

# Bruxelles Patrimoines

39

Été 2025

# U



Dossier

## RECONVERTIR LES BUREAUX

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

# La face sombre de la rénovation urbaine

## Démolition d'immeubles de bureaux à Bruxelles entre 1995 et 2021

**LOUISE HUBA**

ING.-ARCH., ASBL ROTOR, DÉPARTEMENT ARCHITECTURAL ENGINEERING VUB

**INE WOUTERS, STEPHANIE VAN DE VOORDE**

DÉPARTEMENT ARCHITECTURAL ENGINEERING VUB

**LIONEL BILLIET, MICHAEL GHYOOT**

ASBL ROTOR

Actuellement, la demande de surfaces de bureaux a beau s'être stabilisée<sup>1</sup> au sein de la Région de Bruxelles-Capitale, l'activité va toujours bon train dans le secteur de la construction: des immeubles de bureaux neufs continuent d'apparaître, tandis qu'au moins autant sont démolis ou rénovés. Il y a comme un jeu de «chaises musicales»: les administrations et entreprises migrent vers des immeubles fraîchement construits et ceux qu'elles laissent derrière elles sont détruits ou transformés. On sait combien les démolitions extensives ont un impact majeur, notamment en ce qui concerne le patrimoine culturel, l'emploi durable des matériaux et l'environnement ou encore le voisinage au sens le plus large du terme. Parvenons-nous, grâce à une prise de conscience croissante, à calmer le rythme des démolitions? Combien d'immeubles de bureaux ont-ils été rasés ces dernières années et quels sont les nouveaux bâtiments et les nouvelles fonctions qui les remplacent?

En vue d'estimer l'ampleur du problème et de pouvoir ainsi concevoir des solutions adéquates, nous avons dressé un inventaire de tous les projets de démolition à grande échelle qui ont été exécutés en Région bruxelloise depuis 1995<sup>2</sup>. Dans cette optique, nous avons notamment répertorié les immeubles de bureaux démolis au cours des trente dernières années, en précisant leur localisation, ainsi que les bâti-

ments qui ont été construits sur les sites ainsi libérés. Cet inventaire fait apparaître qu'en dépit des initiatives déjà prises au niveau politique contre ces pratiques de démolition<sup>3</sup>, ces trente dernières années, le nombre de démolitions à grande échelle a pourtant continué à augmenter dans la Région de Bruxelles-Capitale.

L'analyse systématique de tous les permis de démolition<sup>4</sup> délivrés dans la Région entre 1995 et 2021 a permis d'identifier 547 vastes chantiers de démolition autorisés, la réalisation effective des travaux étant confirmée par des photos (aériennes), d'époque ou actuelles<sup>5</sup>. Certains de ces projets étaient emblématiques et ont marqué notre mémoire collective – la démolition de l'ancien Centre Rogier (tour Martini) en est un bon exemple – mais il s'agit le plus souvent d'immeubles moins célèbres, passés pour la plupart sous le radar de l'intérêt du public et qui furent démolis sans grande protestation. L'inventaire a été établi sans distinction entre les cas de démolition complète et de démolition partielle, mais bien en tenant compte de l'envergure des travaux: seuls y figurent les projets de démolition qui portent sur une superficie d'au moins 3.000 m<sup>2</sup>. Les anciennes tours du WTC, par exemple, dont on a préservé le noyau central en béton, ce qui peut inciter à parler de reconversion plutôt que de démolition, ont ainsi été reprises dans l'inventaire. Avec 100.000 tonnes de déchets de démolition, ce projet contribue

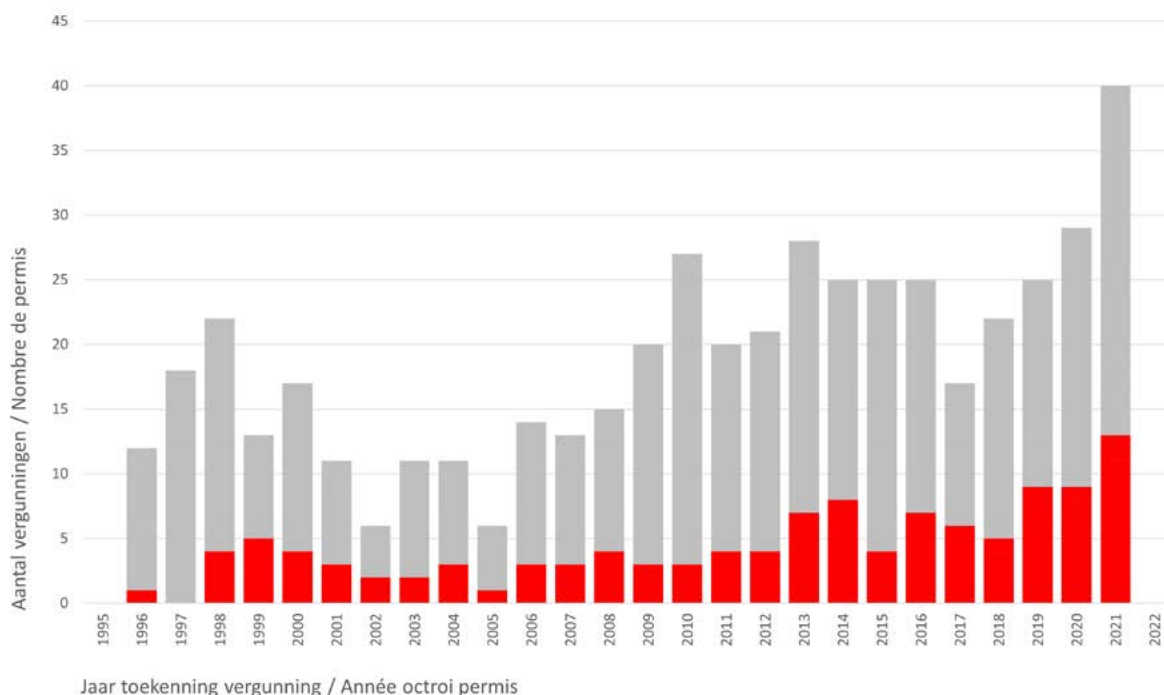
1. PERSPECTIVE.BRUSSELS, *Observatoire des bureaux: État des lieux 2018, 2019 et 2020 / pipeline Approche des effets de la crise sanitaire sur les bureaux*, n° 39, 2021, [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp\\_obsbur\\_39\\_web2.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/sites/default/files/documents/bbp_obsbur_39_web2.pdf).

2. Cet inventaire a été dressé dans le cadre d'une thèse de doctorat intitulée « Van sloop naar behoud. Naar een paradigmawijziging voor bouwen in Brussel » menée par Louise Huba, sous la supervision des professeurs Stephanie Van de Voorde et Ine Wouters (département Architectural Engineering, VUB) et avec la collaboration de Lionel Billiet et Michael Ghyoot (asbl Rotor). Ce doctorat est financé par Innoviris au titre de « Applied PhD ».

3. La feuille de route des acteurs du secteur de la construction à Bruxelles fait état de l'introduction d'une taxe sur la démolition des grands bâtiments. [https://www.circulareconomy.brussels/wp-content/uploads/2019/06/BE\\_beCircular\\_feuille-de-route-CD\\_def\\_FR1.pdf](https://www.circulareconomy.brussels/wp-content/uploads/2019/06/BE_beCircular_feuille-de-route-CD_def_FR1.pdf).



## Afbraakwerken van meer dan 3000m<sup>2</sup> in Brussel Hoofdstedelijk Gewest Démolition de plus de 3 000 m<sup>2</sup> dans la région de Bruxelles-Capitale



**FIG. 1**

Évolution du nombre de projets de démolition à grande échelle dans la Région de Bruxelles-Capitale entre 1995 et 2021 (en gris), et plus spécifiquement d'immeubles de bureaux (en rouge) (database Large-scale demolition projects in the Brussels-Capital Region 1987-2021 © Louise Huba).

4. En Région de Bruxelles-Capitale, comme dans toute la Belgique, les demandes de permis pour des travaux de démolition et de construction sont introduites via les mêmes formulaires et selon la même procédure. Tous les permis peuvent être consultés via le site web [openpermits.brussels](http://openpermits.brussels).

5. Vues aériennes d'époque, photographiées en 1987, 1996, 2004 et 2012 (BruCiel et Google streetview).

6. En l'absence de chiffres détaillés, la quantité de déchets de démolition générée annuellement à Bruxelles est estimée entre 600.000 kg et 1 million de tonnes. Les tours du WTC représentent donc 10 à 17 % de la quantité de déchets de démolition totale rejetée en un an sur tout le territoire régional.

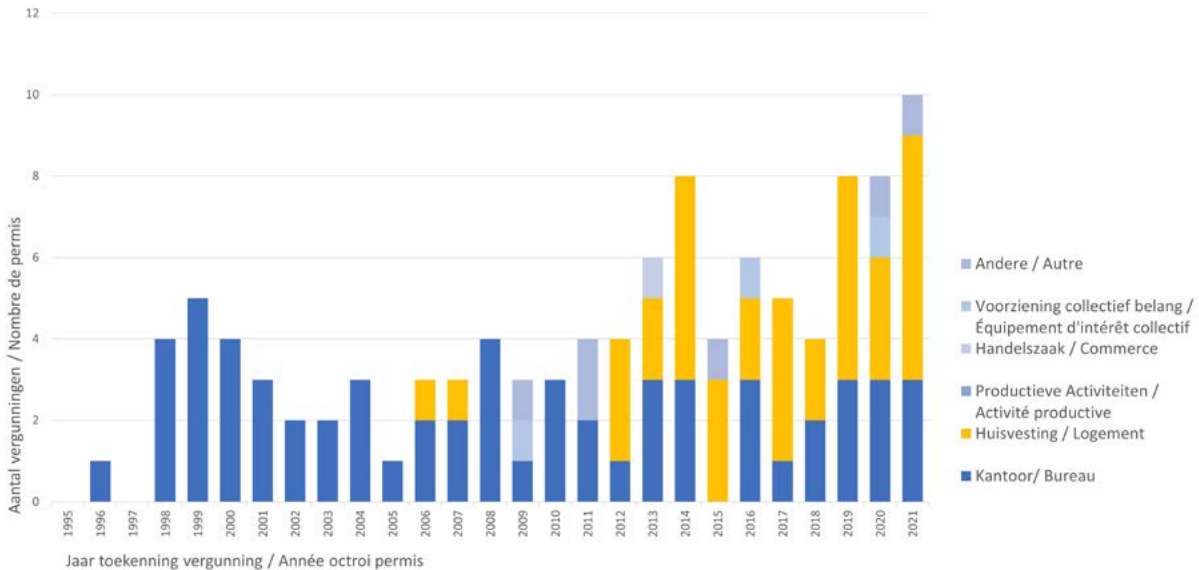
en effet pour une très grande partie à la quantité totale de déchets de démolition générés annuellement en Région bruxelloise<sup>6</sup>.

Outre l'ampleur de la démolition, la localisation et l'année de construction initiale, les fonctions du bâtiment d'origine et de celui qui le remplace sont également comprises dans l'inventaire. Si l'on s'en tient aux immeubles de bureaux, on constate qu'avec 23 % (soit 117 immeubles), ils représentent une part importante des projets de démolition à grande échelle. Une tendance à la hausse ressort également (FIG. 1) : on voit non seulement augmenter la moyenne annuelle (de 15 projets par an sur la période 1996-2005 à 25 projets entre 2011 et 2020), mais la proportion relative de bureaux sur l'ensemble des projets de démolition à grande échelle augmente également (de 15 % en 1996-2000 à 29 % en 2016-

2020). Une composante spatiale se dessine aussi clairement (FIG. 2) : la moitié des démolitions concerne le quartier européen, connu comme quartier de bureaux, contre seulement un dixième dans la « seconde couronne ».

En observant les constructions qui se dressent sur le site des immeubles disparus, il est frappant de constater que plus de la moitié des immeubles de bureaux démolis ont ensuite été remplacés par de nouveaux immeubles de bureaux. Ce n'est pas anodin puisqu'en ce qui concerne les autres types de bâtiments, la démolition s'accompagne généralement d'un changement d'affectation, des bâtiments industriels ont notamment été rasés pour laisser place à de nouvelles fonctions comme des bureaux et du logement. Un deuxième fait remarquable est que malgré l'augmentation du

## Afbraak van kantoorgebouwen: functie van de herontwikkeling Démolition d'immeubles de bureaux : affectation de réaménagement



**FIG. 2** Répartition géographique du nombre de projets de démolition à grande échelle dans la Région de Bruxelles-Capitale entre 1995 et 2021 (en gris), et plus spécifiquement d'immeubles de bureaux (en rouge) (database Large-scale demolition projects in the Brussels-Capital Region 1987-2021 et BruCiel, traité par Louise Huba; cartographie: UrbIS).

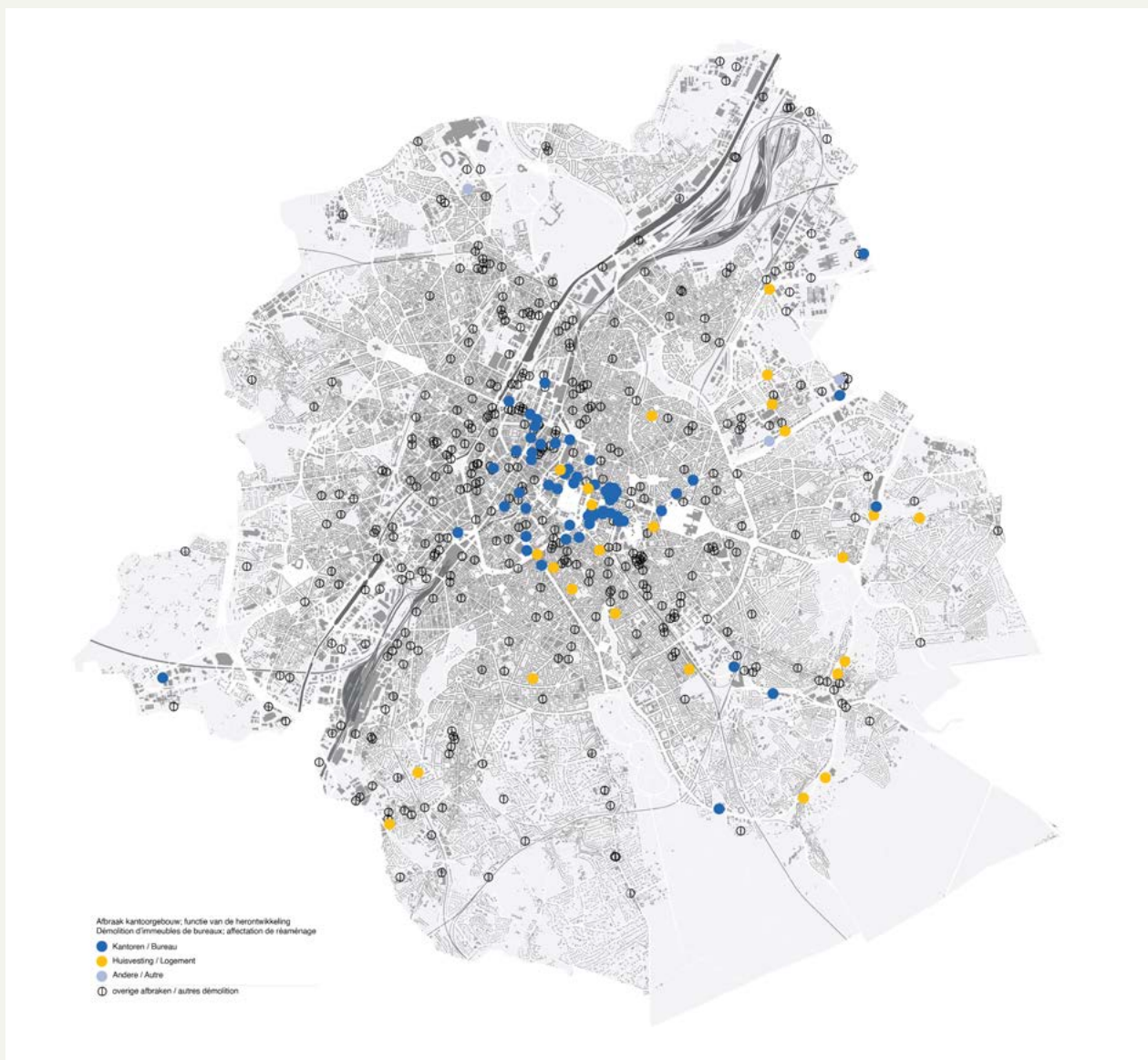
nombre de projets de démolition de bureaux, la part d'immeubles de bureaux rasés au profit de nouveaux immeubles ayant la même fonction est restée relativement stable. L'augmentation du nombre de projets de démolition est donc en grande partie liée à des projets caractérisés par un changement d'affectation. Depuis 2012, ces changements d'affectation affichent une nette tendance en faveur de l'immobilier résidentiel (FIG. 3). Cette tendance est aussi soutenue politiquement : en effet, la transformation de bureaux en logements donne lieu à une réduction des charges urbanistiques<sup>7</sup> afin de répondre à la forte et persistante demande de logements. Cette réduction de charges est accordée sans distinction aux projets de démolition/reconstruction comme aux projets de reconversion d'un bâtiment existant. Comme le révèle une étude de perspective.brussels, l'offre d'immeubles de bureaux « faciles à reconverter » serait épuisée depuis 2010<sup>8</sup>. Par conséquent, tout changement d'affectation est depuis lors de plus en plus souvent précédé d'une démolition.

Les données de l'inventaire le confirment : la part des démolitions dans la superficie totale des projets de changement de fonction à finalité résidentielle est passée d'environ 10 % entre 2010 et 2015 à environ 40 % depuis 2017. S'agissant plus particulièrement des bureaux, quelque 220.000 m<sup>2</sup> ont été démolis et remplacés par du logement. Il en résulte par ailleurs, entre autres, que 12 % du développement vise désormais des zones principalement dédiées à des fonctions administratives<sup>9</sup>. En termes de répartition géographique, cette même tendance s'observe dans toute la Région, même si la plupart des immeubles de bureaux démolis en son centre ont fait place à des immeubles de bureaux plus récents, tandis qu'au niveau de la seconde couronne, ils sont principalement transformés en immeubles résidentiels. Les écarts entre les différents quartiers urbains en termes de demande d'espaces de bureaux et de prix de location ou de vente jouent probablement un rôle à cet égard.

7. En 2013, la réforme des charges d'urbanisme pour les projets d'immobilier résidentiel a ramené celles-ci à 50 €/m<sup>2</sup>, contre 125 €/m<sup>2</sup> antérieurement. Une nouvelle règle a également été mise en place : pour tout logement construit sur une zone précédemment affectée à des bureaux, seule la surface au sol supplémentaire est prise en compte dans le calcul.

8. PERSPECTIVE.BRUSSELS, Observatoire des permis logement, Permis 2018-2020, n° 10, 2020, [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective\\_-\\_observatoire\\_permis\\_logement\\_10\\_-\\_fr-nl\\_-\\_web.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective_-_observatoire_permis_logement_10_-_fr-nl_-_web.pdf).

9. PERSPECTIVE.BRUSSELS, 2020, op. cit.



**FIG. 3** Évolution des changements d'affectation survenus après des démolitions à grande échelle dans la Région de Bruxelles-Capitale entre 1995 et 2021 (database Large-scale demolition projects in the Brussels-Capital Region 1987-2021 © Louise Huba).

Bien que les changements d'affectation de bureaux en logement apportent une réponse à la forte croissance démographique, de tels projets de rénovation urbaine présentent aussi un inconvénient de taille dès lors qu'ils vont de pair avec des démolitions extensives. Les « immeubles de bureaux facilement reconvertisibles » sont-ils effectivement épuisés ? Ou bien ces données, qui montrent l'augmentation constante des projets de démolition à grande échelle, amèneront-elles à décider de ne plus

se contenter de raser les immeubles de bureaux laissés à l'abandon ? La réussite des projets de rénovation et de reconversion abordés ailleurs dans ce numéro thématique en atteste : la démolition n'est pas toujours la seule option.

*Traduit du néerlandais*



## 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/2025/6860/007

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 public et privé doivent répondre à ces ambitions.

**Sarah Lagrillière**  
Directrice générale adjointe



20 €



ISBN 978-2-87584-225-1