

# Bruxelles Patrimoines

39

Été 2025

# U



Dossier

## RECONVERTIR LES BUREAUX

[urban.brussels](http://urban.brussels)

# Les immeubles de bureaux vides. Une opportunité urbanistique?

GÉRY LELOUTRE, GEOFFREY GRULOIS

MASTER DE SPÉCIALISATION EN URBANISME DE LA TRANSITION ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, FACULTÉ D'ARCHITECTURE ULB LA CAMBRE-HORTA

C'est un constat paradoxal: l'argument de la durabilité, et principalement celui de la consommation énergétique, est le plus souvent mis en avant pour justifier l'abandon d'immeubles de bureaux après une occupation d'à peine plus de deux décennies, et le même argument légitime la poursuite de la production massive de nouvelles surfaces bâties. L'évolution des normes énergétiques, des techniques de climatisation et de l'électronique condamne l'immobilier tertiaire à une forme de dégénérescence programmée. On observe donc une sorte de paradoxe. Le concept de durabilité est présenté au grand public comme la voie vertueuse pour se ménager à la fois une croissance économique et un avenir écologiquement et socialement acceptable. Or, il s'avère que ce concept sert largement la perpétuation de pratiques de développement économique qui, précisément, contribuent à mettre cet avenir en péril. Une transition vers un monde moins carboné ne peut se focaliser uniquement sur la « mise aux normes » à tout prix du stock de bureaux déclassés par le marché. Au contraire, l'idée est de prendre finement en compte ce que ces immeubles ont à offrir pour ce qu'ils sont, et comment ils peuvent participer à aménager de manière continue l'urbanisation. À cet effet, il convient d'aborder au cas par cas les grandes questions urbaines contemporaines comme l'accès au logement bon marché, la gestion des eaux ou l'accessibilité généralisée aux infrastructures sociales. Autrement dit, comme l'écrit le philosophe Pierre Caye, il s'agit d'aborder le projet non pas par le prisme de la durabilité, mais par celui de la durée. Cela induit un glissement sémantique fondamental, de la notion de capital – l'immeuble de bureau comme actif immobilier – vers celle de

patrimoine<sup>1</sup>. Un patrimoine dont il faut dès lors prendre soin, et, en préambule de cela, qu'il faut apprendre à connaître. Cela passe par la description de l'existant.

L'atelier d'urbanisme du master de spécialisation en Urbanisme de la Transition de l'ULB (2022-2023) s'est penché sur un stock spécifique de bureaux en Région bruxelloise. Ce stock fut construit entre la fin des années 1970 et le début des années 1990 dans le cadre d'une politique de construction de zones de bureaux directement connectées au ring autoroutier et aujourd'hui complètement délaissé par le marché de l'immobilier tertiaire<sup>2</sup>.

Dans les zones très recherchées au niveau résidentiel, des immeubles font l'objet de transformations très lourdes et coûteuses. Ces transformations montrent peu de considération patrimoniale pour une architecture pourtant de plus en plus prise en considération pour sa dimension historique. Dans le même temps, les opérations lourdes de reconversion contribuent jusqu'ici à mettre sur le marché du logement haut de gamme. Ce segment, surabondant à Bruxelles, ne répond en rien au besoin urgent de logement social et moyen.

Plutôt que de réfléchir à la manière de transformer ces bâtiments en profondeur, le travail de l'atelier s'est concentré sur l'identification de ce que ce bâti, jusqu'ici essentiellement considéré comme un actif immobilier, avait à offrir en tant que patrimoine bâti. Cet examen a porté simultanément sur deux niveaux.

Le premier niveau a analysé le type de programme qu'un bâtiment peut, en l'état, accueillir. Il s'agit, par exemple, d'examiner ce que des transformations légères pouvaient générer

1. CAYE, P., *Durer. Éléments pour la transformation du système productif*, Les Belles Lettres, Paris, 2020.

2. La publication des travaux de l'atelier est accessible via : <https://difusion.ulb.ac.be/vufind/Record/ULB-DIPOT:oai:dipot.ulb.ac.be:2013/365274/Holdings>.



**FIG. 1**  
Position et relevé des  
immeubles de bureaux le long  
du boulevard Léopold III sur le  
Tornooiveld à Evere.

comme type de logements – entre autres des logements avec des espaces excédentaires ou moins bien éclairés – mais dont la production serait peu coûteuse.

Le second niveau, plus large, interrogeait les aménagements contextuels et le type de maintenance, à l'échelle urbaine, induits par la reconversion de ces bâtiments.

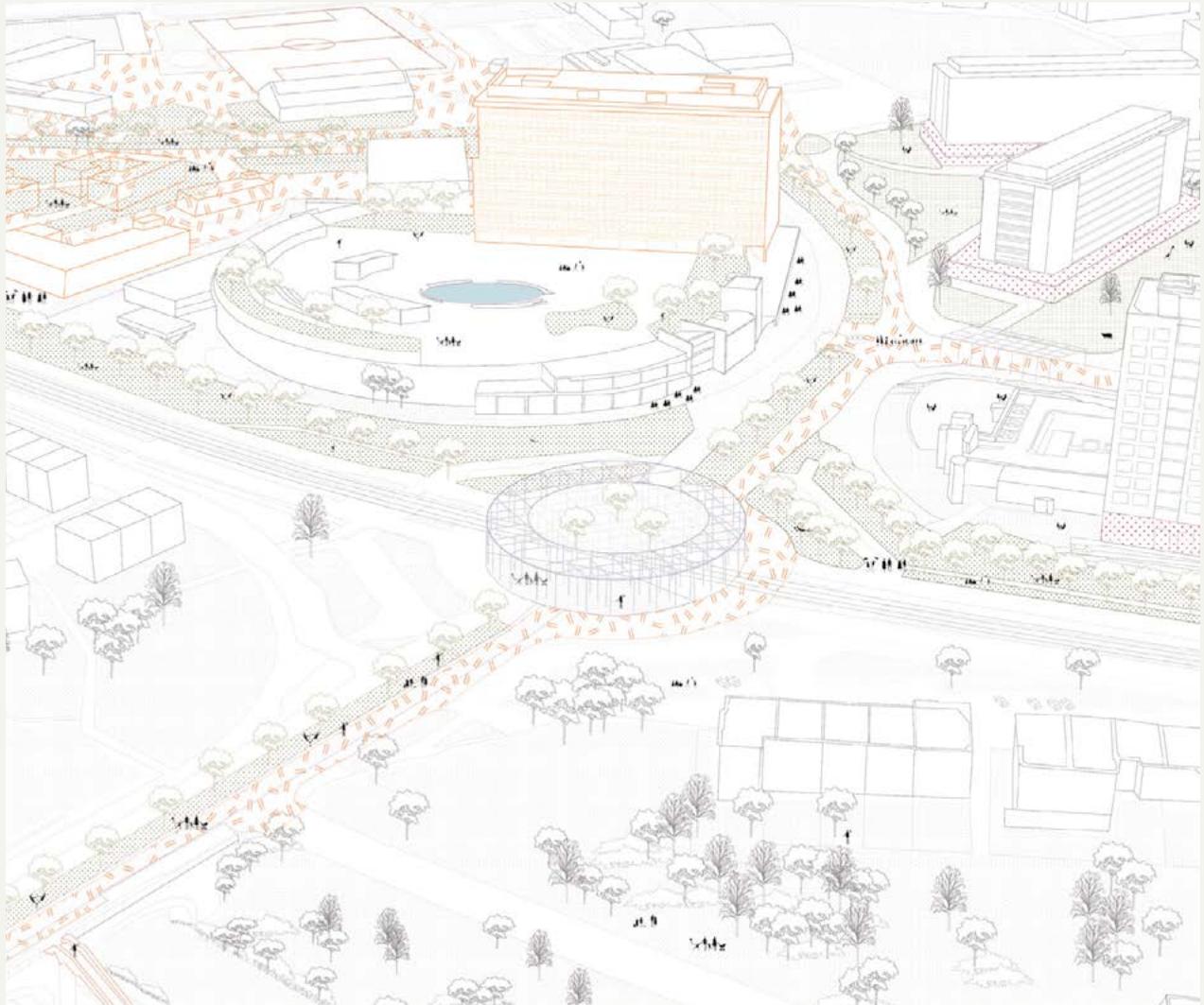
L'atelier s'est divisé en trois phases. La première portait sur la documentation des territoires concernés : les lieux de concentration de bureaux en seconde couronne, en examinant les enjeux de ce gisement immobilier eu égard à une série de questions urbaines comme l'accès au logement, la distribution des équipements, la mobilité, l'eau ou les espaces verts. Ce travail a permis de sélectionner trois territoires particuliers : le plateau du Tornooiveld à Evere, le long du boulevard Léopold III, les deux rives de l'autoroute E40 entre Schaerbeek et Woluwe-Saint-Lambert et le parc de bureaux Riverside Business Park entre l'accès au ring du

boulevard Industriel et le canal à Anderlecht, face au CERIA.

Les deux phases suivantes consistaient en l'exploration du potentiel de chaque territoire, sous forme de scénarisation, pour enfin aboutir au développement d'un projet urbain.

## LE PLATEAU DU TORNOOIVELD

À Evere, deux immeubles de bureaux le long du boulevard Léopold III ont déjà été transformés en logements, et un troisième est en passe de l'être. Il s'agit de l'emblématique siège de Carrefour Belgium conçu par le Groupe Structures en 1973, une barre construite de modules de béton préfabriqué déposée sur un vaste disque abritant un supermarché. Or, tous ces immeubles présentent des caractéristiques très intéressantes par rapport à leur situation. Le bâtiment du Groupe Structures est directement attenant au grand parc sportif communal, mais en est physiquement séparé par un axe routier imposant,

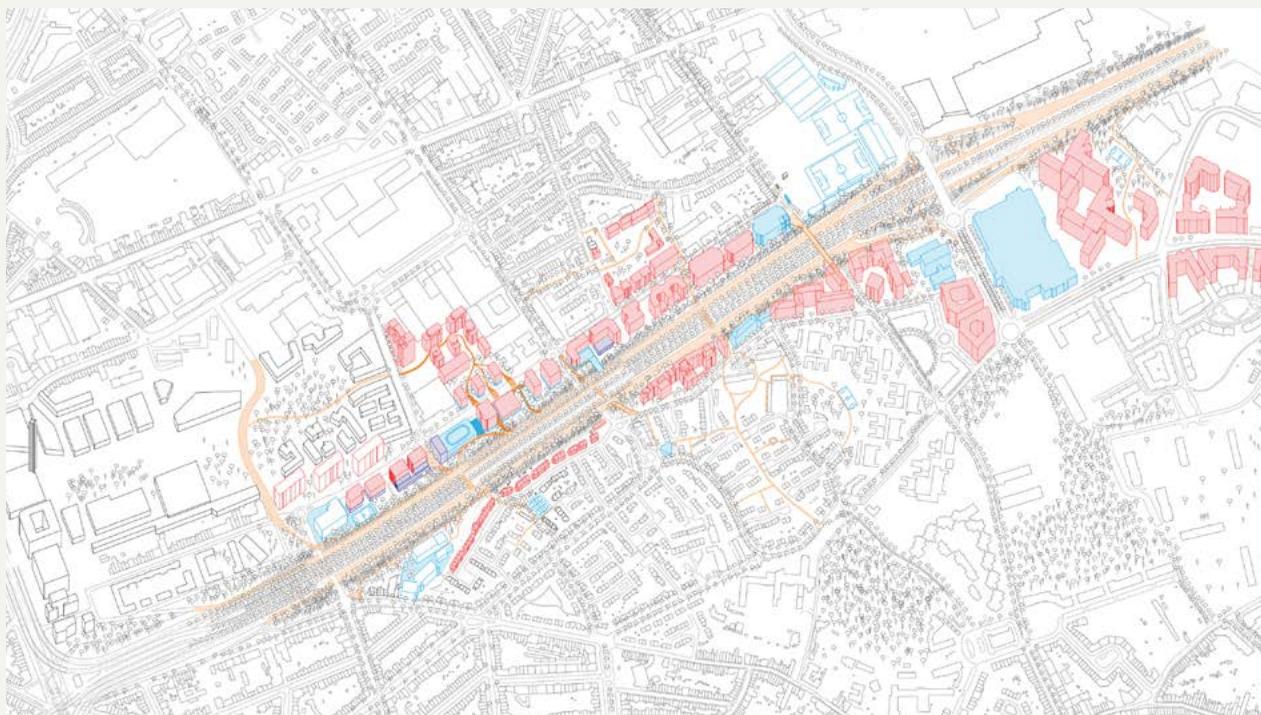


**FIG. 2**  
Axonométrie avec la suppression du tronçon de l'avenue des Anciens Combattants au fond de l'image, qui permet d'intégrer l'ancien siège de Carrefour au parc communal des sports, et de réaménager la rue de Genève en déambulation commerciale.

l'avenue des Anciens Combattants (FIG. 1). Par ailleurs, les immeubles de bureaux autour du supermarché présentent une emprise au sol très faible. C'est un véritable atout pour un sol sablonneux et aquifère comme celui du Tornadoiveld, qui constitue une importante zone d'infiltration de l'eau pour alimenter la nappe phréatique à l'échelle de la Région. Dans le même temps, le site est destiné, selon le Plan Régional de Développement Durable (PRDD), à se comporter comme un « noyau d'identité locale » (NIL), autrement dit comme une polarité commerciale et de services.

La réflexion s'est alors articulée autour de ce que pouvait signifier la définition d'un NIL dans un ensemble ouvert d'immeubles disposés librement dans l'espace, en se concentrant sur la requalification de l'espace public et le rez-de-chaussée des immeubles, avec une intervention sur deux voiries.

Premièrement, le tronçon de l'avenue des Anciens Combattants entre le siège de Carrefour et le parc sportif est requalifié en voie piétonne. Cela intègre l'immense dalle de toit du supermarché Carrefour, jusqu'ici utilisée comme parking pour les bureaux, à



**FIG. 3**  
Les abords de l'autoroute E40 avec les immeubles de bureaux à reconverter (rouge et bleu) et les interventions urbanistiques (réseau des voiries, espaces verts).

l'offre d'équipements sportifs et culturels du parc communal. La dalle s'ouvre alors à de nouveaux usages, tout en amplifiant le parc par sa taille, sa valeur paysagère et sa qualité d'équipement majeur (FIG. 2).

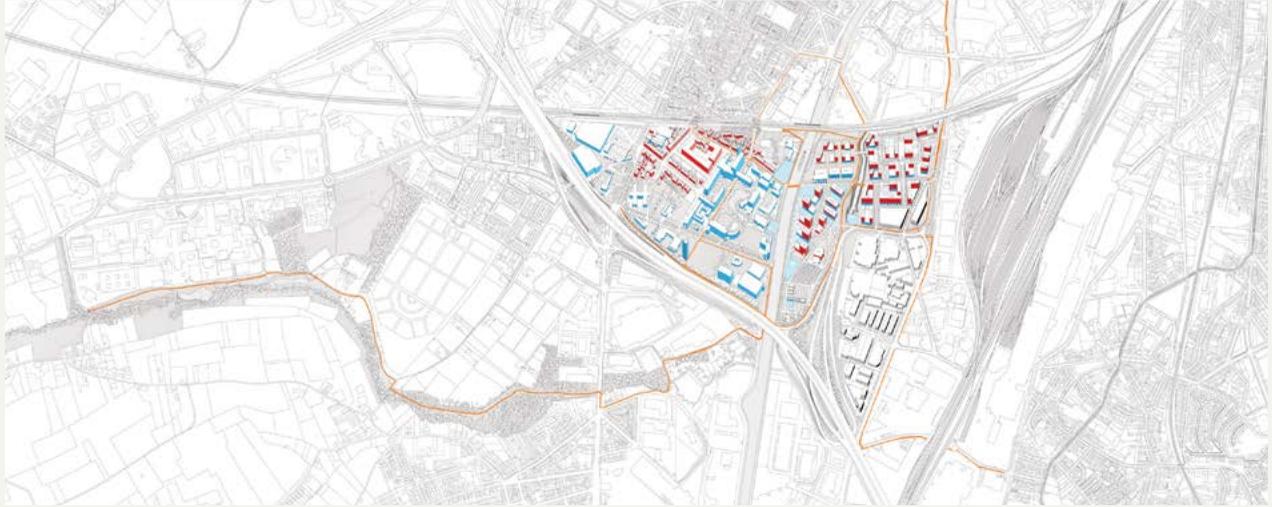
L'autre voirie concernée est la rue de Genève, dédoublement local du boulevard Léopold III qui se justifiait lorsque ce dernier était considéré comme une autoroute urbaine. Ensuite, la reconsidération des rez-de-chaussée des immeubles le long de la rue de Genève offre l'opportunité d'imaginer cette artère comme un maillon entre les filins commerciaux que forment l'avenue H. Conscience dans le vieux Evere et la chaussée de Louvain, afin de concrétiser la volonté régionale de faire de cette partie de la commune un NIL.

### LES RIVES DE L'AUTOROUTE E40

La reconfiguration du profil des voiries est également au centre de la réflexion sur les immeubles qui longent l'E40 entre le Ring et le boulevard Reyers. Cette réflexion est liée

au projet régional de réduction drastique du nombre de bandes sur cette autoroute urbaine, formalisé par l'étude « parkway » de 2015, qui prévoyait de concentrer la récupération de l'espace libéré par la suppression des bandes de circulation du côté de la rue Colonel Bourg, en lien avec le développement du « Mediapark » en cours sur le site des télévisions nationales. Le travail des étudiants s'écarte de la vision régionale pour privilégier au contraire un travail des deux côtés de la route. Cette voie de circulation est l'une des rares à Bruxelles à avoir été directement conçue comme autoroute, *ex nihilo*, avec un épais tampon paysager de chaque côté qui protège les quartiers riverains de l'impact du trafic automobile.

La requalification des immeubles de bureaux est pensée stratégiquement au droit des traversées passant par dessous l'infrastructure routière, afin de participer à l'amélioration de la qualité de l'espace des tunnels existants, qui aujourd'hui se résument à de simples trémies routières. D'autres interventions, au contraire, sont réfléchies pour accompagner de nouvelles traversées à niveau, que permettent la réduction de l'assiette de la route et la diminution



**FIG. 4**  
Transformation de l'ancien Riverside Business Park en bordure de ring dans le paysage du canal en lien avec les campus d'enseignement supérieur Erasme et CERIA.

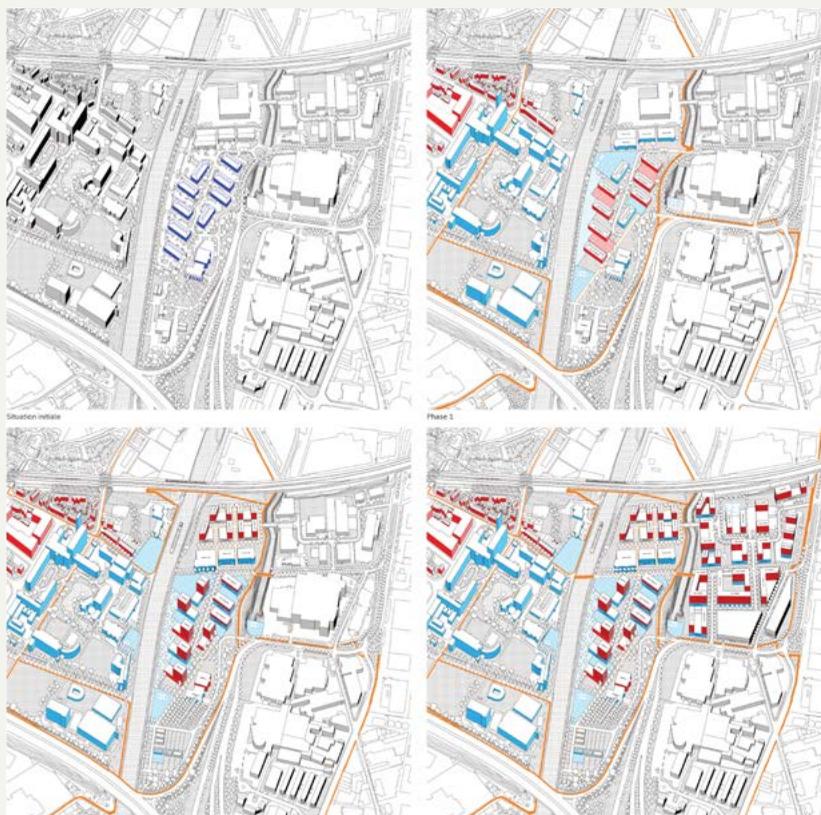
drastique de la vitesse. Le projet élaboré prévoit l'expansion et l'amélioration du réseau routier et des connexions entre les deux zones, en mettant l'accent sur la mobilité active et sur l'augmentation du nombre d'espaces verts (FIG. 3). Chaque immeuble est en effet évalué en fonction de sa position et de sa typologie. Certains sont par exemple reconvertis en école, en extension d'infrastructures existantes. Pour les autres, ce sont les conditions de chaque niveau qui sont examinées, avec des entrées distinctes selon leur fonction.

## LE RIVERSIDE BUSINESS PARK

Le Riverside Business Park (FIG. 4) est un parc de petits immeubles de bureaux comme on peut en trouver en périphérie brabançonne, complètement refermé sur lui-même. Mais il est également très aéré et directement attenant au canal, face au majestueux complexe historique du CERIA. La réflexion sur ce site a visé la mise en place des conditions de transformation de l'extrémité sud de la zone du canal, en lien avec le développement continu de l'offre d'enseignement supérieur au sud-ouest de Bruxelles autour du CERIA/COOVI et du campus Erasme (ULB). Ce contexte spécifique a directement amené l'option d'une occupation du site par des salles de cours et du logement étudiant, pour répondre au manque cruel de locaux dont souffre l'enseignement supérieur à Bruxelles.

Le projet explore la création progressive de connexions du site aux campus et infrastructures de mobilité sur l'autre rive du canal.

Le projet se développe en trois phases (FIG. 5). La première se fonde sur un aménagement sommaire de l'existant. Un nouveau cheminement s'appuyant sur le talus du ring et de son viaduc qui enjambe le canal permet de se connecter à la promenade verte du Vogelzangbeek et, par-là, au campus Erasme. Un travail du même type utilise, de l'autre côté du site, le pont de chemin de fer pour rejoindre le CERIA, la chaussée de Mons et le métro. Côté boulevard Industriel, le site est désenclavé grâce à une refonte partielle des voies de circulation qui connectent le boulevard au ring. Le système d'embranchement à deux voies distinctes à sens unique autour d'un îlot industriel est revu. Les deux sens de circulation sont rassemblés sur une voirie. L'autre voirie, libérée, permet la création d'un nouvel espace public directement relié au parc récemment aménagé par Bruxelles Environnement en lien avec la remise à ciel ouvert d'un tronçon de la Senne jusqu'à l'écluse d'Anderlecht. À partir de là peuvent s'entamer les phases suivantes, avec une transformation progressive du bâti. D'abord sous forme de programme mixte type ZEMU le long du nouvel espace public généré, au nord du site Riverside, à l'image de ce qui s'est fait à quelques centaines de mètres de là par CityDev le long de la voie ferrée (projet Nova City). La dernière phase porte sur une densification des pavillons



**FIG. 5**  
La transformation progressive de Riverside Business Park (en bleu foncé, la situation originale). En bleu, les équipements liés à l'enseignement supérieur, en rouge, les logements.

de bureau existants, sans augmenter l'emprise au sol, qui s'accompagne de la création d'une nouvelle passerelle menant directement au site du CERIA et intégrant définitivement le site Riverside à la rive gauche d'Anderlecht.

## CONCLUSION

Le travail de l'atelier s'inscrit dans une vision de l'urbanisme qui ne cherche pas à faire un travail de correspondance de l'existant à une situation idéale, mais à valoriser l'existant. La réflexion a pu démontrer l'intérêt social, écologique et spatial que pouvait revêtir un examen attentif, ouvert et inventif de la valeur urbanistique du stock d'immeubles de bureaux dans la seconde couronne de la Région, dite la Couronne verte. Le travail de l'atelier démontre le potentiel de ces immeubles dans la transformation nécessaire des quartiers dans lesquels ils sont implantés et, plus largement, de l'urbanisation bruxelloise héritée de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Cette urbanisation présente un intérêt évident en termes de qualité d'habitat et d'espaces

verts. Celle-ci doit progressivement s'adapter à une mobilité moins dépendante de l'automobile, et à la nécessité d'améliorer les relations en mobilité douce, ainsi que l'accessibilité directe aux services de la vie quotidienne. Surtout, cette urbanisation offre de réelles opportunités de reconversion de bâti et, par-là, une capacité à produire du logement accessible, à partir des structures bâties existantes, sans augmenter la consommation de sol non artificialisé, voire en la réduisant.

*Étudiantes et étudiants ayant participé à l'atelier :*

*Tornooiveld : Julien Cot, Tigui Dramé, Alvia Vanmuysen.*

*E40 : Tom Germeau, Camille Siegenthaler, Anna Maria Yazbeck.*

*Riverside : Lucas André, Zoé Bourdonge, Samuel Wegmann.*



## Comité de rédaction

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

## Coordination du dossier

Paula Dumont

## Conseillers experts

Sven Sterken, Lisa De Visscher et Nicolas Pauwels

## Coordination de l'iconographie

Paula Dumont

## Auteurs/ collaborateurs rédactionnelle

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

## Rédaction finale en néerlandais

Paula Dumont

## Rédaction finale en français

Jean-Marc Basyn

## Traduction

Liesbeth Degreef et Ibe De Turck

## Relecture

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

## Graphisme

Toast Confituur Studio

## Création de la maquette

Polygraph

## Impression

Initialprint

## Diffusion

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

## Remerciements

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

## Coordination des publications

Cecilia Paredes

## Éditeur responsable

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

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

## Contact

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

## Crédits photographiques

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

## Déjà paru dans Bruxelles Patrimoines

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

Retrouvez tous les articles sur [www.patrimoine.brussels](http://www.patrimoine.brussels)

## Liste des abréviations

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

## ISSN

2034-5771

## Dépôt légal

D/2025/6860/008

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



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

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

**Sarah Lagrillière**  
Directrice générale adjointe



# U



20 €



ISBN 978-2-87584-225-1