

Bruxelles Patrimoines

39

Été 2025

U



Dossier

RECONVERTIR LES BUREAUX

urban.brussels

Un quartier résidentiel devenu quartier de bureaux

Cartographie du développement du quartier Léopold (1944-2022)

SEN DHOLLANDER

INGÉNIEUR-ARCHITECTE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, ARCHITECTURAL ENGINEERING VUB (MASTER)/ORIGIN ARCHITECTURE & ENGINEERING

INE WOUTERS ET STEPHANIE VAN DE VOORDE

DÉPARTEMENT ARCHITECTURAL ENGINEERING VUB

A Bruxelles, le quartier Léopold se distingue par son histoire¹. Bâti au XIX^e siècle, ce quartier à l'origine exclusivement conçu pour y loger des membres de l'aristocratie s'est mué au cours de la seconde moitié du XX^e siècle en un quartier monofonctionnel, presque uniquement composé d'immeubles de bureaux². Tout en présentant la plus forte concentration de bureaux de toute la Région, on y recense aussi le plus grand nombre de projets de démolition d'immeubles de bureaux. Les cycles récurrents de construction d'un nouvel immeuble de bureaux après un chantier de rénovation majeure ou de démolition sont bien connus, mais l'examen précis et exhaustif de ces derniers au niveau d'un district particulier est limité. Nous proposons dans cet article une étude longitudinale du phénomène, avec une attention particulière accordée à l'ampleur, l'évolution et l'impact de tels travaux de démolition ou de rénovation. Nous reviendrons dans un second temps à la valeur du patrimoine, en cherchant à déterminer si une vision patrimoniale bien définie est susceptible d'enrayer ces cycles³.

(RE)DÉVELOPPEMENT PERMANENT

En dressant la carte de tous les sites développés à partir de 1944 (FIG. 1), la fièvre bâtisseuse et l'évolution vers un quartier monofonctionnel de bureaux sautent aux yeux. Un examen minu-

tieux des photographies aériennes d'époque et des dépôts de demandes de permis de bâtir révèle la forte concentration de grands projets de transformation dans ce secteur: quelque 360 hôtels de maître du XIX^e siècle ont ainsi été rasés et remplacés par des complexes de bureaux, pas moins de 78 % de la superficie totale du quartier ayant été démolie depuis la Seconde Guerre mondiale⁴. Nombre de ces immeubles construits dans l'après-guerre n'auront pourtant connu qu'une brève existence: 51 % des immeubles administratifs ont déjà été redéveloppés une deuxième fois depuis les années 1990, rénovés de fond en comble ou démolis et reconstruits à neuf. Et quatre bâtiments, qui totalisent 1,6 % de la superficie du quartier, ont même suivi une troisième fois le même cycle.

Le redéveloppement incessant des immeubles de bureaux a un impact très important, notamment sur la scénographie et l'identité du quartier (FIG. 2). Bien que la fonction des bâtiments soit souvent maintenue, leur apparence change radicalement dans la plupart des cas. La première génération d'immeubles de bureaux était principalement construite avec des éléments de façade en béton apparent, dans des tons gris ou beiges. À partir des années 1990, les façades ont souvent fait la part belle aux vitrages réfléchissants. Le redéveloppement d'un bâtiment à peine quelques décennies après son édification génère une quantité énorme de déchets de

1. Pour de plus amples informations sur l'histoire du quartier Léopold, voir e.a. DE BEULE, M., « Bureaux et planification à Bruxelles, 50 ans d'occasions manquées? », in *Brussels Studies*, n° 36, 2010, pp. 1-12 (<https://doi.org/10.4000/brussels.751>); DESSOURoux, C., « Cinquante ans de production immobilière de bureaux à Bruxelles. Une analyse géographique », *Brussels Studies*, n° 35, 2010, pp. 1-15; STERKEN, S., « Bruxelles moderne et contemporaine. Une capitale en mouvement? », in *Bruxelles Patrimoines, Le patrimoine écrit notre histoire* (Hors-série), 2013, pp. 187-209; STERKEN, S., « Bruxelles, ville de bureaux: Le Berlaymont et la transformation du quartier Léopold », in *Bruxelles Patrimoines*, n° 15-16, septembre 2015, pp. 102-117.

2. Référence à une étude de Louise Huba, « *From Demolition towards Preservation* ».

3. Cet article s'appuie sur les recherches menées dans le cadre d'un mémoire de maîtrise pour le département Architectural Engineering de la VUB, par Sen Dhollander sous la supervision de Stephanie Van de Voorde et Ine Wouters.

4. Ces données s'appuient sur une analyse exhaustive des demandes de permis étayée par un contrôle visuel (à l'aide de photos aériennes d'époque et de Google Street View).

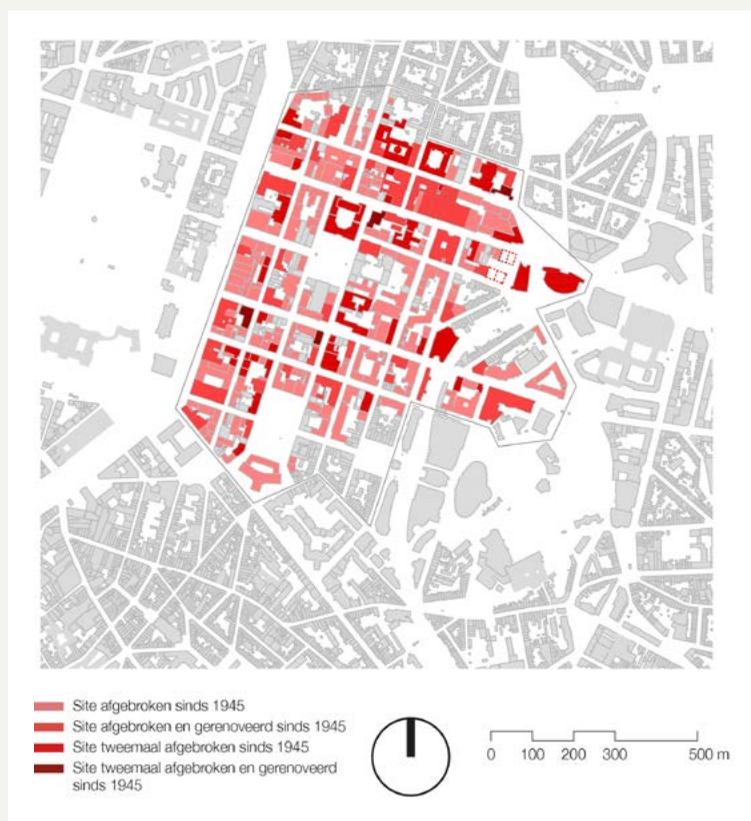


FIG. 1
Démolitions dans le quartier Léopold (source: BruCiel, traité par Sen Dhollander ; cartographie: UrbIS).

construction. En cas de démolition complète, cette quantité est encore plus importante que lorsque la structure porteuse est conservée. Or, près de la moitié des bâtiments en question a été détruite. L'impact des deux scénarios étant très différent, nous les analyserons aussi séparément.

DÉMOLITIONS

La «carte des démolitions» ci-jointe (FIG. 3) montre tous les projets de démolition complète, avec l'année au cours de laquelle le bâtiment a été détruit. Il en ressort que la démolition à grande échelle de ces immeubles a débuté vers 1990. La plupart avaient entre 30 et 50 ans au moment de leur démolition. En poursuivant l'analyse, il apparaît que l'âge des bâtiments sacrifiés a progressivement augmenté au fil du temps : ceux rasés entre 1987 et 1996 avaient en moyenne moins de 30 ans, tandis que les projets de démolition plus récents concernent des bâtiments de plus de 50 ans.

5. BRAND, S., *How Buildings Learn: What Happens After They're Built*. Penguin Books, 1994.

Pour mieux saisir les raisons de la démolition, nous avons examiné les demandes de permis de certains projets. Les motifs invoqués renvoient souvent aux caractéristiques techniques, comme la trop faible hauteur d'étage, l'inefficacité des circulations et des systèmes techniques intégrés à la structure du bâtiment. La comparaison avec d'autres projets présentant des problèmes similaires, et où le choix s'est plutôt porté sur la rénovation intégrale que sur la démolition, montre que l'argumentation n'est pas toujours de la plus grande objectivité. On avance aussi qu'une construction neuve offre plus de possibilités pour garantir un fonctionnement optimal – et donc plus rentable –, à un coût généralement comparable à celui d'une rénovation lourde. Dans les projets de démolition, les considérations financières l'emportent manifestement sur l'argument écologique : nulle part ne prend-on en compte le fait que la démolition génère un plus grand volume de déchets de construction.

RÉNOVATIONS

La «carte des rénovations» (FIG. 4) montre qu'à l'instar des démolitions, les grands chantiers de rénovation ont commencé vers 1990. Au moment des travaux, les bâtiments avaient en moyenne cinq ans de moins que ceux voués à la démolition. Comme pour ces derniers, on constate une augmentation progressive de l'âge moyen des bâtiments rénovés au cours des dernières années : entre 1987 et 1996, il était inférieur à 27 ans, contre 45 ans en moyenne pour les cas plus récents – donc bien au-delà de 30 ans, période après laquelle il est souvent recommandé de prévoir une rénovation complète dans ce type d'immeubles, étant donné le vieillissement de l'enveloppe et des systèmes techniques⁵.

L'examen plus poussé de projets de rénovation spécifiques dans le quartier Léopold confirme qu'on rénovait principalement pour s'adapter aux normes contemporaines de confort et de performance énergétique, ce qui se traduisait par la pose d'isolation thermique et acoustique. Et l'isolation de la façade par l'intérieur impliquant des défis techniques majeurs, on a généralement préféré sacrifier la finition de la façade d'origine.

9

FIG. 2
Le quartier Léopold au XX^e siècle (source: Brukselbeeldenbank) en regard avec la situation actuelle (Sen Dhollander).



Rue de la Loi en 1982.



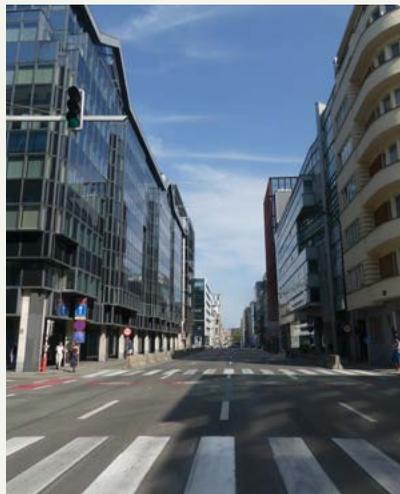
Rue Montoyer en 1990.



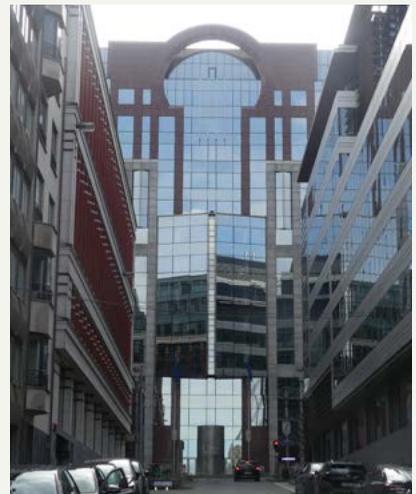
Rue Belliard en 1992.



Rue de la Science en 2023.



Rue Belliard en 2023.



Rue des Deux Églises en 2023.



FIG. 3
Immeubles de bureaux démolis, par année de démolition (source: BruCiel, traité par Sen Dhollander; cartographie: UrbIS).



FIG. 4
Immeubles de bureaux rénovés, par année de rénovation (source: BruCiel, traité par Sen Dhollander; cartographie: UrbIS).



FIG. 5
Hôtels de maître conservés dans le quartier Léopold
(source: BruCiel et BruGIS, traité par Sen Dhollander;
cartographie: UrbIS).

PATRIMOINE ?

Bien que l'activité de construction soutenue ait largement métamorphosé le quartier Léopold depuis 1944, quelques parcelles ont échappé à cette fièvre bâtisseuse (FIG. 5). Une partie de ces immeubles sont inscrits à l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale. Il s'agit essentiellement d'hôtels de maître du XIX^e siècle, dont la quasi-totalité (85 % a été intégralement ou partiellement classée. Recouvrant dans l'ensemble 22 % de la superficie, ils sont disséminés aux quatre coins du quartier, avec des concentrations importantes autour de la place du Luxembourg, du square Frère-Orban, ainsi qu'à la lisière du secteur où ils alternent avec des immeubles de bureaux d'époques, de styles et de dimensions éminemment variés, assurant ainsi la transition entre cette zone monofonctionnelle et le tissu urbain environnant.

Les immeubles de bureaux déterminant aujourd'hui la fonction dominante et l'identité

visuelle du quartier, on peut se demander dans quelle mesure ceux-ci méritent d'être reconnus comme patrimoine, ou même protégés – après tout, ces vestiges du développement spécifique de l'après-guerre marquent une page cruciale de l'essor architectural et urbain de Bruxelles. Si l'on s'en tient aux immeubles de bureaux bâtis entre 1950 et 1979, 56 % ont été démolis ou largement transformés. Et compte tenu de la frénésie immobilière et de la fréquence des cycles de rénovation ou de démolition dans le quartier Léopold, il n'est pas impensable que les biens épargnés soient voués au même sort. Aucun d'entre eux n'est protégé, même si 37 % des bâtiments de cette période sont bel et bien inscrits à l'Inventaire du patrimoine architectural. Bien qu'un tel statut ne confère aucune protection juridique, une analyse plus fine confirme que (presque) aucun des bâtiments reconnus comme patrimoine n'a été démolé par la suite. Si des rénovations ont bien été réalisées, la plupart du temps, elles l'ont été dans le respect du caractère initial et de la valeur patrimoniale du bâtiment. À une exception près : le



FIG. 6
L'immeuble Foncolin, arch. André Jacquain, 1958 (Technique des Travaux, 1959, n° 34, p. 103).



FIG. 7
Sapphire, Atelier d'Architecture de Genval (n. d.).

Foncolin. Construit en 1955-1957, cet immeuble de bureaux conçu par André Jacquain et Jules Wabbes, pour abriter le nouveau siège de la compagnie d'assurance Fonds colonial des invalidités, est considéré comme l'un des précurseurs du déploiement du béton architectonique en Belgique⁶. Rasé en 2002, il a fait place à un nouvel immeuble de bureaux de même gabarit, également signé Jacquain (FIG. 6 et 7).

VERS PLUS DE DURABILITÉ ?

Malgré une conscience plus aiguë quant à la durabilité et à l'impact écologique des processus de construction, le quartier Léopold reste soumis aux cycles récurrents de démolitions et de rénovations lourdes qui ne laissent que bien peu de traces de l'architecture d'origine et sacrifient tous les éléments patrimoniaux. Il y a pourtant quelques projets soucieux du patrimoine qui montrent qu'on peut créer de la valeur et de la qualité au niveau de l'environnement bâti, même sans démolition. Les immeubles administratifs des n° 32 de la rue Joseph II, n° 41-43 de la rue des Deux Églises et du n° 10 de la rue

Guimard, par exemple, ont été remis à neuf sans pour autant perdre totalement leur caractère original. L'étude du quartier dans sa globalité montre l'importance cruciale d'une méthode analytique qui permet d'opter pour des choix judicieux lors d'un projet de redéveloppement. Les critères à prendre en compte sont non seulement les performances pratiques et énergétiques du bâtiment, mais également la quantité de déchets de construction et la consommation de matériaux qui en résultent.

Traduit du néerlandais

6. Plus d'informations sur le contexte du Foncolin dans VAN DE VOORDE, S., *Architectonic : 1958-1980: Façades en béton*, Atomium, pp. 60-67.

Comité de rédaction

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

Coordination du dossier

Paula Dumont

Conseillers experts

Sven Sterken, Lisa De Visscher et
Nicolas Pauwels

Coordination de l'iconographie

Paula Dumont

Auteurs/ collaborateurs rédactionnelle

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

Rédaction finale en néerlandais

Paula Dumont

Rédaction finale en français

Jean-Marc Basyn

Traduction

Liesbeth Degreef et Ibe De Turck

Relecture

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

Graphisme

Toast Confituur Studio

Création de la maquette

Polygraph

Impression

Initialprint

Diffusion

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

Remerciements

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

Coordination des publications

Cecilia Paredes

Éditeur responsable

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

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

Contact

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

Crédits photographiques

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

Déjà paru dans Bruxelles Patrimoines

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

Retrouvez tous les articles sur
www.patrimoine.brussels

Liste des abréviations

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

ISSN

2034-5771

Dépôt légal

D/2025/6860/008

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



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

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

Sarah Lagrillière
Directrice générale adjointe



20 €



ISBN 978-2-87584-225-1