

# Bruxelles Patrimoines

39

Été 2025

# U



Dossier

## RECONVERTIR LES BUREAUX





# L'obsolescence des bureaux, une préoccupation majeure et une opportunité

---

**NICOLAS PAUWELS**

ARCHITECTE, DIRECTION DE L'URBANISME, URBAN.BRUSSELS

---

---

NDLR

---

Dans le cadre de ses missions - rénovation urbaine, gestion du patrimoine et mise en œuvre des politiques d'urbanisme – Urban est confronté quotidiennement à la problématique de la vacance et de la reconversion des bureaux. Les demandes de permis pour la rénovation, la transformation et la réaffectation d'immeubles de bureaux sont aujourd'hui si nombreuses qu'elles ont un impact important sur le paysage urbain et menacent la préservation de ce patrimoine particulier. Nicolas Pauwels donne ici un aperçu de la politique de l'administration régionale pour encadrer et contrôler cette évolution, depuis la cartographie des espaces vacants, la commande d'études et l'organisation de groupes de travail multidisciplinaires et de concours d'architecture, jusqu'à la réglementation par le biais de plans régionaux, et le développement de nouveaux outils et de nouvelles stratégies.



Le projet Luttre, arch. Matador en collaboration avec CLN - Coton Lelion, test de division en unité de logement (@Tomás Barberá).

**D**epuis près de vingt ans, la transformation des bureaux s'intensifie à Bruxelles. Les raisons de ce phénomène sont multiples : les exigences environnementales et de sécurité se durcissent, rendant coûteuse la mise aux normes des bâtiments énergivores des années 1960 à 1990. Parallèlement, la concentration des bureaux dans les quartiers centraux et la désaffectation de certaines zones tertiaires amplifient la vacance. Le télétravail généralisé réduit la demande en surfaces tertiaires, tandis que le flex office rend obsolètes les espaces rigides et cloisonnés. Face à ces mutations, les propriétaires doivent trancher entre rénovation lourde, démolition-reconstruction ou reconversion en d'autres fonctions.

L'inadéquation des immeubles de bureaux aux normes et tendances actuelles et le risque de vacance à grande échelle qui en découle sont devenus une préoccupation majeure pour les pouvoirs publics, mais aussi une opportunité d'amélioration du cadre de vie, conformément aux objectifs du Plan Régional de Développement Durable, notamment en favorisant la mixité fonctionnelle dans les quartiers, en rendant le logement plus accessible et en accélérant la transition écologique. Toutefois, la poursuite de ces objectifs se heurte à de nombreux obstacles économiques, techniques et réglementaires, ainsi qu'à des contraintes de gestion foncière et de copropriété.

Chargée de délivrer les permis d'urbanisme, urban.brussels joue un rôle central dans l'encadrement de ces mutations urbaines.

### **MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE DES BUREAUX DANS LES ANNÉES 1990 ET D'UNE TASK FORCE BUREAU EN 2021**

Si la reconversion des bureaux s'accélère aujourd'hui, elle a en réalité débuté dès le milieu des années 1990, à travers des inter-

ventions ponctuelles et de petite ampleur. Consciente des mutations du marché tertiaire, l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL) avait alors mis en place l'Observatoire des bureaux à Bruxelles pour en suivre l'évolution. Une mission désormais assurée par [perspective.brussels](https://perspective.brussels).

D'après le dernier rapport de l'Observatoire<sup>1</sup>, la surface totale des bureaux à Bruxelles atteint 12,5 millions de m<sup>2</sup>, soit une part significative du parc immobilier régional. Le taux de vacance s'élève à 8,7 %, soit, environ 1 million de m<sup>2</sup> inoccupés. Les reconversions d'immeubles de bureaux concernent en moyenne 125.000 m<sup>2</sup> par an sur les cinq dernières années. Il s'agit surtout de reconversions en logements et à titre d'exemple, en 2021, la conversion de bureaux est à l'origine d'environ 23 % des superficies nouvellement créées en logements.

Face à la hausse du taux de vacance, le gouvernement bruxellois charge [perspective.brussels](https://perspective.brussels) en 2021 de coordonner une Task Force Bureaux, en collaboration avec [urban.brussels](https://urban.brussels) et le maître architecte (BMA), afin d'analyser l'évolution du parc de bureaux et de proposer des stratégies pour guider les reconversions. Parmi les stratégies identifiées, la Task Force souligne la nécessité d'améliorer les outils de planification afin d'affiner la connaissance du territoire, de la vacance et de la densité des bureaux par secteur. Elle recommande également l'adaptation des outils réglementaires tels que le Plan Régional d'Affectation du Sol et le Règlement Régional d'Urbanisme, ainsi que le développement d'outils fiscaux et économiques pour soutenir les conversions.

D'autres Task Forces et observatoires existent (logements, équipements): les observatoires assurent le suivi du marché, tandis que les Task Forces élaborent des solutions concrètes pour orienter les politiques publiques et les initiatives privées.

1. Observatoire des bureaux, n°40, publié le 17/04/2024, [bbp\\_obsbur\\_40.pdf](#).

## LES ANNÉES 2010 : QUAND LA RECONVERSION DES BUREAUX S'ACCÉLÈRE

Jusqu'au début des années 2010, les reconversions restent limitées à de petites opérations de moins de 10.000 m<sup>2</sup>, souvent réalisées par opportunité, lorsque des immeubles devenus non rentables étaient revendus à bas prix. À partir de 2012-2013, la tendance s'accélère avec des projets de plus grande ampleur.

En 2013, le PRAS démographique modifie en profondeur le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), en vigueur depuis 2001, pour répondre à la forte croissance démographique. Le logement, auparavant secondaire en zone administrative, devient une priorité, facilitant la conversion des bureaux en logement, notamment en seconde couronne, où ces immeubles sont progressivement abandonnés au profit du centre-ville.

En fonction des quartiers, cependant, la transformation des immeubles de bureaux vise souvent à leur simple mise aux normes, sans en changer l'affectation. C'est souvent le cas dans les secteurs plus centraux.

## RECONVERSION OU SIMPLE RÉNOVATION : DES TRANSFORMATIONS CONTRASTÉES SELON LES QUARTIERS

L'Observatoire des Bureaux met en évidence des reconversions différenciées selon les quartiers, influencées par l'obsolescence des bâtiments, les nouvelles pratiques de travail, la pression immobilière et la recherche d'un nouvel environnement urbain.

Dans les quartiers périphériques (avenue Marcel Thiry à Woluwe-Saint-Lambert, avenue Colonel Bourg et rue de Genève à Evere-Schaerbeek, avenue Hermann-Debroux à Auderghem), la conversion des bureaux en logements domine. Ces secteurs, éloignés du centre et des pôles de transport, ont perdu leur attractivité pour les bureaux. À titre d'exemple, sur les 18 immeubles de l'avenue Colonel Bourg, seuls 2 conservent leur affectation. Depuis 2013, 14 ont été transformés en logements, parfois avec des commerces en rez-de-chaussée, un appart-hôtel et une maison de repos ont aussi été aménagés, cinq immeubles font l'objet d'un permis

de démolition-reconstruction, dont trois déjà démolis.

Dans le Pentagone, la reconversion vise surtout la modernisation des bureaux en intégrant davantage de mixité fonctionnelle. La transformation du Centre Monnaie dans le cadre du projet OXY (Whitewood & Immo) en est un exemple : bureaux, hôtel, logements et commerces y sont prévus.

Dans le Quartier Nord, malgré un taux de vacance élevé, la reconversion en logements reste difficile en raison de coûts élevés et d'une attractivité résidentielle encore limitée. Le projet ZIN (Befimmo) transforme toutefois les tours WTC I et II en un complexe multifonctionnel mêlant bureaux, logements, hôtel, sport, loisirs et commerces. La transformation des tours Proximus, portée par Immo et prévoyant des logements, des espaces étudiants, des équipements, des commerces et des espaces verts, est quant à elle suspendue depuis août 2024, Immo ayant renoncé à son option d'achat.

Dans le Quartier Européen, malgré une vacance partielle, la demande de bureaux reste forte et les coûts de conversion freinent le développement de logements. Toutefois, la vente d'immeubles par la Commission européenne pourrait amorcer un changement : le fonds belge Cityforward (SFPI & Ethias) prévoit la conversion de 21 bâtiments en un ensemble mixte associant bureaux, logements, commerces et équipements, offrant ainsi aux pouvoirs publics une opportunité de diversifier progressivement les fonctions urbaines.

## QUAND DÉMOLIR ET RECONSTRUIRE COÛTE MOINS CHER QUE RÉNOVER

Dans la publication *ABOUT.brussels #08<sup>2</sup>*, perspective.brussels présente les résultats d'une étude commandée en 2022 sur le bilan économique des transformations de bureaux par rapport à leur démolition-reconstruction dans le Quartier Européen.

Les conclusions sont sans appel : pour les promoteurs, la démolition-reconstruction de bureaux, sans changement d'affectation reste l'option la plus rentable dans ce quartier, tandis que la conversion en logements est la moins viable économiquement. Pourtant, cette

2. *About Brussels#8*, about\_nr8\_conversionbureaux\_avril2024\_fr\_v7\_4.pdf.

dernière favorise la mixité du quartier et réduit l'empreinte carbone des bâtiments existants.

La reconversion ayant un coût élevé, le prix des travaux se répercute sur le marché, rendant les logements plus chers et posant la question de leur accessibilité. Ce dilemme illustre le défi majeur des reconversions: concilier viabilité économique, transition écologique et logement abordable.

### RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX : UNE SOLUTION À LA FOIS ÉCOLOGIQUE ET ÉCONOMIQUE

Une solution pourrait bien venir du secteur du réemploi, le secteur évolue très rapidement. Build Circular.Brussels ressource et accompagne les entreprises engagées dans l'économie circulaire, tandis que le gouvernement bruxellois a investi 1,2 million d'euros pour soutenir 14 projets de réemploi via le programme BeCircular.

Les filières du réemploi des matériaux de construction visent à récupérer, traiter et remettre en circulation des matériaux issus de chantiers de démolition ou de rénovation afin de prolonger leur durée de vie et réduire l'impact environnemental du secteur du bâtiment.

À Bruxelles, des projets innovants comme le bâtiment «Everside» montrent la voie : le bureau A2M a opté pour une structure en 100 % d'acier réemployé et des panneaux en bois modulables. En réemploi, il devient presque neutre, explique Sebastian Moreno-Vacca, architecte. « *Ce choix est aussi économique : en 2022, l'acier neuf coûtait 3 000 €/tonne, contre 500 €/tonne pour du réemploi.* »

Par ailleurs, la réglementation évolue. Les nouvelles exigences européennes en matière de taxonomie environnementale obligent désormais les grandes entreprises à mesurer et réduire leur empreinte carbone. « *Il y a cinq ou six ans, peu s'y intéressaient. Aujourd'hui, les investisseurs exigent ces garanties* », ajoute Sebastian Moreno-Vacca.

À Bruxelles, le certificat PEB évalue actuellement la performance énergétique des bâtiments, mais sans considérer l'impact carbone des matériaux utilisés. Le COBRACE (Code bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie) encadre déjà certaines exigences en

matière de performance énergétique, mais une évolution réglementaire est pressentie afin d'intégrer un bilan carbone global, permettant une approche plus complète de la durabilité du bâti. C'est ce qui était prévu dans le nouveau Règlement Régional d'Urbanisme, GOODLIVING, qui, cependant, n'a pas encore été approuvé.

Avec le renforcement des exigences environnementales et le développement des filières de recyclage, le réemploi s'impose progressivement comme une solution incontournable. Dans ce contexte, la rénovation pourrait devenir une alternative plus durable et économiquement viable à la démolition-reconstruction.

### FAUT-IL TOUJOURS PRÉSERVER L'EXISTANT ?

Malgré ces avancées, les demandes de démolition-reconstruction d'immeubles de bureaux restent nombreuses. Thibaut Jossart, directeur de la Direction de l'Urbanisme à Urban souligne que la réglementation actuelle n'aborde pas directement la circularité, la démolition ou la réutilisation des matériaux. Néanmoins, la préservation des bâtiments est encouragée, notamment, pour ceux d'intérêt patrimonial ou en bon état. Toute démolition doit être justifiée par des preuves démontrant son caractère inévitable. Les projets d'une certaine ampleur, soumis à l'évaluation de leurs incidences doivent maintenant intégrer des bilans carbone.

Cependant, certains immeubles se prêtent mal à la reconversion en logement. Une profondeur excessive et une disposition inadaptée des cages d'escalier peuvent générer des logements mono-orientés desservis par de longs couloirs, une configuration peu optimale. Il est parfois possible de remédier à ce problème en creusant dans le volume, mais certains systèmes structurels rendent cette intervention complexe et coûteuse.

Les hauteurs sous plafond, souvent insuffisantes, constituent une autre contrainte. Avec les exigences techniques actuelles, l'installation d'équipements peut imposer une réduction supplémentaire d'environ 40 cm, rendant certains espaces difficilement exploitables. De plus, les immeubles en béton préfabriqué à façades porteuses limitent fortement l'ouverture de nouvelles baies, réduisant ainsi leur potentiel de transformation.

De manière générale, les bâtiments construits entre 1950 et la fin des années 1980 sont souvent plus adaptés à la rénovation en raison de leurs formes simples et de leurs structures solides. Lorsqu'un immeuble présente une profondeur excessive, des interventions comme la suppression d'une travée, la création de patios ou l'ajout de nouvelles cages d'escalier peuvent permettre son adaptation à de nouveaux usages. En revanche, les constructions des années 1990 et 2000, aux structures plus complexes, posent davantage de défis techniques et rendent leur réhabilitation plus coûteuse.

Pour des raisons de durabilité, d'impact urbain et de préservation patrimoniale, urban.brussels privilégie autant que possible le maintien des bâtiments existants.

Ajoutons que dans le cadre des projets de rénovation urbaine, la Région bruxelloise met en avant des principes et outils visant à renforcer la durabilité et l'exemplarité des projets. Parmi ceux-ci, les initiatives Be Sustainable, Be Exemplary et RENOLAB jouent un rôle essentiel pour favoriser la transition écologique et la mixité fonctionnelle des bâtiments reconvertis (voir encadré p. 95).

### PRÉSERVER L'ARCHITECTURE OU LA RÉINVENTER ?

La transformation des immeubles de bureaux entraîne souvent des modifications esthétiques significatives, dictées par les mises aux normes énergétiques et de sécurité, ainsi que par les changements d'usage. Lorsqu'un bâtiment possède une valeur architecturale marquante ou qu'il incarne une époque, sa conservation ou sa réinterprétation est encouragée ou imposée par urban.brussels. Par ailleurs, des immeubles standardisés et purement fonctionnels peuvent parfois faire l'objet d'une transformation qui leur confère une nouvelle identité architecturale.

La reconversion architecturale oscille entre transformation radicale (FIG. 1 et 2) et réinterprétation fidèle de l'esprit d'origine (FIG. 3 et 4), chaque projet devant trouver un équilibre entre contraintes techniques, enjeux esthétiques et mémoire du lieu.

### RECONVERSION DES BUREAUX : ENTRE RESPECT DES NORMES ET ADAPTATIONS NÉCESSAIRES

De manière générale, urban.brussels impose le respect des règles d'habitabilité fixées par le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), notamment en ce qui concerne la hauteur sous plafond et la superficie des logements. Au-delà des normes, elle évalue également l'habitabilité sur la base de critères à apprécier au cas par cas, tels que la qualité des espaces de vie, l'ensoleillement ou l'intimité. Dans le cadre des reconversions en logements, même lorsqu'il s'agit d'immeubles existants, les exigences incluent la conception d'appartements traversants, la diversification des typologies, la mise en place d'espaces extérieurs généreux la préservation de l'intimité entre logements.

Il est possible de s'écarter des normes d'habitabilité à condition de justifier la dérogation de manière argumentée. Cela concerne notamment des bâtiments existants avec des contraintes patrimoniales, des projets de réhabilitation atypiques ou des configurations spécifiques où le respect strict des règles serait inadapté. Une motivation bien étayée doit démontrer que, malgré l'écart par rapport à certains critères d'habitabilité, la qualité de vie des occupants est assurée (FIG. 5, 6 et 7).

Concernant les gabarits, de nombreux promoteurs proposent des surélévations d'immeubles en échange de l'intégration de fonctions mixtes ou d'espaces verts. Si cette solution est parfois envisageable, elle ne peut être généralisée. Comme le souligne Thibaut Jossart, une augmentation systématique des gabarits en contrepartie de mixité n'est pas acceptable. Chaque projet doit être évalué individuellement en fonction de son contexte, de l'impact des ombres projetées, des perspectives urbaines et de son intégration dans l'environnement bâti.

### UNE OPPORTUNITÉ POUR DÉDENSIFIER LES INTÉRIEURS D'ÎLOTS

Par ailleurs, en accord avec les politiques régionales, urban.brussels encourage la dédensification des parcelles trop bâties, la recréation d'espaces ouverts en intérieur d'îlot et l'intégration d'aménagements paysagers, autant d'objectifs majeurs lorsqu'ils sont réalisables. Dans





**FIG. 1 en 2**

Les Balcons, avenue Marcel Thiry, Woluwe-Saint-Lambert (reconversion par A2M).

L'ancien immeuble de bureaux postmoderne (au milieu de la photo) avant transformation (© Stijn Bollaert).

À droite: le bâtiment après travaux, avec des extensions des deux côtés. La façade avant est ouverte sur son environnement, l'ajout de balcons spacieux en bois procurent une expression résolument contemporaine (© Stijn Bollaert).



**FIG. 3 en 4**

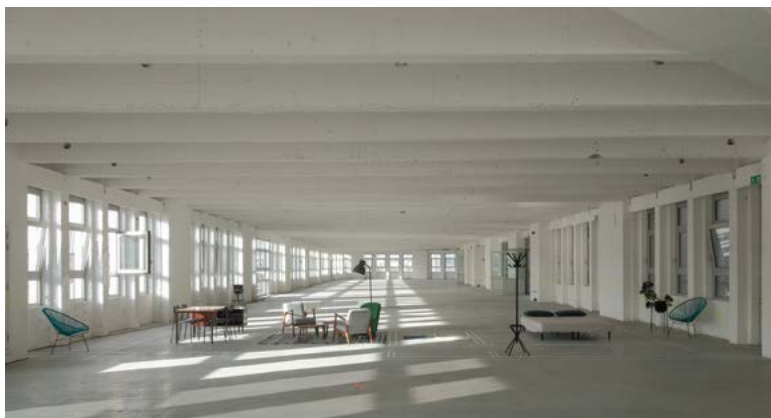
l'ancien Centre Monnaie avant rénovation, arch. Snohetta et Binst Architects en collaboration avec DDS+ et ADE.

Avec sa silhouette caractéristique des années 1960, le bâtiment fait partie des projets iconiques tels que le Berlaymont, avec qui il partage la même radicalité et le plan en croix. L'intention architecturale d'origine était celle d'un grand volume flottant sur un solide socle. Le nouveau projet rétablit l'espace entre le socle et la tour.

La nouvelle façade réinterprète la façade d'origine avec des châssis deux fois plus haut. Cela crée l'illusion visuelle de 6 étages au lieu de 12, procurant l'impression d'un bâtiment moins élevé.



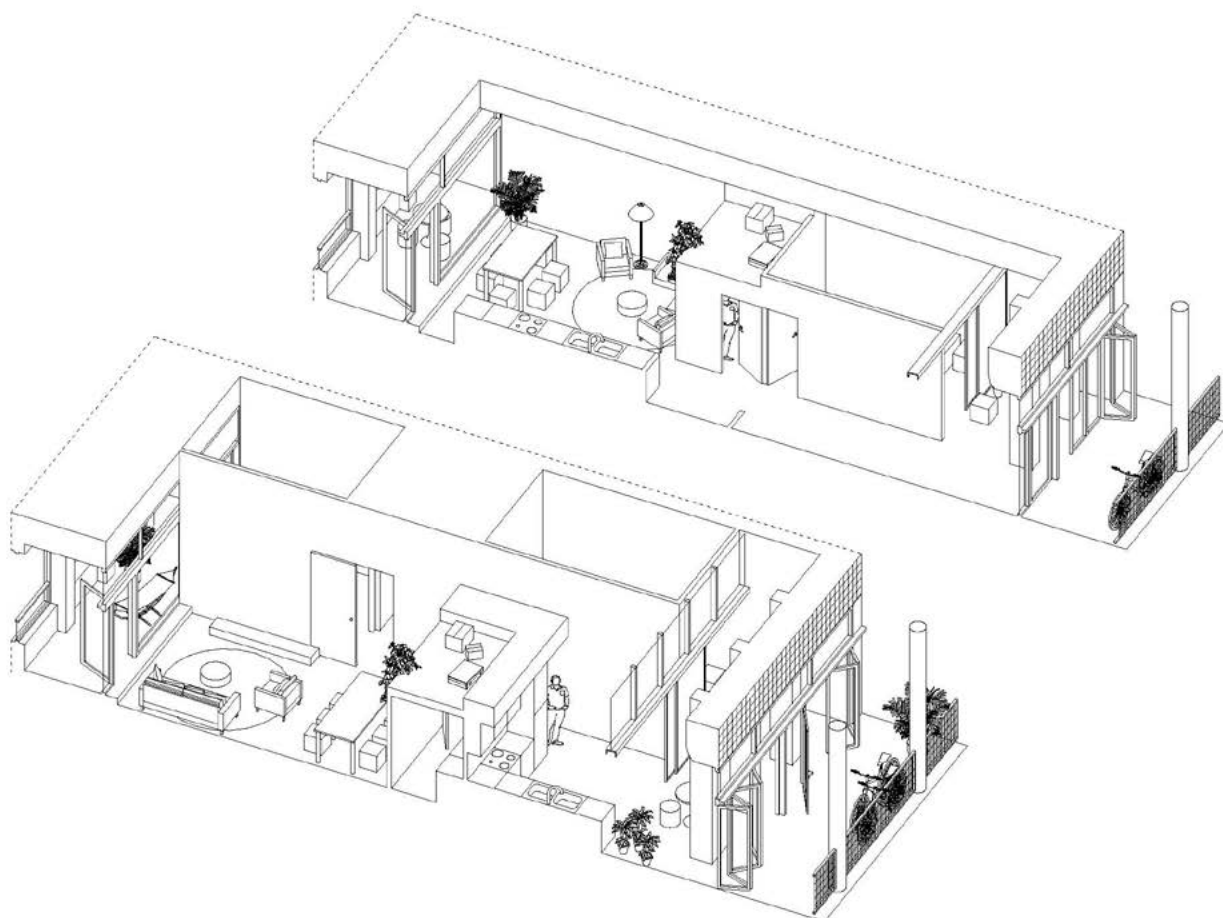




**FIG. 5, 6 en 7**

Le projet Luttre, reconversion de bureaux et d'ateliers, angle rue du Charroi et rue du Pont de Luttre, Forest, arch. Matador en collaboration avec CLN Coton Lelion (© Tomás Barberá)

Ce projet concerne 63 logements, ainsi que des bureaux au rez-de-chaussée. Les bureaux d'architectes ont choisi de préserver les caractéristiques spatiales et structurelles. Ainsi l'accès par les coursives est maintenu. La large profondeur des plateaux est exploitée pour concevoir des logements traversants avec loggia et jardin d'hiver. Les bureaux dynamisent les deux cours intérieures et assurent un contact avec l'espace public.



le cadre des reconversions, la profondeur des bâtiments constitue souvent une contrainte d'habitabilité. Réduire cette profondeur permet non seulement d'améliorer la qualité des logements en optimisant leur apport en lumière naturelle, mais aussi de dédensifier les îlots, favorisant ainsi un cadre de vie plus agréable.

## RÉACTIVER LES QUARTIERS

Conformément aux politiques régionales, urban.brussels vise à imposer la mixité fonctionnelle dans les demandes de permis de transformation de bureaux. Cette exigence lutte contre la monofonctionnalité des quartiers et favorise une activité urbaine continue en intégrant logements, commerces et équipements.

L'obsolescence des bureaux ne se limite pas à la création de logements : elle offre aussi l'opportunité de dynamiser des quartiers comme le Quartier Européen ou le Quartier Nord, où l'absence d'animation à certaines heures accentue les ruptures urbaines. Tour et Taxis illustre cette transformation : ancien nœud ferroviaire, il s'est réinventé grâce à son parc et à la diversification de ses fonctions.

La mixité engendre encore des coûts supplémentaires, notamment par la nécessité de dédoubler les accès ainsi que les techniques. Elle ne freine cependant pas toujours les promoteurs. Valérie Vermandel (Whitewood) souligne que dans le cas du projet OXY (FIG. 3 et 4), bien que moins rentable sur la partie résidentielle, la mixité assure un projet plus cohérent urbanistiquement.

Toutefois, sa mise en œuvre reste un défi. Le dernier rapport de l'Observatoire des fonctions urbaines<sup>3</sup> révèle que, dans le Quartier Européen, la réduction de la superficie des bureaux reste limitée alors que dans les zones de la deuxième couronne, les avenues de bureaux se transforment presque exclusivement en logement, remplaçant une zone monofonctionnelle par une autre.

## LE DEVOIR D'APPRÉCIATION DES AUTORITÉS...

Le cadre réglementaire bruxellois repose sur plusieurs outils. Le PRAS définit les affectations par zone, sans possibilité de dérogation, tan-

dis que le RRU fixe les gabarits maximaux. S'y ajoutent des règlements spécifiques, comme les Plans d'Aménagement Directeur (PAD) et les Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS). Le PRDD apporte une vision stratégique globale.

L'évaluation des projets ne se limite pas à l'application stricte des règles. Des dérogations sont possibles sous condition de motivation, et urban.brussels intègre dans son analyse des critères liés au bon aménagement des lieux. Pour les bureaux, elle peut imposer de la mixité selon le contexte.

La taille de la parcelle, la typologie du bâtiment et sa localisation influencent la mixité exigée. Par exemple, une proportion moindre de logements est admise sur des axes très fréquentés comme la rue de la Loi que sur des rues plus calmes. Les parcelles étroites limitent la diversité des affectations en raison des contraintes d'accès distincts, tandis que les grands projets facilitent cette répartition.

L'activation des rez-de-chaussée est encouragée, voire imposée lorsque cela est pertinent. Les immeubles de bureaux possèdent souvent des rez-de-chaussée propices à accueillir commerces, Horeca ou équipements, à condition que les accès soient séparés des étages supérieurs. À défaut, des espaces actifs et ouverts sont souvent exigés pour dynamiser l'espace public et renforcer la mixité.

## ...ET DE TRANSPARENCE

La superposition des règles et l'appréciation des autorités rendent les démarches complexes pour les porteurs de projet. Pour clarifier les attentes administratives, des réunions de projet ont été instaurées dans le cadre de la modification du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire en 2019. Il s'agit d'un cadre de concertation en amont. Facultatifs, elles peuvent être sollicitées par les demandeurs de permis d'urbanisme avant le dépôt de leur dossier. Ces réunions permettent de préciser les attentes des autorités (urban.brussels, Bruxelles Environnement, BMA, Cabinet du secrétaire d'État ou Ministre en charge de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, perspective.brussels, communes, SIAMU, Bruxelles Mobilité,...). L'objectif est d'anticiper les obstacles et de faciliter l'instruction des dossiers en instaurant un dialogue constructif sur les projets urbains.

3. L'Observatoire des fonctions urbaines, n°2, septembre 2024, bbp\_ofu\_2\_v2.pdf.

Les orientations données reposent sur la réglementation en vigueur et sur des visions stratégiques, comme les « visions partagées ».

### **DES NOUVEAUX OUTILS : LES « VISIONS PARTAGÉES » ET LES « PROJECTLINES » POUR GUIDER LES RECONVERSIONS**

Une « vision partagée » est un plan d'action collectif fixant des priorités pour structurer un quartier en termes d'aménagement, de mobilité, de mixité et de durabilité. Adoptée en 2022, celle du Quartier européen vise à mieux relier les espaces, diversifier les activités, limiter le trafic et encourager la rénovation, sous le suivi d'une Task Force. Un projet similaire est en cours pour le Quartier Midi et le Territoire Nord.

Ce travail implique [urban.brussels](#), [perspective.brussels](#), Bruxelles Environnement, les communes, la Société d'Aménagement Urbain et divers acteurs régionaux, européens et privés.

Dans cette même logique, les « projectlines », instaurées en 2021, sont nées de la nécessité de fournir aux propriétaires d'un bâtiment ou d'un site un même niveau d'information sur le potentiel de transformation du bien, afin que tous les candidats acquéreurs disposent des mêmes éléments d'évaluation. Elles permettent ainsi d'estimer la valeur foncière du bien mis en vente, étant exclusivement rédigées dans le cadre d'une cession immobilière.

Les thèmes récurrents abordés sont : ambitions programmatiques, urbanité et habitabilité, stratégie climatique et environnementale, volumétrie, patrimoine et gouvernance.

Les « projectlines » sont initiées par les autorités publiques ou à la demande d'un propriétaire ou d'un porteur de projet.

### **LE DIALOGUE POUR RÉINVENTER LES QUARTIERS**

L'obsolescence des immeubles de bureaux à Bruxelles est un enjeu central de l'aménagement urbain, à la croisée des défis économiques, environnementaux et sociaux. Comme tout phénomène urbain, il représente à la fois un risque et une opportunité. Au pire, le statu quo prolongerait l'existence de zones monofon-

ctionnelles sous-occupées et sans caractère, voire précipiterait la dégradation de quartiers entiers. Au mieux, la reconversion des bureaux permettrait de redynamiser ces territoires, d'y attirer de nouveaux habitants, de reconnecter des espaces urbains fragmentés et de recréer un cadre de vie plus agréable et plus dynamique. Ce processus offre aussi l'opportunité de corriger les erreurs du passé, qu'il s'agisse d'un urbanisme cloisonné, où les fonctions étaient rigoureusement séparées, ou d'une approche systématique de la démolition-reconstruction, souvent menée sans considération pour l'identité de la ville et les impératifs de durabilité

D'un côté, les promoteurs doivent naviguer dans un marché immobilier en mutation et rechercher des modèles économiquement viables. De l'autre, l'administration bruxelloise veut garantir des projets cohérents avec les besoins des quartiers et les objectifs de mixité urbaine. Trouver un équilibre entre ces logiques nécessite une compréhension fine du territoire, une évaluation au cas par cas des immeubles et une prise en compte du contexte urbain sous tous ses aspects, tant dans sa forme que dans ses usages et ses besoins.

Une communication efficace entre acteurs est essentielle. L'élaboration de stratégies adaptées, à l'échelle des quartiers ou des immeubles, ainsi qu'un dialogue structuré entre acteurs publics et privés, sont des leviers essentiels pour orienter ces transformations de manière cohérente et efficace.

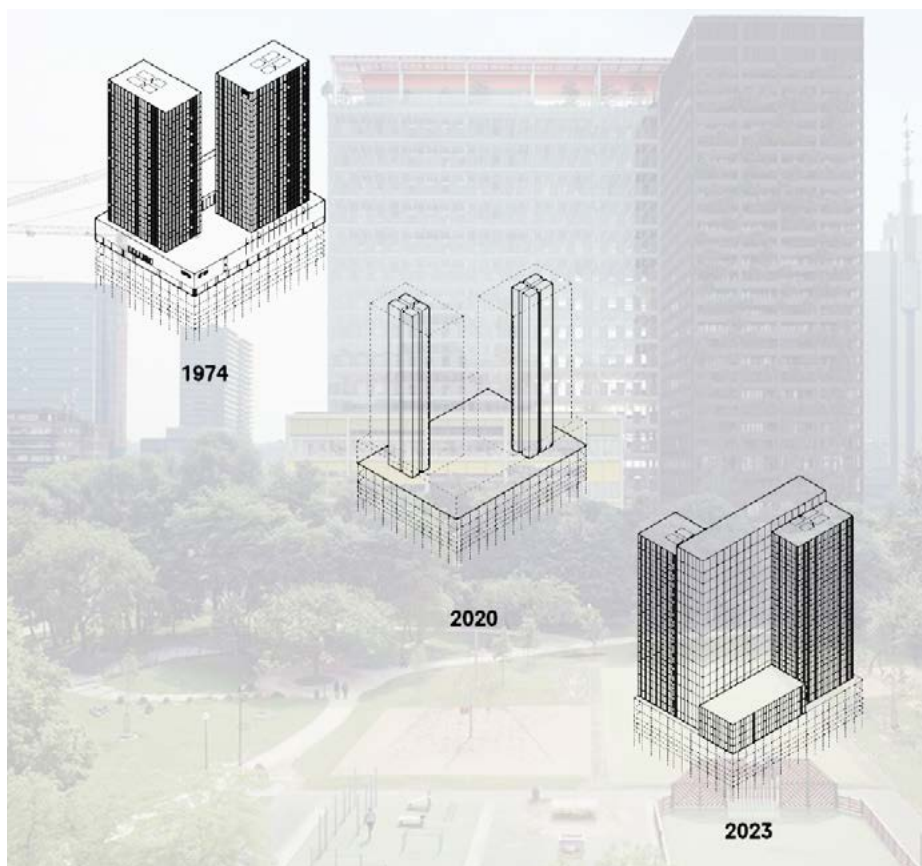
La reconversion des bureaux ne se limite pas à un simple ajustement fonctionnel. Elle constitue une opportunité unique de réinventer la ville, de la rendre plus vivante.





**FIG. 8 en 9**

Les anciennes tours WTC boulevard Simon Bolivar ont été transformées en ZIN multifonctions par 51N4E, Jaspers Eyers Architects et AUC. Ces deux anciens immeubles de bureaux sont occupés par des bureaux, logements, commerces et un hôtel.



## LE PHÉNOMÈNE EN CHIFFRES

- Surface totale de bureaux à Bruxelles : 12,5 millions de m<sup>2</sup>
- Taux de vacance : 8,7 %, soit environ 1 million de m<sup>2</sup> vides
- Conversion annuelle de bureaux depuis 1997 : 75.500 m<sup>2</sup>
- Conversion annuelle de bureaux sur les cinq dernières années : 125.000 m<sup>2</sup>
- Part des surfaces converties en logements : 64 %
- Part des surfaces converties en équipements : 19 %
- Surface totale des bureaux vacants en 2023 : 998.565 m<sup>2</sup>
- Surface potentiellement reconvertible : 598.021 m<sup>2</sup>
- Surface totale des immeubles totalement vides en 2023 : 195.577 m<sup>2</sup>
- Réduction estimée des besoins en bureaux dans le futur : 25 %

- Baisse potentielle du taux d'occupation des bureaux : de 40 % à 55 %
- Part des travailleurs actifs RB travaillant à domicile : 48 %
- Valeur de marché d'un bureau transformé en logement (quartier européen) : 4.371 €/m<sup>2</sup>
- Valeur de marché d'un bureau neuf de type Grade A : 7.500 €/m<sup>2</sup>

(Sources : ABOUT.brussels #08 (avril 2024), Observatoire des bureaux, n° 40, IBSA, Urbanite Advisers)

Pour cette contribution, les personnes suivantes ont été interviewées :  
Bénédicte Annegarn, architecte-coordinatrice urban.brussels.

Anders Böhlke Directeur Executive Master Immobilier, UCLouvain - Saint-Louis ICHEC).  
Thibaut Jossart, Directeur de l'urbanisme, urban.brussels.

Valéry Vermandel, Chief Development Officer, Whitewood.

## Be Sustainable

### Un cadre pour des quartiers durables

Be Sustainable est une plateforme régionale collaborative qui accompagne le développement de quartiers durables en Région de Bruxelles-Capitale. Portée par Bruxelles Environnement, perspective.brussels, urban.brussels, le maître architecte, la Société d'Aménagement Urbain (SAU), City-dev.brussels et la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), elle aide les porteurs de projets à intégrer des objectifs de durabilité dès la conception grâce à une grille d'évaluation et un accompagnement méthodologique assuré par le Facilitateur Quartiers Durables.

L'évaluation repose sur dix critères clés, couvrant notamment l'énergie et le climat, l'économie circulaire, la gestion de l'eau, la mobilité, la biodiversité, la mixité sociale et l'innovation. En structurant les réflexions des acteurs urbains, Be Sustainable permet d'optimiser l'impact environnemental et sociétal des projets et alimente des référentiels régionaux, comme le Cahier Spécial des Charges de la SLRB, pour encourager des pratiques urbaines plus résilientes.

## RENOLAB

### Accélérer la rénovation durable et circulaire

Inscrit dans la stratégie Renolution, Renolab vise à soutenir des projets innovants de rénovation durable et circulaire. Il accompagne financièrement et techniquement des initiatives permettant de réduire l'empreinte énergétique et environnementale des bâtiments existants. Exemple emblématique :

OXY (ex-Centre Monnaie, boulevard Anspach) –

Lauréat Renolab.B (FIG. 3 et 4)

- Piloté par Snøhetta, Binst Architects, DDS+ et A.D.E., ce projet réinvente un ancien immeuble de bureaux monofonctionnel en un espace ouvert et multifonctionnel.
- Préservation de la structure et réemploi des matériaux.
- Certification BREEAM Outstanding et WELL Platinum.
- Nouvelle mixité : bureaux, logements, hôtel, commerces et traversées piétonnes.

## Be Exemplary

### Récompenser les projets ambitieux

Entre 2016 et 2019, Be Exemplary a distingué les projets de construction et de rénovation les plus innovants, mettant en avant des démarches exemplaires en réemploi des matériaux, économie circulaire et mixité fonctionnelle. Parmi les projets primés, plusieurs concernent la transformation d'anciens bureaux en espaces mixtes, illustrant la reconversion du patrimoine bâti bruxellois en réponse aux défis environnementaux et urbains. Quelques exemples emblématiques :

ZIN (ex-WTC, quartier Nord) –

Lauréat 2019 (FIG. 8, 9 et 10)

- Piloté par 51N4E, Jaspers Evers Architects et l'AUC, ce projet transforme deux anciennes tours de bureaux en un bâtiment mixte intégrant bureaux, logements, commerces et hôtel.
- 65 % de la structure conservée et 95 % des matériaux réemployés ou recyclés.
- Façades intelligentes et géothermie.
- Dynamisation du quartier Nord grâce à la mixité des usages.

Multi (ex-Tour Philips, De Brouckère) –

Lauréat 2017 (voir également pp. 64-68)

- Ancienne tour moderniste reconvertie en immeuble multifonctionnel ouvert sur la ville, un projet conçu par Conix RDBM Architects.
- Réemploi des matériaux et conservation de la structure.
- Mixité des usages : bureaux modernisés, commerces, espaces publics.
- Bâtiment à objectif zéro carbone en exploitation.



## 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