Bruxelles Patrimoines

39

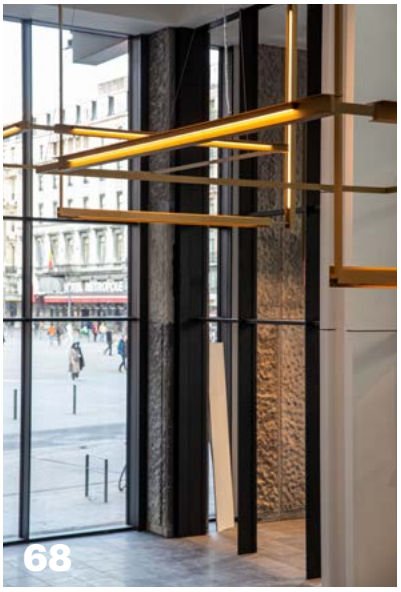
Été 2025

Dossier

RECONVERTIR LES BUREAUX

urban.brussels

Sommaire



ÉDITORIAL 6

ABSTRACT 178

DOSSIER

RECONVERTIR LES BUREAUX 8-177

1 **INTRODUCTION** 8
PAULA DUMONT

2 **LE BUREAU CHANGE-T-IL LA DONNE ?** 12
Notes sur quelques récentes reconversions de bureaux «durables» à Bruxelles
SVEN STERKEN

3 **L'OBSOLESCENCE DES BUREAUX, UNE PRÉOCCUPATION MAJEURE ET UNE OPPORTUNITÉ** 88
NICOLAS PAUWELS

4 **ARCHITECTURE IMMOBILIÈRE: MALÉDICTION OU BÉNÉDICTION ?** 100
KRISTIAAN BORRET, JÉRÔME KOCKEROLS, FREDERIK SERROEN

5 **LES IMMEUBLES DE BUREAUX CONSTRUITS ENTRE 1939 ET 1999 À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE BRUXELLOIS** 106
GÉRY LELOUTRE, VERONIQUE BOONE, MAURIZIO COHEN

111

147

165

6 **RECONVERSION DE BUREAUX EN LOGEMENTS** 128
Circularité et logement abordable
PAULIEN BEECKMAN, WALDO GALLE, NIELS DE TEMMERMAN, MARGAUX LESPAGNARD

7 **LES IMMEUBLES DE BUREAUX VIDES. UNE OPPORTUNITÉ URBANISTIQUE?** 134
GÉRY LELOUTRE, GEOFFREY GRULOIS

8 **ÉTUDE POUR L'ESTIMATION DES COÛTS DE LA CONVERSION DE BUREAUX EN LOGEMENTS** 140
Le cas d'étude « Arlon 104 »
DOROTHÉE STIERNON, ANDERS BÖHLKE

9 **UN QUARTIER RÉSIDENTIEL DEVENU QUARTIER DE BUREAUX** 148
Cartographie du développement du quartier Léopold (1944-2022)
SEN DHOLLANDER, INE WOUTERS, STEPHANIE VAN DE VOORDE

10 **TABLE RASE OU RÉNOVATION ?** 154
L'examen de façade peut nourrir le dialogue
RUBEN VAN VOOREN, STEPHANIE VAN GOETHEM, WALDO GALLE

11 **RECONVERTIR DES BUREAUX POUR REDYNAMISER LES QUARTIERS** 160
Le potentiel programmatique à la loupe
HUBERT LIONNEZ, WOUTER VAN ACKER, LISA DE VISSCHER, BENOÎT VANDENBULCKE

12 **LA FACE SOMBRE DE LA RÉNOVATION URBAINE** 174
Démolition d'immeubles de bureaux à Bruxelles entre 1995 et 2021
LOUISE HUBA, INE WOUTERS, STEPHANIE VAN DE VOORDE, LIONEL BILLIET, MICHAEL GHYOOT

Une ville vivante est une ville en mutation continue. Capitale de la Belgique, siège des institutions européennes et de l'Organisation du Traité Atlantique Nord (OTAN), Bruxelles se caractérise par son dynamisme urbain, peut-être plus encore que d'autres villes. Sa vitalité est définie par la mobilité de sa population ainsi que par l'évolution de ses paysages urbains.

Depuis vingt ans, un changement important se fait sentir dans le secteur tertiaire. Il se traduit par une vacance croissante des immeubles de bureaux. Vu l'ampleur de son parc de bureaux, ce phénomène est une préoccupation majeure pour Bruxelles. Il constitue un enjeu important à prendre en compte pour préparer l'avenir. Cette évolution questionne nos modèles d'urbanisme, notre rapport au travail, au logement et aux services : que faire de ces bureaux vides ? Comment les intégrer dans une ville vivante, où l'espace bâti ne se contente pas d'hériter d'une fonction, mais peut en accueillir plusieurs et évoluer avec le temps ? Comment concilier cette évolution avec les préoccupations actuelles de durabilité, comment recycler nos bureaux et comment mieux les penser pour l'avenir ?

Urban, dans le cadre de ses missions – de revitalisation urbaine, de gestion du patrimoine et de mise en œuvre des politiques urbanistiques – est confronté à ces questions quotidiennement. Les demandes de permis visant la rénovation, la réaffectation et la transformation des édifices de bureaux sont à ce point nombreuses de nos jours, qu'elles impactent significativement le paysage urbain et mettent en question la conservation de ce patrimoine particulier.
Les politiques urbanistiques doivent évoluer en parallèle des transformations sociétales. À ce titre, l'administration a pour rôle d'accompagner cette évolution, d'établir un cadre et d'anticiper les besoins, plutôt que de se contenter de suivre les tendances de la société.

Les contributions de ce numéro proposent à la fois un contexte et une analyse critique. Une large place est laissée aux études de cas et aux exemples pratiques. Une série de projets de recherche récents donnent un aperçu des différents aspects liés à cette problématique.
Urban espère que cette publication apportera une contribution significative à l'orientation de la politique publique en matière d'aménagement et de développement durable du territoire.

SARAH LAGRILLIÈRE
DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE

←
Multi, ancienne tour Philips, boulevard Anspach à Bruxelles. La nouvelle façade en construction, avec extension des surfaces de bureaux (Courtesy of CONIX RDBM Architects © Jasper Van der Linden).

WTC
THE FUTURE IS HERE

Tour WTC II, durant l'occupation temporaire par la Faculteit Architectuur KU Leuven, 2018-2019 (Felix Vermeiren © urban.brussels).

L'administration régionale bruxelloise cartographie la vacance des immeubles de bureaux depuis 2007. Ces données, ainsi que d'autres sur l'évolution de l'immobilier de bureaux dans la région, sont compilées dans l'*Observatoire des bureaux*. Publié en avril 2024, le numéro 40 de la série présente les données pour 2021-2022. Deux grandes tendances se dégagent. Le taux d'occupation n'a jamais été aussi bas depuis 15 ans. En revanche, la réaffectation des espaces de bureaux a augmenté de manière significative. La reconversion des bureaux vacants semble être la réponse à une série de défis, tels que le besoin de logements abordables et d'équipements publics, l'évolution de plus en plus rapide du marché du travail, la création de quartiers plus dynamiques – grâce à la mixité des fonctions et à la densification – et le développement d'une manière plus durable de construire. Dans ce numéro, nous nous pencherons sur ces tendances ainsi que sur les outils et les réglementations dont disposent les secteurs public et privé pour concrétiser ces ambitions. Nous explorerons également le rôle joué par le patrimoine dans tout cela.

Dans **Le bureau change-t-il la donne ?** Sven Sterken part du constat que les immeubles de bureaux d'après-guerre, symboles longtemps décriés de la *bruxellisation*, connaissent une revalorisation inattendue dans le cadre de la réutilisation. Mais il s'interroge également sur les motivations du secteur immobilier. Brièvement, il passe en revue les évolutions et les tendances qui ont influencé l'immobilier de bureaux à Bruxelles depuis les années 1960 jusqu'à aujourd'hui. Puis, il s'interroge sur les revendications et les ambitions de plusieurs projets récents de réaffectation et ouvre le débat sur la préservation de la valeur patrimoniale.

Pour approfondir ce sujet, il a été demandé à de jeunes chercheurs de porter un regard critique sur les qualités et les défauts ou les occasions manquées de reconversions de bureaux déjà réalisées. Quatorze réalisations ont été évaluées en termes de durabilité et de circularité, d'impact programmatique et spatial de la nouvelle fonction, du caractère innovant des interventions et du degré de préservation des éléments patrimoniaux et des qualités architecturales.

Si la réaffectation et la réutilisation des bureaux font aujourd'hui l'objet de toutes les attentions, il ne s'agit certainement pas d'un phénomène nouveau, écrit Nicolas Pauwels. Dans **L'obsolescence des bureaux, une préoccupation majeure et une opportunité**, il dresse un panorama des politiques menées par les différents pouvoirs publics depuis les années 1990, tant en matière de monitoring et de planification régionale que de permis d'urbanisme. Il évoque les travaux des différentes *task forces* mises en place ces dernières années pour faire face, entre autres, à la pénurie de logements de plus en plus forte. Il souligne les différences entre les quartiers d'affaires, la relation entre les enjeux économiques et écologiques, les réglementations et leur application sur le plan de la mixité. Enfin, il évoque quelques nouveaux outils développés pour faciliter la concertation avec le secteur immobilier.

Dans **Architecture immobilière : bénédiction ou malédiction ?** Kristiaan Borret indique que la reconversion durable des bureaux se généralise progressivement. Il identifie trois moments clés qui témoignent de cette évolution et conclut que le développement urbain à Bruxelles entre dans une ère post-tertiaire, où le secteur immobilier a la balle dans son camp. De par sa propre pratique en tant que BMA (bouwmeester-maître architecte), il plaide pour une concertation entre les autorités publiques et le secteur

privé le plus en amont possible du processus de conception et ce, afin de garantir la qualité spatiale des projets. En outre, il considère que l'intérêt croissant des promoteurs pour la « réutilisation adaptative » et la circularité est une opportunité pour le secteur immobilier de devenir le moteur d'un programme soucieux du climat.

Dans le Bruxelles de l'après-guerre, une grande partie du patrimoine architectural a dû céder la place à des immeubles de bureaux. Comme par ironie, ces derniers sont de plus en plus menacés. Qu'il s'agisse d'interventions cosmétiques, de démolitions ou de rénovations majeures, toutes conduisent à l'appauvrissement ou à la disparition du patrimoine culturel de cette période importante de l'histoire de Bruxelles et de la Belgique. Dans **Les immeubles de bureaux construits entre 1939 et 1999 à l'inventaire du patrimoine bruxellois**, Veronique Boone, Maurizio Cohen et Géry Leloutre rendent compte de l'inventaire qu'ils ont réalisé à la demande d'urban.brussels, en mettant l'accent sur la méthode de travail et les critères utilisés.

Six exemples pratiques illustrent la manière dont urban.brussels sensibilise les promoteurs immobiliers et les bureaux d'architectes à ce patrimoine spécifique par le biais de la concertation et cherche avec eux des solutions pour le préserver.

La dernière partie de ce numéro est consacrée aux récentes recherches scientifiques. Il s'agit d'études et d'ateliers, achevés ou en cours, sur des aspects particuliers de la reconversion, de la circularité, des pratiques de démolition et des cycles de développement, de la transformation urbanistique et de la rentabilité.

Je tiens à remercier l'ensemble des autrices et auteurs pour leur collaboration, et en particulier, Sven Sterken, à l'origine de cette édition, Lisa De Visscher pour son suivi des 14 réalisations et Nicolas Pauwels pour ses conseils et son aide pour le dossier concernant la politique régionale.

PAULA DUMONT
DIRECTION CONNAISSANCES ET COMMUNICATION, URBAN.BRUSSELS

Traduit du néerlandais

←
ZIN, les anciennes tours WTC sont transformées en un ensemble multifonctionnel avec des bureaux, des logements, des commerces et un hôtel (© urban.brussels).

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 Ghyoot, 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, Dorothée Stiernon, 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/2025/6860/008

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 publique et privé doivent répondre à ces ambitions.

Sarah Lagrillière
Directrice générale adjointe

urban
.brussels

20 €

ISBN 978-2-87584-225-1