et café	Bibliothèque
Réception	Monnaie House (1974); immeuble de rapport (1924); café (1894)	2013

En 2003, B-architecten remporte le concours d'architecture lancé par la Commission communautaire flamande pour la rénovation de la Hoofdstedelijke Openbare Bibliotheek. Parmi tous les candidats, B-architecten était le seul à proposer de conserver l'immeuble de bureaux Monnaie House, qui abrite la bibliothèque depuis les années 1980, au lieu de le démolir et de le remplacer. Lorsque dix ans plus tard, en septembre 2013, le bâtiment est prêt à être utilisé, beaucoup de choses ont changé. Entretemps, la Commission communautaire flamande a transféré le bail emphytéotique du bâtiment à la communauté flamande, qui finance également la rénovation et l'exploitation du Muntpunt par l'intermédiaire du Vlaams Brusselsfonds. En outre, sous l'impulsion de la communauté flamande, la Hoofdstedelijke Openbare Bibliotheek a fusionné avec l'asbl Onthaal en Promotie Brussel, devenant le Muntpunt.

À la suite de ces changements, le programme de la mission de conception a lui aussi considérablement évolué. Il ne s'agit plus de réaménager deux étages de bibliothèque classique avec des bureaux au-dessus, mais de concevoir une bibliothèque participative et un point info ou, comme l'indique la mission du Muntpunt: « En fournissant des services de bibliothèque, le

Muntpunt va [...] promouvoir la Flandre à Bruxelles et Bruxelles en Flandre afin de renforcer l'attrait de la capitale. »

Le fait que la fonction publique ne doive pas se limiter au socle du bâtiment représente une rupture avec le passé récent. L'ambitieux programme, qui veut littéralement créer un lieu répondant aux besoins et aux exigences culturelles de ceux qui vivent ou travaillent à Bruxelles, va encore plus loin. En effet, la place de la Monnaie sur laquelle se trouve la bibliothèque est considérée comme l'un des exemples les plus caractéristiques de la *bruxellisation* de la capitale. Bien que trois façades de la place de la Monnaie forment un ensemble relativement cohérent de bâtiments principalement néoclassiques, la quatrième façade est éclipsée par l'insertion brutale, en 1971, de l'ancien Centre Monnaie, qui a fait suite à la démolition du monumental hôtel des Postes et Télégraphes. La Monnaie House date également de cette époque. Quarante ans plus tard, le projet de B-architecten indique comment gérer cet héritage.

La réutilisation de l'immeuble de bureaux existant s'accompagne de l'intégration d'un « grand café » du XIX^e siècle. Pour tenir compte de la



FIG. 1
Muntpunt vu de la place de la Monnaie, avec le péristyle à l'avant-plan (© Ilse Liekens).

différence de hauteur des étages entre les deux bâtiments, un immeuble à appartements mitoyen du début du XX^e siècle et un bâtiment commercial ont été démolis et remplacés par une travée comprenant une cage d'escalier, des sanitaires et des salles polyvalentes. Des interventions relativement limitées ont permis de recalibrer la relation avec la place –et donc avec le reste de la ville. La suppression locale d'une dalle de sol a permis de doubler la hauteur du rez-de-chaussée du côté de la place. Ici, la façade vitrée a également été réduite de la taille d'une travée, créant ainsi une copie du péristyle du théâtre de la Monnaie, qui constitue en même temps l'entrée principale de la bibliothèque.

À l'intérieur, le conduit central a été transformé en un meuble bibliothèque qui s'élève du rez-de-chaussée au sixième étage. En supprimant à nouveau certaines parties des dalles de sol d'origine autour de celui-ci, des doubles hauteurs ont été créées dans lesquelles de larges escaliers colorés conduisent les visiteurs en spirale d'un étage à l'autre. En collaboration avec le graphiste Tom Hautekiet, chaque étage s'est vu attribuer une couleur, reprise dans la signalisation et la communication. Ces couleurs donnent au bâtiment un caractère énergique et

le rendent lisible, même pour les personnes ne maîtrisant pas (encore) bien la langue. Hautekiet a également réalisé un certain nombre de peintures murales pour le bâtiment qui, en respectant la couleur du sol concerné, établissent un lien entre les activités de la bibliothèque et la ville.

La suppression des dalles de sol n'a pas été opérée dans le seul but d'organiser la circulation dans la bibliothèque. Lors de la transformation des espaces de bureaux en bibliothèque, il a fallu intervenir pour maintenir la capacité portante du bâtiment et, avec une hauteur de plancher de 2,60 mètres à l'origine, pour donner au programme l'espace dont il avait besoin. Là où les dalles de sol ont disparu, les colonnes ont été renforcées contre le flambement et aux endroits où des charges lourdes sont apparues, le plancher a également été renforcé. Le principal changement structurel est resté relativement invisible: l'installation d'une nouvelle structure portante pour le toit.

Le traitement de la structure existante dans la Monnaie House contraste donc avec la restauration méticuleuse du grand café. Comme il s'agissait d'un patrimoine protégé, les marges de manœuvre pour des modifications majeures

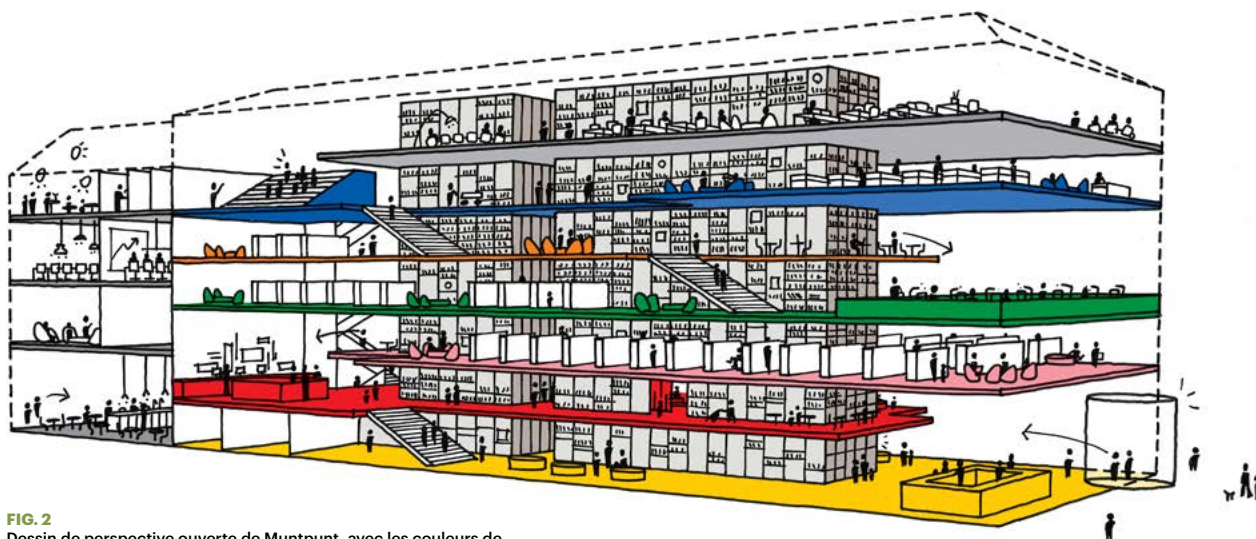


FIG. 2

Dessin de perspective ouverte de Muntpunt, avec les couleurs de chaque niveau (© B-architecten).

étaient plus réduites ici et ont eu pour résultat de redonner au bâtiment « l'apparence qu'il avait » – avec quelques interventions structurales invisibles en plus.

Alors que l'approche du grand café a conduit à la restauration de qualités appréciées depuis longtemps, le réaménagement de la Monnaie House a étonnamment conduit à la mise en valeur des qualités architecturales et urbaines de l'ancien immeuble de bureaux. Et cette transformation est clairement appréciée par ses usagers: le Muntpunt est passé d'une bibliothèque à un lieu de rencontre où les étudiants utilisent volontiers les nombreux postes de travail, où les escaliers servent de tribune pour divers petits événements, où les personnes plus âgées du quartier se retrouvent pour lire le journal autour d'une tasse de café, où des réunions et des ateliers ont lieu – et où, bien sûr, on peut également emprunter l'un ou l'autre livre.

C'est cette fonction de « tiers lieu » – un endroit où l'on se sent chez soi, en plus de son domicile et de son lieu de travail – qui sera encore élargie aujourd'hui grâce à une nouvelle intervention en collaboration avec le bureau d'architectes Doorzon. Dix ans plus tard, le rez-de-chaussée et le premier étage seront adaptés aux nouveaux besoins du bâtiment. Les comptoirs des deux étages seront plus facilement accessibles aux personnes en fauteuil roulant et aux enfants. Leur taille sera également réduite afin de laisser la place à d'autres activités visant le com-

munity building. Au premier étage, le bâtiment proposera un espace d'atelier et de devoirs scolaires pour enfants. Au rez-de-chaussée, pour des raisons acoustiques, le comptoir d'accueil sera déplacé sous le faux plafond acoustique en enduit projeté. Ainsi, le hall d'entrée à double hauteur de plafond sera disponible pour les activités publiques et pourra également servir de « salon de lecture » tranquille tourné vers l'accueil et les rencontres.

Au cinquième étage, les espaces d'étude d'origine ont été transformés il y a plusieurs années déjà en espaces de travail avec des « maker spaces » numériques et analogiques. Ces espaces seront maintenant élargis pour inclure un studio de podcast.

L'acoustique reste un défi lorsque de nombreuses activités différentes se déroulent en même temps, car le calme reste nécessaire pour ceux qui veulent travailler, étudier ou lire en silence. L'utilisation d'un enduit acoustique sur les plafonds, ainsi que de parquets et de moquettes contribue à améliorer la qualité acoustique. D'un point de vue thermique, le bâtiment a du mal à faire face à des hivers très froids, notamment en raison de la double hauteur de certaines pièces, en partie à cause de la conservation des fenêtres d'origine aux étages. Toutefois, ces deux points d'attention ne constituent pas un obstacle pour les visiteurs, qui sont de plus en plus nombreux à se rendre dans ce lieu. Cela montre que le Muntpunt remplit une



FIG. 3
Les étagères de la bibliothèque centrale (© Ilse Liekens).

fonction très attendue à Bruxelles, celle d'un « tiers lieu » dans un environnement public, sûr et non commercial, un lieu pour les rencontres urbaines.

Traduit du néerlandais

SOURCES

LESCRAUWAET, J., *B Is: A Story through Projects from B-architecten, B-bis and B-city*, B-architecten, B-bis and B-city, Anvers et Bruxelles, 2021.

«Benoit Moritz sur Muntpunt», in *Brussels Architecture Today – 50 interviews, 50 ways to discover the new architectural scene in Brussels*, <https://architecture.urban.brussels/fr/interviews/benoit-moritz>

«2013, B-architecten, Muntpunt», in *Belgium New Architecture 6*, Prisme Éditions, Bruxelles, 2017, pp. 204-207.

VAN GARSSE, S., HUBO, B., «We halen binnen wat trendy is», «Van Monnaie House naar Muntpunt» et «Boekentoren als ruggengraat», in *BDW*, n° 1392, 05/09/2013, pp. 4-7.

VANSYNGHEL, K., «Dekus van de B-architecten», in *De Standaard*, 14/09/2013, p. C13.

Interview et visite du site avec Sven Grooten (B-architecten) le 5/10/2023.



FIG. 4
Façade de Muntpunt, où les traces des trois bâtiments intégrés sont visibles (© Ilse Liekens).



FIG. 5
Cage d'escalier qui relie la Monnaie House au grand café (© Stany Dederen).

8. Fabricom

LAURENS BULCKAEN

ING.-ARCH., DOCTORANT, ÉCOLE POLYTECHNIQUE, DÉPARTEMENT BÂTIR, ULB

	À L'ORIGINE	AUJOURD'HUI
Nom	Fabricom	Centre administratif de la commune d'Uccle
Adresse	Angle de la rue de Stalle 77 et de la rue Gatti de Gamond 254, Uccle	
Architecte(s)	1970-1972, CERAU (Centre d'Études et de Recherches d'Architecture et d'Urbanisme): André Bauwens, Françoise Blomme en collaboration avec Roger Thirion et José Vandevorde	Transformation 2014-2017: Archipelago en collaboration avec MK Engineering, Steel & Co Engineering
Fonction	Bureaux	Centre administratif de la commune d'Uccle
Réception	1972	2017

Un nouveau centre administratif à la périphérie de la commune d'Uccle, rue de Stalle, regroupe dans les anciens bureaux de l'entreprise Fabricom les différents services de la commune qui étaient disséminés dans plusieurs bâtiments. Le projet d'Archipelago conserve l'impressionnante structure en béton des années 1970 du CERAU et ouvre le jardin au public.

Entre 2014 et 2017, lors de la transformation du bâtiment en maison communale d'Uccle pouvant accueillir 450 employés administratifs, les architectes d'Archipelago ont reconnu les qualités du bâtiment typique des années 1970 situé dans un cadre verdoyant, mais ont également dû relever les défis structurels liés à l'amélioration du bâtiment sur le plan énergétique et programmatique. En collaboration avec la commune, les architectes ont choisi de préserver autant que possible la structure existante, en vue de se concentrer sur la réutilisation dans la perspective de l'économie circulaire. Il a également été décidé de transformer le jardin clos autour du complexe immobilier en un parc public. Grâce à cette intervention architecturale, le site offre non seulement une ouverture totale à la commune, mais il restitue également un espace public de qualité aux habitants. L'entrée initialement située rue Gatti de Gamond a été

déplacée vers la rue de Stalle, permettant ainsi de créer une connexion fluide avec cet axe très fréquenté, mais aussi avec le tram, dont un arrêt se trouve juste à côté du bâtiment.

Le principal défi consistait à transformer le caractère privé d'un immeuble de bureaux en un bâtiment public. Cela a impliqué un certain nombre d'interventions, au niveau programmatique, de la planification et de l'aménagement intérieur. Tout d'abord, il a été décidé de créer un « espace pour les citoyens » à l'intérieur, un hall d'entrée et de rencontre qui, à son tour, donne accès à tous les services de la maison communale. En plus de la circulation verticale existante à l'entrée d'origine, réservée au personnel, une circulation a été ajoutée à la nouvelle entrée principale pour les visiteurs, donnant un accès direct aux guichets, aux salles de réunion et aux autres fonctions des services communaux. La circulation et les zones d'attente sont aménagées avec des bancs et des points de vue qui favorisent les rencontres et permettent de profiter de l'environnement. Les escaliers sont articulés dans une couleur sombre et servent d'élément de guidage à l'intérieur. Le revêtement de sol des zones publiques est en granit, tandis que les ailes destinées au personnel sont dotées d'un parquet en bambou.



FIG. 1A
L'ancien siège Fabricom, rue de Stalle à Uccle, situation en 2015 (W. Kenis © urban.brussels).



FIG. 1B
Le centre administratif de la commune d'Uccle, situation en 2022 (W. Kenis © urban.brussels).

Le site Fabricom se compose de quatre blocs de bâtiments de cinq étages et d'un parking souterrain. Tous les blocs ont une profondeur de 18 m, mais leur longueur diffère : les blocs de gauche et de droite mesurent environ 42 m, celui du milieu 30 m et celui à l'arrière 20 m seulement.

Tous les blocs présentent la même conception épurée. La structure porteuse est un exosquelette en béton apparent, conçu sur une grille de 1,3 m. Le rez-de-chaussée présente des colonnes tous les 3,9 m, à l'exception des colonnes d'angle distantes de 3,25 m des colonnes voisines. Aux étages, chaque colonne est doublée, espacée de 1,3 m, de sorte que la façade présente une alternance de cadres carrés et rectangulaires. De petites tablettes saillantes en béton ornent les poutres entre les étages, leur conférant une impression de légèreté.

Ce « TARC-system » en béton armé, dans lequel les éléments préfabriqués ont pu être facilement assemblés, a eu un impact majeur sur le plan, car les planchers reposaient, d'une part, sur un noyau qui abritait principalement la circulation et les zones « humides » et, d'autre part, sur des colonnes de la façade porteuse. Cela a non seulement donné à la façade un aspect brutaliste, mais a également permis de créer le plus grand espace ouvert possible à l'intérieur pour y installer des bureaux paysagers, ce qui semblait être la disposition idéale des bureaux à l'époque.

La façade brutaliste des années 1970 a été laissée presque intacte lors de la rénovation actuelle, seul le béton a été nettoyé, lui redonnant un aspect neuf. L'importance de la conservation des bâtiments brutalistes devient de plus en plus évidente d'année en année. Le fait que les architectes aient choisi de préserver le rayonnement de ce patrimoine architectural témoigne d'une nouvelle compréhension de l'intérêt de ce type de bâtiment, auquel on a commencé à prêter attention seulement au cours de la dernière décennie.

Afin d'augmenter la performance énergétique du bâtiment, les architectes ont opté pour de nouveaux châssis dotés de vitrages à haut rendement. Les menuiseries en bois ont été remplacées par des fenêtres en aluminium plus légères et de couleur bronze. La disposition et la forme des châssis de fenêtres ajoutent une couche supplémentaire à la façade, même si l'on peut se demander si cela était nécessaire en raison de la stratification du béton. Les étages en toiture ont été entièrement reconstruits et revêtus de panneaux d'aluminium et de cadres de protection solaire de la même couleur bronze. On a également investi dans une nouvelle isolation. Le principe du « TARC-system » engendrant de nombreux ponts thermiques, l'isolation a dû être étendue jusque dans les plafonds afin de les réduire au minimum. Outre les châssis et l'isolation, un certain nombre d'interventions techniques ont été nécessaires pour améliorer la durabilité énergétique, telle la pose de panneaux solaires, d'éclairages LED, etc. Cependant, la technique la plus innovante a été le recours à la riothermie, en collaboration avec Vivaqua. La riothermie récupère la chaleur des eaux usées dans les égouts de la ville. Les échanges thermiques permettent à la fois de chauffer en hiver et de refroidir en été.



FIG. 2
Le parc autour du centre administratif (T. Verhofstadt © urban.brussels).

L'objectif des architectes de transformer ce bâtiment selon les principes de l'économie circulaire semble avoir été largement atteint. La structure générale a été réutilisée et l'aspect du bâtiment a été conservé, ce qui a permis de valoriser un patrimoine relativement jeune. Néanmoins, une précision s'impose. Dans la mesure où l'intérieur et les châssis ont été entièrement rénovés – certes pour des raisons pratiques et fonctionnelles – il faut reconnaître que beaucoup de matériaux ont été perdus. En revanche, les architectes ont réussi à ouvrir cet immeuble de bureaux plutôt fermé et monofonctionnel sur ses environs et sur la ville en créant une maison communale fonctionnelle sans modifier le bâtiment ni même procéder à des interventions structurelles majeures dans le plan. L'analyse de ce dernier a permis d'atteindre une optimisation maximale. Le grand mérite de cette rénovation est certainement le respect du style brutaliste du bâtiment et la prise de conscience qu'il s'agit ici d'un patrimoine futur.

Traduit du néerlandais

SOURCES

T'JONCK, P., «Nouvelle jeunesse pour un monument en béton», in A+, n° 298, 2022, pp. 50-54.

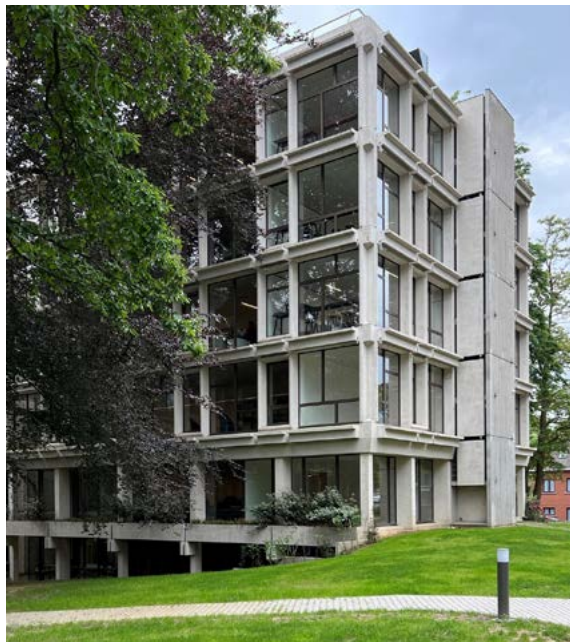


FIG. 3A
La structure de la façade a été conservée le plus fidèlement possible (T. Verhofstadt © urban.brussels).

FIG. 3B
Détail de la nouvelle structure de façade (T. Verhofstadt © urban.brussels).



9. Parc du Hamoir

EMMANUEL VAN DER BEEK
ARCHITECTE ET JOURNALISTE

	À L'ORIGINE	AUJOURD'HUI
Nom	Siège BASF Belgique	Parc du Hamoir Appartements
Adresse	Avenue Hamoir 12, Uccle	
Architecte(s)	Julien Marchand	Diener & Diener (conception) et ELD (exécution)
Fonction	Bureaux	Logements
Réception	1974	2011

Les architectes du bureau Diener & Diener ont transformé le complexe brutaliste qui abritait les bureaux de BASF en résidence de luxe. Depuis la rue, les appartements sont aussi peu visibles que les anciens bureaux. Si le bâtiment a échappé à la démolition, c'est principalement grâce à la présence d'arbres centenaires.

Quand le géant de la chimie BASF a décidé d'implanter ses locaux belges à Uccle, en plein quartier résidentiel, cela n'a pas manqué de susciter la polémique. À un jet de pierre du bois de la Cambre, l'avenue Hamoir était déjà dans les années 1970 un prestigieux quartier résidentiel. Il est donc bien compréhensible que les protestations des riverains, qui craignaient la circulation et la défiguration du quartier, ainsi que la disparition du petit bois centenaire appelé à héberger le bâtiment, aient fait pas mal de bruit dans les journaux de l'époque.

En 1974, malgré les pétitions et les courriers de ses détracteurs, BASF a finalement inauguré son siège dans cet immeuble d'aspect brutaliste dessiné par Julien Marchand. Une église désaffectée et une villa ont dû être rasées pour céder la place au bâtiment, mais la majeure partie du parc a été préservée.

Après plus de trois décennies, le complexe déserté a attiré l'attention du promoteur immobilier Project², qui a racheté le domaine pour y développer un projet résidentiel. Il était particulièrement séduit par le parc séculaire : un écrin

idéal pour des appartements de luxe, à la fois proche de la ville et entouré de nature. Moins convaincu par le bâtiment même, Project² a laissé aux architectes le choix décider si le bâtiment d'origine méritait d'être conservé ou non.

Les architectes ont incité le promoteur à sauvegarder la structure porteuse. La construction initiale comportait deux ailes, avec trois noyaux de circulation au total : un dans chaque aile plus un dans le lobby central qui les relie, où se trouve également l'entrée principale. La structure même était élémentaire : outre les noyaux, elle était uniquement composée de dalles et de colonnes. Ces dernières étaient placées au niveau de la façade (à une distance régulière de 1,80 m) ainsi qu'au centre de l'édifice, dans le prolongement des noyaux de circulation. Des balustrades en béton lavé – partiellement recouvertes de mousse après trente ans – définissaient l'apparence de l'ensemble.

Des études de forme ont permis aux concepteurs de démontrer qu'un nouveau bâtiment ne pourrait jamais être aussi bien intégré dans le parc que celui d'origine, les règles d'urbanisme prescrivant une faible profondeur de construction. Un bâtiment neuf de même superficie serait dès lors plus compact, ce qui contribuerait en l'occurrence à restreindre la longueur des façades, appauvrissant ainsi la connexion avec le parc. De plus, le nouvel édifice ne pouvant pas être érigé au même endroit, une bonne partie



FIG. 1A
Ancien siège BASF, avenue Hamoir à Uccle (© Diener & Diener).



FIG. 1B
Résidence Parc du Hamoir, façade latérale (© Christian Richter).

du parc devrait être sacrifiée. En réaménageant l'immeuble d'origine, estimaient les architectes, le parc serait sauf et il y aurait même plus de place pour les arbres, puisque les ajouts ultérieurs (l'auditorium et le réfectoire) pourraient être supprimés.

La structure du bâtiment brutaliste a été transformée pour accueillir différents modèles d'appartements, avec une, deux ou trois façades et des superficies de 92 à 260 m² (hors espace extérieur). On y accède par un hall central. Du rez-de-chaussée de celui-ci part une sorte de rue intérieure avec trois cages d'escalier et d'ascenseur desservant les appartements. Le trajet depuis le hall est donc assez long, mais beaucoup d'occupants en seront à peine conscients puisqu'ils arrivent directement en voiture dans le parking souterrain, près de l'ascenseur ou l'escalier qui leur correspond.

Les architectes ont optimisé la hauteur de l'immeuble. Le niveau 0, à l'origine partiellement enterré, a été transformé en rez-de-chaussée normal en rabaissant le sol autour du bâtiment. Le plateau le plus élevé (+4), ancien étage technique, a été rééquipé d'une nouvelle charpente en acier qui abrite aujourd'hui les penthouses, soit près de 1.000 m² de surface supplémentaire. Le parking souterrain (-1) a conservé sa fonction initiale.

L'ensemble comprend 52 spacieux appartements plus trois unités au rez-de-chaussée pour des professions libérales. De l'extérieur, il a l'allure d'un grand hôtel: les différences de volumes sont à peine visibles. Pour les concepteurs, le plus épineux était de disposer les appartements dans la longueur sans sacrifier trop d'espace pour les communs. C'est en intégrant une grande partie de l'espace de circulation dans les logements que les architectes ont su convaincre le promoteur, amenant ainsi la proportion de surface vendable à un niveau satisfaisant pour ce dernier.

Cette solution produit des plans originaux, en particulier dans les appartements situés aux extrémités des ailes, où un long couloir dessert plusieurs pièces sombres (toilettes, salle de bains, dressing) qui à leur tour donnent sur les chambres ou les bureaux. Au fond, le couloir débouche sur un grand living avec cuisine ouverte. Dans les autres appartements, les pièces sans fenêtres servent aussi souvent de vestibules. Dans chaque habitation, ces pièces moins lumineuses sont agencées de façon à dissimuler la majeure partie des colonnes. Les appartements ont une hauteur sous plafond de 2,7 m (3,4 m entre deux sols). Les équipements

FIG. 2

Plan type étage, avec indication des colonnes portantes (© Diener & Diener).

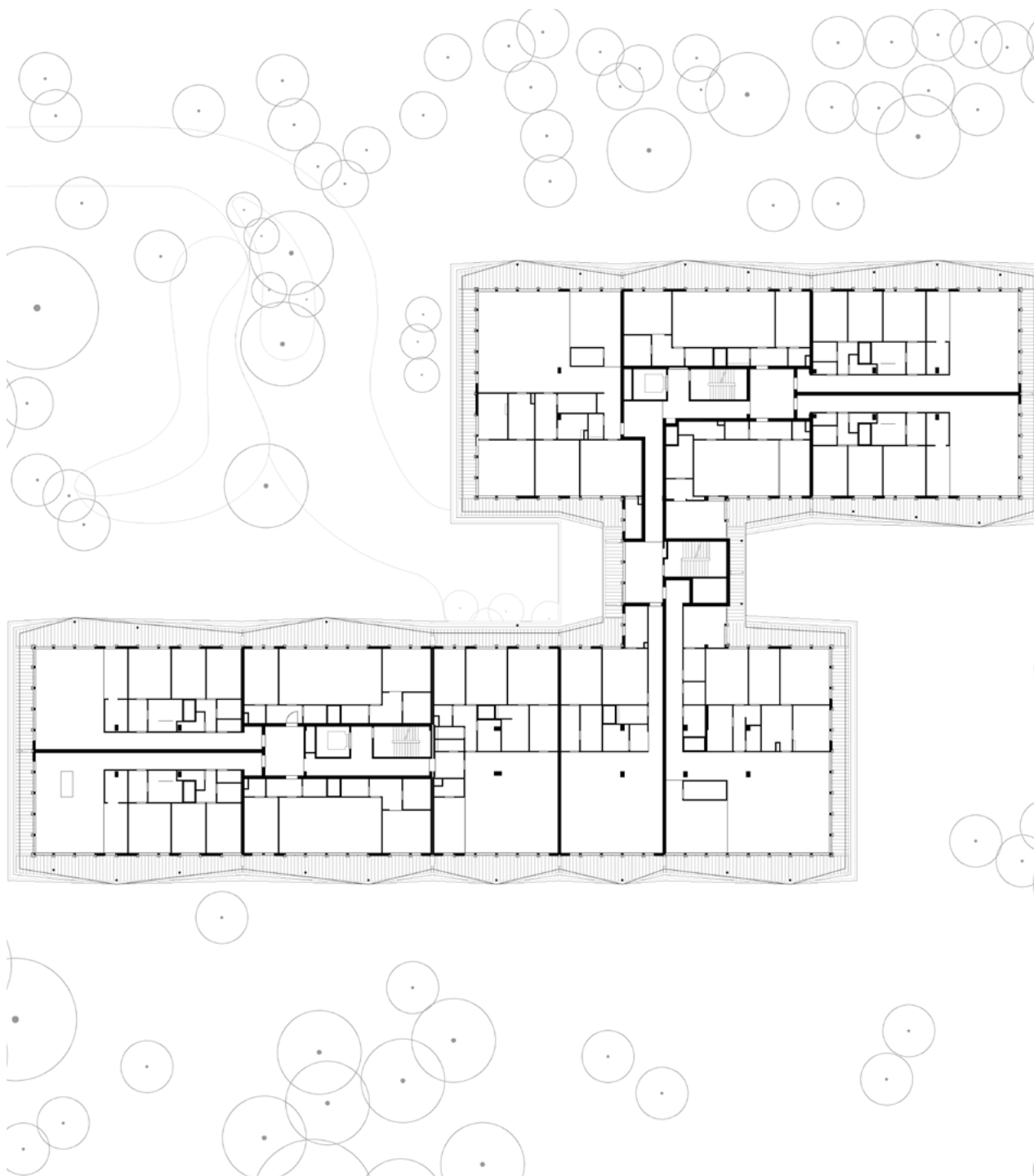




FIG. 3
Résidence Parc du Hamoir, vue générale (© Christian Richter).

techniques sont installés dans le plancher et le faux plafond, qui masque le plafond d'origine en béton.

L'enveloppe extérieure a subi une importante transformation. Seule la silhouette du bâtiment d'origine subsiste encore. Pour doter les logements d'un espace extérieur et d'une isolation thermique, la structure en béton a été recouverte d'une enfilade de nouveaux balcons en zigzag. Le sacrifice des anciennes balustrades en béton caractéristiques a été jugé inévitable par les architectes: sans cette nouvelle enveloppe et ces balcons, il n'aurait pas été possible de transformer l'édifice – ni donc de le préserver.

Le parc, en revanche, a été presque entièrement sauvé. Et pour lui assurer un bel

avenir, une nouvelle génération d'arbres a été replantée entre les vieux sujets centenaires. Le bâtiment quant à lui s'inscrit dans le paysage en toute humilité : avec sa teinte sombre et ses façades réfléchissantes, il pose délicatement parmi les arbres sa nouvelle apparence. D'une certaine manière, cette transformation a rendu au parc sa fonction initiale en lui permettant de redevenir le jardin d'une résidence exclusive.

Plus de trois décennies après avoir servi d'argument pour empêcher la construction de l'immeuble de bureaux dans les années 1970, le même parc a aujourd'hui sauvé ce bâtiment de la démolition. La relation du bâtiment avec le parc a déterminé les extensions : grâce aux grandes fenêtres et aux balcons, les occupants peuvent s'approprier une portion du parc de-



FIG. 4
Résidence Parc du Hamoir, hall d'entrée (© Christian Richter).

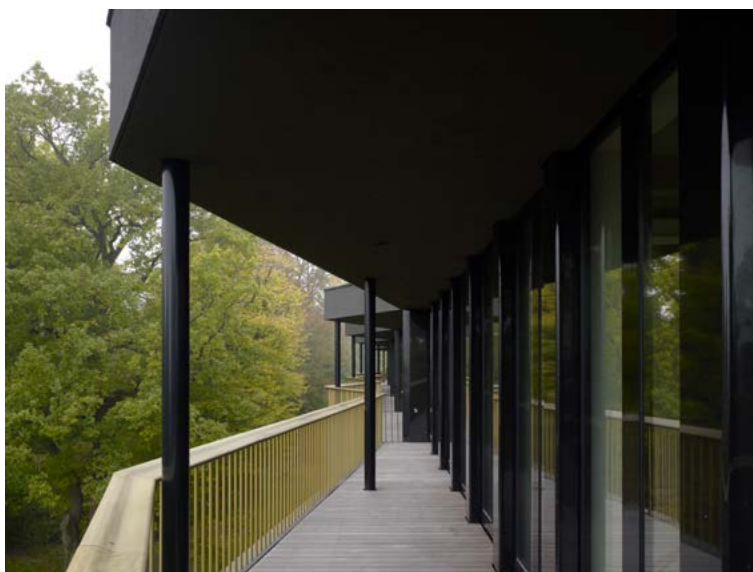


FIG. 5
Résidence Parc du Hamoir, les balcons en zigzag (© Christian Richter).

puis chaque chambre ou pièce de vie.

À l'extérieur, la transformation du bâtiment brutaliste est plus profonde qu'à l'intérieur : les architectes ont exploité au maximum l'ossature dans sa forme originelle, sans ajout d'escaliers ou d'ascenseurs. Pourtant, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, il ne reste que bien peu de l'héritage architectural. Les architectes ont principalement enveloppé le bâtiment. Une grande partie du patrimoine brutaliste mérite plus de soin à cet égard et – plus encore aujourd'hui qu'il y a dix ans – il requiert des solutions qui ne fassent pas définitivement disparaître les détails en béton.

Traduit du néerlandais

SOURCES

Les premiers paragraphes s'appuient partiellement sur un article écrit par Igor Duplat dans le cadre d'un séminaire d'histoire de l'architecture dirigé par Sven Sterken, Faculteit Architectuur, KU Leuven.

Visite d'un penthouse et entretien avec Corinne Thumelaire de Sotheby's International Realty, 24/08/2023.

Interview de Michael Roth, partenaire chez Diener & Diener Architekten, et Asa Schneider, architecte responsable du projet Parc du Hamoir, 29/08/2023.

Hamoir, by Diener & Diener Architekten, s.d., <https://www.dienerdiener.ch/en/project/parc-du-hamoir>.

«Parc du Hamoir Apartment Building, Ukkel (Belgium)», in *Ecola Awards*, 2012.

Parc du Hamoir appartement, s.d., <https://www.vai.be/gebouwen/groepswoningen/parc-du-hamoir-apartment-building-ukkel>.

10. Multi

ELIEN VANHAMEL

ARCHITECTE, CHERCHEUR INDÉPENDANT

	À L'ORIGINE	AUJOURD'HUI
Nom	Tour Philips	MULTI
Adresse	Boulevard Anspach 1, Bruxelles	
Architecte(s)	Groupe Structures	Conix RDBM
Fonction	Bureaux	Bureaux, espaces de travail, commerces, restaurant, bar
Réception	1969	2022

L'ancienne tour Philips, construite à la fin des années 1960 pour la société du même nom, est très reconnaissable à sa structure remarquable : un socle sur lequel s'appuient deux fines tours formant un H. Pendant des années, elle a été considérée comme une *horreur* entachant le centre-ville de Bruxelles. Les années d'inoccupation après le départ de Philips n'ont fait que renforcer ce sentiment. En 2015, cependant, les promoteurs immobiliers Whitewood et Immoebel ont vu le potentiel de l'immeuble de bureaux et, réalisant qu'un volume identique ne serait jamais autorisé pour une nouvelle construction sur ce site, ils ont décidé de rénover le bâtiment. Ils ont demandé aux architectes Conix RDBM de réaliser une étude de faisabilité et de faire une proposition pour l'avenir du bâtiment, qu'ils souhaitaient préserver autant que possible. Il en est ressorti une reconversion qui comprendrait principalement des bureaux sur un socle accessible au public et qui répondrait aux ambitions de Whitewood en matière de durabilité.

Les architectes de Conix RDBM ont proposé d'impliquer la coopérative de conception Rotor dans le processus. L'équipe s'est fixé pour objectif de réutiliser au moins 2 % des matériaux dans le nouveau projet (en valeur et en poids). Ce pourcentage ne comprend pas le squelette, qui sera de toute façon conservé. Pour cette mission, Rotor a préparé une liste de matériaux

qui pourraient être réutilisés sur le site ou tirés d'autres projets : carrelages, portes coupe-feu, panneaux de finition, lampes, équipements sanitaires, mais aussi la pierre bleue belge qui recouvrait la façade de la tour Philips d'origine et les dalles de granit du bâtiment BNP Paribas Fortis, conçu par Jules Wabbes, qui a été démolie en 2015. C'est ainsi qu'a émergé l'ambition de réutiliser 7,5 km de châssis de fenêtres en aluminium provenant des façades. Cependant, une étude a montré que seule la partie ornementale était démontable et donc réutilisable. 1,3 km de ces châssis ornementaux a finalement trouvé une seconde vie en tant que balustrades ou luminaires. Outre ces matériaux individuels, la préservation de la structure et du socle a eu un impact particulièrement important sur la circularité du projet. L'ensemble représente 89 % de la masse du bâtiment d'origine. Cela n'a pas seulement eu un impact sur l'environnement, mais a également été bénéfique sur le plan financier : de nombreux coûts de démolition et de construction ont été économisés, et le projet a pu être remis sur le marché plus rapidement.

Outre la réutilisation des éléments existants, la possibilité d'une réutilisation future a également été prise en compte. La nouvelle façade est conçue de manière à pouvoir être entièrement démontée ultérieurement. Une utilisation optimale des énergies renouvelables a également



FIG. 1A
Tour Philips, boulevard Anspach n° 1 à Bruxelles, situation en 1978
(© urban.brussels).



FIG. 1B
Multi (ancienne tour Philips), situation en 2023
(© immobelgroup).

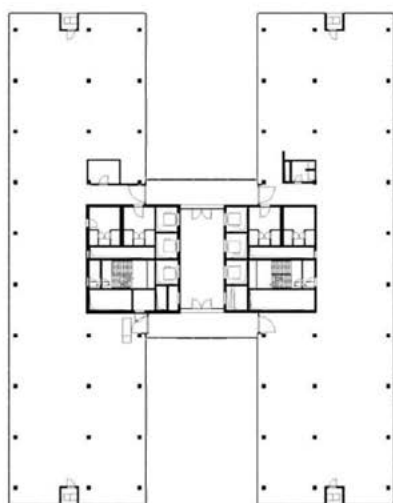
été mise en œuvre. Par exemple, le bâtiment n'utilise pas de combustibles fossiles et l'énergie est fournie par des panneaux solaires installés sur son propre toit et par des parcs éoliens. Il est également équipé de pompes à chaleur et d'un groupe de traitement d'air performant. De plus, il a été conçu de manière à ce que les techniques soient facilement remplaçables et puissent évoluer dans le temps sans nécessiter de lourdes rénovations. Le bâtiment a ainsi obtenu la certification BREEAM Excellent.

La conservation de la structure n'a pas seulement des implications sur la circularité et la rapidité des travaux, mais aussi sur le nouvel aménagement. Différents scénarios ont été testés et ont montré qu'une extension horizontale du volume offrait un plan au sol plus flexible. C'est pourquoi chaque étage a été élargi de plusieurs mètres de part et d'autre. En outre, l'épaisseur du plancher de cette extension était minimale, ce qui a permis de créer des baies vitrées très hautes. Les bureaux bénéficient ainsi d'une

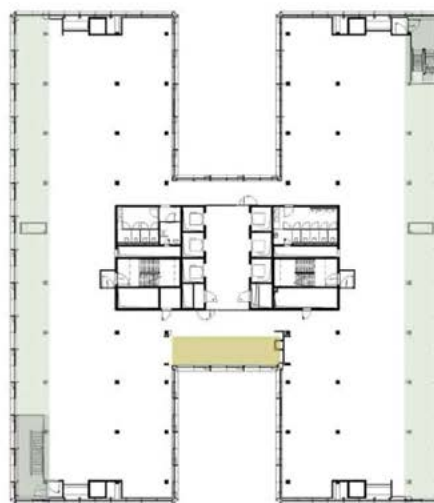
grande luminosité, ce qui compense la faible hauteur de plafond existante. Afin de conserver les proportions du bâtiment d'origine, celui-ci a également été surhaussé d'un étage, permettant d'augmenter la surface locative par la même occasion. La conception d'origine a également été prise en compte dans l'agencement de la nouvelle façade. Cependant, les éléments sombres en verre réfléchissant ont été remplacés par de nouvelles fenêtres claires et transparentes, donnant à l'ensemble un caractère plus aéré.

Dès le début du projet, les promoteurs ont souhaité que le bâtiment ait une fonction de bureau. La conséquence de ce choix et de l'objectif d'atteindre une efficacité énergétique élevée est une façade dont les fenêtres ne s'ouvrent pas, ce qui exclut d'emblée une évolution vers une fonction résidentielle, en dépit de la profondeur limitée du bâtiment et de son potentiel spatial. La fonction principale des bureaux a été complétée par des fonctions auxiliaires

Typical floor Before renovation



After renovation



- Newly built area
- Newly created office area
- Newly created user-friendly glass-enclosed staircases
- Newly created welcome desk area

FIG. 2
Multi, plans d'un étage type avant et après rénovation (Courtesy of CONIX
RDBM Architects Jasper Van der Linden).

telles que des espaces commerciaux publics au rez-de-chaussée et des espaces plus collectifs pour les locataires de bureaux tels que des installations sportives, un auditorium, une bibliothèque, un espace de réunion, un restaurant et un grand parking pour vélos. Le parking public des étages souterrains a été conservé.

L'aménagement de la zone piétonne dans les rues avoisinantes, y compris le boulevard Anspach, s'est déroulé simultanément au réaménagement de la tour Philips. Alors que le bâtiment constituait à l'origine un obstacle dans l'espace public avec son socle fermé et son entrée unique, MULTI a été doté d'un socle ouvert de tous les côtés, une partie du toit-terrasse étant également accessible au public. Le socle se veut le catalyseur de la nouvelle zone piétonne et le lien entre les espaces publics à l'intérieur et autour du bâtiment.

L'intention de ne pas inclure de commerces de détail dans le bâtiment afin de préserver les magasins de la rue Neuve répond à l'inten-

tion des promoteurs de créer une « plateforme urbaine d'où l'on peut non seulement découvrir la ville, mais qui permet aussi de vivre en ville ». La conservation des entrées et sorties du parking souterrain à l'intérieur et la suppression de la boucle de bus autour du bâtiment ont permis de créer une entrée à part entière et même une petite place sur la rue de Laeken. Sur le boulevard Anspach, les deux étages inférieurs du socle ont quant à eux fusionné pour faire place à des équipements publics. L'intention d'en faire un véritable « intérieur public » est physiquement visible dans la finition du sol, où la même pierre bleue (récupérée) a été utilisée à l'intérieur et à l'extérieur. En raison de son approche innovante et de ses ambitions urbaines, le projet a reçu une prime de *be.exemplary* en 2017.

Il est évident que ce projet a fait l'objet de nombreuses études afin d'intégrer le plus grand nombre possible de choix de conception d'origine dans le nouveau projet, mais aussi de



FIG. 3A
Multi, un étage type avant extension de la surface au sol (© Rotor).



FIG. 3B
Multi, un étage type après extension de la surface au sol (Courtesy of CONIX RDBM Architects © Jasper Van der Linden).

préserver le plus d'espace possible et de réutiliser les matériaux autant que faire se peut. Cependant, on peut se demander si un bâtiment de 45.000 m² comprenant principalement des bureaux est encore approprié à notre époque. L'ambition de créer un socle vivant qui attire l'espace public vers les deux grands atriums et le cœur du socle n'a pas non plus été pleinement réalisée. Des portes ouvertes sur un hall d'entrée très brillant ne créent pas nécessairement un sentiment d'accessibilité. Néanmoins, il s'agit d'un projet extrêmement intéressant. Tout a été mis en œuvre pour que ce bâtiment, qui était une boîte sombre et réfléchissante, devienne une entité lumineuse et transparente avec un grand impact sur l'espace public, sans pour autant perdre son caractère reconnaissable. En outre, la communication entre les architectes et les promoteurs a été claire sur ce qui fonctionnerait ou ne fonctionnerait pas, et sur les raisons qui les ont poussés à faire certains choix. Le bâtiment prouve que les idées relatives à la circularité pénètrent petit à petit le *mainstream* du marché immobilier, ce dont le patrimoine des années 1960 profite aujourd'hui. MULTI est ainsi devenu un projet exemplaire dont on peut tirer beaucoup d'enseignements pour les bâtiments de la même période.

Traduit du néerlandais

FIG. 4
Multi, récupération des
dalles de sol (Courtesy of
CONIX RDBM Architects
© Jasper Van der Linden).



SOURCES

OOMS, T., JACOBS, F., (éds), *Working with. MULTI. Open debate, public interior and circularity. A graphical documentary*, CONIX RDBM Architects, 2022.

VANHAMEL, E., *Eens verguisd, nu een voorbeeld? Een evaluatie van recente kantoorrenovaties in Brussel aan de hand van drie duurzaamheidsmodellen*, mémoire de fin d'étude Faculté d'Architecture KU Leuven, 2022. À consulter sur https://www.academia.edu/129054730/Eens_verguisd_nu_een_voorbeeld?source=swp_share. Pour un résumé des recherches, voir VANHAMEL, E., STERKEN, S., «Hoe duurzaam is "duurzaam" ?», in *Ruimte*, n° 58, 2023, pp. 64-67.

DEHULLU, E., «A Circular Outlook for the Construction Economy», in *A+*, n° 287, 2020, pp. 103-106.

T'JONCK, P., «From Sustainable to Circular Brussels», in *A+*, n° 278, 2019.

STERKEN, S., «Au-delà de la "Bruxellisation". Le renouveau des complexes de bureaux des années 60», in *A+*, <https://a-plus.be/fr/au-de-la-de-la-bruxellisation/>.



FIG. 5
Multi, recyclage des profils de châssis en armatures d'éclairage
(© Courtesy of CONIX RDBM Architects).

11. Victoria Tower

ELIEN VANHAMEL

ARCHITECTE, FACULTEIT ARCHITECTUUR, KU LEUVEN

	À L'ORIGINE	AUJOURD'HUI
Nom	Tour IBM	Victoria Tower
Adresse	Square Victoria Régina 1, Saint-Josse-ten-Noode	
Architecte(s)	Walter Bresseleers	51N4E
Fonction	Bureaux	Bureaux, hôtel, coworking
Réception	1978	2023

Située au Botanique, l'ancienne tour IBM, connue pour ses bandes verticales noires et blanches distinctives, a été transformée en tour Victoria en 2023. Le bâtiment, qui abritait à l'origine le siège d'IBM et a ensuite été utilisé par la police pendant 15 ans, s'est retrouvé inoccupé en 2015. Assez rapidement, un premier plan de rénovation a été mis sur la table par le bureau A2RC pour le compte du promoteur espagnol Banco Santander. La proposition saisissante ne tenait pas compte de la valeur patrimoniale du bâtiment existant et annihilait la verticalité de la façade par des bandes horizontales. La proposition prévoyait également une sphère en verre miroir intégrée à la façade. La réflexion de la lumière du soleil dans cette sphère pouvant avoir des effets négatifs sur la verdure environnante, la Commission royale des Monuments et des Sites a émis un avis négatif sur le projet. Un second projet, plus sobre, d'A2RC n'a pas non plus été mis en œuvre, car la tour avait entre-temps été vendue aux promoteurs DWNTWN et Baltisse. Ces derniers ont chargé le bureau d'architectes bruxellois 51N4E de rénover le bâtiment et de lui donner une nouvelle affectation avec un programme mixte: 10.000 m² de chambres d'hôtel, 500 m² d'espace bar ou restaurant, 8.000 m² d'espace de bureaux et 5.000 m² d'espace de coworking. En collaboration avec les promoteurs, les architectes ont formulé quatre ambitions: ils ont proposé de préserver l'identité du bâtiment en tant que tel, d'investir autant que possible dans la réutilisation et la durabilité, de mettre en œuvre un

programme à usage mixte et de chercher une connexion avec le quartier.

Lorsque les promoteurs ont acheté le bâtiment, la structure avait déjà été complètement mise à nu, à l'exception de la façade. Les architectes de 51N4E ont réussi à préserver la structure dans son intégralité, soit environ 65 % du volume de construction, y compris les fondations, le noyau de circulation, les colonnes et les dalles de sol. SuReal, un bureau d'études spécialisé dans le développement durable qui occupe également un étage du bâtiment, a été chargé, entre autres, de l'analyse du cycle de vie des éléments de construction. Celle-ci a montré que la réutilisation de la façade existante n'était pas l'option la plus durable. Pour rénover la façade en aluminium, les éléments devraient être transportés sur quelque 1.000 kilomètres afin d'enlever le revêtement à l'aide de produits chimiques et de les repeindre. Ce processus se serait avéré si néfaste pour l'environnement que la réalisation d'une façade entièrement neuve s'est finalement révélée être une meilleure option.

Afin de respecter la valeur architecturale originelle du bâtiment, la nouvelle façade a été conçue à l'identique de l'originale, mais avec une performance énergétique plus élevée. En outre, le bâtiment est totalement exempt de combustibles fossiles et toute l'énergie est produite à l'aide de pompes à chaleur, en s'appuyant sur l'utilisation de la chaleur résiduelle.



FIG. 1A
L'ancienne tour IBM, situation en 2020 (© urban.brussels).



FIG. 1B
Victoria Tower, situation en 2022 (T. Verhofstadt © urban.brussels).

Outre l'accent mis sur la consommation d'énergie, une attention particulière a été accordée à la circularité afin de réduire les émissions de CO₂ non seulement pendant la mise en service, mais aussi pendant le processus de construction.

Pour les finitions et les installations sanitaires, des matériaux de récupération ou des matériaux biosourcés ont été recherchés, comme le plâtre d'argile de BC Materials utilisé pour les étages des bureaux. Un passeport des matériaux a également été établi, identifiant l'origine et les performances de chaque matériau. Sur le plan esthétique, il a été décidé de mettre en valeur les matériaux existants: les faux plafonds existants ont disparu, laissant apparaître les équipements techniques et la structure en béton brut.

Malgré la liste des matériaux de récupération préparée par l'équipe de conception, il n'y a

pas eu de réutilisation dans la partie hôtel du bâtiment, dont la conception a été confiée exclusivement à l'architecte interne à la chaîne Hoxton.

Les promoteurs ont opté pour une utilisation mixte afin d'activer l'environnement de façon permanente. L'intégration de quatre locataires différents dans une tour de bureaux à l'origine monofonctionnelle – y compris un hôtel nécessitant un hall d'entrée séparé – a posé de nombreux défis architectoniques. Les architectes ont tiré parti de l'emplacement excentrique du noyau de circulation, qu'ils ont divisé en deux: une moitié pour les bureaux et les espaces de coworking, l'autre moitié pour l'hôtel. La pente naturelle du site a permis d'installer le hall d'entrée des bureaux au rez-de-chaussée, tandis que le hall d'entrée de l'hôtel a été placé au niveau -1. La dalle de sol du rez-de-chaussée a été partiellement enlevée à cette fin, et la double

FIG. 2
Élévation avec indication des différentes fonctions (© 51N4E).

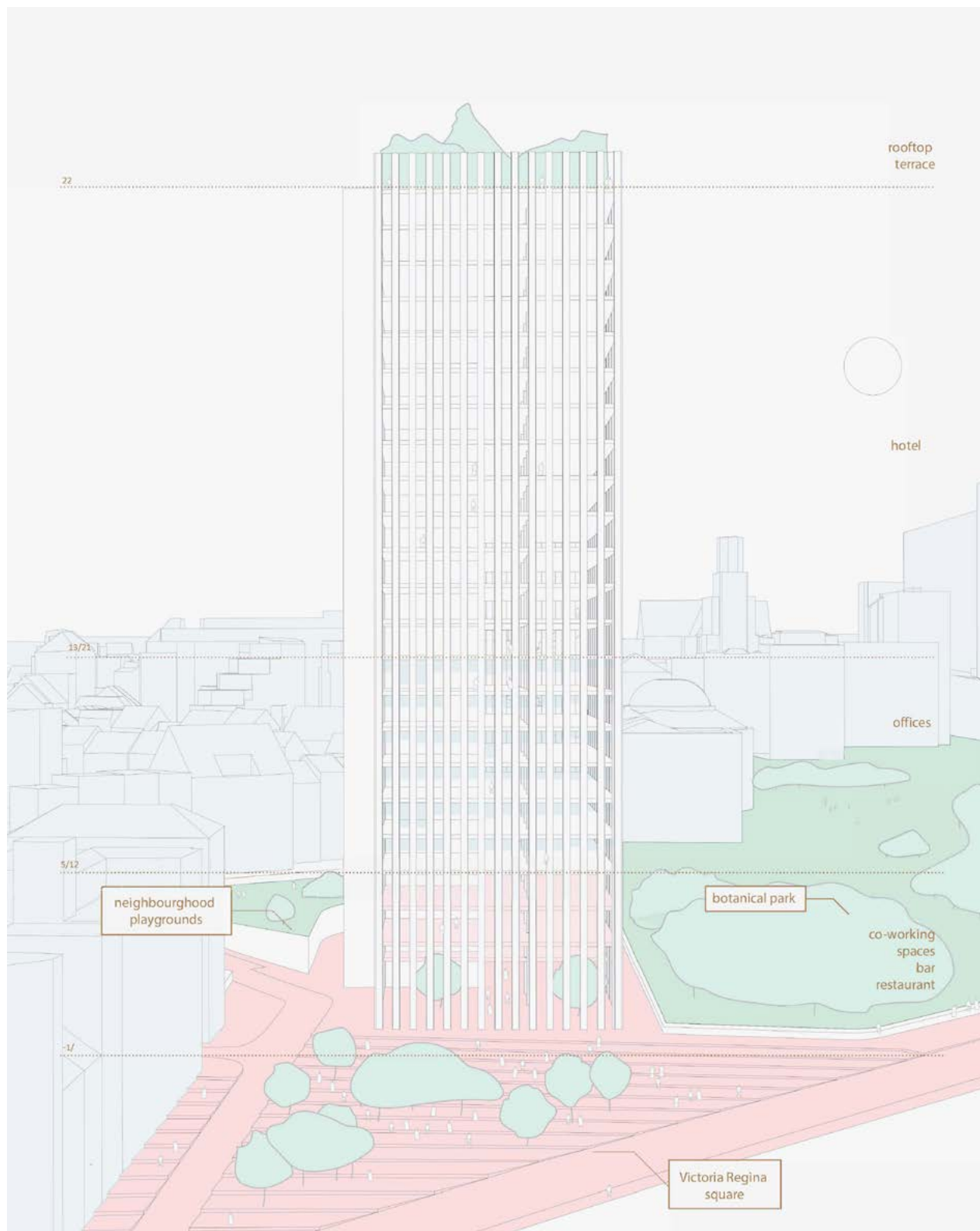




FIG. 3
Bar au rez-de-chaussée (J. Toulet © urban.brussels).

hauteur qui en a résulté a transformé l'ancien espace de parking en un vaste hall d'accueil. Les deux lobbys s'ouvrent sur la nouvelle place aménagée par le Bureau Bas Smets, créant ainsi une nouvelle façade principale pour la tour. Le dédoublement de l'entrée et la superposition des halls d'entrée confèrent au bâtiment une certaine flexibilité, y compris en vue d'une utilisation future. C'est pourquoi les installations techniques et la façade ont également été dimensionnées pour répondre à l'exigence de performance la plus élevée : une fonction résidentielle. Les murs intérieurs sont des cloisons légères temporaires, permettant de mixer les fonctions dans le futur.

En façade, on distingue à peine où se situent les différentes fonctions. Le changement le plus radical en termes d'apparence est la surélévation de la façade de quatre mètres. Cela a permis d'obtenir une terrasse à l'abri du vent pour le rooftop bar de l'hôtel accessible au public, avec une large vue sur le Botanique, le quartier Nord et le quartier résidentiel de Saint-Josseten-Node. En outre, cela permettait de dissimuler toutes les installations techniques sur le toit. Cette surélévation a nécessité un renforcement de la structure et des colonnes de fondation au sous-sol.

Le rez-de-chaussée a été rendu plus accessible par le déplacement de l'entrée principale de la façade nord à la façade ouest, de sorte qu'elle est désormais reliée à la place qui se trouve devant elle. La place et la hauteur du plancher du rez-de-chaussée ont été alignées afin d'éviter toute différence de niveau et d'assurer une transition harmonieuse entre l'extérieur et l'intérieur.

En outre, le principe du *piano nobile* a été appliqué : le premier étage a une double hauteur et est équipé d'un verre plus léger. Étant donné qu'un bar se trouve à cet étage et qu'il est donc également utilisé après les heures de bureau, un éclairage subtil de la place permet de relier l'intérieur à l'extérieur. La présence de l'hôtel, avec son bar et son restaurant, favorise également les déplacements à l'intérieur et autour du bâtiment après les heures de fermeture des bureaux. De cette manière, les promoteurs tentent de créer un lien avec le quartier. En effet, l'immeuble est situé à la croisée de différents quartiers, chacun avec ses habitants/utilisateurs et son rythme : le Botanique, avec son centre culturel Botanique, le quartier Nord, avec la gare du Nord et ses immeubles de bureaux, et Saint-Josse, résidentiel et densément peuplé. Avec la tour Victoria, on a cherché à



FIG. 4
Situation projetée, piano nobile (© 51N4E).

relier ces trois réalités. Des riverains y travaillent et un parking et un local à vélos ont été aménagés sous le bâtiment, accessibles à tous. Le bar, également accessible au public, est toutefois très cher, ce qui donne aux riverains l'impression qu'ils ne sont pas les bienvenus et empêche toute participation supplémentaire.

Ce projet excelle particulièrement dans la gestion du jeune patrimoine. Si vous ne le savez pas, il est impossible de voir que la tour monofonctionnelle et énergivore a été transformée en un projet multifonctionnel, performant sur le plan énergétique et positif sur le plan socio-urbain. Cela rejoint ce que Rem Koolhaas a écrit dans *Delirious New York* à propos de la façade uniforme qui dissimule une instabilité programmatique. L'intérieur et le programme peuvent ainsi continuer à évoluer sans que la façade n'en soit affectée.

Bien que les promoteurs affirment qu'il s'agit de l'un des immeubles de bureaux les plus durables de Bruxelles, il est certainement pos-

sible de faire davantage d'efforts encore en termes de réutilisation des matériaux. Le fait que les fenêtres de la façade ne puissent pas s'ouvrir est également une occasion manquée. Cependant, elles sont conçues de telle sorte qu'elles peuvent être retirées de la façade sans dommage et remplacées par des fenêtres ouvrantes. Quoi qu'il en soit, avec la tour Victoria, un nouveau chapitre s'ouvre dans le domaine de la réutilisation durable des tours de bureaux à Bruxelles.

Cependant, la plus grande ambition non réalisée reste la connexion avec le quartier. La typologie de la tour et le programme purement privé ou axé sur la consommation au rez-de-chaussée n'invitent pas à l'interaction dans ce quartier complexe et multiculturel.

Traduit du néerlandais

SOURCES

La plupart des informations sur la tour Victoria proviennent d'un entretien avec Jan Opdekamp, architecte du projet chez 51N4E, qui s'est déroulé à Bruxelles le 15/08/2024.

51N4E, *Victoria*, <https://www.51n4e.com/projects/victoria>.

DWNTWN, *Victoria*, <https://dwntwn.be/victoria/>.

PATTEEUW, V., « À quel point la reconversion doit-elle être adaptive? », in *A+*, n° 305, Brussels Architecture Prize 2023, ICASD, décembre 2023, pp. 17-20.

SUREAL, *Victoria Tower*, <https://surreal.be/product/victoria-tower/>.

12. Pavillon 7-9

PAULIEN BEECKMAN

INGÉNIEUR-ARCHITECTE, ASPIRANTE FWO, DÉPARTEMENT ARCHITECTURAL ENGINEERING, VUB

	À L'ORIGINE	AUJOURD'HUI
Nom	Siège Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG)	Pavillon 7-9
Adresse	Rue du Pavillon 7-9, Schaerbeek	
Architecte(s)	André & Jean Polak	Unaa
Fonction	Bureaux	Résidentiel (logement social) + locaux d'asbl
Réception	1963	2021

Situé rue du Pavillon 7-9, cet immeuble de bureaux fut pendant longtemps le siège de l'Association des villes et communes flamandes (VVSG), qui en était aussi propriétaire jusqu'en 2018. Il a ensuite été vendu à Inclusio, un fonds d'investissement social qui propose des logements de qualité à loyer abordable, avec une valeur ajoutée sociale. La durabilité est au premier plan, tant sur le plan énergétique que dans sa dimension sociale. Estimant en effet que l'inclusion sociale peut être soutenue par le secteur immobilier, cet organisme a réalisé, en collaboration avec l'Agence schaerbeekoise immobilière sociale (ASIS), 41 unités résidentielles ainsi qu'un certain nombre de locaux polyvalents.

Ce projet-ci concerne l'un des premiers bâtiments acquis par Inclusio pour transformer des bureaux en logements sociaux (depuis, le groupe a déjà finalisé Antares, un projet plus conséquent livré en 2021). Comme il s'agit de logements sociaux, les loyers sont inférieurs à ceux traditionnellement demandés sur le marché privé – et les revenus aussi. Le budget dédié à la reconversion en est naturellement affecté et il importe donc que le prix d'achat ne soit pas trop élevé et que la structure du bâtiment permette un changement de fonction sans de-

voir effectuer de modifications radicales. Dans un tel contexte, il est aussi logique de chercher à préserver un maximum d'éléments existants. Avant l'achat, le bâtiment a dès lors fait l'objet d'une analyse approfondie qui a montré que la structure était en relativement bon état et disposait encore d'une marge pour supporter des charges plus importantes. Un étage supplémentaire a ainsi été construit en bois lamellé-croisé (CLT). Grâce à ce procédé, le poids reste assez léger et les éléments peuvent être préfabriqués, ce qui accélère aussi la construction.

Toujours par souci de rentabilité, et pour garder le maximum de flexibilité au rez-de-chaussée, la cage de circulation centrale a été conservée comme principale voie d'accès aux étages complétée par un escalier secondaire plus petit qui a été ajouté pour renforcer la sécurité incendie. La moitié des unités résidentielles sont situées de part et d'autre d'un couloir central interne, l'autre donne sur une galerie dans la façade. La structure de façade d'origine en aluminium n'a pas pu être conservée, parce qu'elle était mal isolée et qu'elle manquait désespérément de caractère. La nouvelle est composée d'une structure en bois couverte de panneaux en ciment et isolée avec de la laine minérale. Les panneaux sont légers, démontables et,



FIG. 1A
Ancien siège de la Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG), rue du Pavillon n° 7-9 à Schaerbeek, situation avant reconversion, s.d. (© Inclusio).

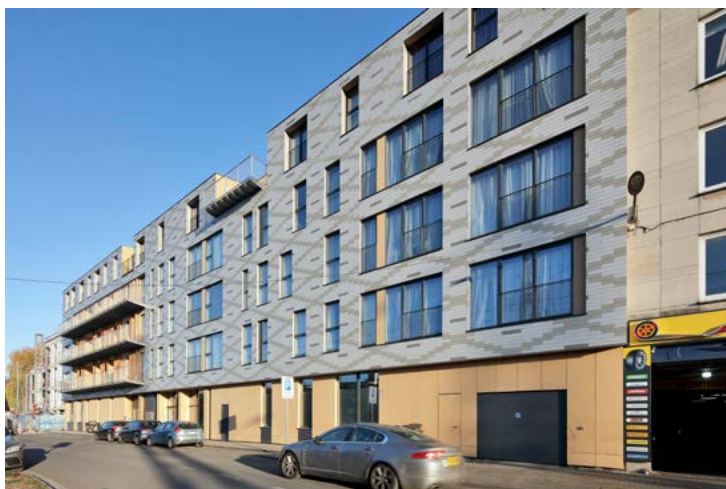


FIG. 1B
Pavillon 7-9, 41 logements et espaces de bureau au rez-de-chaussée, après livraison en 2021 (G. De Kinder © Unaa).

esthétiquement parlant, ils offrent aussi plus de flexibilité. Ainsi, les architectes ont pu créer une gamme variée de studios et d'appartements qui se distinguent non seulement par leur taille (1, 2 ou 3 chambres), mais aussi en fonction du type d'ensoleillement et des vues disponibles. Quelques appartements traversants ouvrent à la fois sur la façade avant et sur l'arrière. Cette variété typologique est également perceptible depuis l'extérieur : l'ancien pignon anonyme et uniforme de 55 m de large a cédé la place à un jeu expressif d'embrasures de fenêtres, de galeries et de bandeaux verticaux en bois posés sans symétrie apparente qui forment un filtre entre l'intérieur et l'extérieur.

À plus petite échelle, il fallait également déterminer si – et dans quelle mesure – certains matériaux ou éléments pouvaient être recyclés. Pour ce faire, il a été fait appel à Retriaval, une entreprise d'économie sociale spécialisée dans la déconstruction sélective de bâtiments. Retriaval a eu pour tâche de maximiser le réemploi des matériaux de finition existants dans l'aménagement intérieur, que ce soit dans le cadre de ce projet-ci ou même sur d'autres chantiers extérieurs au site. Les chapes et revêtements de sol ont été conservés et plusieurs portes existantes ont aussi été récupérées. Les anciennes cloisons et les menuiseries intérieures ont été démontées pour être réutilisées ailleurs. Globalement, le réemploi des matériaux paraît relativement limité, mais on tend souvent à sous-estimer le fait qu'ils doivent être stockés dans l'intervalle (de préférence sur site), ce qui envahit l'espace et pose de multiples soucis d'organisation. Il est donc généralement plus utile, comme cela a été le cas ici, de démonter des éléments ou des matériaux et de les revendre afin qu'ils puissent servir ailleurs. Retriaval a également préconisé la récupération de certaines installations techniques, dont la chaudière qui a été révisée, modernisée et renforcée par une unité de cogénération. Des solutions spéciales ont également été conçues pour assurer le confort thermique et acoustique, en tenant compte de la capacité restreinte de la structure existante en la matière. Par ailleurs, tous les nouveaux murs intérieurs sont certifiés Cradle to Cradle (C2C), tandis que des techniques spéciales ont été mises en œuvre pour limiter le poids de ces cloisons, de même que celui des planchers et des façades.

Conformément à la mission sociale d'Inclusio, la « durabilité » recherchée dans ce projet ne

FIG. 2
Plan du premier étage (© Unaa, 2022).

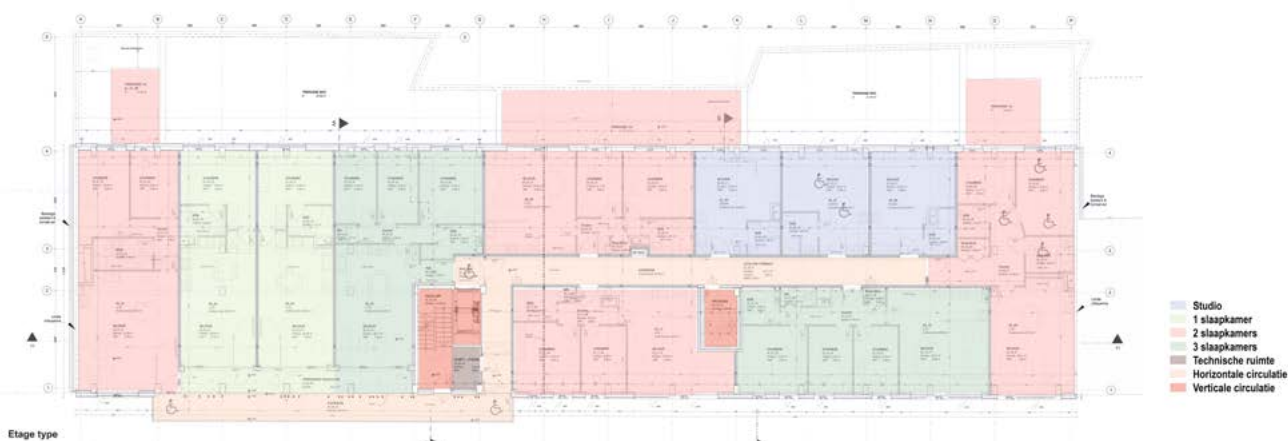


FIG. 3
Étage supplémentaire en bois (© Unaa, s.d.).



doit pas être envisagée d'un point de vue strictement technique. Il faut se demander aussi en quoi le bâtiment contribue à son environnement et génère de l'inclusion sociale. Autrement dit, comment un bâtiment peut-il non seulement « profiter » de son emplacement, mais aussi apporter quelque chose au voisinage ? Dans ce cas-ci, le parking souterrain compte plus de places de stationnement que n'en utilisent ses occupants, de sorte que l'excédent peut être loué aux habitants du quartier. De plus, le nouvel immeuble héberge deux asbl locales : les ToF Services et Bataclan (aide aux personnes en situation de handicap), dont les initiatives sont clairement plus qu'utiles dans ce type de quar-

tier. Le socle étant complètement fermé, les activités ou ateliers qui y ont lieu ne sont malheureusement pas visibles de la rue. Ce manque de connexion avec l'espace public contraste avec l'ouverture et le dynamisme des étages, ce qui paraît une occasion manquée.

En ayant trouvé le juste milieu entre les aspects économiques et écologiques, ce cas de reconversion démontre que durabilité et prix abordable ne sont pas forcément incompatibles. Ce résultat a été obtenu grâce à de minutieuses études comparatives, mais également grâce à des subventions publiques, étant donné que la solution recherchée était initialement plus



FIG. 4
Passage extérieur avec accès aux appartements (© P. Beeckman).



FIG. 5
Corridor central (© P. Beeckman).

durable, mais également plus coûteuse d'entrée de jeu. Il faut y voir un investissement dans un projet pilote qui ne fait plus seulement de la durabilité un objectif technique, mais aussi et surtout une ambition sociale. C'est ce qui lui a valu de figurer parmi les lauréats du prix Be.Circular 2019 de la Région de Bruxelles-Capitale.

Traduit du néerlandais

SOURCES

PAVILLON 7-9 (Schaerbeek), *Pavillion Upcycling an outdated office into affordable housing and a daycare*, unaa, <https://www.inclusio.be/fr/portfolio/paviljoen-7-9-schaerbeek>.

CHARLIER, M., *Le réemploi au service du logement et des ASBL à vocation sociale*, Pavillon 7-9, unaa, <https://www.circubuild.be/fr/actualite/pavillon-7-9-una-a-le-reemploi-au-service-du-logement-et-des-asbl-a-vocation-sociale/>.

CALCAGNO, B., *Interview – Antare and Paviljoen 7-9 – Inclusio*, Teams, 13/12/2021.

YOUSOUF, L., *Visite guidée Pavillon 7-9 – ASIS*, rue du Pavillon 7-9, 1030 Schaerbeek, 19/12/2023.

LALOUX, J. F., *Interview Pavillon 7-9 – unaa*, rue du Pavillon 7-9, 1030 Schaerbeek, 26/12/2023.

13. The Cosmopolitan

EMMANUEL VAN DER BEEK
ARCHITECTE ET JOURNALISTE

	À L'ORIGINE	AUJOURD'HUI
Nom	Tour Assubel	The Cosmopolitan
Adresse	Quai aux Pierres de Taille 16, Bruxelles	
Architecte(s)	Charles Verhelle Henry Profiter	&bogdan (anciennement Bogdan & Van Broeck)
Fonction	Bureaux et polyclinique	Bureaux et logements
Réception	1963	2019

Les architectes du bureau &bogdan ont transformé un immeuble d'entreprise décrépit en un lieu de vie animé. Dans cette structure de béton, ils ont trouvé un lieu de 16.000 m² au centre de la ville où exprimer leur créativité. Mais certes pas en toute liberté.

La tour Assubel n'a jamais suscité une grande admiration. Au début des années 1960, Charles Verhelle et Henry Profiter dessinent un immeuble qui ne fait que répéter les lieux communs architecturaux de l'époque: une tour de cinquante mètres de haut, revêtue d'une façade lisse en panneaux de béton et de fenêtres pivotantes. Bien qu'elle dépasse largement les bâtiments voisins, elle pouvait presque passer inaperçue, tant elle était bien cachée entre le Théâtre royal flamand et l'ancien Institut Pacheco. Ce sont la *Caisse nationale belge d'assurance* (CNBA, devenue Assubel) et la *Société immobilière Laeken Augustins* (SILA) qui la commandèrent à l'époque pour y installer des bureaux et une polyclinique. Moins d'un demi-siècle après son inauguration, elle s'est progressivement vidée. Seule la polyclinique a continué à occuper les étages inférieurs pendant un temps, jusqu'en 2010. Un collectif d'artistes trouvera temporairement refuge dans les hauteurs, certes sans permis.

En 2013, exactement 50 ans après son inauguration, la tour a été rachetée par Besix Red. Voulant la transformer en immeuble résidentiel,

le promoteur a lancé un concours pour lequel cinq bureaux d'architectes avaient été sélectionnés. L'immeuble offrait des perspectives qu'aucun projet neuf n'aurait pu garantir: la Ville de Bruxelles n'aurait jamais autorisé la construction d'une nouvelle tour résidentielle d'une telle hauteur dans ce quartier, proche du Canal et à deux pas du centre-ville. De plus, il comportait des étages d'une hauteur libre de plus de trois mètres. De tels atouts n'avaient pas échappé aux acheteurs: deux ans avant la fin du chantier la plupart des logements étaient déjà vendus.

Les architectes ont réduit l'immeuble de bureaux à sa charpente: une structure porteuse en béton faite de dalles et de colonnes, soit douze niveaux avec une hauteur de sol à sol d'un peu moins de quatre mètres. La structure porteuse s'est avérée relativement restreinte: outre les plaques de béton des pignons et des gaines de circulation, les architectes n'ont trouvé que trois rangées de colonnes, une dans chaque façade longitudinale (tous les 1,20 m) et une au centre (tous les 3,60 ou 4,80 m).

Bien que les murs de remplissage et la façade aient été démolis (et que les débris n'aient pas pu être réutilisés sur le site), selon les architectes, cette intervention était beaucoup plus économique et écologique qu'une construction neuve de gabarit équivalent. Ce qu'ils illustrent volontiers par cette image: le nombre de camions devant traverser Bruxelles pour évacuer les déchets – cinq cents dans le cas d'une démolition intégrale – a pu être réduit de moitié.



FIG. 1
Quai aux Pierres de Taille n° 16
à Bruxelles, avant reconversion
(Jeroen Verrecht © &bogdan).



FIG. 2
The Cosmopolitan, après reconversion
(Jeroen Verrecht © &bogdan).

L'intervention n'allait pourtant pas de soi. Les trois niveaux supplémentaires et les chapes lourdes, indispensables pour satisfaire les normes acoustiques, augmenteraient considérablement le poids de l'ensemble. En outre, le bureau d'études a révélé certains points faibles que n'avaient envisagés ni le concepteur ni le maître d'ouvrage. Les cages d'ascenseur, par exemple, n'offraient pas assez de résistance aux charges de vent selon les normes actuelles, et

un grand nombre de colonnes présentaient des défauts de coulage. Aux étages inférieurs, il a fallu les renforcer à l'aide de plaques de fibre de carbone ; ailleurs certaines ont dû être remplacées (dont toutes celles du quatrième étage).

Cependant, la structure générique de colonnes et de dalles mise à nu par les architectes se prêtait bien à de nouveaux remplissages. La profondeur du bâtiment, d'environ 18 m, pourrait intégrer deux appartements peu profonds (et donc bien lumineux) et un couloir. Les noyaux d'escaliers et d'ascenseurs étaient bien placés et les colonnes n'occupaient que peu d'espace. L'ajout le plus frappant est la structure blanche en acier qui pourvoit chaque appartement d'un balcon et souligne l'entrée au rez-de-chaussée. La lumière du soleil est tamisée par des panneaux coulissants qui donnent à tout moment une nouvelle apparence au bâtiment. Derrière l'acier se trouve une couche d'isolant grâce à laquelle l'immeuble répond au standard passif. Les ouvertures en façade ont été comblées par de nouveaux vitrages ou des panneaux d'isolation à ossature bois garnis d'une fine feuille de fibre de verre. Enfin, le bâtiment a été rehaussé de trois niveaux pour garder toute son élégance malgré l'épaississement dû aux balcons.

La tour compte 130 habitations : studios, appartements d'une, deux ou trois chambres, plus deux penthouses. Chaque unité respecte un plan compact et classique, avec salle de bains et pièces de rangement vers l'intérieur, chambres et séjour contre les façades. Le balcon étroit longe toute la façade et dessert indifféremment les pièces de vie et chambres à coucher.

La tour pointant telle une aiguille de boussole vers le nord, les logements sont ensoleillés soit en début, soit en fin de journée. Au niveau des têtes du bâtiment, les architectes ont dessiné des appartements à deux ou trois façades. Bien que les plus petits soient situés dans le bas, ils ne sont pas de moindre gamme pour autant : la tour ne tarde pas à surmonter le bâti environnant et les appartements offrent des vues bien dégagées sur la ville.

Le socle abrite un vaste hall d'entrée et des bureaux. Les architectes ont convaincu le promoteur et les autorités communales de limiter le parking à 50 places au lieu de 156 (soit une seule pour trois unités), avec tout de même quelques places supplémentaires à côté du bâtiment. Le toit est resté privatif, contrairement aux vœux des architectes qui y auraient

bien vu un restaurant. Mais le promoteur a refusé et le penthouse sud jouit par conséquent d'une terrasse surdimensionnée. Le niveau du rez-de-chaussée est également resté fermé. Ce qui était censé devenir un passage vert entre le quai aux Pierres de Taille et la rue du Canal est maintenant – à la demande de la Ville – un parking clôturé.

Seule une radiographie ferait réapparaître le bâtiment de 1963 : tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les architectes ont soigneusement dissimulé ce qui restait de la tour originale. Mais ils n'ont rien enlevé à la « présence » du volume. Au contraire, avec ses trois nouveaux étages, sa silhouette se distingue encore plus majestueusement du bas tissu urbain. Et, souligne Oana Bogdan lors de notre visite, avec la tour subsistent les histoires. Rien que son ampleur en fait déjà un point de repère, même s'il reste un peu caché dans les plis de l'espace et du temps.

Après plus d'un demi-siècle, la tour de bureaux de jadis se présente comme un vestige intelligent, une armature de dalles et de colonnes où tout était à nouveau possible. Les architectes ont exploité les principaux atouts du bâtiment générique : le colosse dédié aux bureaux est devenu un terrain à bâtir de 16.000 m² et un lotissement vertical de logements compacts dans un secteur qui en a urgemment besoin.

On peut néanmoins regretter que les architectes n'aient pas eu entièrement carte blanche. La totalité du toit n'appartient qu'à deux appartements et le niveau de la rue reste fermé aux passants. Les choix typologiques sont par ailleurs trop conventionnels. Avec ses studios et



FIG. 3
The Cosmopolitan, entrée (Jeroen Verrecht © & bogdan).

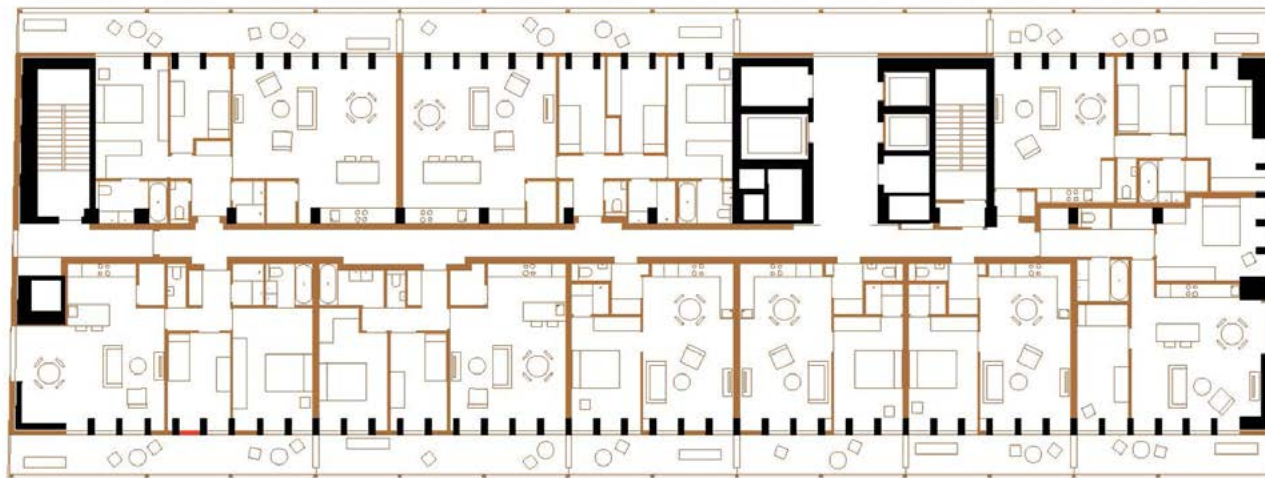


FIG. 4
The Cosmopolitan, plan type étage (© & bogdan).



FIG. 5
The Cosmopolitan, intérieur (Jeroen Verrecht © & bogdan).

ses petits appartements (où sont les fonctions collectives ?), la nouvelle tour semble attirer plus volontiers un public de célibataires et de couples aisés, non pas les familles ou résidents au budget plus restreint. Pour le moment, la grille d'acier autour de l'immeuble – que les architectes ont placée sans conviction – est donc plus qu'une simple délimitation spatiale.

Traduit du néerlandais

SOURCES

Les premiers paragraphes s'appuient partiellement sur un article écrit par Siebe Seynhaeve dans le cadre d'un séminaire d'histoire de l'architecture dirigé par Sven Sterken (Faculteit Architectuur KU Leuven).

Interview d'Oana Bogdan et Leo Van Broeck, visite de deux appartements et entretien avec les propriétaires, 14/08/2023.

CONCHEIRO, I., *156 logements et deux étages de bureaux. Reconversion des bureaux en logements: un exemple bruxellois*, 2022, <https://www.espazium.ch/fr/actualites/156-logements-et-deux-etages-de-bureaux>.

DEHULLU, E., «The Cosmopolitan», in *A+*, n° 278, 2019, pp. 96-98.

The Cosmopolitan, s.d., <https://www.bogdan.design/projects/cosmopolitan/>.

The Cosmopolitan, s.d., <https://www.vai.be/gebouwen/groepswoningen/the-cosmopolitan>.

The Cosmopolitan, s.d., <https://miesarch.com/work/4833>.

GHENCIULESCU, S., *Turning an office building into a multifunctional assembly*, Zeppelin, s.d., <https://e-zeppelin.ro/en/the-cosmopolitan-bogdan-van-broeck-turning-an-office-building-into-a-multifunctional-assembly-brussels/>.

LELOUTRE, G., PROVOST, M., «Construire vertical. Une optimisation entre plan et structure», in *Bruxelles Patrimoines*, n° 003-004, 2012, pp. 129-147.

14. Arlon 104 – Stam Europa

DOROTHÉE STIERNON

ARCHITECTE, DOCTORANTE, ASSISTANTE D'ENSEIGNEMENT, FACULTÉ D'ARCHITECTURE UCLouvain (LOCI) ET LOUVAIN RESEARCH INSTITUTE FOR LANDSCAPE ARCHITECTURE, BUILT ENVIRONMENT (LAB)

MORGANE BOS

ARCHITECTE, DOCTORANTE, ASSISTANTE D'ENSEIGNEMENT ET DE RECHERCHE, FACULTÉ D'ARCHITECTURE UCLouvain (LOCI)

ANDERS BÖHLKE

ARCHITECTE, CONFÉRENCIER MASTER PATRIMOINE ULB/VUB, DIRECTEUR EXECUTIVE MASTER IMMOBILIER SAINT-LOUIS

	À L'ORIGINE	AUJOURD'HUI
Nom	Société d'assurance L'Urbaine SA	Arlon 104 – Stam Europa
Adresse	Rue d'Arlon 104, Bruxelles	
Architecte(s)	Philippe Dumont et José Van den Bossche	
Fonction	Immeuble de bureaux	Occupation temporaire au rez-de-chaussée, salle de réunion et d'événements autour de la question européenne
Réception	1967	2021

L'immeuble de bureaux situé à l'angle de la rue d'Arlon et de la rue Jacques de Lalaing a été imaginé en 1967, par les architectes Philippe Dumont et José Van den Bossche pour la société d'assurance L'Urbaine SA, qui leur avait également confié, en 1963, la conception de deux autres immeubles dans le quartier européen: l'un à l'angle de la rue Philippe le Bon et de la rue Joseph II, et l'autre au 61-63 rue de la Loi, qui abritait le siège social de l'entreprise. Issu d'une commande multiple par une compagnie d'assurances cherchant certainement à diversifier ses investissements et à développer un portefeuille immobilier, Arlon 104 s'inscrivait donc dans une démarche de promotion immobilière.

Le bâtiment adopte un plan en L avec des plateaux peu profonds (15 mètres), pour une surface totale de 11.000 m². Considéré comme « élevé »¹ selon les normes de sécurité incendie, il s'élève sur 9 étages hors sol, dont les 3 derniers sont en retrait, créant ainsi des toitures-terrasses. Les façades, d'inspiration brutaliste, sont constituées d'un assemblage de modules en béton armé architectonique autoportants, suivant une trame de 1,80 m de

largeur. Le rythme régulier de la structure, la finesse des menuiseries ainsi que le soin apporté aux textures et à l'exécution de certains détails de coffrage confèrent à l'ensemble un caractère résolument moderne, témoignant d'une attention tant dans sa conception que dans sa réalisation. Cependant, les qualités architecturales de ce bâti, tout comme celles d'autres immeubles de promotion, demeurent plus discrètes en comparaison aux œuvres emblématiques qui ont valu aux deux architectes d'être reconnus comme protagonistes de l'architecture monumentale. En effet, les bâtiments Winterthur (avenue des Arts n° 56) et le complexe Generali (avenue Louise n°s 521-525) ont été conçus par les mêmes architectes, mais pour des propriétaires occupants, avec une attention, un soin et des moyens, sans doute, plus importants. Philippe Dumont est également connu pour être l'architecte de la Galerie Ravenstein et du bâtiment de la *Compagnie d'Assurances Les Pays-Bas – 1870*, aux numéros 60-72 du boulevard de l'Impératrice. L'immeuble Arlon n° 104 constitue ainsi un cas d'étude pertinent en matière de valorisation patrimoniale, en raison de la renommée de ses concepteurs

1. Le bâtiment est considéré comme « élevé » si la hauteur du plancher du dernier étage est supérieure à 25 mètres.



FIG. 1
L'immeuble Arlon 140, à l'angle de la rue d'Arlon et rue Jacques de Lalaing à Bruxelles, durant le projet d'occupation temporaire « Stam Europa »
(© Dorothée Stiennon).

et de ses qualités architecturales plus subtiles que celles d'autres œuvres des mêmes auteurs. Il illustre bien ces immeubles issus de la promotion immobilière, où la quête d'une rentabilité optimale se traduit par une certaine sobriété architecturale.

OCCUPATION TEMPORAIRE

Édifié en 1967 pour accueillir les bureaux de la compagnie d'assurance, le bâtiment est vendu en 1979 à la Régie des Bâtiments (gouvernement fédéral) qui l'occupe jusqu'à la fin des années 1990. Il est ensuite vidé et laissé à l'abandon pendant plus de vingt ans. Étant donné que l'immeuble fait partie d'un îlot dans lequel la Régie possède de nombreux autres biens (re-

groupés autour des activités du Conseil d'État), il est probable que cette dernière ait misé sur une évolution des besoins, conduisant à envisager à moyen terme une restructuration de l'îlot ou une transformation de son bâti.

Dans le cadre du projet pilote « European District Fund » (Fonds Quartier européen, fonds d'entreprise de la Fondation Roi Baudouin), la Régie des Bâtiments a conclu un accord avec la Ville de Bruxelles qui consiste à mettre des locaux à disposition pour créer un espace d'échanges entre les institutions européennes, les ONG et la population. En contrepartie de cette occupation temporaire, la Régie est exonérée de la taxe relative aux immeubles inoccupés pour l'immeuble en question. Elle a ainsi engagé quelques travaux de réhabilitation pour

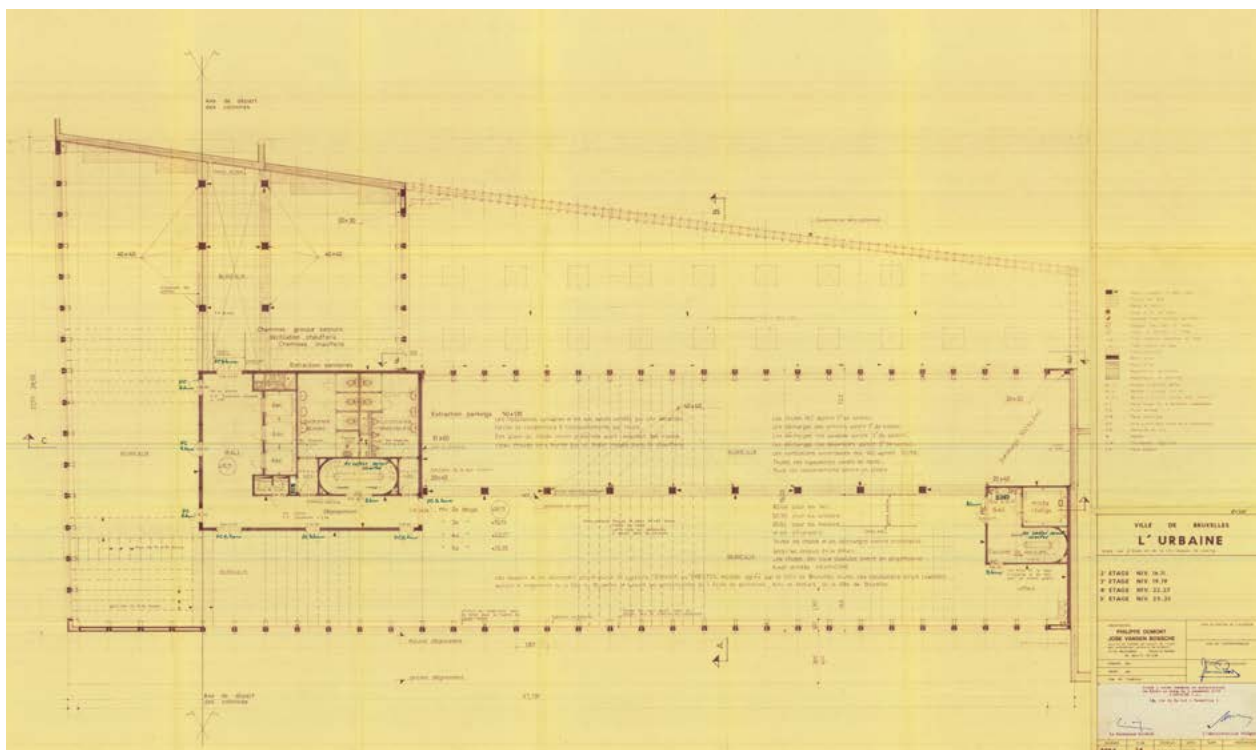


FIG. 2
Plan rez-de-chaussée, permis de bâtir de 1967 (© Régie des Bâtiments).

assurer la sécurité des usagers et réintroduire quelques commodités de base (eau, électricité, chauffage) dans les niveaux inférieurs.

Le projet, baptisé « Stam Europa », récompensé lors du *Brussels Architecture Prize* en 2021, dans la catégorie « Petite intervention », a permis de réhabiliter partiellement l'immeuble. L'agence 51N4E, en tant que collectif autonome, a aménagé le rez-de-chaussée pour le rendre plus accueillant et ouvert sur le quartier. Le projet ne s'est cependant pas étendu aux étages de l'immeuble. En effet, celui-ci ayant été vidé de toutes ses techniques et finitions intérieures, les travaux de remise en état étaient trop importants pour être entrepris et financés dans ce cadre.

Cette occupation, conçue pour être temporaire, a l'avantage d'explorer les besoins réels d'un espace avant de prendre des décisions fermes sur son devenir. Les activités organisées

au rez-de-chaussée ont animé le quartier et révélé le potentiel de cet espace en tant que lieu public. Aujourd'hui cependant, faute de fonds et de chauffage en hiver, le projet, qui devait s'étendre aux étages, demeure sous-exploité.

PROJETS DE CONVERSION

En parallèle de cette expérience, l'immeuble a fait d'objet d'une étude pour évaluer ses potentiels de rénovation en bureaux ou de transformation en logements. Plusieurs scénarios ont été explorés et analysés dans le cadre du projet de recherche « Étude pour l'estimation des coûts de la conversion de bureaux en logements » réalisé par RE&US (Real Estate & Urban Science asbl) et financé par perspective.brussels² (recherche décrite à la page 140).

2. L'équipe était coordonnée par Anders Böhle (Real Estate & Urban Sciences) et composée de spécialistes de différents domaines – finance (Andri Rabetanety), environnement et architecture (Louvain Research Institute for Landscape, Architecture, Built Environment de l'UCLouvain : Dorothee Stiernon, Morgane Bos, André Stephan et Giulia Marino) et fiscalité (Thierry Blockerye et Hugues Vangindertael).



FIG. 3
Squelette en béton armé et plan ouvert
(© Dorothée Stiernon).



FIG. 4
Façade en béton architectonique (© Dorothée Stiernon).



FIG. 5
Etat de conservation relativement bon de la peau
extérieure et ses éléments (© Dorothée Stiennon).

DISCUSSION

Depuis l'arrivée des institutions européennes, le quartier Léopold fait l'objet d'une importante spéculation immobilière. Pourtant, de nombreux bâtiments peinent à être réinvestis, pour des raisons techniques, stratégiques, politiques et/ou financières et peu d'entre eux font l'objet d'une modification des fonctions, ce qui s'explique par des problématiques de valeur foncière et immobilière.

Plusieurs expériences ont récemment tenté d'imaginer un avenir pour l'immeuble situé rue d'Arlon n° 104. Le projet « Stam Europa » a permis d'expérimenter, durant quelques mois, une occupation fédératrice du rez-de-chaussée, tandis que l'étude menée par RE&US a fourni

des outils pour évaluer les scénarios de conversion, en tenant compte des impacts environnementaux, financiers et fiscaux. Compte tenu de ces enjeux, il apparaît essentiel que toute intervention future repose sur un diagnostic précis du patrimoine bâti.

Pour compléter le projet, une étude sur les valeurs patrimoniales de l'immeuble Arlon 104 a permis d'identifier les éléments qui mériteraient d'être valorisés dans le cadre d'une reconversion :



FIG. 6
Rez-de-chaussée durant le projet « Stam Europa » (© Dorothée Stiennon).

1. La façade porteuse en béton architectonique est l'une des spécificités qui confèrent au bâtiment une *valeur historique* incontestable, puisqu'elle est représentative d'un procédé constructif spécifique, utilisé pour d'autres façades du quartier.
2. La structure en béton armé et son plan libre en font un objet typique de l'école moderniste et documente le contexte et l'époque qui fut marquée par l'arrivée des institutions européennes à Bruxelles.
3. La *qualité d'usage* de l'immeuble est assurée par l'agencement des espaces qui est particulièrement fonctionnel et flexible. À cela s'ajoute une corrélation évidente entre la forme et la vocation administrative de l'immeuble, qui facilite sa lecture depuis la rue.
4. L'enveloppe et la structure de l'immeuble sont restées en relativement bon état, malgré son abandon durant deux décennies. Les formes et les matériaux qui le défi-

nissent correspondent à sa conception d'origine, garantissant une certaine *valeur d'ancienneté*.

Quel avenir donc pour le bâtiment Arlon 104 ? La prise de décision devra certainement prendre en compte les multiples critères qui interviennent dans le cadre d'une rénovation ou d'une reconversion et trouver le juste équilibre entre maintien des qualités d'origine et amélioration du confort du bâtiment tout en envisageant la cohabitation de plusieurs usages. Une chose est claire : l'expérience « Stam Europa » et l'occupation temporaire ont mis le potentiel du lieu en évidence, dont l'ouverture du rez-de-chaussée vers l'espace public qui lui donne un atout essentiel.

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,
Michael Ghoot, Geoffrey
Grulois, Michèle Herla, Louise
Huba, Alison Inglis, Thibault
Jacobs, Marie-Laure Leclef, Harry
Lelièvre, Gery Leloutre, Margaux
Lespagnard, Jérôme Kockerols,
Marco Ninno, Nicolas Pauwels,
Hubert Lionnez, Sophie Sentissi,
Frederik Serroen, Sven Sterken,
Dorothee Stiennon, Wouter Van
Acker, Benoît Vandenbulcke,
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 publique et privé doivent répondre à ces ambitions.

Sarah Lagrillière
Directrice générale adjointe



20 €



ISBN 978-2-87584-225-1