



QUARTIER EUROPEEN VISION PARTAGEE

Rapport de l'Atelier n°5
Bureaux, circularité et occupation temporaire

DECEMBRE 2021

TABLE DES MATIÈRES

1.	Introduction	5
2.	Agenda de l’atelier n°5 : Bureaux, Circularité et Occupation Temporaire	6
3.	Présentation des experts	8
3.1.	Tendances et évolution du bureau entre 2008 et 2021	8
3.2.	Analyse ‘EU District post-covid repositioning’	20
3.3.	Principes de l’économie circulaire	23
3.4.	Initiatives d’occupation temporaire dans le Quartier Européen.....	26
4.	Compte-rendu des tables-rondes	29
5.	Annexes	34
5.1.	Annexe 1 : Tendances et evolutions du Bureau entre 2008 et 2021	34
5.2.	Annexe 2 : Présentation de l’analyse ‘EU District post-covid repositioning’	35
5.3.	Annexe 3 : Principes d’économie circulaire.....	36
5.4.	Annexe 4 : Initiatives d’occupations temporaires dans le Quartier Européen.....	37



COLOPHON

Auteur

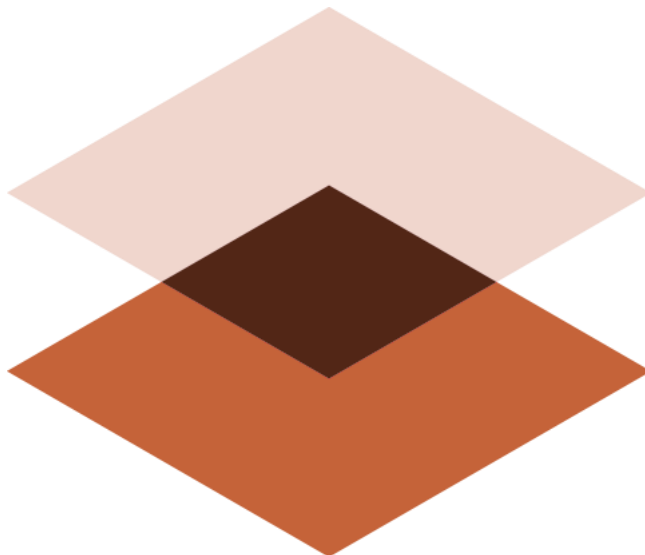
perspective.brussels
rue de Namur, 59 – 1000 Bruxelles

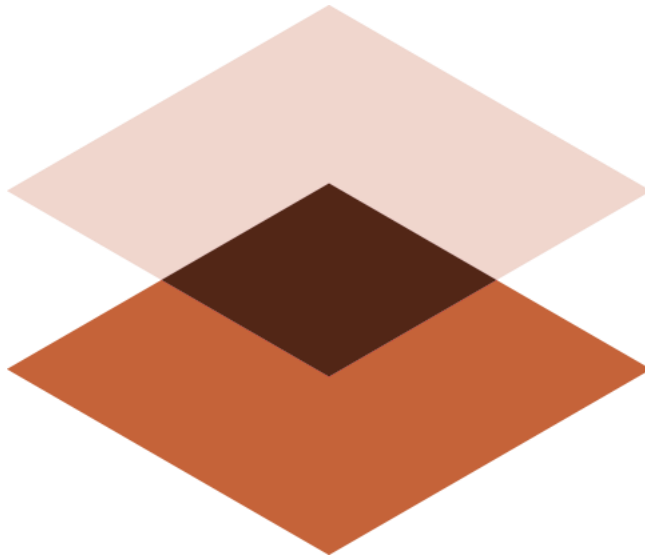
Date de réalisation

Décembre 2021

Contact

Pierre Lemaire – plemaire@perspective.brussels





1. INTRODUCTION

Les remarques et avis d'instances reçues pendant l'enquête publique sur le projet de PAD Loi ainsi que les nouvelles tendances en matière de télétravail appellent une réévaluation du Projet urbain Loi.

Perspective a pris l'initiative de traiter les points d'attention en différentes thématiques : logements et service de proximité ; bureaux et politique immobilière des Institutions européennes ; espaces publics / espaces verts ; mobilité ; adaptation au changement climatique et services écosystémiques ; circularité et occupation temporaire ; patrimoine et perspective historiques.

En réponse à des remarques récurrentes en matière de participation, chaque thématique a fait l'objet d'un approfondissement et d'une actualisation en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés : experts ; administrations régionales et communales (européennes) ; représentants du monde associatif.

Plutôt que de se lancer dans un énième diagnostic, c'est sur les tendances récentes mises en perspectives avec celles identifiées au moment du Schéma Directeur du Quartier européen 2008 que chaque thème sera évalué et les objectifs, actualisés.

Deux enseignements importants peuvent cependant être tirés de l'ensemble de remarques et avis :

1. la forme urbaine reposant sur le concept d'îlot ouvert et de tours (et, dès lors, sur des projets de démolition/reconstruction) essuie beaucoup de critiques pour des raisons diverses. D'autres modèles urbains seront donc étudiés en alternative à cette forme urbaine particulière.
2. Conformément à un certain nombre de remarques et avis, le périmètre pourrait être modifié pour garantir une approche plus intégrée du quartier Léopold.

Les différentes thématiques ont donc été étudiées en tenant compte de ces réorientations essentielles. Comme dans le cas du processus mené jusqu'à présent pour le projet de PAD Loi, le périmètre du Schéma Directeur du Quartier européen constituera le périmètre d'observation pour une mise en contexte des évolutions observées.

Une note de synthèse qui reprend les conclusions croisées de chaque thème. En regard de cette vision actualisée, une proposition d'outils planologiques les plus pertinents est proposée.

La mise en débat public de la note de synthèse clôture ce processus de réflexion.

Enfin, la vision actualisée est soumise au Gouvernement pour qu'il puisse, le cas échéant, mandater perspective.brussels pour sa mise en œuvre.



2. AGENDA DE L'ATELIER N°5 : BUREAUX, CIRCULARITE ET OCCUPATION TEMPORAIRE

L'atelier s'est déroulé le 15/12/2021 entre 14h00 et 18h00 à l'espace Labo de Perspective.

Il s'est déroulé comme suit :

- > 14h00–14h15 – Introduction – Pierre Lemaire, Chargé de projet, Département Stratégie Territoriale, Perspective
- > 14h15–14h50 – Présentation globale des tendances et évolutions du bureau dans le Quartier européen – Sophie Coekelberghs, Chargée de Mission (Observatoire des bureaux), Département Connaissance Territoriale, Perspective
- > 14h50–15h30 - Présentation de l'analyse 'EU District post-covid repositioning' réalisée pour le Fond Quartier Européen – Tamas Polster, Partner & Co-founder de Urbanite Advisors
- > 15h30 – 15h50 – Présentation des principes de l'économie circulaire – Michaël Ghyoot, Collaborateur de Rotor
- > 15h50 – 16h05 : Présentation des initiatives d'occupation temporaire dans le Quartier européen, de leurs contraintes et opportunités – Alain Deneef, Secrétaire Général du Fond Quartier Européen
- > 16h05 – 16h20 : Pause
- > 16h20 – 17h45 : Tables rondes
- > 17h45 – 18h00 : Clôture

Ont été invité à l'atelier les personnes suivantes : Sophie de Crombrugghe (Ville de Bruxelles), Tin Meylemans (Ville de Bruxelles), Anne Winterberg (Commune de Saint-Josse), Agathe Boisseau (commune d'Ixelles), Astrid Lassoie (commune d'Etterbeek), Géraldine Lacasse (BMA), Frederik Serroen (BMA), Jean-Pierre Boublal (CEOI), Patrick Andres (STIB), Philippe Jelli (Urban), Kurt Custers (BE), Christiane Gerlach-Schröder (OIB), Carlo Chemaly (OIB), Cédric Fettouche (JRC), Régis Fau (Conseil), Stéphane Magnette (Conseil), François Gabriel (PE), Siegfried Breier (PE), Hanna Klimek (PE), Marco Schmitt (Coordination Bxl-Europe), Alain Deneef (FQE), Barbara Bentein (GAQ).





3. PRESENTATION DES EXPERTS

Les présentations des experts se trouve en annexe de la note.

3.1. TENDANCES ET EVOLUTION DU BUREAU ENTRE 2008 ET 2021

Résumé de l'exposé de Sophie COEKELBERGHS – Voir la présentation en annexe 1

Le chapitre sur les bureaux, s'inscrit lui aussi dans la démarche de comparaison et d'évolution de la situation depuis la date d'entrée en vigueur du Schéma Directeur (24/04/2008). Il s'appuie essentiellement sur les données issues de l'Observatoire des bureaux, lequel est alimenté par l'examen systématique des permis d'urbanisme. Les délivrances de permis permettent de bien cerner les dynamiques immobilières en cours, mais elles ne permettent pas d'aborder la question sous l'angle des occupants des immeubles. Cette question de l'occupation, à laquelle s'ajoute celle de la propriété des immeubles, apparait pourtant indispensable dans le suivi du schéma directeur, qui ne s'est pas réellement donné les moyens d'assurer ce suivi. En outre, des changements d'occupants et des rénovations légères (rafraîchissement, travaux de peinture etc.) peuvent très bien se produire sans qu'un permis d'urbanisme ne soit nécessaire. Les recherches menées sur Internet et dans la presse permettent toutefois de combler une bonne partie de ces lacunes.

3.1.1. Comparaison du stock 2008 - 2021

Le stock de bureaux en 2008, dans le périmètre du Schéma directeur, était de **2.848.671 m²**, ce qui correspondait à **22,6 %** du parc total de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale en 2008.

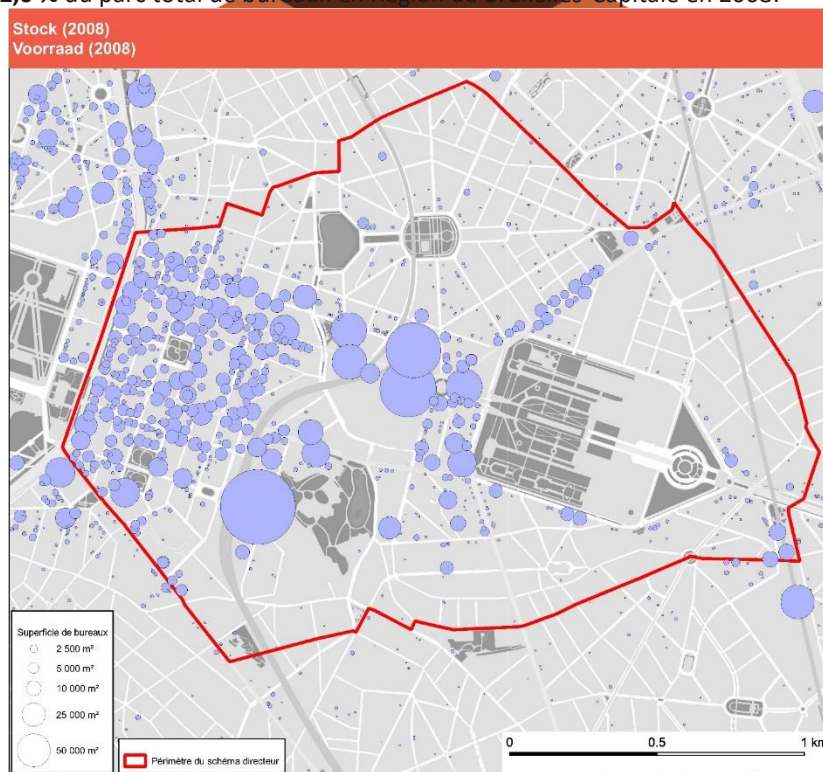


Figure 1 : Stock de bureaux en 2008 (Source : Observatoire des bureaux, perspective.brussels)



Le stock de bureaux en 2021 est de **2.861.806 m²**, ce qui correspond à une augmentation de 13.135 m², soit à peine 0,46 %. Le périmètre du schéma directeur représente **22,5 %** du parc de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale.

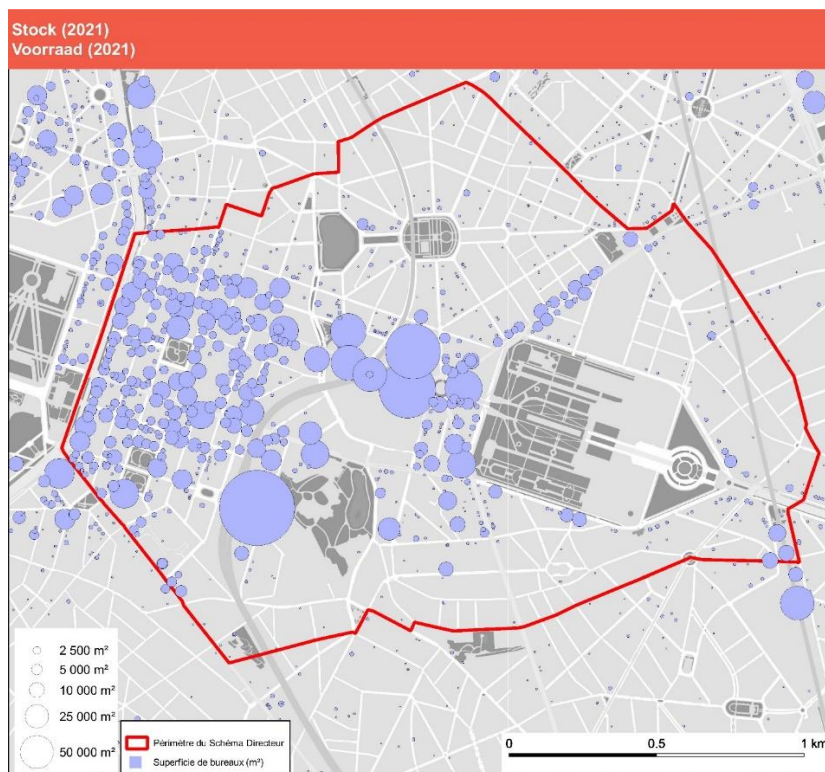


Figure 2 : Stock de bureaux en 2021 (Source : Observatoire des bureaux, perspective.brussels)

3.1.2. Evolution du stock 2008 – 2011

De prime abord, rien ne semble avoir fondamentalement changé, puisque les superficies de bureaux sont restées sensiblement identiques d’une année à l’autre.

Un niveau d’analyse plus fin s’impose, rendu possible par l’examen individuel des permis d’urbanisme délivrés dans le périmètre entre 2008 et 2021. Cet examen met en avant des dynamiques d’augmentation ou de diminution des superficies de bureaux à l’échelle des immeubles, représentées par la figure 3 ci-dessous. La situation n’est donc pas restée figée comme le constat énoncé ci-dessus aurait pu le faire croire. Le stock de 2021 est bien le résultat d’une série de diminutions et d’augmentations de superficies de bureaux à l’échelle des immeubles, se traduisant par le solde positif de 13.135 m².

L’augmentation de superficie (en rouge sur la carte) peut prendre 3 formes principales :

- Des constructions ex-nihilo, ou à tout le moins sur des terrains sur lesquels aucun bureau n’était construit précédemment. C’est notamment le cas de la tour « *The One* » (29.500 m²), qui se trouve à l’emplacement de l’ancien hôtel Crowne Plaza Europa. C’est aussi le cas de l’immeuble « *Belview* » (5.200 m²), à l’angle des rues Belliard et Van Maerlant.
- Des démolitions / reconstructions de bureaux, accompagnées d’une augmentation parfois significative des surfaces de bureaux. C’est par exemple le cas du « *Trebel / Wilfried Martens* », à l’angle des rues de



Trèves et Belliard. La construction existante (18.000 m²) a été remplacée par un nouvel immeuble de 30.000 m², entraînant de la sorte une densification des bureaux sur la parcelle.

- Des extensions ou ajouts de niveaux sur des bâtiments de bureaux existants. Exemples : la rénovation lourde du bloc A du Résidence Palace pour accueillir le Conseil de l'Europe, rue de la Loi (+ 12.000 m² de bureaux), ou encore l'ajout de niveaux sur des bâtiments existants, comme au 51 rue Montoyer (+ 600 m²). Bien que plus marginale, la transformation de locaux commerciaux, d'archives etc.... en bureaux concourt aussi à l'augmentation des surfaces de bureaux.

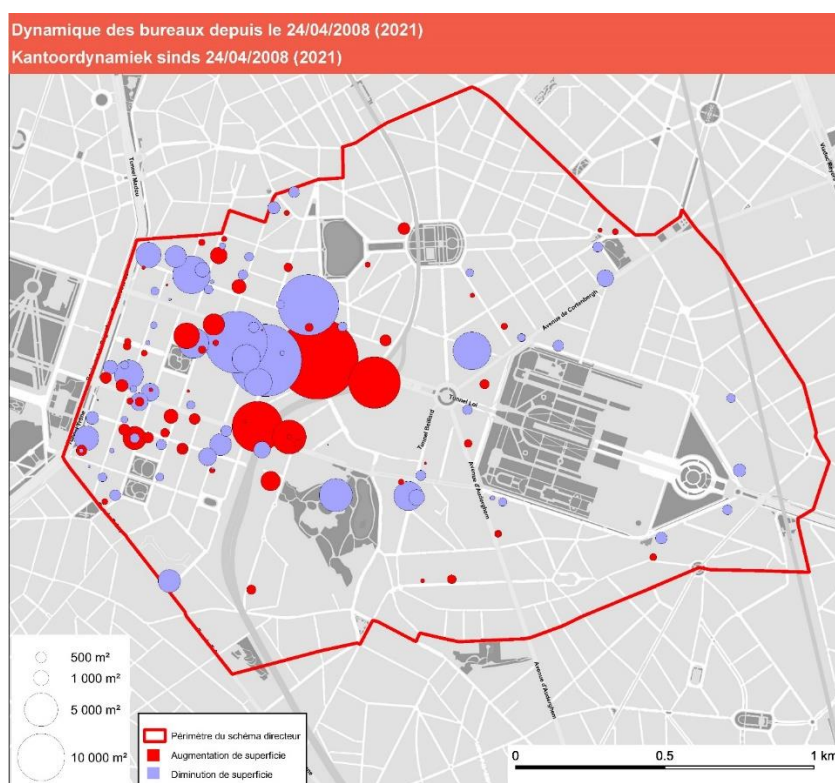


Figure 3 : Dynamique des bureaux depuis 2008 (Source : Observatoire des bureaux, perspective.brussels)

La question de la densification est formulée en ces termes par le schéma directeur « *en dehors du programme de la restructuration des implantations de la Commission, toute forme de densification en bureaux dans le quartier européen est exclue* » (page 15). Si ce précepte doit être appliqué à l'échelle de l'immeuble (et non celle de tout le quartier), le projet « *Trebel / Wilfried Martens* », par exemple, ne respecte pas cette règle. Ce projet, conçu par Atenor, a été vendu au Parlement Européen. Le Parlement était-il oui ou non concerné par le schéma directeur ? Quid si Atenor avait vendu à un autre occupant en dehors de la sphère européenne ?

La diminution de superficie (en violet sur la carte) se traduit quant à elle majoritairement à travers les conversions de bureaux en d'autres affectations (logements, hôtels).

La diminution de superficies de bureaux prend aussi la forme de démolitions / reconstructions de surfaces de bureaux avec diminution (marginale) de surfaces. Cela peut être interprété comme une façon d'éviter les charges d'urbanisme sur les m² de bureaux supplémentaires.

Enfin, de façon beaucoup plus rare et dans de très petites proportions, la diminution de surfaces de bureaux au sein même des immeubles de bureaux peut aussi résulter d'aménagements ponctuels (création de lobbys sur deux niveaux).



Sans être exhaustif, on retiendra par exemple les réalisations de bureaux suivantes (et la surface totale de bureaux)

- « *Montindu* » (angle des rues Montoyer et de l'Industrie), démolition suivie de reconstruction (6.100 m²)
- « *Neo Montoyer* » (angle des rues Montoyer et Marie de Bourgogne), rénovation lourde avec ajout de 2 niveaux (12.400 m²)
- « *Black Pearl* » (angle des rues Montoyer et du Commerce), démolition suivie de reconstruction (11.200 m²)
- « *Copernic* » (angle des rues de la Loi et de la Science), démolition suivie de reconstruction (13.300 m²)
- « *Belliard 65* », rénovation lourde (6.500 m²)
- « *Belliard 40* », à l'angle des rues Belliard et de la Science, démolition suivie de reconstruction (17.500 m²)
- « *Livingstone II* », à l'angle des rues Livingstone et Philippe le Bel, rénovation lourde (18.000 m²)
- « *Quartz* », avenue des Arts, démolition suivie de reconstruction (8.600 m²)
- ...

Sur 47 permis d'urbanisme délivrés depuis 2008 et concernant des immeubles de bureaux au sens strict, **19 autorisent des démolitions / reconstructions intégrales (261.000 m² bureaux à l'arrivée)**. Le reste des permis concerne des rénovations plus ou moins lourdes ou encore des rénovations légères.

La part des démolitions suivies de reconstructions est interpellante et pose question en termes :

- d'inadéquation des anciennes surfaces de bureaux aux exigences actuelles (obsolescence des immeubles) ;
- d'économie circulaire (démolition pure et simple au lieu du maintien des carcasses ou d'autres éléments constructifs, absence de réemploi des matériaux issus de la démolition, etc.) ;
- de nuisances environnementales répétées (bruit et charroi liées aux chantiers).

3.1.3. Conversion des bureaux depuis 2008

La figure 4 illustre les conversions de bureaux autorisées depuis 2008.

85.000 m² de bureaux ont été convertis vers d'autres affectations (ambassades non comprises), ce qui est très très peu au regard de la dynamique régionale. Cela correspond en effet à 4.700 m² par an, alors que la moyenne régionale annuelle est de 74.500 m². Rappelons que le parc de bureaux du périmètre étudié représente 22,5 % du parc de bureaux régional.

Cela illustre bien l'attractivité du périmètre européen pour la fonction bureau, laquelle est économiquement plus intéressante que la fonction logement.

La conversion de bureaux dans le périmètre européen depuis 2008 a permis la création de 387 logements, tous issus de l'initiative privée. C'est notamment le cas :

- 100 rue de Trèves (56 logements), ancienne ambassade de Finlande
- 41 rue de la Science, dans la foulée de la construction de l'immeuble adjacent « Copernic » 51 rue de la Loi (12 logements), ancien ministère fédéral
- 6 avenue Livingstone (122 logements + commerce), ancienne occupation par Dexia
- 76-80 rue du Commerce (79 logements + commerce), ancienne occupation par une institution fédérale d'utilité publique
- 7 et 10 square Frère-Orban (28 logements), dans la foulée de la construction de l'immeuble « New Orban ». Un des immeubles était précédemment occupé par la Commission Européenne.
- 87-89 rue d'Arlon et 120-130 rue de Trèves (31 logements), dans la foulée de la construction de l'hôtel Thon (rue de la Loi). Les immeubles étaient précédemment occupés par une administration fédérale et par l'ambassade du Royaume-Uni.
- L'aile E du Résidence Palace rue de la Loi (57 logements)
- ...



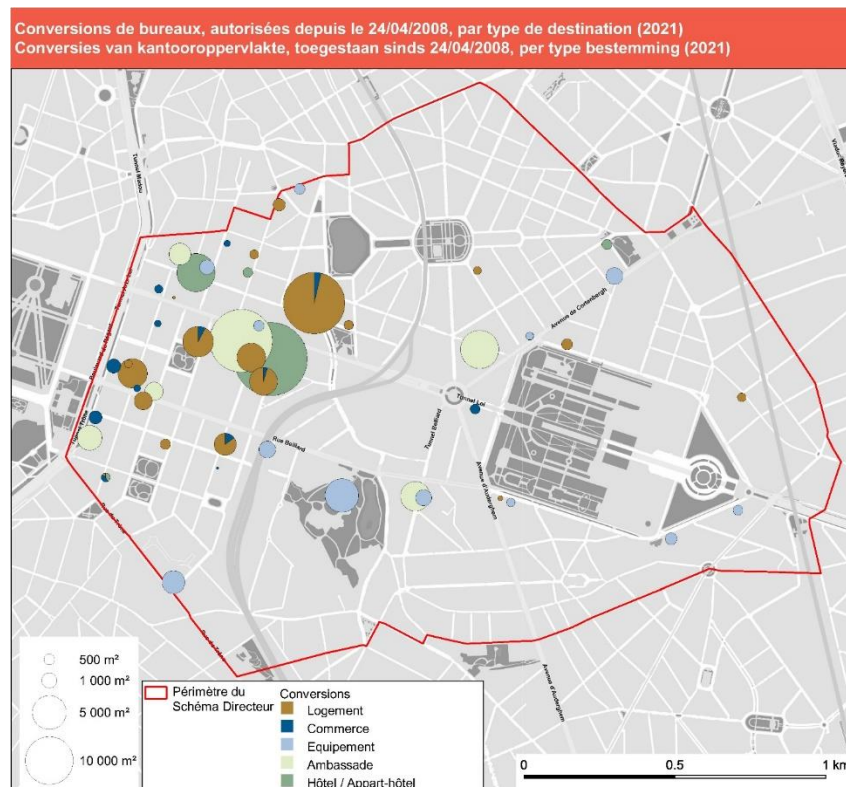


Figure 4 : Conversions de bureaux autorisées depuis 2008 (Source : Observatoire des bureaux, perspective.brussels)

Il est à noter que certains logements produits par conversion de bureaux sont devenus par la suite des business suites ou des flathôtels (par exemple 37 rue d’Arlon, ou 42 rue de la Loi).

Il est très difficile de vérifier systématiquement quelle était l’occupation antérieure de ces bureaux et d’apprécier la recommandation du schéma directeur qui voulait que les immeubles quittés par la Commission européenne soit reconvertis, à concurrence de 70.000 m², en logement (cf. page 25 du Schéma Directeur). Les modalités d’exécution de ce suivi n’ont pas été précisées. Il est à supposer que cette recommandation ne s’appliquait qu’aux immeubles dont la Commission était propriétaire. Or le Schéma directeur n’identifie pas les immeubles concernés. En outre, les opérations successives de démolition / reconstruction entraînent souvent de vrais remembrements parcellaires (par exemple, démolition de deux immeubles mitoyens, remplacés par un seul immeuble) qui compliquent encore les comparaisons dans le temps (de quel bâtiment parle-t-on, précisément ?). Enfin, le Schéma directeur ne précise pas non plus si cette recommandation s’applique aux acheteurs de bâtiments mis en vente par la Commission (il est peu vraisemblable que la Commission se charge elle-même de la réaffectation en logements des immeubles qu’elle quitte).

En ce qui concerne les conversions en équipements (à l’exclusion des ambassades), on retiendra

- Une polyclinique du Chirec rue du Trône
- La maison de l’histoire européenne dans le parc Léopold (ancienne Clinique Eastman occupée auparavant par le Parlement européen)
- Quelques crèches privées (rue des Deux Eglises, avenue des Gaulois, avenue de Cortenbergh...)
- La Brussels International Catholic School rue Froissart

La conversion de bureaux en hôtels a permis la création de

- l’hôtel Thon, 405 chambres, rue de la Loi
- l’hôtel Courtyard by Marriott, 150 chambres rue Joseph II



Enfin, quelques commerces sont également issus de la conversion d'espaces de bureaux, c'est par exemple le cas de l'extension de la librairie Filigranes avenue des Arts ou encore de l'un ou l'autre snack / lieu de consommation, au rez-de-chaussée d'immeubles de bureaux.

3.1.4. Prise en occupation par les institutions européennes

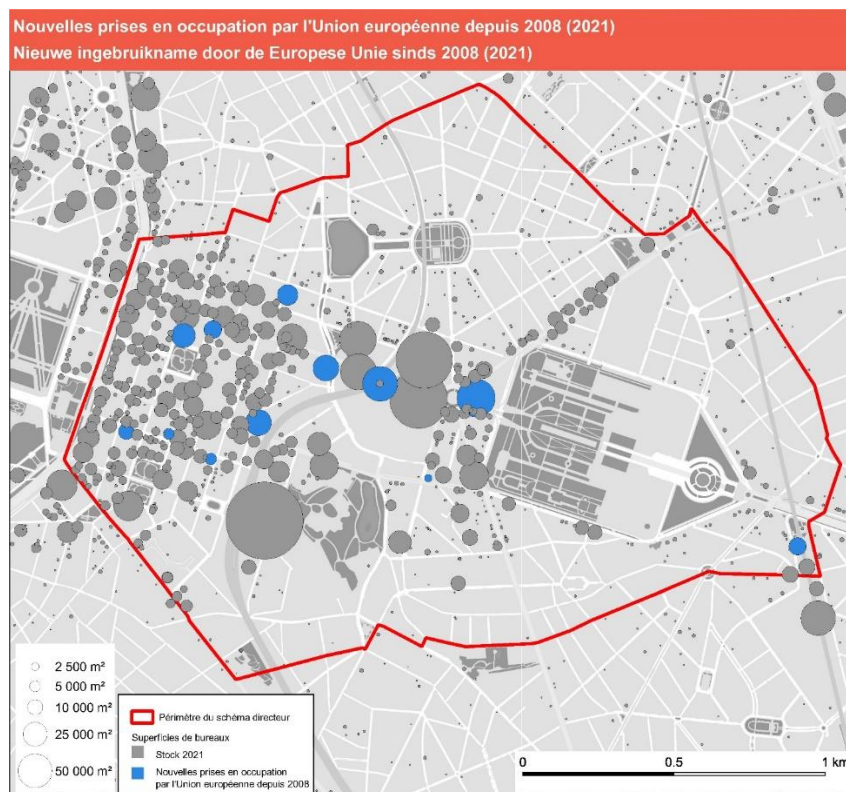


Figure 5 : Nouvelles prises en occupation par l'Union Européenne depuis 2008 (Source : Observatoire des bureaux, perspective.brussels)

Les différentes prises en occupation par l'Union Européenne telles qu'illustrées par la figure 5 sont développées dans le tableau ci-dessous.

Prise en occupation par l'Union Européenne 2008-2021				
Occupant	Adresse	Année de prise en occupation	Superficie (m²)	Remarques
Service Européen Action extérieure + service européen de sélection du personnel	Joyeuse Entrée / Loi / Cortenbergh (The Capital)	2009	62.032	Axa / emphytéose 30 ans (immeuble déjà occupé précédemment par la CEE, avant création de l'UE)



Conseil Européen	155 Loi (Europa)	2016	53.160	Vendu par la Régie des bâtiments au Conseil Européen (immeuble précédemment occupé par un Ministère fédéral)
Parlement Européen	80 Belliard / 25 Trèves (Wilfried Martens)	2016	29.766	Vendu par Atenor au Parlement Européen (ancien siège de la Bacob)
Commission européenne	107 Loi (The One)	2021	29.511	Vendu par Atenor à la Commission européenne (ancien site de l'hôtel Crowne Plaza Europa)
Commission européenne	8 Frère Orban (New Orban) Industrie / Science	2012	25.314	Bail 21 ans (AG Real Estate) (immeubles mentionnés comme vacance cachée en 2012, cf. Observatoire des bureaux n°31, 2013).
Commission européenne	1-3 Philippe le Bon (Livingstone II)	2014	18.724	Bail 15 ans (Cofinimmo) (anciennement occupé par Dexia)
Commission européenne	Tervueren 41	2015	13.524	Bail 15 ans (P&V Assurances) (anciennement occupé par Bull)
Commission européenne	51 Loi (Copernic)	2021	13.303	Usufruit 20 ans (Alides) (anciennement occupé par un ministère fédéral)
Commission européenne	15 Montoyer 39 Commerce (Black Pearl)	2015	11.111	Bail 15 ans (Immobel)



				(anciennement occupé par Euler Hermes)
Parlement Européen	63 Montoyer	2018	6.052	Usufruit 21 ans (Leasinvest Real estate) (anciennement occupé par Société Nationale d'Investissement)
Parlement Européen	30 Montoyer 6 Science	2011	5.250	Usufruit 21 ans (Befimmo) (anciennement occupé par un ministère fédéral)
Ombudsman UE (Commission Européenne ?)	222 Belliard	2021	2.472	Willemen Groep (anciennement occupé par ambassade d'Irlande)
			270.219	

Mis à part le bâtiment "The Capital", situé à l'emplacement d'un des bâtiments historiques de la CEE, il s'agit de nouvelles prises en occupation par les institutions européennes. Il n'est toutefois pas possible de savoir s'il s'agit de déménagements ou d'extensions des institutions.

Force est de reconnaître que le Schéma directeur n'a pas défini les moyens à mettre en oeuvre pour assurer le suivi précis de la réalisation des superficies définies par affectation (cf. schéma directeur page 24). Certaines questions se posent :

- A quoi correspond exactement la notion de « Commission Européenne » ?
- Qu'en est-il des autres institutions, comme le Parlement, le Comité européen des Régions ? Sont-ils aussi concernés par le Schéma directeur (cf. plus haut le cas du « Trebel »)
- Quid des besoins supplémentaires liés à l'accroissement de l'UE ? A la création de nouveaux services (par exemple suite à l'entrée en vigueur du traité de Lisbonne en 2009, instituant le Service européen d'action extérieure) ?
- Comment savoir que l'UE quitte tel ou tel bâtiment ? A quelle échéance ? Quelle obligation faite à l'UE de signaler ses intentions ?

Ce tableau montre aussi que les institutions européennes ne sont pas à l'initiative de ces immeubles, mais bien des développeurs (Atenor, Axa, Befimmo, AGRE etc.).

3.1.5. Vacance

La figure 6 illustre la vacance commercialisée de bureaux dans le périmètre. Le taux de vacance y est de 4,2 %, ce qui est une très bonne performance en termes de vacance. Il s'agit de la vacance commercialisée, soit celle qui est mise sur le marché. A titre de comparaison, le taux de vacance de la Région est de 7,7 %, celui du Quartier Nord de 9,0 % et celui du Centre (Pentagone) de 7,9 %.

Les immeubles vides et non commercialisés n'apparaissent pas sur la carte.



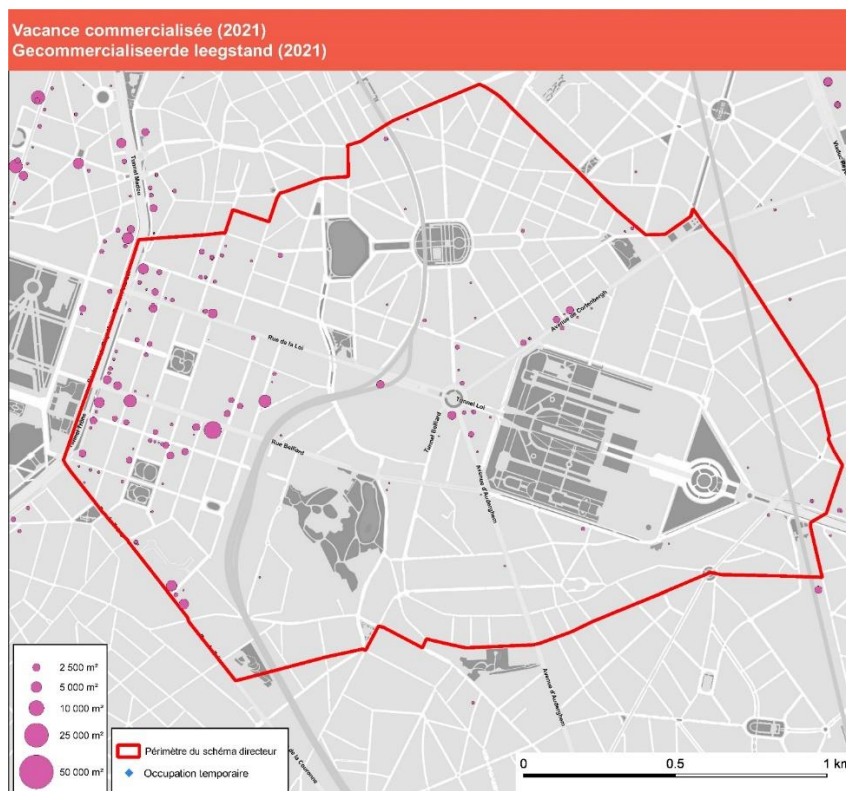


Figure 6 : Vacance commercialisée (Source : Observatoire des bureaux, perspective.brussels + Inventimmo)

Ces immeubles-là sont :

- laissés à l’abandon, sans projet connu (104 rue d’Arlon, propriété de la Régie des bâtiments)
- l’objet de projets qui sont toujours dans les cartons (par exemple 91 rue de la Loi)
- au stade de la préparation du permis d’urbanisme (par exemple 52 rue de la Loi)

Ils se prêtent bien à des occupations temporaires, comme c’est le cas :

- 53 rue d’Arlon (SECO)
- 104 rue d’Arlon (STAM Europa)
- 91 rue de la Loi (incubateur et espaces événementiels dans le domaine des industries créatives, en 2018 et 2019)
- 66 rue de la Loi (locaux de cours supplémentaires pour la VUB dans le contexte de pandémie)
- 82 rue de Trèves (accueil des sans-abri)

L’occupation temporaire n’est toutefois pas une réponse structurelle à la vacance. Elle est par contre un bon moyen de créer des synergies et de faire venir de nouveaux occupants / visiteurs / utilisateurs dans le quartier.

3.1.6. Pipeline

La carte du pipeline (figure 7) montre un nombre élevé de projets à un stade plus ou moins avancé de réalisation ou de conception.



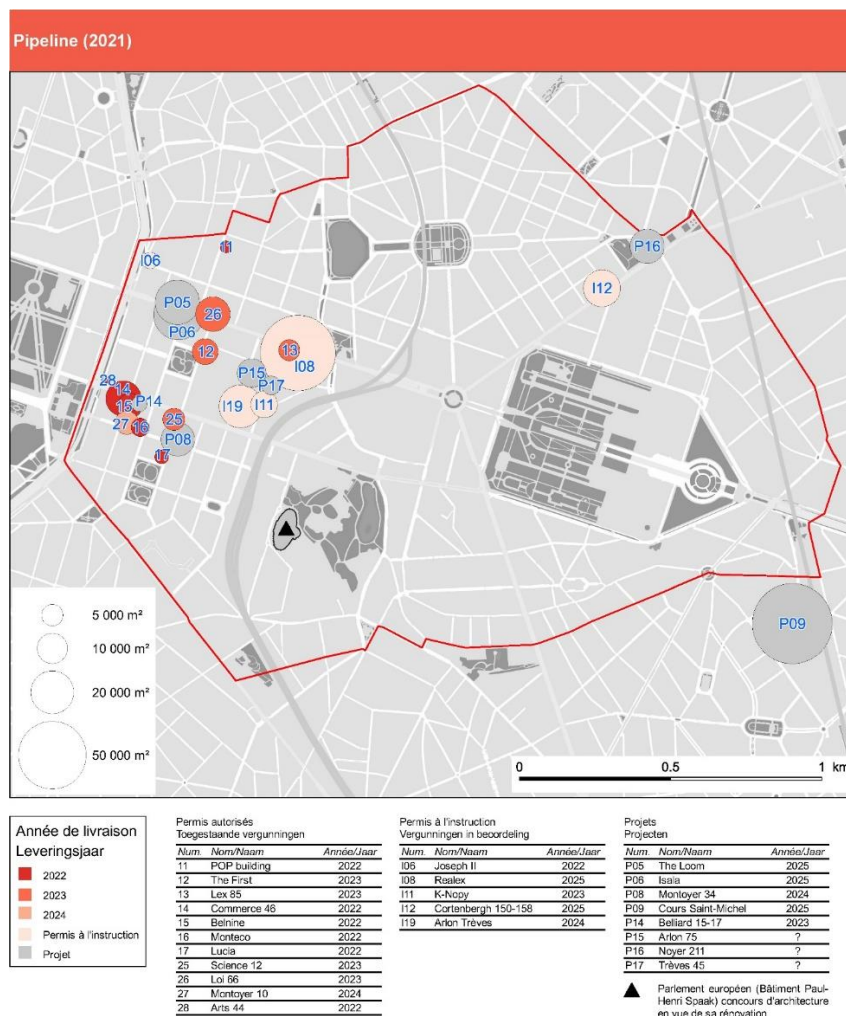


Figure 7: Pipeline du marché de bureau

On distingue en effet :

- 65.121 m² autorisés par permis, qui arriveront sur le marché en 2022, 2023 et 2024 ;
- 107.933 m² pour lesquels une demande de permis est à l'instruction ;
- 165.002 m² de projets à l'étude ;

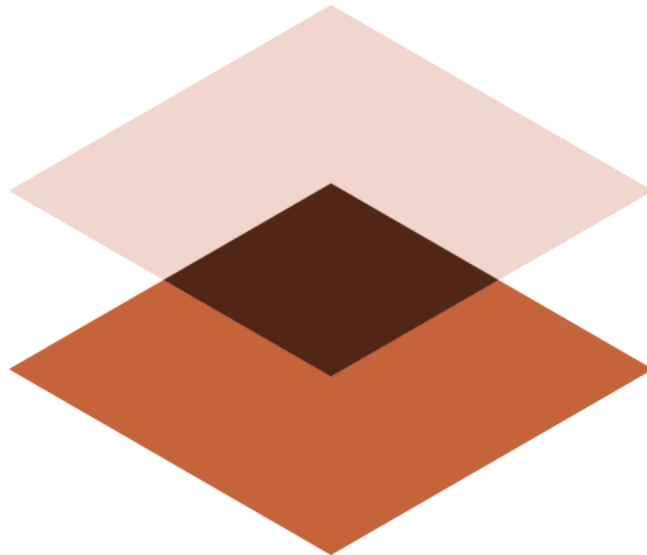
pour un total de 338.056 m² (ce qui correspond à 12 % du stock actuel de bureaux dans le périmètre).

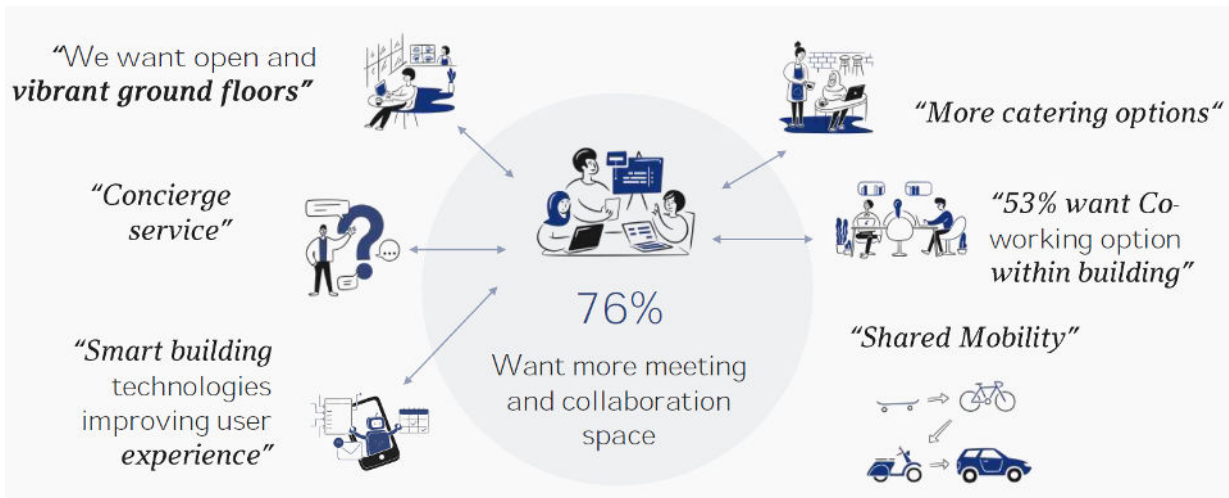
Cela ne veut pas dire que le stock de bureaux va augmenter dans la même proportion puisqu'il s'agit très majoritairement de rénovations / démolitions / reconstructions d'immeubles existants. C'est plutôt l'offre des surfaces commercialisées (mises sur le marché) qui va augmenter.

A l'exception du *Reallex*, dont l'occupant pressenti est la Commission européenne, les occupants ne sont pas encore (officiellement ?) connus. Le quartier européen est une localisation suffisamment attractive pour que les promoteurs se lancent dans de telles opérations. Il n'est toutefois pas impossible que la mise en œuvre de certains projets soit retardée, vu le contexte de pandémie. En outre, le recours massif au télétravail se poursuivra très vraisemblablement et entrainera une reconfiguration importante des besoins et de la conception des espaces de travail.

Les prises en occupation connues sont réduites par rapport aux superficies prévues, ce qui est assez interpellant.

- Le « *POP building* » (2.000 m²) sera occupé par la SABAM
- Le « *First* » sera occupé par un bureau d'avocats et par un groupe de communications, tous deux américains (5.250 m² sur 7.500 m²)
- Le « *Monteco* » sera occupé par Nagelmackers (3.700 m²)
- Le Loi 66 sera occupé par UpOffiz (13.000 m²), un concept de location de bureaux hybrides mélangeant des bureaux flexibles, des bureaux privés, des salles de réunion et divers services.





3.2. ANALYSE 'EU DISTRICT POST-COVID REPOSITIONING'

Résumé de l'exposé de Tamas POLSTER - Voir la présentation en annexe 2

3.2.1. Constat qualitatif sur la mixité fonctionnelle du quartier Européen

La dominante tertiaire du quartier Européen est une problématique largement reconnue comme telle bien avant le début de la pandémie. Nos études montrent que, même pour les occupants de bureaux, un quartier où la composante tertiaire dépasse les 50-55% perd de son attractivité. Après la pandémie, les occupants tertiaires vont encore davantage favoriser les quartiers mixtes, qui seront les plus à même de réattirer les employés au bureau¹.

Si dans son ensemble le bureau représente 67% de la superficie² du quartier Européen, cette proportion atteint près de 90% dans le quartier Léopold. Les quartiers Jourdan et Squares sont eux dominés par le résidentiel (respectivement 78% et 64%). Les 3 principales institutions européennes représentent 45% de l'empreinte totale bureau du quartier. Ce pourcentage monte même à 67% si on inclut les autres organisations liées à l'Union Européenne (UE). Quant à lui, le secteur privé occupe moins de 30% du stock de bureaux. La dominante administrative est également une problématique connue pour la diversité des usages urbains et l'intégration avec le tissu économique local.

Nous prévoyons une contraction de la demande de bureaux (venant des occupants actuels) entre 8% et 22% (soit environ 200.000-600.000 mètres carrés) au cours des 5 à 7 prochaines années. Notre scénario de base table sur une contraction moyenne de l'ordre de 18%.

Cette potentielle nouvelle disponibilité offre la possibilité au quartier Européen d'une part de rééquilibrer les usages, mais également d'attirer de nouveaux occupants tertiaires du secteur privé et apportant une nouvelle dynamique.

Le rééquilibrage fonctionnel doit se faire au niveau des sous-quartiers dans la mesure où les interactions fonctionnelles sont optimales dans un rayon de 5 à 10 minutes autour d'un immeuble. Renforcer le résidentiel ou le commerce dans les quartiers Jourdan ou Squares aura très peu d'impact sur le quartier Léopold et ses 90% de bureaux. Les rues Loi et Belliard resteront très problématiques et leurs réaménagements avec limitation de la circulation devraient démarrer à très court terme.

La contraction liée aux nouveaux usages tertiaires est en soi loin d'être suffisante pour rééquilibrer les usages du quartier Léopold. Même dans un scénario extrême, et peu probable, d'augmentation de la vacance locative de 600.000 m² et d'une reconversion complète de celle-ci en résidentiel, cette fonction ne représenterait toujours que 26% de la superficie totale (contre 7% actuellement).

Une reconversion de l'intégralité de la vacance locative représenterait environ 5.000 unités de logement (700 par an au cours des 7 prochaines années). Ce volume pourrait être absorbé dans le quartier, où la demande a fortement augmenté ces 5 dernières années, d'autant plus que cette demande est forte dans tous les segments, y compris pour des unités de plus grande taille.

Les institutions de l'UE sont les plus grands occupants du quartier. Leurs employés sont plus nombreux que les habitants, d'un facteur proche de 2. Ainsi, l'UE est le moteur des interactions avec les autres parties prenantes du quartier et a donc une responsabilité sociale et urbaine majeure.

¹ Etude menée auprès de plus de 80 occupants de bureaux sur leurs stratégies immobilières post-Covid, Urbanite Advisors, 2021.

² Superficie plancher, estimation Urbanite Advisors, 2021.



3.2.2. Problématiques identifiées par les acteurs du quartier³

Ces acteurs font part d'un **très fort consensus** tant sur les problématiques que sur la vision future du quartier Européen. Néanmoins, peu d'entre eux semblent prêts à sortir de leur modèle et agir en tant que moteurs d'un changement attendu par tous.

- **Un élan en faveur du changement** : la pandémie a exacerbé les problèmes existants :
 - ✓ Le télétravail représente une menace majeure, mais également une opportunité de diversifier les usages.
 - ✓ Les institutions européennes et les occupants du secteur privé vont réduire significativement leur occupation tertiaire dans les 5 à 10 prochaines années.
 - ✓ Les secteurs Retail / Horeca ainsi que le Parlement Européen semblent particulièrement conscients, concernés, et prêts à changer.
- **Une vision partagée de l'avenir** :
 - ✓ Une demande forte de l'ensemble des intervenants pour un quartier Européen beaucoup plus convivial et diversifié, avec beaucoup plus de logements.
 - ✓ Un quartier beaucoup plus vert, où l'on accède à des services plus diversifiés, et des rez-de-chaussée d'immeubles de bureaux activés.
 - ✓ Une identité plus cohérente : Squares, Jourdan, Léopold et le quartier du Cinquantenaire réunis par des axes de mobilité douce Nord-Sud. Une demande de rendre les axes Loi/Belliard plus perméables.

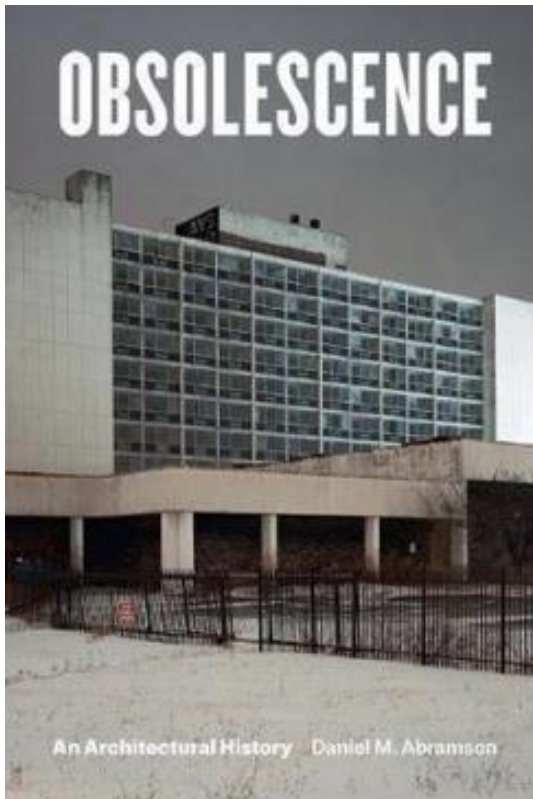
3.2.3. Actions pragmatiques proposées par le Fonds Quartier Européen

Les acteurs du Fonds Quartier Européen ont décidé de tester une série d'actions sur lesquelles ils ont un pouvoir d'action et de décision direct. Celles-ci s'articulent autour de 4 axes principaux, tels qu'identifiés ci-dessous :



³ Au cours des derniers mois, nous avons interrogé plus de 30 acteurs représentant les différentes composantes du quartier Européen (comités de quartier, associations de commerçants, institutions européennes, acteurs culturels, propriétaires et occupants de bureaux, etc.). Urbanite Advisors, 2021.





« Un élément devient obsolète si, au moment d'une évaluation, il ne répond plus à un ensemble d'exigences. »

R. Abramson, *Obsolésence. An architectural History*, Chicago University Press, 2016



3.3. PRINCIPES DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Résumé de l'exposé de Michaël GHYOOT - Voir la présentation en annexe 3

Les termes « économie circulaire » peuvent donner lieu à différentes interprétations. La présentation s'appuie sur une définition proposée par l'architecte suisse Walter Stahel, qui conçoit l'économie circulaire comme une économie basée sur la gestion et la préservation des biens existants. L'économie circulaire « à la Stahel » implique une réduction drastique de la production de nouveaux biens de consommation et suppose le développement des secteurs de l'entretien, du réemploi et de la réparation, soit autant d'activités à faible impact environnemental, peu consommatrices d'énergie et de ressources naturelles, et créatrices de prospérité à l'échelle locale.

Appliquée au secteur du bâtiment, cette définition de la circularité ouvre des perspectives stimulantes. Elle esquisse le portrait d'une transition vers des pratiques de rénovation, de maintien et d'adaptation de l'existant, et de réemploi des éléments de construction.

Malgré les efforts entrepris depuis plusieurs années, cette vision reste toutefois encore un horizon idéal en Région de Bruxelles-Capitale. En pratique, les logiques de démolition totale et de reconstruction restent très souvent la norme. Celles-ci semblent toucher en particulier des bâtiments de bureaux qui, dans des quartiers comme le quartier européen, peuvent avoir une espérance de vie de moins de 30 ans.

D'un point de vue environnemental, ces pratiques sont doublement dommageables.

D'une part, les démolitions totales provoquent une importante production de déchets. Démolir entièrement un bâtiment de plusieurs milliers de mètres carrés peut peser significativement (de l'ordre de quelques pourcents) sur la production annuelle de déchets de démolition de la Région.

D'autre part, dans la mesure où de nouveaux bâtiments sont généralement construits à l'emplacement des anciens, il faut également tenir compte des impacts causés par la production de tous les matériaux qui sont nécessaires à leur édification.

À cet égard, une approche davantage basée sur le maintien de l'existant permet de jouer sur ces deux fronts :

- Minimiser les flux de matière sortant du chantier, ce qui facilite d'autant une gestion faisant la part belle à la prévention par le réemploi et la valorisation de haute qualité des composants ainsi libérés.
- Minimiser les flux de matière entrant sur le chantier, ce qui permet le cas échéant de recourir plus aisément à des matériaux à faible impact environnemental (matériaux de réemploi, bio ou géo-sourcés).

La dernière partie de la présentation s'attache à identifier les principaux registres argumentatifs utilisés dans le débat public pour justifier la démolition, et à discuter ceux-ci afin de suggérer une approche alternative, plus authentiquement circulaire, basée sur la préservation de l'existant.

1) Arguments environnementaux (« démolir pour reconstruire plus performant »). Cet aspect doit être étudié au cas par cas. Il existe des outils permettant de modéliser et comparer les impacts d'une démolition-reconstruction et ceux d'une rénovation. Dans une approche holistique qui tient compte à la fois des impacts d'usage (climatisation, éclairage...) et des impacts de production des matériaux de construction, il apparaît que les démolitions-reconstructions ont très souvent un impact largement supérieur aux rénovations.



2) Arguments spatiaux et urbanistiques (« démolir pour reconstruire quelque chose de plus adapté au tissu urbain »). Il y a lieu de se réjouir que des espaces de débats existent désormais pour évaluer et discuter ces enjeux. De nombreux projets démontrent cependant qu'on peut tout à fait satisfaire à ces qualités en partant de l'existant et du déjà-là. La table-rase moderniste n'est pas – et de loin – la seule façon de produire de la qualité architecturale.

3) Arguments normatifs (« démolir et reconstruire pour répondre à de nouveaux standards et de nouvelles normes »). Les enjeux normatifs sont évidemment cruciaux pour assurer la réponse à des besoins en matière de sécurité, de bien-être ou encore de performances techniques. Ils sont toutefois aussi producteurs d'une forme d'« obsolescence normative » qui condamne à la mise au rebut des systèmes plus anciens, alternatifs ou tout simplement plus difficiles à mesurer selon les standards en vigueur. Une approche véritablement circulaire devra tôt ou tard passer par une réflexion de fond sur ces aspects et développer des approches capables de reconnaître les qualités de l'existant.

4) Arguments naturalistes (« la démolition est un processus naturel et inévitable pour la ville »). Assez présent dans les débats, cet argument mérite sérieusement d'être déconstruit. Son arrière-plan est en effet une vision de la ville comme un organisme autonome, non régulé, non maîtrisé et traversé de phénomènes échappant largement à l'action et à la volonté – ce qui revient à nier le rôle des édiles et de l'ensemble des nombreux acteurs impliqués dans le fait urbain. Naturaliser les pratiques de démolition totale, c'est en quelque sorte couper court à un débat pourtant indispensable.

5) Arguments symboliques (« démolir pour tourner la page et passer à autre chose »). Par essence, ces arguments sont davantage ouverts à la discussion. Ils sont aussi susceptibles de donner lieu à différentes interprétations. De manière générale, on peut toutefois se demander si la démolition d'un symbole est l'approche la plus pertinente pour traiter le trauma ou le regret qu'ils matérialisent. Comme pour les arguments spatiaux, on pourrait argumenter que la ré-interprétation des bâtiments existants ouvre une gamme d'approches plus riches et plus porteuses que leur destruction pure et dure – qui correspondraient à une forme de refoulement plutôt que de traitement.

6) Arguments économiques (« démolir et reconstruire parce que c'est moins cher que rénover »). Bien souvent déterminants dans le débat, ces arguments nous ramènent au point de départ de la présentation et au pari proposé par la transition vers des pratiques circulaires. En pratique, on constate que les métiers circulaires (entretenir, réparer, maintenir, démonter soigneusement, réutiliser...) sont intensifs en travail – et par n'importe quel type de travail : généralement à faible impact environnemental, relativement local, nécessitant une certaine autonomie, de l'intelligence située, des savoir-faire développés...

L'économie circulaire telle qu'entendue par Walter Stahel consiste précisément à promouvoir et encourager ce type d'activités pour générer de la prospérité. Bien entendu, un tel changement de paradigme ne peut pas s'épargner une réflexion de fond sur les cadres existants. À ce titre, un travail sur la fiscalité semble notamment indispensable (en ce sens, la décision récente du gouvernement de baisser la TVA pour les travaux de démolition-reconstruction peut être lue comme allant à contre-courant des principes circulaires). Plus largement, il semble également nécessaire de repenser les métiers de la construction et de la rénovation, notamment en matière de valorisation du travail et de formation. Enfin, une telle transition devra sans doute nous obliger à repenser notre conception même de la prospérité. C'est peut-être là l'une de ses principales qualités.





3.4. INITIATIVES D'OCCUPATION TEMPORAIRE DANS LE QUARTIER EUROPEEN

Résumé de l'exposé d'Alain DENEFF – voir la présentation en annexe 4

Une occupation temporaire dans le quartier européen (mai 2019 – septembre 2022)

Ce texte se veut un simple retour d'expérience, pas une étude de marché sur les occupations temporaires dans le quartier européen.

Contexte et localisation

Un immeuble de bureaux ('Seco'), situé au 53, rue d'Arlon est en attente de redéveloppement par BPI et AGRE qui rachètent progressivement les étages dans cette copropriété, occupée notamment par le bureau Seco qui donne son nom à l'immeuble dans le langage courant.

L'immeuble est situé au cœur du quartier européen et est une structure traversante donnant sur les rues d'Arlon et de Trèves. La rue d'Arlon est une artère peu passante, alors que la rue de Trèves est une pénétrante nettement plus animée. En mars 2019, le premier étage se libère et devient une opportunité pour créer un petit éco-système d'ONG's qui se focalisent sur la question démocratique et la construction européenne.

Il sait qu'il y a une demande importante d'ONG's et de sociétés actives dans ce secteur et pense utile de créer un espace de co-working sur cette thématique, même si c'est à titre précaire. L'espace est rebaptisé sans surprise SECO, acronyme de *Salon for European Civic Organisations*.

Surfaces et occupants

Les deux plateaux de 585 m² (côté Arlon) et 765 m² (côté Trèves) sont ouverts avec 30% de la surface enclose créant ainsi quelques bureaux. Il y a une cuisine d'un seul côté et tous les équipements sont fonctionnels.

Y sont logées 19 organisations regroupant 70 personnes. Dans le 'Not for profit', on retrouve des asbl et aisbl, des associations de fait et des collectifs. Dans le 'For profit', on retrouve un bureau d'architectes, une agence de design en politiques publiques et une agence de montage de dossiers européens.

Durée

L'occupation a débuté partiellement en mai 2019 et se terminera à la fin de septembre 2022, un permis d'urbanisme ayant été introduit pour du bureau menant à la fin de l'occupation. Les phases de développement se sont déroulées de la manière suivante :

- Phase 1 : 1e étage Arlon : Brik (espace d'étude) : 27 mai au 28 juin 2019 : 1 mois
- Phase 2 : 1e étage Arlon : communauté Seco : 1er juillet 2019 au 30 septembre 2022 : 3 ans et 3 mois
- Phase 3 : 1e étage Trèves : communauté Seco : 1er avril 2020 au 30 septembre 2022 : 2 ans et 6 mois
- Phase 4 : 7e étage : communauté Seco et espace étudiant : 1er janvier 2022 au 30 septembre 2022 : 9 mois

Signalons le souhait de la plupart des acteurs de l'espace Seco de maintenir la communauté en la re-localisant ailleurs dans le quartier européen.

Frais et prix de location

Les frais pour les occupants comprennent le loyer avec charges comprises (eau, électricité et chauffage), augmenté d'Internet (par tranche de 5 personnes), du nettoyage et des consommables. L'occupation de salles de réunion fait l'objet d'une facturation séparée.

Le prix des loyers dans le quartier européen oscille entre 220 et 320 euro par m² par an. Les loyers payés par l'exploitant de l'espace Seco aux propriétaires sont compris entre 55 et 75 euro par m² par an, soit 1/4 du prix de marché. Les loyers payés par les sous-locataires à l'exploitant de l'espace Seco sont compris entre 75 et 105 euro par m² par an, soit 1/3 du prix de marché.

La justification de ce niveau de loyer est évidemment la précarité de l'occupation, l'état des locaux, parfois très défraîchis. De plus, aucun cloisonnement n'est offert, tout nouveau cloisonnement étant à charge de l'occupant. Les raisons du succès (malgré le Covid) de la formule sont l'accessibilité en transports publics et la proximité avec l'Europe qui est la raison d'être des ONG's présentes, la possibilité de participer à la création d'un éco-système (notamment des synergies avec l'espace de dialogue démocratique StamEuropa 150m. plus loin dans la même rue).

Ajoutons comme éléments expliquant le succès, la gestion partagée des espaces et des servitudes, la facturation simple et la souplesse dans la liberté laissée pour les aménagements intérieurs.

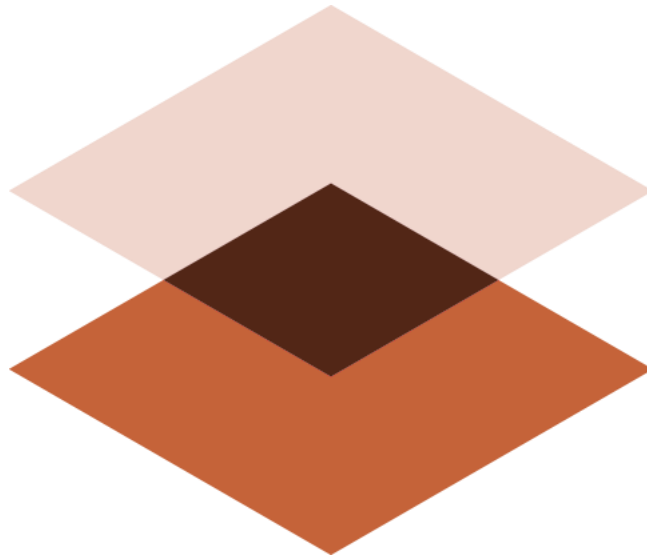
Modèle d'affaires

Dans le cadre d'un modèle précaire, il y a incertitude sur le terminus ad quem, ce qui restreint le public intéressé. Par ailleurs pour garantir le caractère inclusif, la rentabilité ne peut être que faible. Etant donné celle-ci, une montée en puissance rapide du taux d'occupation est nécessaire. Néanmoins, on peut dire qu'il existe une demande raisonnablement solvable qui s'accommode de la précarité du contrat et qui s'accommode de locaux défraîchis et partagés.

Il existe certainement une offre en termes d'immeubles qui pourraient héberger le même type d'activités. Nombreux sont ceux en attente d'un re-développement.

Aujourd'hui, c'est le fait du dynamisme du marché dans le quartier européen. Demain, ce sera la nécessité de mettre les bâtiments énergétiquement à niveau et de reconvertir les surfaces de bureaux dont la demande va baisser en d'autres fonctions urbaines.

Avec des surfaces disponibles en croissance dans le futur, il existe un intérêt pour le propriétaire de couvrir dans l'intervalle les frais de maintenance d'un immeuble, notamment quand il se vide progressivement de ses occupants.





4. COMPTE-RENDU DES TABLES-RONDES

4.1. QUESTIONS POSEES

Les tables rondes au nombre de deux ont été l'occasion pour les participants de se prononcer sur les présentations faites dans la première partie de l'atelier. Les questions suivantes ont été fournies pour guider les discussions :

- Le Quartier européen est un des principaux pôles de bureaux de la Région. Quel rôle les bureaux pourraient-ils jouer dans l'évolution du quartier européen vers plus de convivialité ?
- L'économie circulaire est un objectif phare de la Région (PREC). Comment le marché immobilier du bureau pourrait-il davantage incarner cette priorité ?
- Certaines initiatives d'occupation temporaire existent dans le Quartier européen (clinique Léopold, Arlon 104, Seco...). Comment ce type d'initiatives pourraient-elles se répandre à travers le quartier et se diversifier ?

4.2. CONSTATS GENERAUX

-Gouvernance : le QE est à un moment charnière de son existence, un momentum (fenêtre d'opportunités) qui voit de nombreux acteurs s'investir dans l'avenir du quartier : étude FQE, mission de marketing territorial de Visit.brussels, étude TID de HUB, nouvelle politique immo de la CE, lancement du NEB, études menées par la Ville de Bruxelles et le BMA (analyse du sous-sol, vision prospective relative au hors-PUL, Conseil de quartier), travaux relatifs à une vision urbaine renouvelée menés par Perspective. Plusieurs acteurs insistent pour que cette dynamique aboutisse à une vision coordonnée qui donne de la visibilité sur les principaux objectifs du QE. Il existe également une demande forte pour que, au-delà d'un document cadre (feuille de route partagée), une structure de coordination restreinte soit mise sur pied entre les acteurs clefs (Perspective, communes, institutions européennes, secteur privé et associations de quartier) pour échanger sur l'état d'avancement des ambitions de chacun et soutenir des initiatives transversales. Coalition of the willing (G8-10-12)

-Marché du bureau : l'impact des 'New ways of working' et de la traduction prochaine des objectifs contraignants du Green Deal dans les législations des états membres va pousser de nombreux occupants à réorienter leur politique immobilière avec comme conséquence une transformation significative du stock de bureau vieillissant dans le quartier et une valse de déménagements. Ceci va entraîner un phénomène d'augmentation de la vacance immobilière (actuellement faible). Il y a dès lors intérêt à penser cette vacance en amont pour limiter l'effet négatif d'immeubles vides et favoriser des occupations temporaires qui contribue à la diversité des usages et public dans le quartier. Pour favoriser l'émergence de tiers lieux, il faudrait permettre à des projets pilotes de se déployer sans que cela n'entraîne un changement d'affectation.

-Monitorer les vagues de rénovation lourde à l'échelle du quartier.

-De manière générale, il est important que de nouvelles normes PEB ne conduisent pas les opérateurs immobiliers à un recours systématique aux opérations de démolition-reconstruction dont le bilan carbone et l'impact sur la convivialité du quartier sont négatifs.



-Différentes réglementations existent aujourd'hui en RBC (PLAGE, norme passive...) mais il y a peu de visibilité sur ce que sera la réglementation dans 10-20 ans alors que les occupants et développeurs de bureau s'inscrivent davantage dans une vision à moyen terme de manière à garantir la pertinence de leurs investissements sur 20-30 ans.

-Est également souligné un certain nombre de biais techniques dans les modèles de calcul d'e certaines normes : le programme PLAGE implique un calcul par bâtiment et par propriétaire alors que certains complexes bureaux peuvent porter sur plusieurs propriétaires et plusieurs bâtiments (saucissonnage artificiel) ; le mode de calcul PEB se base sur des valeurs de consommation théoriques et pas réelles ce qui ne permet pas de tenir compte des spécificités du marché de bureau ; le mode de calcul du bilan carbone (qui est un standard et non une règle) conduit à limiter au maximum les travaux sur un bâtiment existant au détriment de sa performance énergétique... Tous ces standards et réglementation ont un impact non-négligeable sur les investissements à consentir.

-De manière générale, il est estimé que les immeubles de bureau devraient à tout le moins davantage activer leur rez-de-chaussée pour contribuer à l'animation du quartier. Le cas des rez-de-chaussée couverts par des autocollants aux couleurs du drapeau européen est cité en contre-exemple. Une stratégie visant à 'ouvrir' les façades au rez permettrait par ailleurs de symboliquement réduire l'écart qui existe entre institutions et population. Les normes de sécurité restent pourtant une réalité.

-La CE a rédigé à l'attention des promoteurs immobiliers un guide du bâtiment type qui contient des 'must have' et des 'can have'. La faible qualité architecturale des bâtiments occupés par la CE résulterait d'une mauvaise interprétation de ce guide par les promoteurs.

-La tour Madou est citée en exemple par la CE vu que ce complexe immobilier comporte des cellules commerciales en rez-de-chaussée ainsi qu'un auditoire ouvert aux usagers du quartier (affectation équipement ds PU).

Parmi les nouveaux projets de bureau, certains explorent les manières d'ouvrir leur rez-de-chaussée à des publics et usages plus diversifiés par l'intégration de fonctions autres que bureau. Citons notamment :

- l'immeuble situé rue Belliard 32 où s'est implanté le restaurant italien Gioia (ouvert en soirée et le w-e)
- les projets en cours d'élaboration situés rue de la Loi 33 & 66 qui prévoient des cellules commerciales au rez ainsi que la possibilité d'accéder à l'intérieur d'îlot

Notons également la décision de la CE de réduire l'usage des cantines de leurs bureaux pour favoriser les commerces locaux et le projet de HUB (issu de l'initiative 'Think, Innovate, Develop') de monnaie locale propre au QE.

4.3. UN QUARTIER DE BUREAU CONVIVAL

Mixité

- L'implémentation des New Ways Of Working (NWOW) dans les bureaux du quartier va impacter la mobilité et l'utilisation des immeubles. La volonté de renforcer l'attractivité des bureaux par l'intégration de davantage de services aux employés peut avoir un effet néfaste sur la vitalité des services et commerces du quartier. L'exemple de la CE de réduire l'usage des cantines dans ses bureaux va dans le bon sens.
- mettre d'autres activités que des bureaux
- développer la mixité verticale au sein d'un même bâtiment/ prévoir la superposition d'affectations dans la planification. Des logements aux étages apportent une source de lumière/sécurité la nuit



- à l'occasion d'opérations de rénovation, inclure du logement et des services type salle de sports ouverts au public pour arriver à une mixité fonctionnelle par bâtiment ou par îlot
- prévoir des incitants aux propriétaires pour la mise en place de la mixité

Rez-de-chaussée actifs

- Activer les socles des bâtiments de bureaux par des commerces et horeca et promouvoir la perméabilité visuelle vers l'intérieur d'îlot (ex : projet Proximus, projet ZIN, projet The Dome...)
- Mutualiser les fonctions présentes en rez (espaces de bureau, salles, accueil, cantines) entre privé et public (riverains) en dehors des heures de bureau
 - o aux acteurs publics d'assurer l'équilibre d'utilisation des socles ('plintenstrategie Rotterdam')
- Veiller à appréhender la question de la sécurité dans une vision holistique (Guide à l'intégration des dispositifs de sécurité dans l'espace public)



Illustration of 'The Downtown Athletic Club, with its fluid building sections and mixed programs, scene of "eating oysters with boxing gloves, naked, on the nth floor" a setting for maximum creative living?' (Delirious New York, R. Koolhaas)

Espaces ouverts

- Rendre accessibles les intérieurs d'îlots et les toitures pour des activités de loisirs
- Renforcer la présence de plein terre et d'espace vert

Politique publique et cadre de gouvernance

- Les pouvoirs publics devraient inventorier les espaces qui peuvent être loué temporairement et établir le lien entre offre et demande.
- Mettre en œuvre le projet de monnaie locale pour promouvoir les commerces et encourager les employés à les fréquenter (Initiative Think, Innovate & Develop de HUB).
- Exiger de la Régie des bâtiments qu'elle procède à des ventes sous conditions pour éviter la démolition/reconstruction par l'acquéreur
- Loger les institutions européennes à la même enseigne que les acteurs du quartier
- Dans le cas de bâtiment regroupant logement et bureau, mettre en place un panel citoyen pour permettre aux habitants de participer à la définition du programme et à l'organisation du bâtiment (processus citoyen participatif)



4.4. ECONOMIE CIRCULAIRE

Rénovation et reconversion ! Démolition/Reconstruction doit devenir l'exception

- Adapter le programme aux capacités de l'existant (et pas l'inverse)
 - o pour limiter les travaux, il faudrait idéalement proposer un bâtiment donné à des entreprises dont les caractéristiques correspondent à celles du bâtiment

Politique publique et cadre de gouvernance

- le marché immobilier privé ne résoudra pas les déséquilibres de fonctions
- imposer des études pour :
 - o inventorer l'existant (avant toute transformation)
 - o démontrer que la rénovation n'est pas possible
 - o démontrer l'empreinte écologique d'une démolition
 - o étudier le potentiel de l'existant (30 ans)
- outil de calcul pour objectiver les impacts PEB vs énergie grise :
 - o faire le calcul environnemental de la totalité de chaque projet, parties maintenues et nouvelles
 - o adapter les normes PEB pour faire le calcul de gain général
 - o accompagner toute demande de permis d'un bilan carbone
- intégrer les principes de circularité aux règlements d'urbanisme pour s'assurer que les promoteurs immobiliers développent leur projets en fonction
- promouvoir les asbl et entreprises qui peuvent soutenir la circularité, notamment la lutte contre l'obsolescence, la production/disponibilité de pièces détachées et stimuler les petits métiers d'entretien
- utiliser davantage les outils de type TOTEM pour limiter les démolitions/reconstructions
- taxer les démolitions totales, les matériaux protégés, les déchets et le carbone
- éviter que la démolition soit encore lucrative, punir la démolition et inciter des projets mixtes
- un bâtiment ne pourrait pas entreprendre des changements / démolitions si son histoire inclut déjà des démolitions récentes (peu importe si le proprio change)
- mettre en place une obligation de rénover

Si reconstruction est inévitable

- imposer empreinte écologique minimale et reconvertibilité maximale (flexible, modulaire)
- imposer l'usage d'un maximum de matériaux circulaires
- penser/obliger des affectations et aménagements différenciés

Qualité architecturale

- systématiser les concours d'archi pour les grands projets
- mise en valeur du patrimoine architectural d'après-guerre
- sensibiliser les acteurs aux questions de circularité
- cartographier plus en détail les espaces inoccupés (actuels et futurs) par bâtiment (niveau d'occupation)
- créer une masse critique d'occupation temporaire pour valider le modèle (ex : Detroit)

Institutions européennes

- 'CE, be the change you want to see' : le QE comme testcase/laboratoire du NEB
- NEB: '*prioritising the places and people that need it the most*'
- encadrer la CE qui en tant qu'autorité publique n'est pas soumise aux mêmes contraintes que les opérateurs privés (Responsabilité Sociétale de Entreprises)



- créer un modèle pour mettre en lien les acteurs de l'économie circulaire (ex : Rotor) et ceux de l'occupation temporaire (ex : Seco): troc, avis légal, rachat de mobilier, voire de matériaux de l'enveloppe du bâtiment, mentorat..
 - o ROTOR = réutilisation et revente de matériaux 'd'ossature'
 - o SECO = les assos s'accomodent d'une précarité

4.5. OCCUPATION TEMPORAIRE

Certaines initiatives exploitent la vacance d'immeubles de bureau par de l'occupation temporaire et participent à la diversification des usages et des publics dans le quartier :

- le StamEuropa (2021-2023) situé rue d'Arlon 104 dans un immeuble de la Régie des bâtiments et qui contribue à l'animation du quartier et à la création de lien entre quartiers
- l'ouverture d'une antenne de la VUB rue des deux églises
- l'ouverture d'une école Steiner rue Froissart (ancienne clinique du parc Léopold)
- ou encore, le projet de Haute Ecole Gallilée rue de Trèves

L'obligation de modification de l'affectation dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme pour occupation temporaire autre que bureau (logement, équipement) est un frein dans la mesure où le propriétaire perd toute garantie de pouvoir reconverter le bâtiment vers sa fonction initiale, le bureau.

Cadre de gouvernance

- 1 immeuble sur 20, tiré au sort, devient une occupation temporaire pour 10 ans

Financer

- valoriser socialement les entrepreneurs qui donnent de l'espace en location précaire bon marché pour acteurs à faible revenu (artistes, petites Asbl,..)
- rendre la vacance plus couteuse : taxe + monitoring inoccupation
- mobilisation des budgets (charges d'urbanisme, taxes) pour stimuler l'occupation temporaire

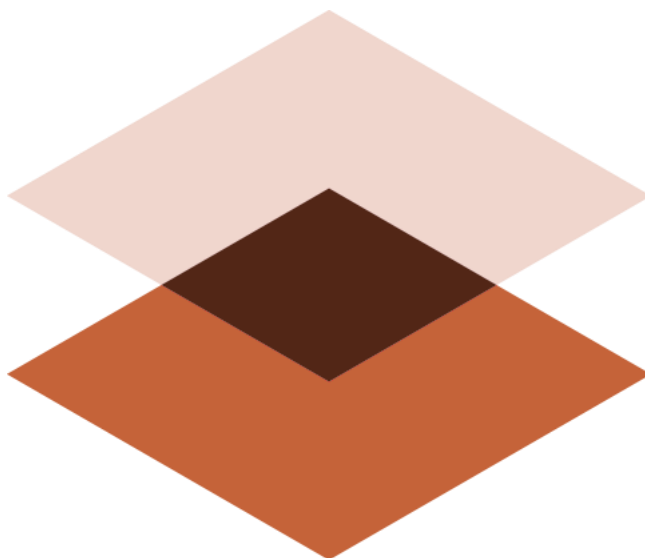
Faciliter

- politique publique plus transparente en terme de location précaire
- service d'occupation temporaire
 - o mise en relation des candidats, mise en place des contrats
- mise à disposition de locaux/bureaux inoccupés pour les occuper temporairement/partiellement
- *'la précarité n'est pas seulement le 'lifestyle' d'un lieu, mais aussi la difficulté de planifier la fin d'une occupation temporaire'*, faciliter l'accès, la transition, le départ
- Favoriser plus de préfiguration et de concertation en amont des projets (programmation), pas uniquement des projets stand-in (standard)
- espaces tampons pour accueillir les employés en transition, par exemple à l'occasion d'un déménagement
- lancer plus d'initiatives comme celles présentées par M. Deneef

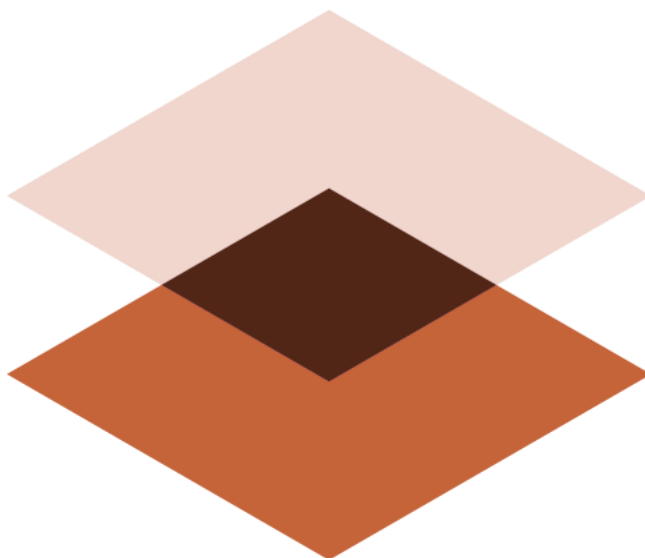


5. ANNEXES

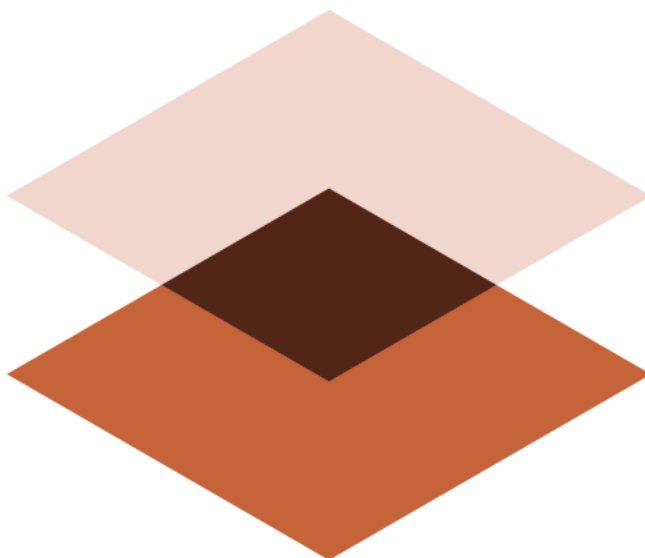
5.1. ANNEXE 1 : TENDANCES ET EVOLUTIONS DU BUREAU ENTRE 2008 ET 2021



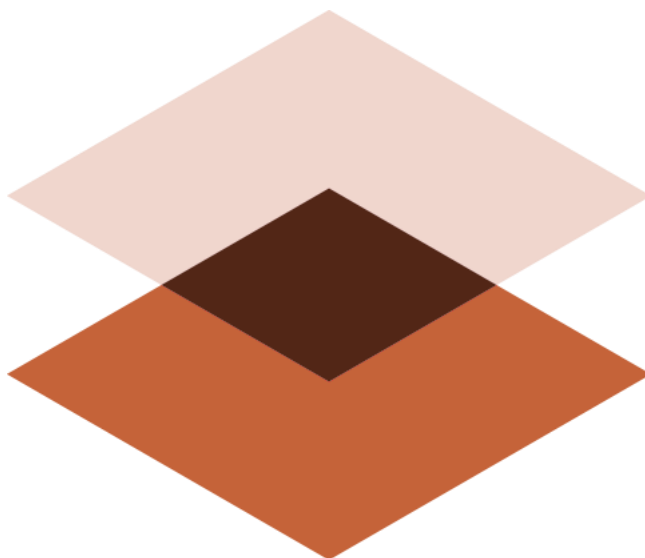
5.2. ANNEXE 2 : PRESENTATION DE L'ANALYSE 'EU DISTRICT POST-COVID REPOSITIONING



5.3. ANNEXE 3 : PRINCIPES D'ECONOMIE CIRCULAIRE

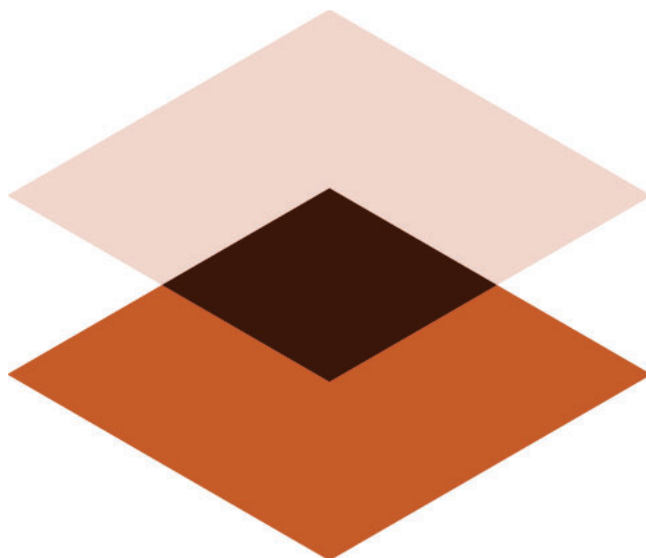


5.4. ANNEXE 4 : INITIATIVES D'OCCUPATIONS TEMPORAIRES DANS LE QUARTIER EUROPEEN



5. ANNEXES

5.1. ANNEXE 1 : TENDANCES ET EVOLUTIONS DU BUREAU ENTRE 2008 ET 2021



Observatoire des bureaux Comparaison 2008 (SDQE)-2021

15/12/2021



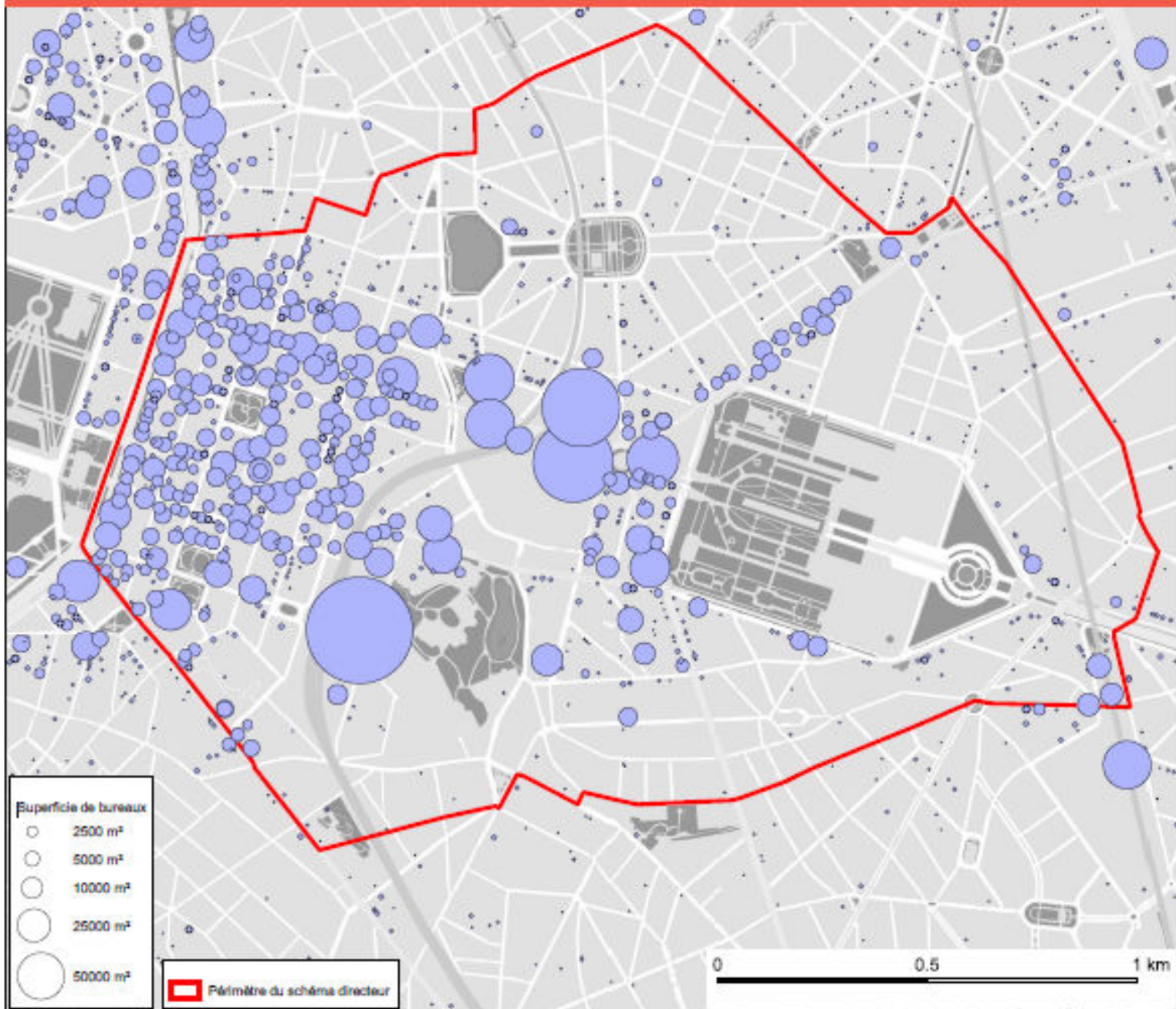
STOCK en 2008

2.848.671 m²
bureaux

12.592.705 m²
en RBC

22,6%

Stock (2008)
Voorraad (2008)



STOCK en 2021

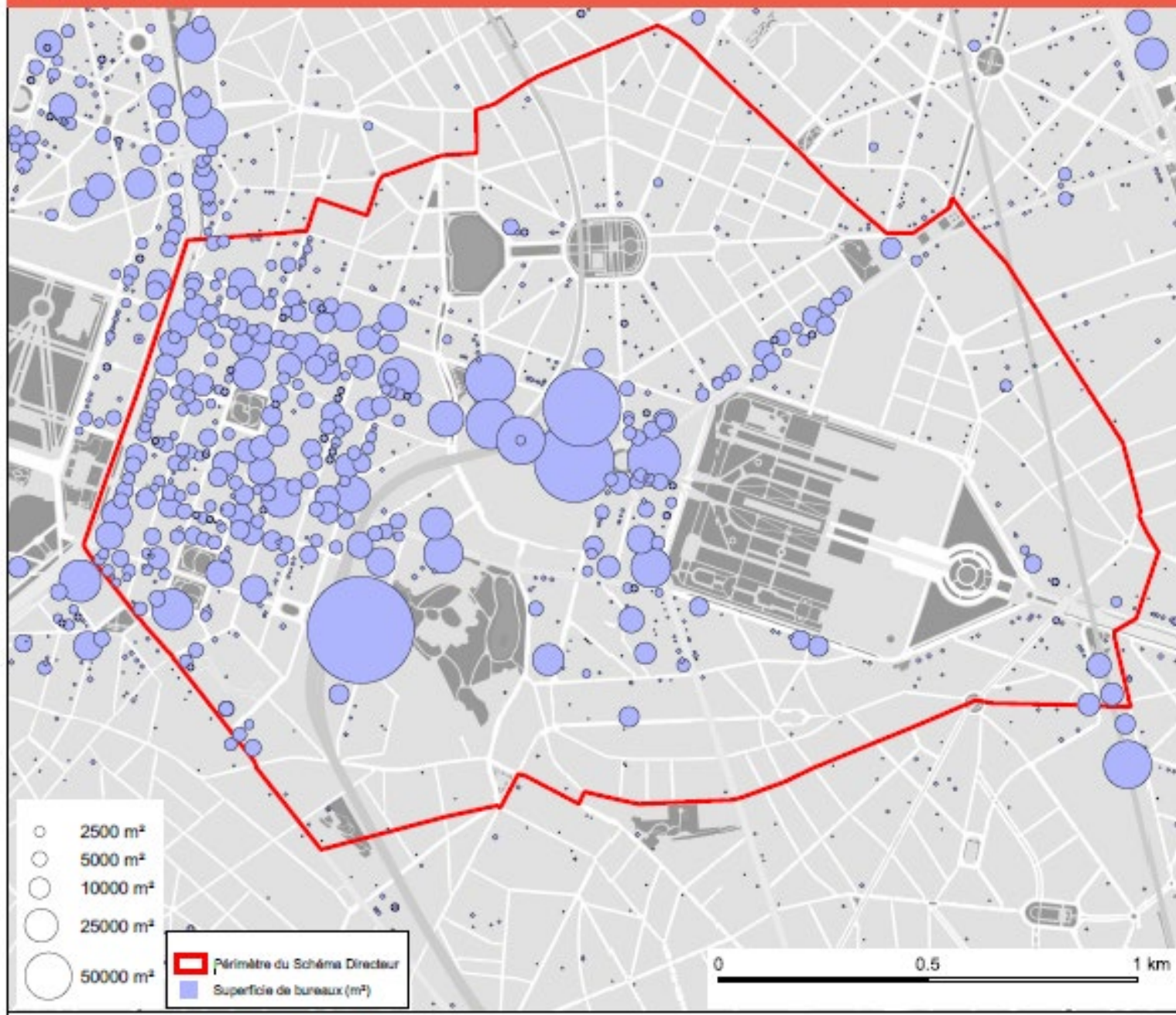
2.861.806 m²
bureaux

(+ 13.135 m²,
soit + 0,46 %)

12.701.973 m²
en RBC

22,5 %

Stock (2021)
Voorraad (2021)

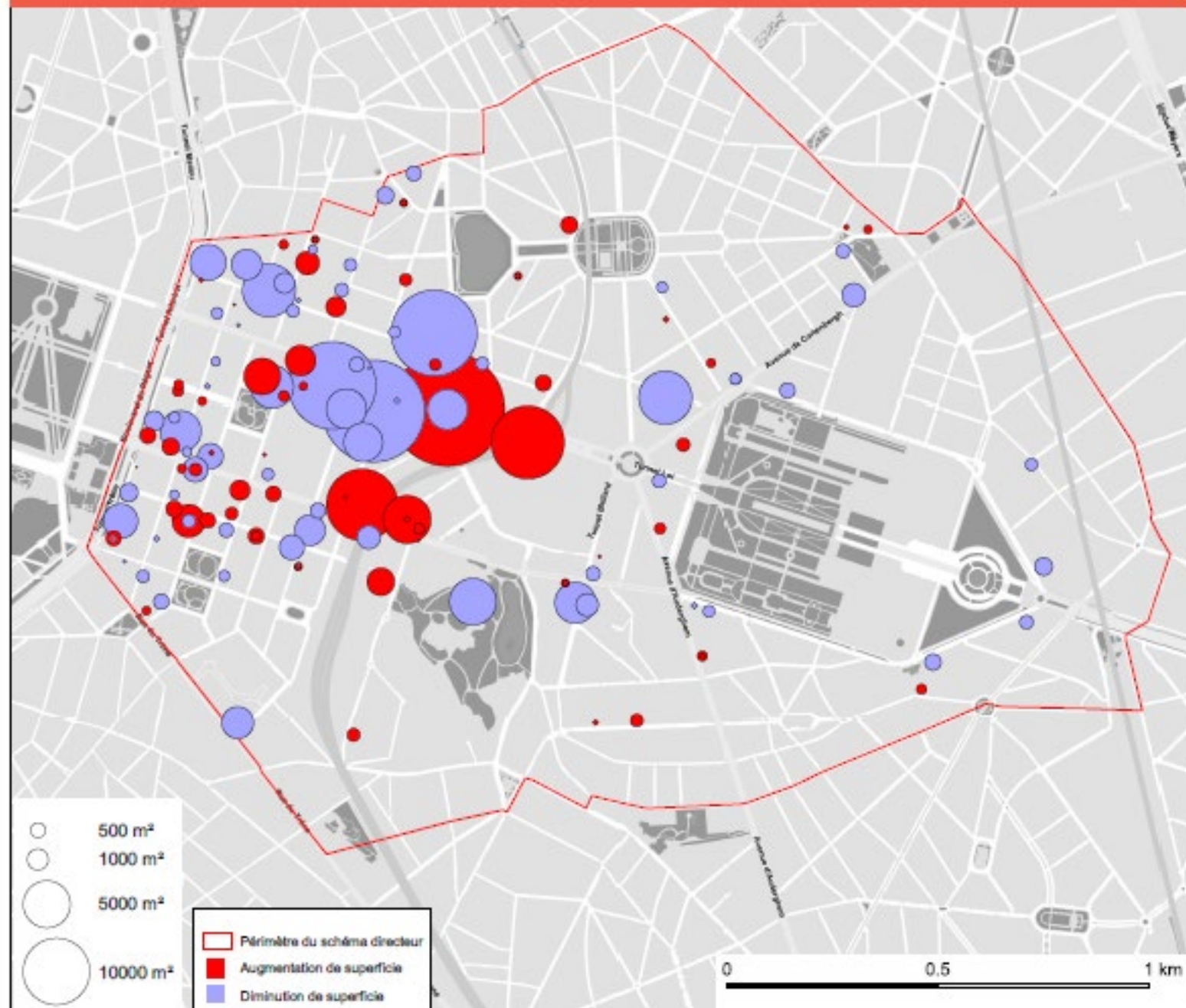


Augmentations de superficies

- Extension de bâtiments existants (ajout de niveaux par ex. rue Montoyer 51)
- Démolition / reconstruction de bâtiments de bureaux existants avec ajout de superficies (par ex. Wilfried Martens, Conseil Européen au Résidence Palace - Europa)
- Nouvelles constructions 'ex nihilo' (The One – Belview)

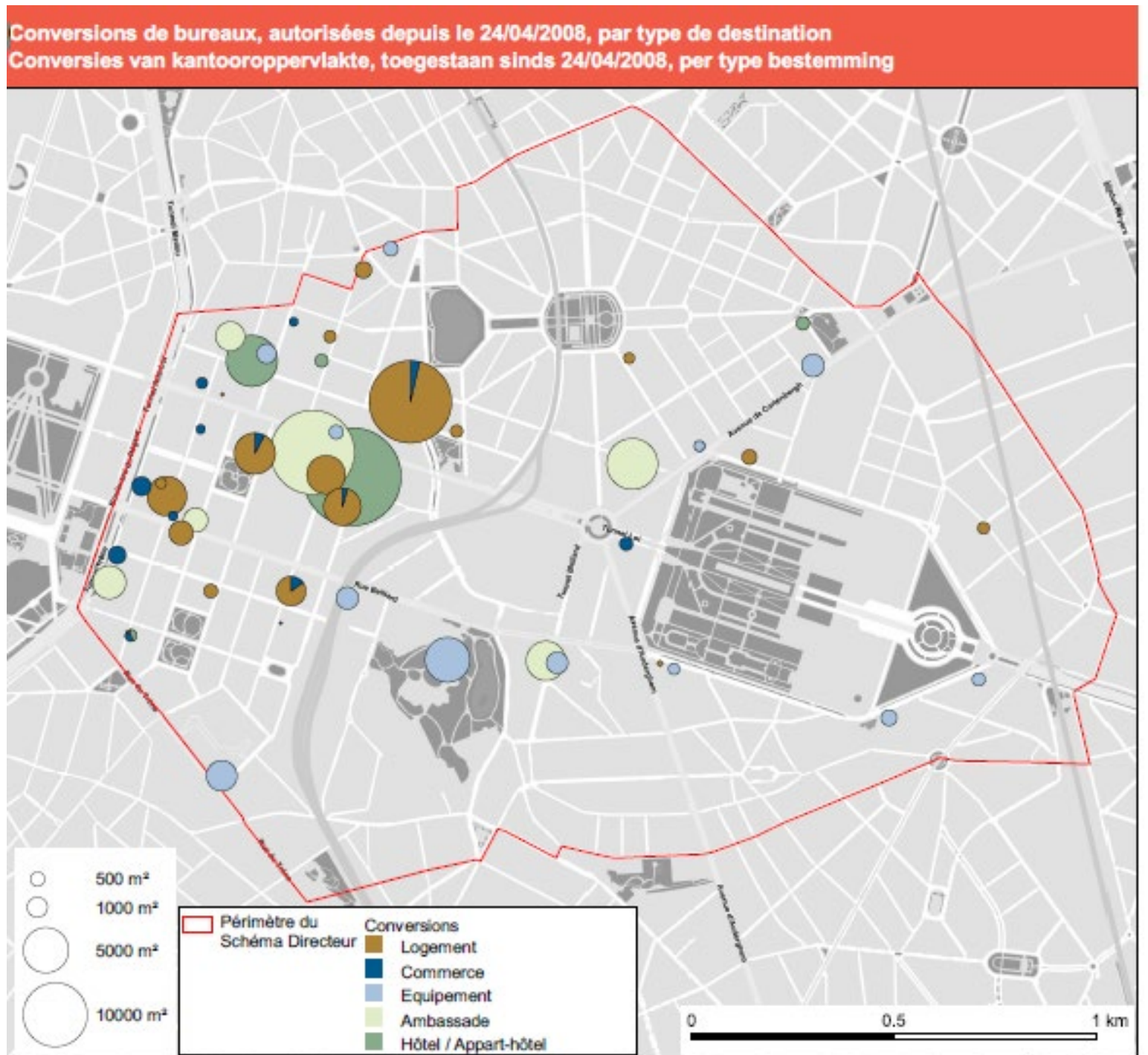
Diminutions de superficies

- Rénovations
- Démolitions/reconstructions
- Conversions vers d'autres affectations



CONVERSIONS depuis 2008

- 85.000 m² (hors ambassades) depuis 2008 (4.700 m² par an), à comparer avec la moyenne annuelle régionale de 74.500 m²
- 387 logements (initiative privée), qui deviennent parfois des business suites
- 555 chambres d'hôtel



DEMOLITIONS / RECONSTRUCTIONS

Sur 47 permis d'urbanisme concernant des immeubles de bureaux au sens strict, 19 autorisent des démolitions / reconstructions intégrales (261.000 m² bureaux à l'arrivée). Le reste = rénovations plus ou moins lourdes ou encore rénovations légères

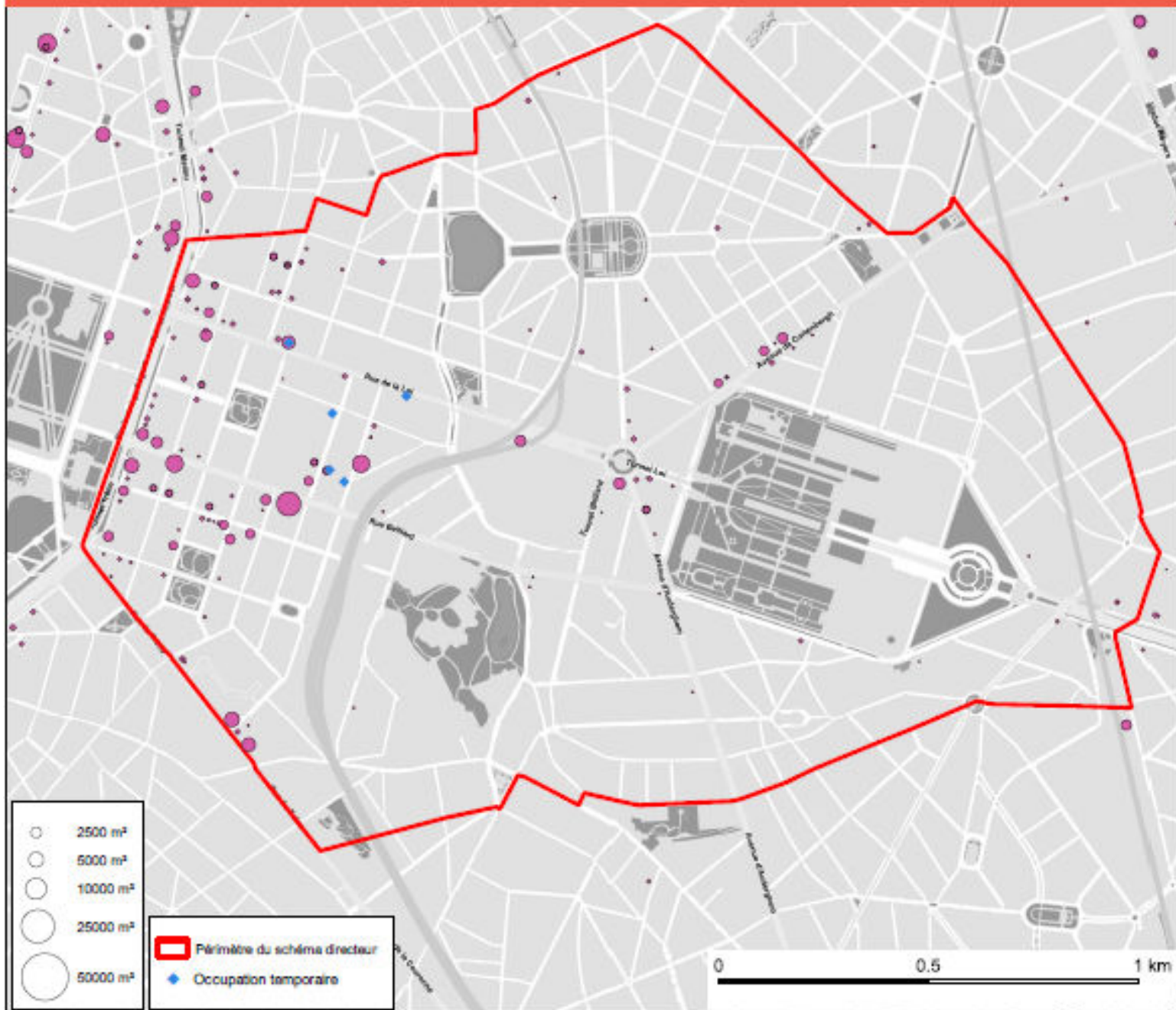


Taux de vacance
(vacance
commercialisée)

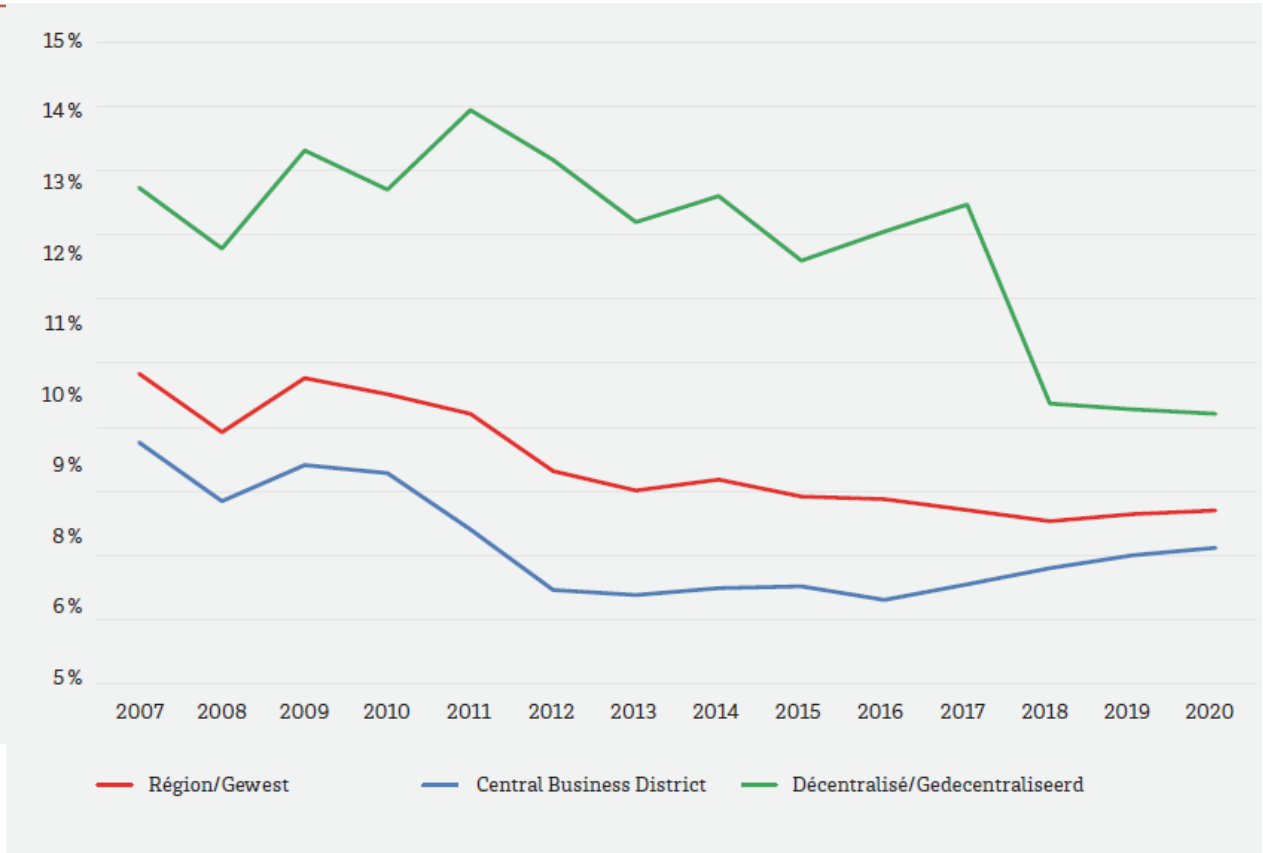
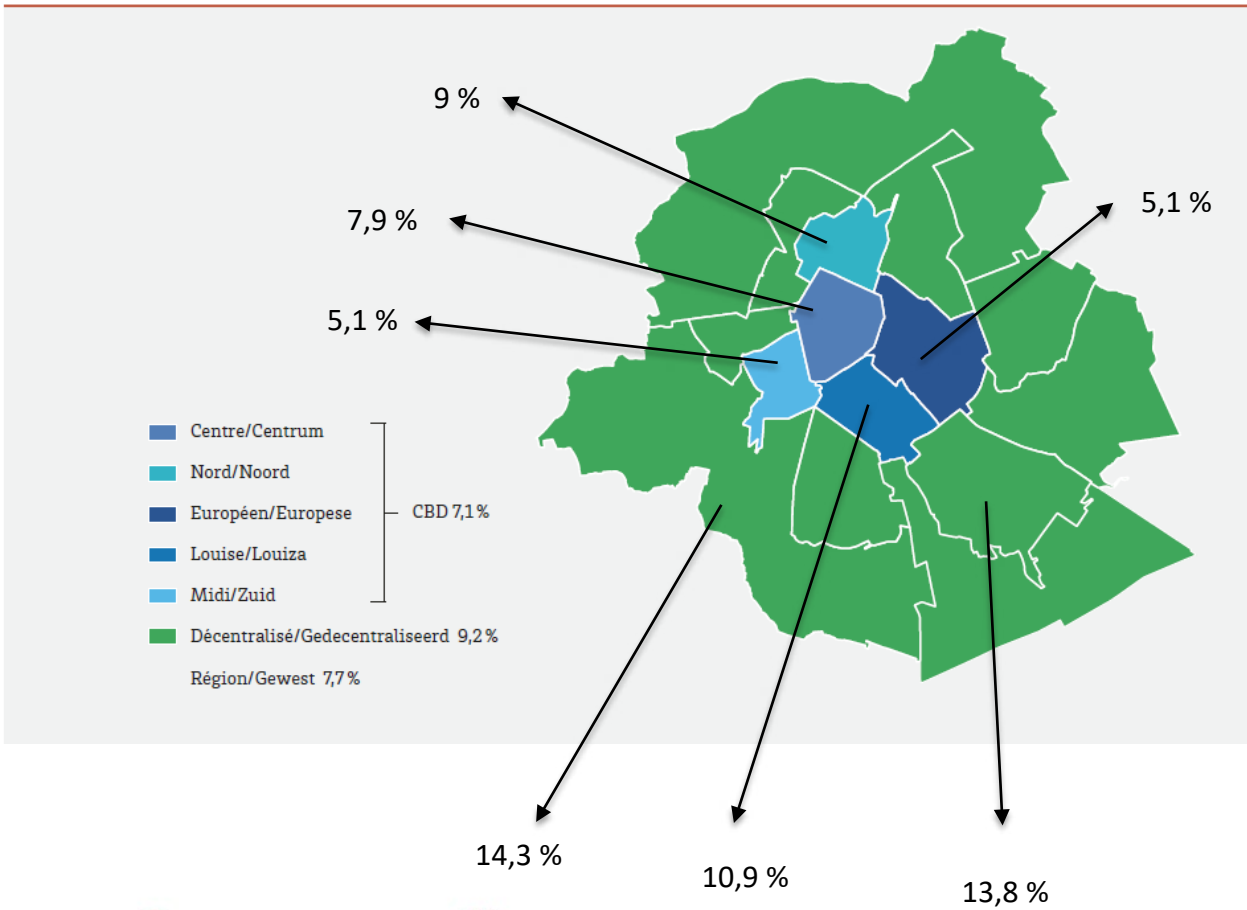
4,2 %

Quid de la
vacance grise ?

Vacance commercialisée (2021)
Gecommercialiseerde leegstand (2021)



GRAPHIQUE 2 Évolution de la vacance par quartier
GRAFIEK 2 Evolutie van de leegstand per wijk



Permis autorisés
Toegestaande vergunningen

Num.	Nom/Naam	Année/Jaar
11	POP building	2022
12	The First	2023
13	Lax 85	2023
14	Commerce 46	2022
15	Beline	2022
16	Montaco	2022
17	Lucia	2022
25	Science 12	2023
26	Loi 66	2023
27	Montoyer 10	2024
28	Arts 44	2022

Permis à l'instruction
Vergunningen in beoordeling

Num.	Nom/Naam	Année/Jaar
I06	Joseph II	2022
I08	Realox	2025
I11	K-Nopy	2023
I12	Cortenbergh 150-158	2025
I19	Arion Trèves	2024

Projets
Projecten

Num.	Nom/Naam	Année/Jaar
P05	The Loom	2025
P06	Isala	2025
P08	Montoyer 34	2024
P09	Cours Saint-Michel	2025
P14	Bollard 15-17	2023
P15	Arion 75	?
P16	Noyer 211	?
P17	Trèves 45	?

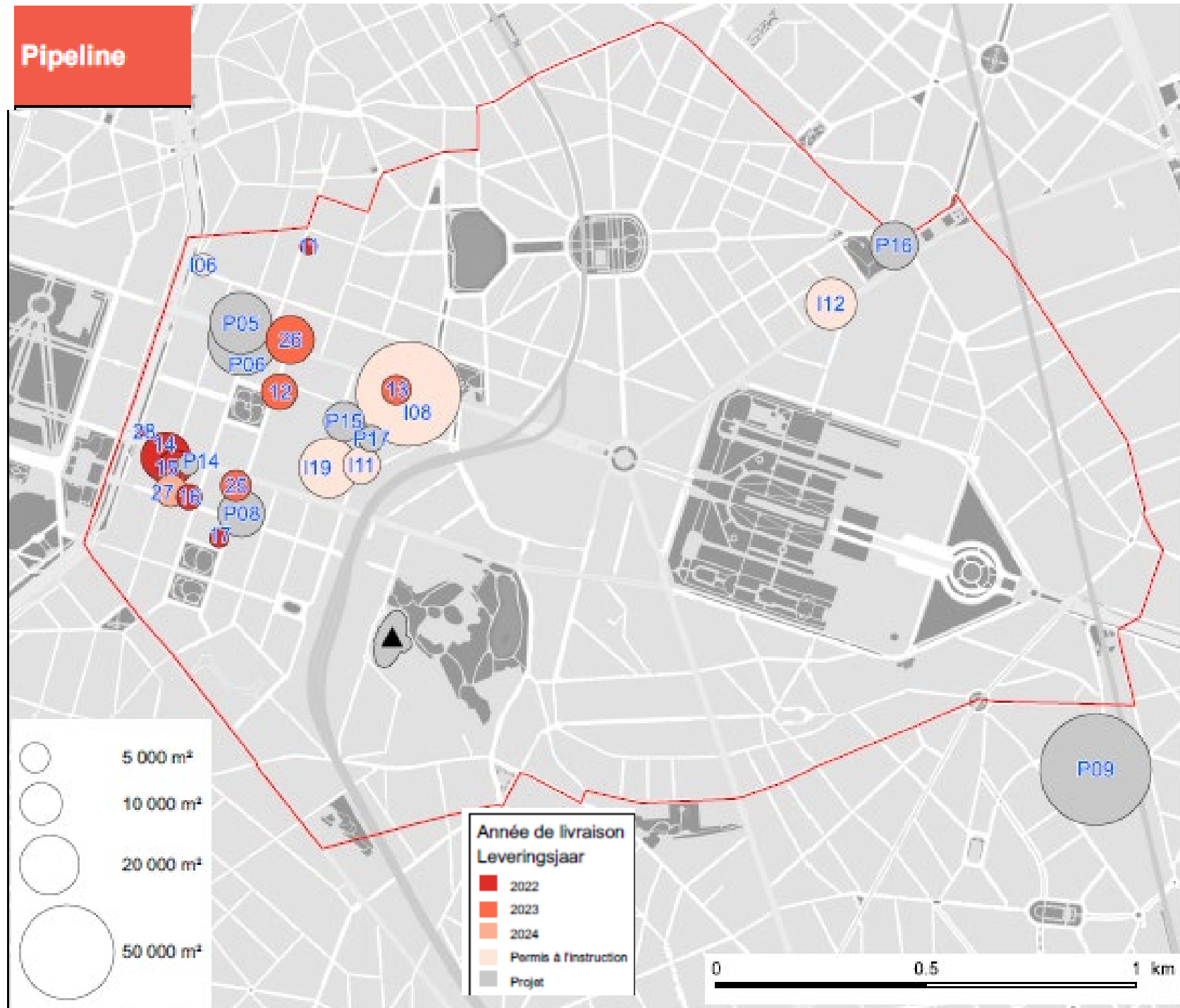
▲ Parlement européen (Bâtiment Paul-Henri Spaak) concours d'architecture en vue de sa rénovation

Pipeline

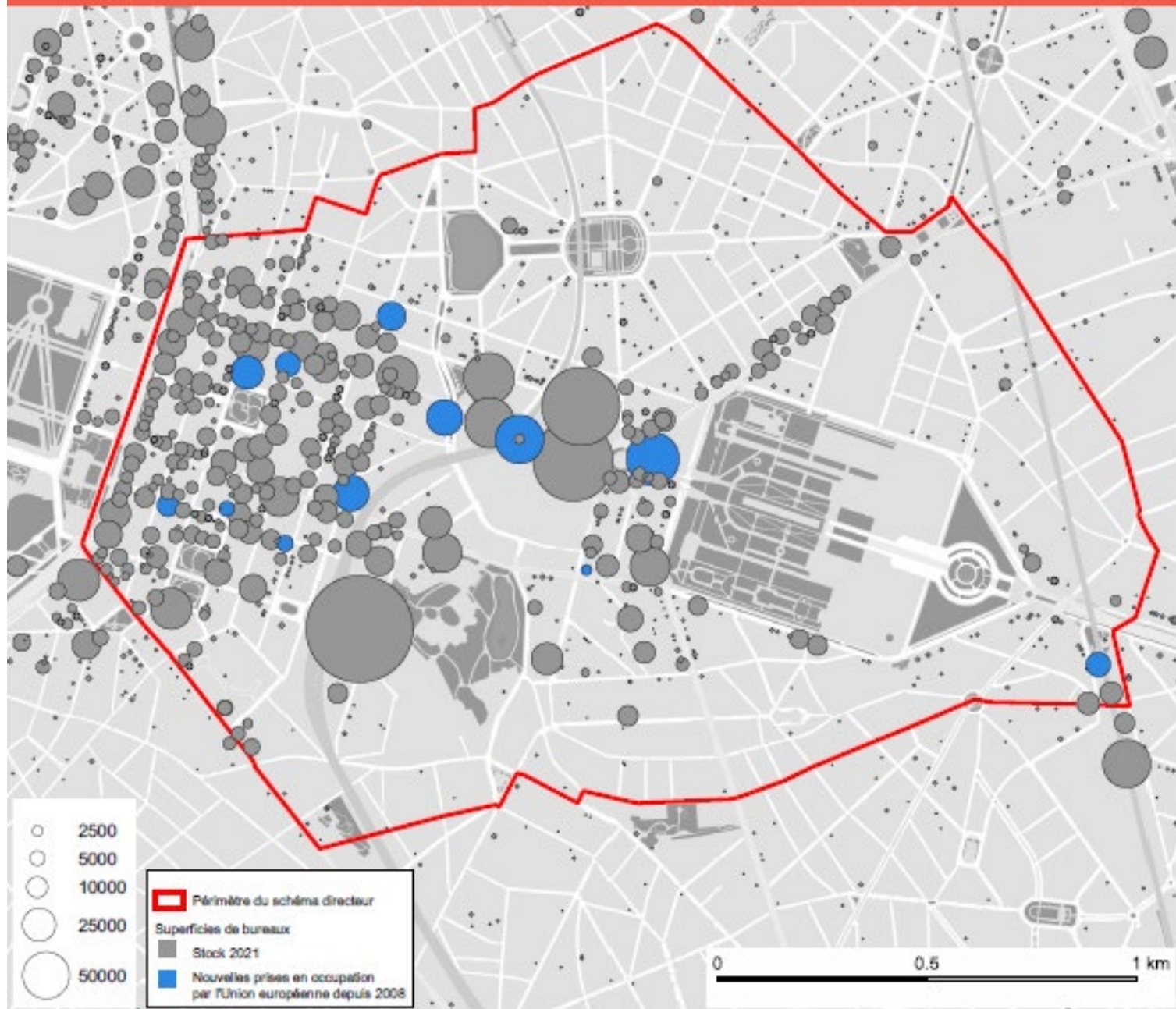
65.121 m²

107.933 m²

165.002 m²



Nouvelles prises en occupation par l'Union européenne depuis 2008 (2021)



Occupation par l'UE d'immeubles ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme et mis sur le marché (depuis 2008)

		MISE SUR LE MARCHÉ	SURFACE (m ²)	REMARQUE OCCUPATION
SERVICE EUROPEEN ACTION EXTERIEURE + service européen de sélection du personnel	JOYEUSE ENTREE LOI CORTENBERGH (CAPITAL)	2009	62.032	EMPHYTEOSE 30 ANS AXA
CONSEIL EUROPEEN	155 LOI (RESIDENCE PALACE)	2016	53.160	VENDU PAR LA REGIE DES BATIMENTS
PARLEMENT EUROPEEN	SCIENCE 6 MONTOYER 30	2011	5.250	USUFRUIT 21 ANS
COMMISSION EUROPEENNE	FRERE ORBAN (NEW ORBAN)	2012	25.314	BAIL 21 ANS
COMMISSION EUROPEENNE	TERVUEREN 41 (MERODE)	2015	13.524	BAIL 15 ANS
COMMISSION EUROPEENNE	MONTOYER 15 COMMERCE 39	2015	11.111	BAIL 15 ANS
COMMISSION EUROPEENNE	PHILIPPE LE BON 1-3	2014	18.724	BAIL 15 ANS
OMBUDSMAN UE	BELLIARD 222	2018 2021 (signature bail)	2.472	WILLEMEN GROEP
PARLEMENT EUROPEEN	BELLIARD 80 TREVES 25 (TREBEL)	2016	29.766	VENDU PAR ATENOR AU PARLEMENT EUROPEEN
COMMISSION EUROPEENNE	LOI 107 (THE ONE)	2021	29.511	USUFRUIT 18 ANS
PARLEMENT EUROPEEN	MONTOYER 63	2018	6.052	USUFRUIT 21 ANS LEASEINVEST REAL ESTATE
COMMISSION EUROPEENNE	LOI 51 (COPERNIC)	2021	13.303	USUFRUIT 20 ANS ALIDES
			270.219	

L'équation européenne

- La Commission recherche **100.000 m²** essentiellement dans le QE, accessoirement au QN, **à l'horizon 2021-2025** – avis 14/05/2021
- **Réduction de 25 à 30 %** de la superficie de son parc de bureaux (actuellement 780.000 m²), réduction de la moitié du nombre de bâtiments à l'échelle régionale (de 50 à 25) à l'échéance 2030
- Négociations en cours entre Région et OIB pour une contribution de la Commission à la **réintroduction de logements dans les bâtiments quittés par la Commission** (dont elle est propriétaire)
- Quid des intentions du **Parlement Européen** ?
- Quid des intentions du **Conseil** ?

Quelques ambiguïtés

- **A qui s'adresse le SD** ? À la Commission, aux autres institutions, aux opérateurs privés avec lesquels les institutions européennes traitent après-coup ?
- **Distinction entre bureaux et ambassades** (équipements au sens du PRAS) pas toujours faite lors de l'instruction des permis
Enjeu : en dehors des ZA du PRAS => pouvoir revenir à l'affectation bureau en cas de départ de l'ambassade
- **Logements** construits dans le QE deviennent plutôt des business suites / résidences hôtelières (par ex. 37 logements Résidence Chamaris rue d'Arlon, 7 logements 42 rue de la Loi, 7 unités rue Newton)
- **Les crèches de l'UE sont considérées comme des bureaux** parce qu'elles sont exclusivement réservées aux enfants des fonctionnaires européens (et donc « accessoires » à l'affectation bureaux), par exemple rue Général Leman (ZFM au PRAS), square Palmerston (ZHPR)
- Quel rôle effectif de la **CASBA** dans la mise en œuvre du SD (nombreuses dérogations possibles (PG 0.9 clause de sauvegarde, P 4.4 immeubles à l'abandon, article 330§3 Cobat)

Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)



5.2. ANNEXE 2 : PRESENTATION DE L'ANALYSE 'EU DISTRICT POST-COVID REPOSITIONING





EU DISTRICT POST- COVID REPOSITIONING

Perspective Brussels Atelier 5

Short report - Intended for recipient only

15 December 2021





Content

- I. EU District's Functional Mix
- II. The future office demand
- III. Interviews and District Evaluation
- IV. Recommended Actions

This presentation is a short version of a report prepared by Urbanite Advisors for the EU Quarter Fund. It is not intended for distribution outside of the participants of the Perspective Brussels / Atelier 5.

I. Current & Post-Covid Views on the EU District's Functional Mix

Setting-up the EU district boundaries

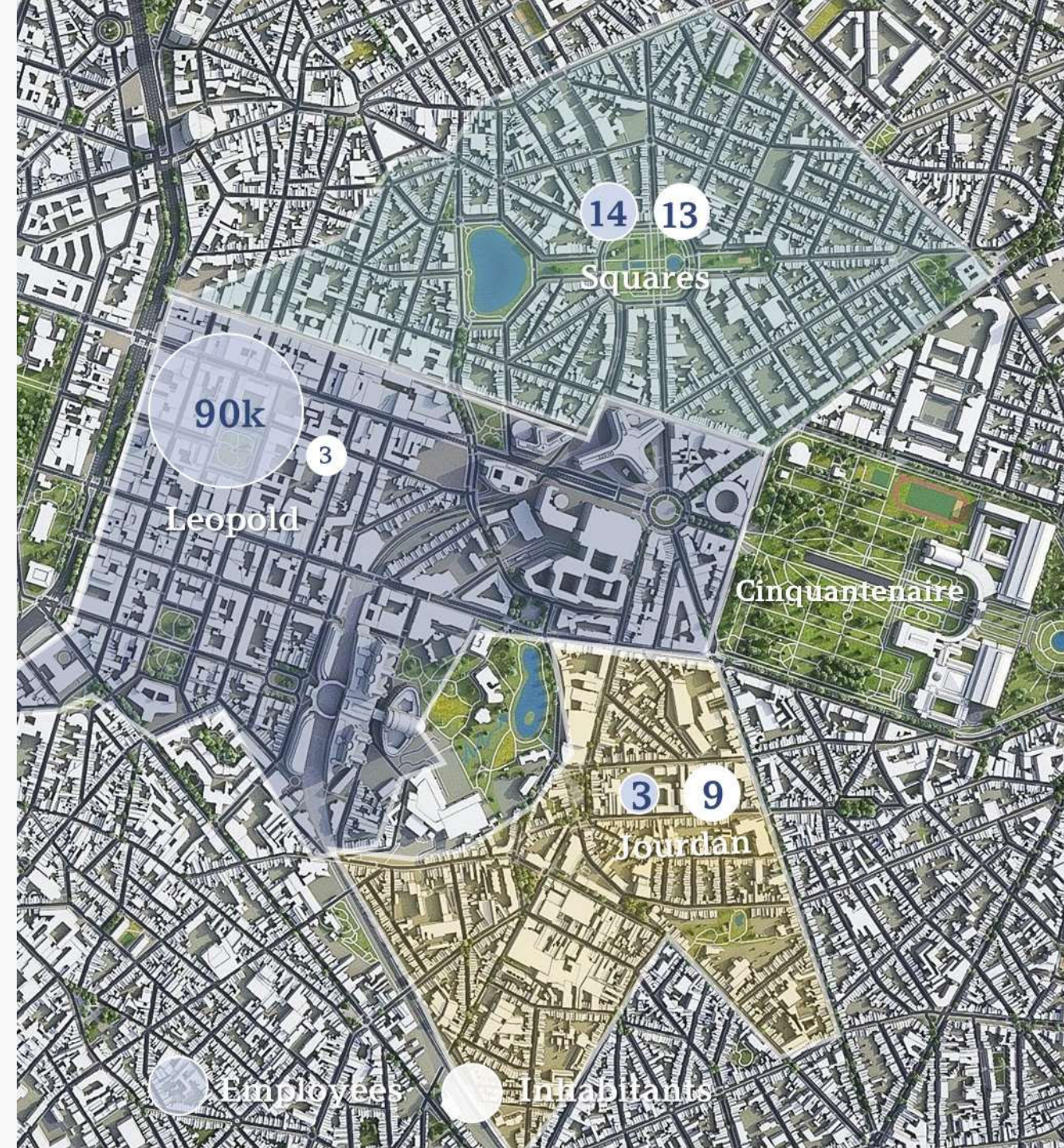
Context – Proposed 4 keys areas of consideration

The EU district **lacks definition and boundaries**. All agree that it starts at the small ring road on the west and its core is the Leopold district. Its North, South and East limits are subject to interpretations.

We believe it would be artificial to draw concentric lines around the core EU institutions cutting through neighbourhoods with clear sense of belonging. Besides the **core Leopold district** seat of the key institutions, the **Squares** and **Jourdan**, rather residential areas, have very strong connections to the EU urban ecosystem. The **Cinquantenaire** is also classified as part of the EU district.

These neighbourhoods are also classified by the **Monitoring des quartiers** and as such have statistical analysis.

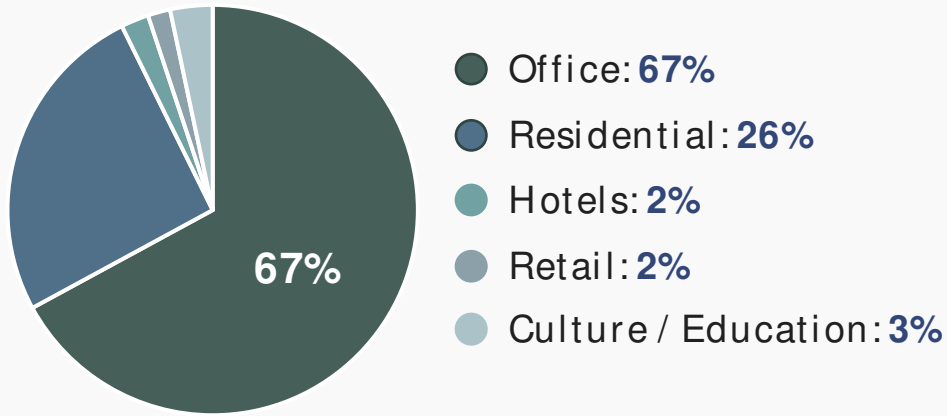
In 2020, these neighbourhoods housed ca 26k inhabitants (I), 2% of the Brussels population only, but more than 100k office workers, or ca. 25 % of the city total (W).



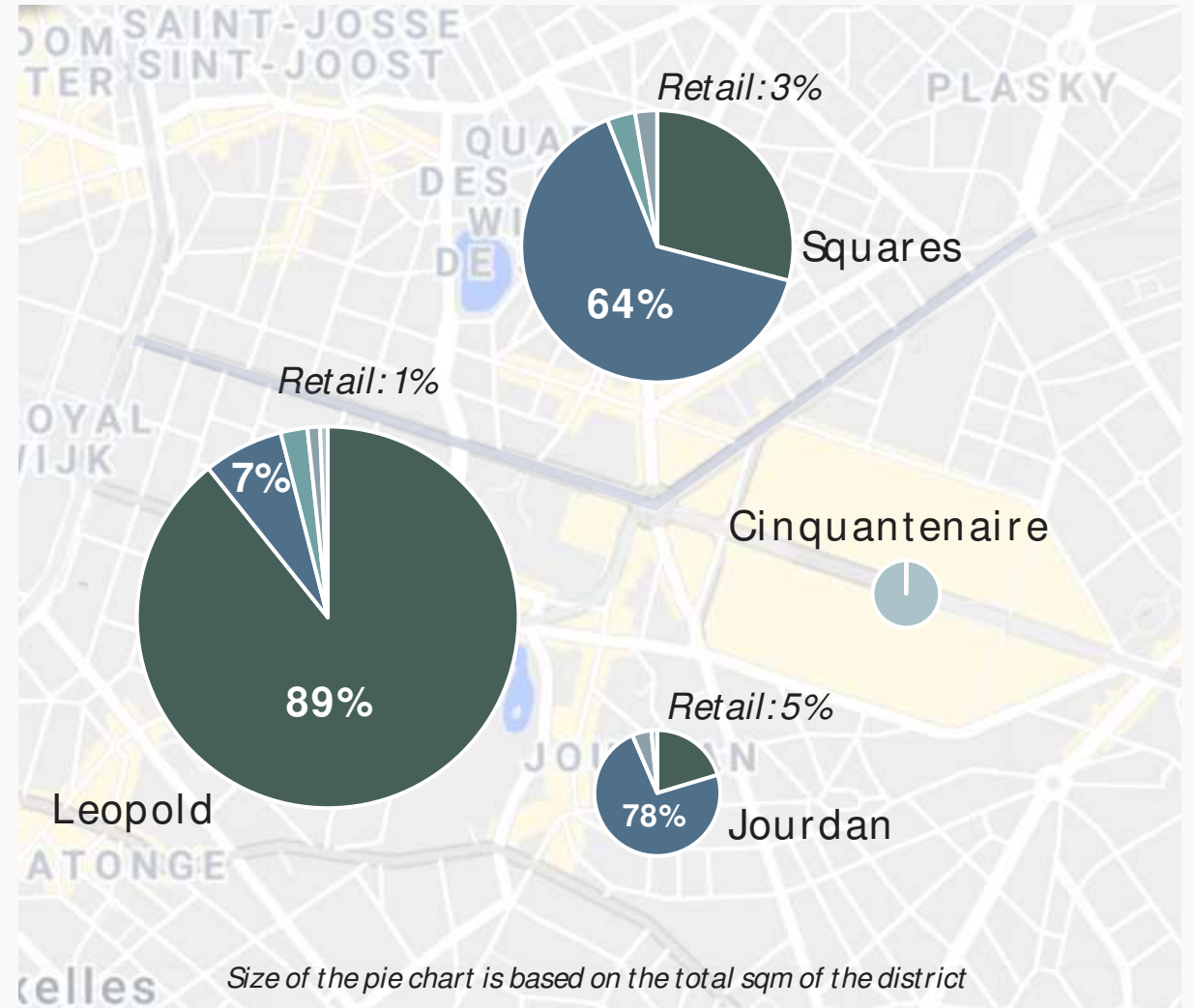
Key figures on EU district

Context – District functional mix

Overall functional mix of the EU district



The EU district is highly dominated by the office, which represents **67%** of the total functional mix. This is particularly true in the Leopold district where office represents almost **90%** of the functional mix, whereas Jourdan and Squares are dominated by residential (78% and 64% respectively) while the Cinquanteaire is purely composed of cultural assets.

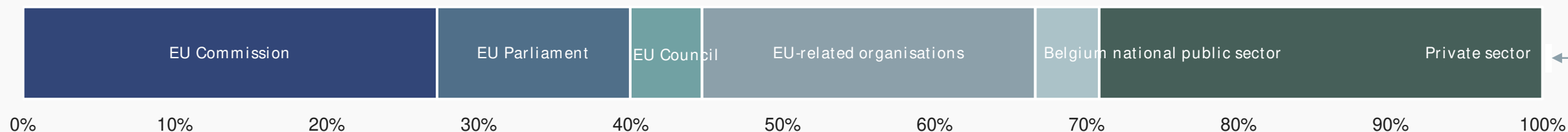


Key figures on EU district

Context – District functional mix

	Office	Retail	Residential	Hotel	Culture	Total
Leopold	2,430,000	30,000	187,000	63,000	18,000	2,728,000
Squares	270,000	23,000	564,000	29,000	<1,000	887,000
Jourdan	64,000	22,000	322,000	<1,000	6,800	415,800
Cinquantenaire	-	<1,000	-	-	115,000	116,000
Total sqm	2,764,000	76,000	1,073,000	93,000	140,800	4,146,800

Distribution of the office sector by key occupier:



The 3 core EU institutions represent 45% of the total office footprint in the EU district. This percentage even goes up to **67%** when adding all the other EU-related organisations. The national public sector occupies another 4%, while the last 29-30% is formed of companies operating in the private sector.

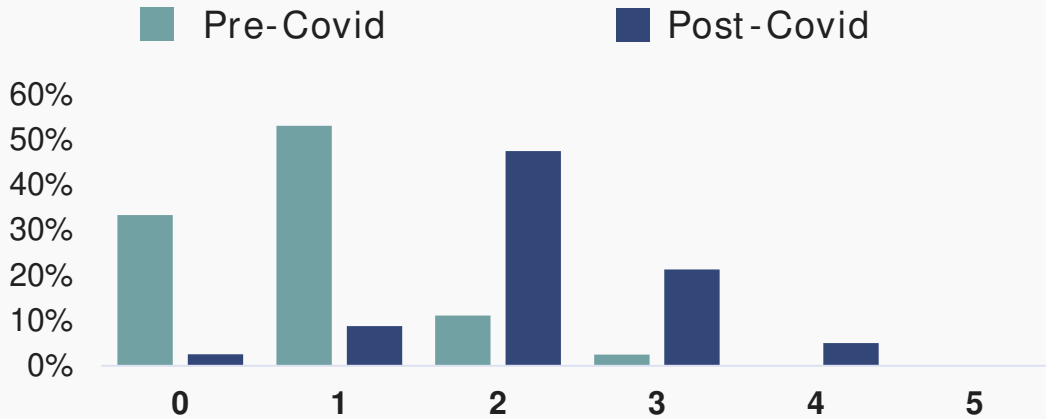
II. The future office demand

<https://www.urbaniteadvisors.com/post-covid-remote-working-survey-results>

The consensus on 2 to 3 days of remote working will further drive adoption of agile workplaces

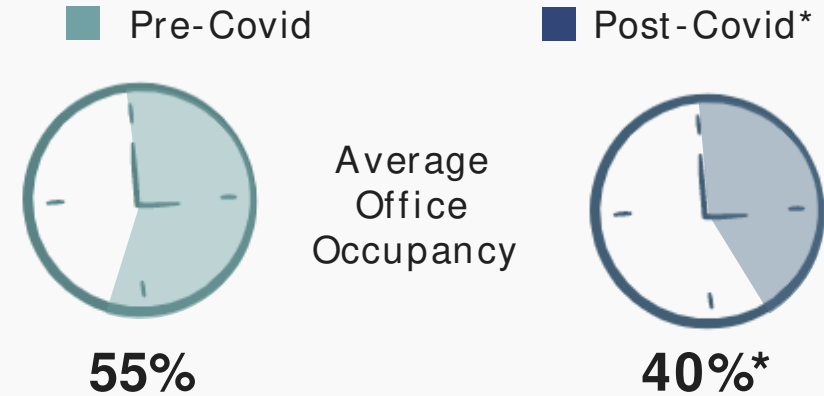
Average remote working allocation post-Covid and estimated office occupancy impact

Pre- & post-Covid remote working allowance per week



Typical remote working allowance #days per week pre- & post-Covid

Average office occupancy pre- & post-Covid*



* Average occupancy estimated with one additional remote working day

Pre- & post-Covid remote working allowance per week



0.8



2.2 #days / week

Pre-Covid

Post-Covid

Adoption of agile workplace strategy



45%



76%

Pre-Covid

Post-Covid

Respondents want buildings that provide seamless user experience centered on collaboration

Services and amenities required by respondents post-Covid

“We want open and vibrant ground floors”



“More catering options”

“Concierge service”



“53% want Co-working option within building”

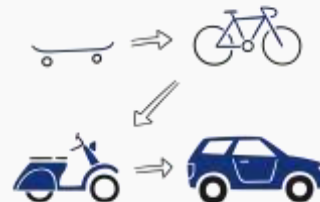
76%

Want more meeting and collaboration space

“Smart building technologies improving user experience”

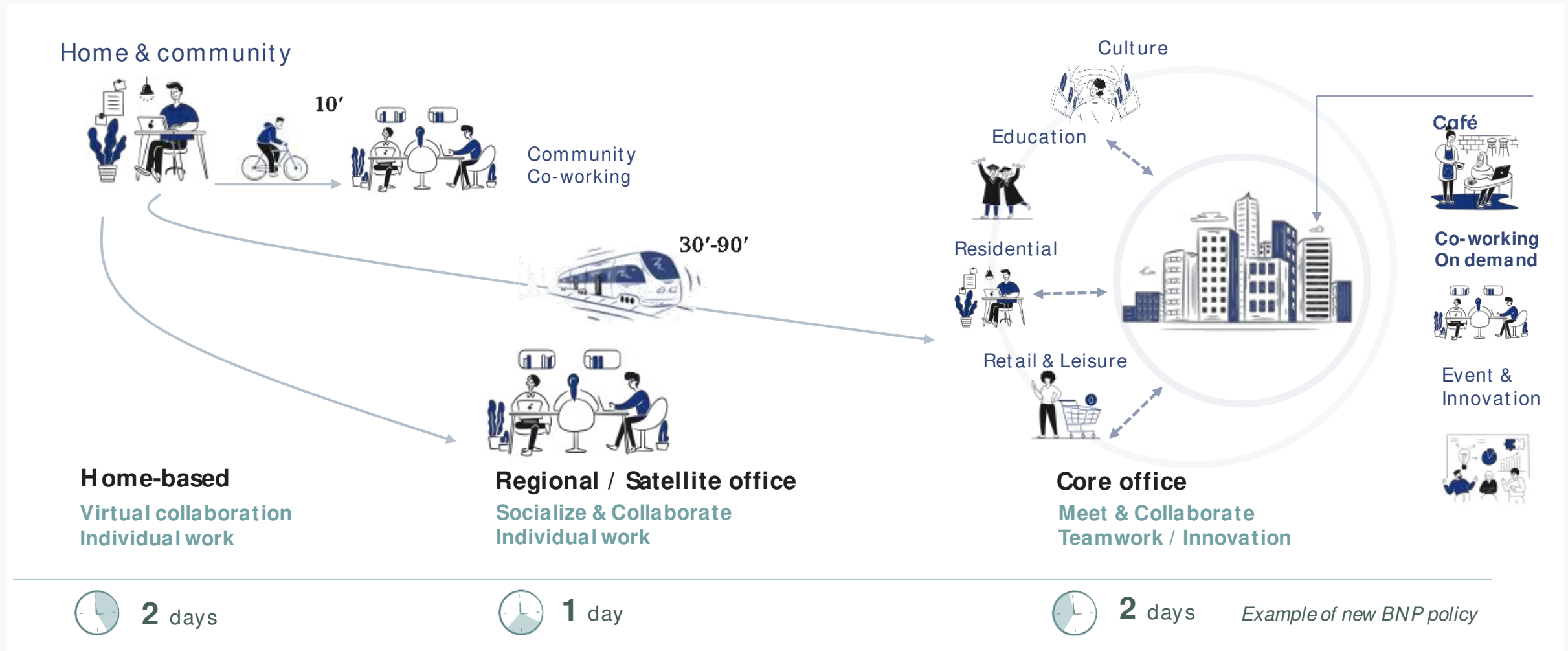


“Shared Mobility”



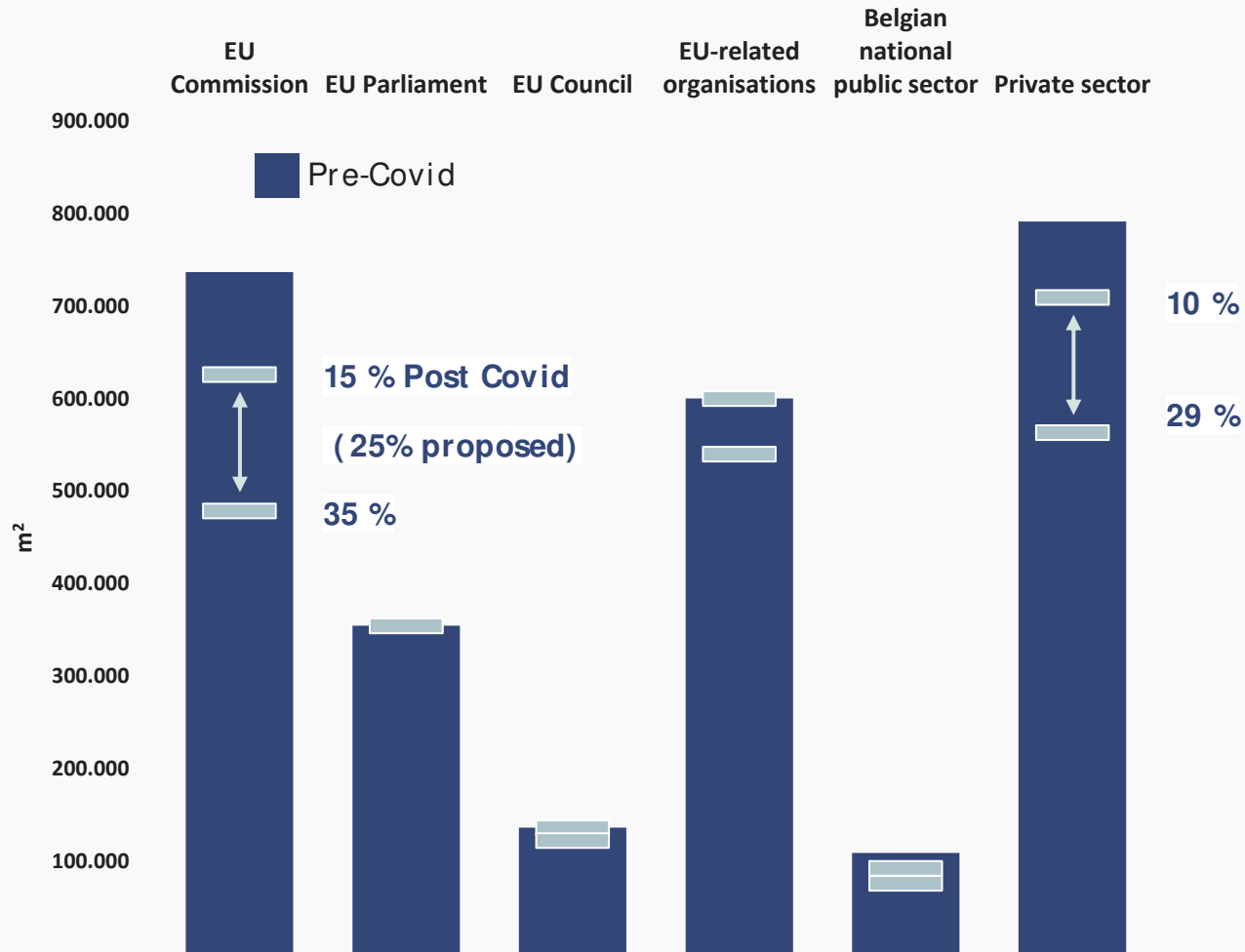
Choice of place, space and workplace will increasingly be distributed on a wider geography

Providing the right mix of places and workplaces to support the new normal



Demand from current occupiers will shrink but there is potential to attract new occupiers

Post-Covid office demand from current occupiers and potential impact on the EU district



We foresee a contraction of the current occupiers' office demand of between 8% and 22% in the EU district (c. 200-600k m²) within the next 5-7 years.

Occupiers are increasingly looking to vibrant, Urban and well-connected areas. The Brussels Central District is the most in favor however it has limited availability due to its historic nature.

The EU district has an opportunity to **attract new occupiers especially from outside of the Brussels region** that did not find suitable offices in the very city center.

Provided that the district repositioning is started on short term with a good marketing campaign new occupiers can be attract to the district to partly compensate this contraction.

The Loi and Belliard streets will remain highly problematic for private sector occupiers and their remodeling and traffic limitation should start on very short term.

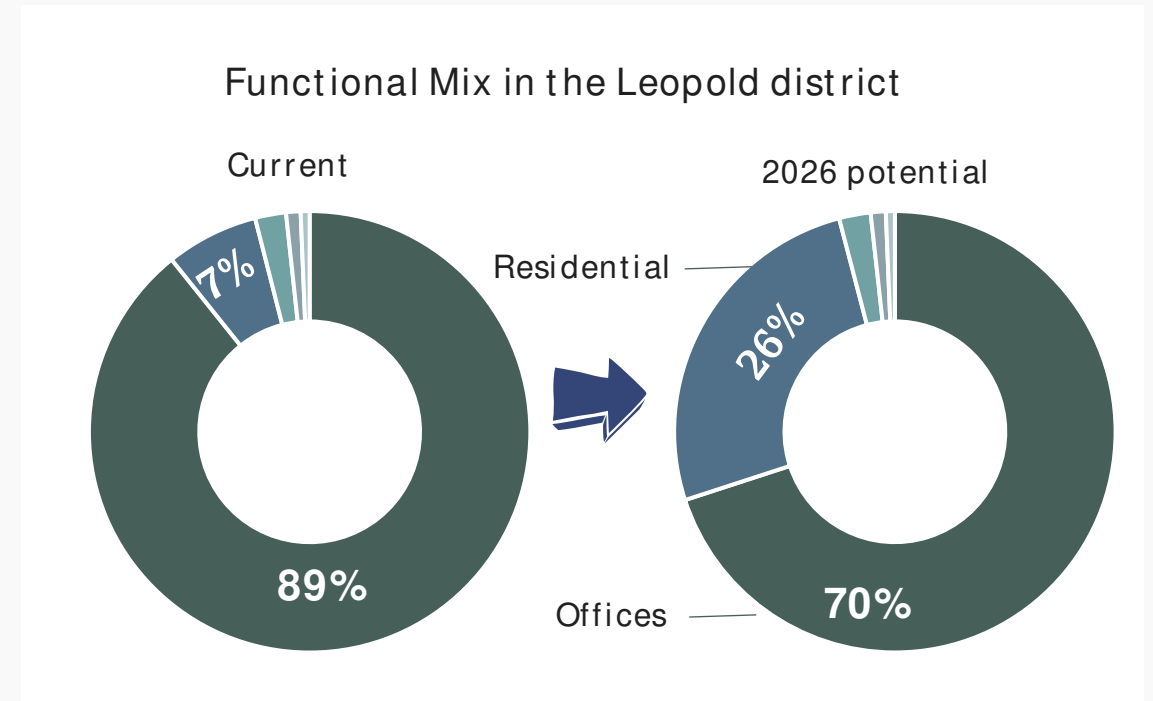
Residential reconversion should focus on core Leopold district

The Leopold sub-district with its 89% office share remains the key issue within the EU district.

*Even if a total of 600.000 sqm of office space would be reconverted to residential this would only represent **26%** of the total area (from 7% currently).*

*This would represent ca. **5,000 units** residential units (700 p.a. over the next 7 years) . Based on residential market demand this amount can be easily absorbed in the district.*

The 600.000 sqm however corresponds to the "worst case" office scenario where current occupiers would reduce their space occupation by the highest scenario (-22%) and no new external occupier would compensate this.



III. Interviews and District Evaluation

We conducted 18 interviews representing 11 interest groups

Context – Interviewee list

1. EU District 6 Board Members

- a. Jean-Pierre Hanin (CEO, Cofinimmo)
- b. Jacques Lefèvre (CEO, BPI Real Estate Belgium)
- c. Sven Lenaerts (Head of CSR, Immobel)
- d. Jérôme Delaunay (Country Team Head Benelux, AXA Investment Managers)
- e. Cédric Mali (CCO, Befimmo)
- f. Serge Fautré (CEO, AG Real Estate)

2. EU institutions

- a. Marc Becquet (Head of OIB)
- b. Christiane Gerlach-Scheerer (Master Architect)
- c. Klaus Welle (Secretary General, EU Parliament)

3. Regional government

- a. Pierre Lemaire (Project Manager Urban Strategy, Perspective Brussels)
- b. Patrick Struelens (Visit Brussels)

4. Association of residents

- a. Michel Van Roye (Coordination Bruxelles-Europe)
- b. Marco Schmitz (Association du Quartier Léopold)
- c. Barbara Bentein (GAQNE)

5. Hotel association / representatives

- a. Frédéric Hill (General Manager, Stanhope Hotel Brussels, Thon Hotels)

6. Retail association / representatives

- a. Fran Verwimp (Hub.brussels) & 4 local retail associations

7. Cultural associations / players

- a. Sébastien de Baere (Autoworld)

8. Mobility players

- a. Philippe Barette (Strategy Director, Brussels Mobility)
- b. Robert Fontaine (Corporate Planning, Reporting & CSR, STIB)

9. Education representative: University Prof.

- a. Simon Boone (VUB - general manager BSI)
- b. Dirk Jacobs (ULB – president BSI)
- c. Emeritus Professor Eric Corijn (VUB)

10. Residential brokers & developers

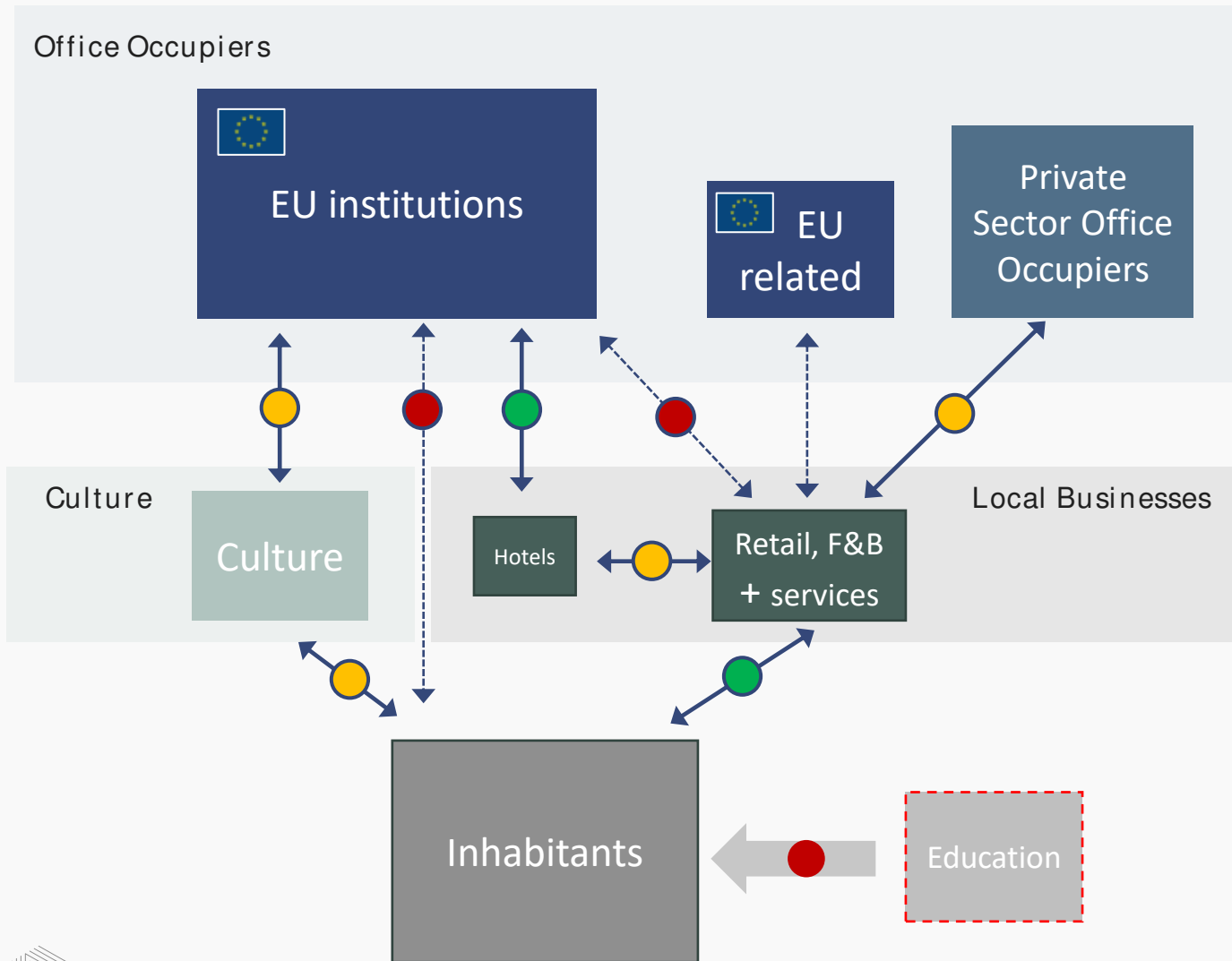
- a. Nicolas Vincent & Adrian Devos (Managing Directors, Buyerside)
- b. Wim Smeets (Urbicoon)

11. Office brokers

- a. Maximilien Mandart (Partner, Cushman & Wakefield)
- b. Cédric Van Meerbeeck (Head of Research & Marketing Belgium & Luxembourg, Cushman & Wakefield)

District stakeholders

Key Interactions



- *The EU institutions are the largest occupiers of the district, their employees outnumber the inhabitants by a factor close to 2. As such the EU is driving the key interactions with the district other stakeholders and has a major social and urban responsibility.*
- *Without a direct and supportive cooperation from the EU institutions it will be difficult to change the district.*

Type of link

- ↔ Established, strong link
- ⋯ Weak link
- ← Non-established, missing link

Link performance rate:

- Well functioning interaction, fluid cooperation
- Functional interaction but more limited cooperation
- Sub optimal interaction limited cooperation and communication

Main highlighted topics by the interviewees / stakeholders

Mostly external topics

1. Governance & Policies



Clear, long-term regulation is required

The lack of long-term planning framework is a hinder for future investment .

- Implement **long-term urban planning** framework to provide stability and improve **permitting processes**.
- **Improve concertation** with local stakeholders for key local projects.
- **Identify financial and planning mechanisms** (land value capture?) * to incentivize residential investment and invest in public infrastructure.

2. Environment



Drastically increase green and public spaces

The district street scape is very much grey and concrete.

- Deliver **more quality public space** to foster outdoor activities and retail is essential.
- 1** **More green spaces are required both in the public realm as well as inside the courtyards or on rooftops.**

3. Mobility



Mobility shift and reduce transit traffic

The district suffers from traffic and is cut into 3 areas by 2 Urban motorways.

- Support employers to **shift commute from car to other means of transport**. Create a **mobility desk** for the district
- 2** **Implement shared mobility solutions.**
- North & South **soft mobility paths** with focus on Loi/ Belliard crossings must be developed.
- Regional government must act to **divert the transit traffic**.
- A **comprehensive parking strategy** to reduce on-street parking.



Main highlighted topics by the interviewees / stakeholders

Interviews – Key topics



4. Functional Mix & Buildings

Increased residential and retail offering, provide better services to tenants

- 3 a. Increase Residential:**
 - Identify the buildings that would be suitable for residential or mixed use.
 - Focus on Leopold district.
 - Deliver **large apartments** with significant green features and very large terrasses.
- 4 b. Widen the retail offer:**
 - Attract new retailers by releasing ground floor space and limiting food chain expansion.
 - Incentivize office workers to spend in local retails. Set-up a **local currency** to encourage sales in local retail units.
- 5 c. Ground floor activation program** involving the EU, food chains, as well landlords and users.
- d. Towards hospitality-grade offices:**
 - Radically improve the **services content** focusing on shared meeting spaces and events.
 - Implement more flexible office solutions.
- 6 e. Attract Education:**
 - Help finance a new **primary school** in the district, ideally an open EU school.

Main highlighted topics by the interviewees / stakeholders

Interviews – Key topics



5. Culture

Better coordinate and promote cultural offer

7 Support an EUD culture association

- Promote the set up of an EU wide cultural association to better coordinate and promote cultural offer between EU and National institutions.

8 Promote an EU mall:

- Federate key players around the concept of an EU culture and democracy mall (Washington Mall) incorporation EU functions towards the 50're park.

9 Pop Up exhibitions

Use the newly activate ground floors and receptions areas to organize pop up art exhibitions promotion the local museums.



6. Branding & Marketing

Change perception, promote brand

- #### **10** Create branded North/South soft mobility signage re-uniting the district.
- Define the district core neighborhoods and identity.
 - Increase EU visibility.
 - Create a district logo, website and marketing materials.

Shape the district's long-term strategy in a government-approved regulatory urban framework

1. Government & Policies: Long-term planning regulation

Status as seen by stakeholders:

- **No clear strategy definitions**
- Abnormally long and uncertain **permitting processes**

Propositions mentioned by stakeholders:

- Create a local **stakeholders' alliance**
- Provide key recommendations to government
- Incentivize residential via increased permit capacity
- Identify land value capture mechanisms
- Increase the involvement of the EU

Main objectives for the regulation:

1. Foster and **incentivize** the delivery of more residential
- 2. Reunite the district** North-South soft mobility paths
3. Maintain the **existing urban block fabric**
4. Deliver quality public spaces
- 5. Open the inner court yards** and create pocket parks
6. Increase **green / vegetal presence**
- 7. Reduce automotive** pressure / increase soft mobility.,
- 8. New parking strategy** including sharing principles
- 9. Activate ground floors**
10. Limit demolition reconstructions

- Key influencers:**
- *Government*
 - *Investors*
 - *Associations*

Overall importance:



Create more qualitative public and green spaces

2. Public infrastructure: Quality of public spaces and more green spaces

Propositions mentioned by stakeholders:

- **Link the key parks** through green pedestrian axis.
- The Commission could establish a presence in the Cinquantaire. This could be creating the embryo of an EU democratic mall.
- Many **parking spaces should be converted into green areas**
- Transform “Belliard” into an **urban green corridor**:
- **Green space is not used enough** (not even Parc Leopold) and should be activated.
- **Co-creation** of social and environmental impacts will be more important.



Source: environment Bruxelles

Green axis

Key influencers: • Government
• Investors

Overall importance: ●

Encourage the use of public transport and increase soft mobility offering

3. Soft Mobility

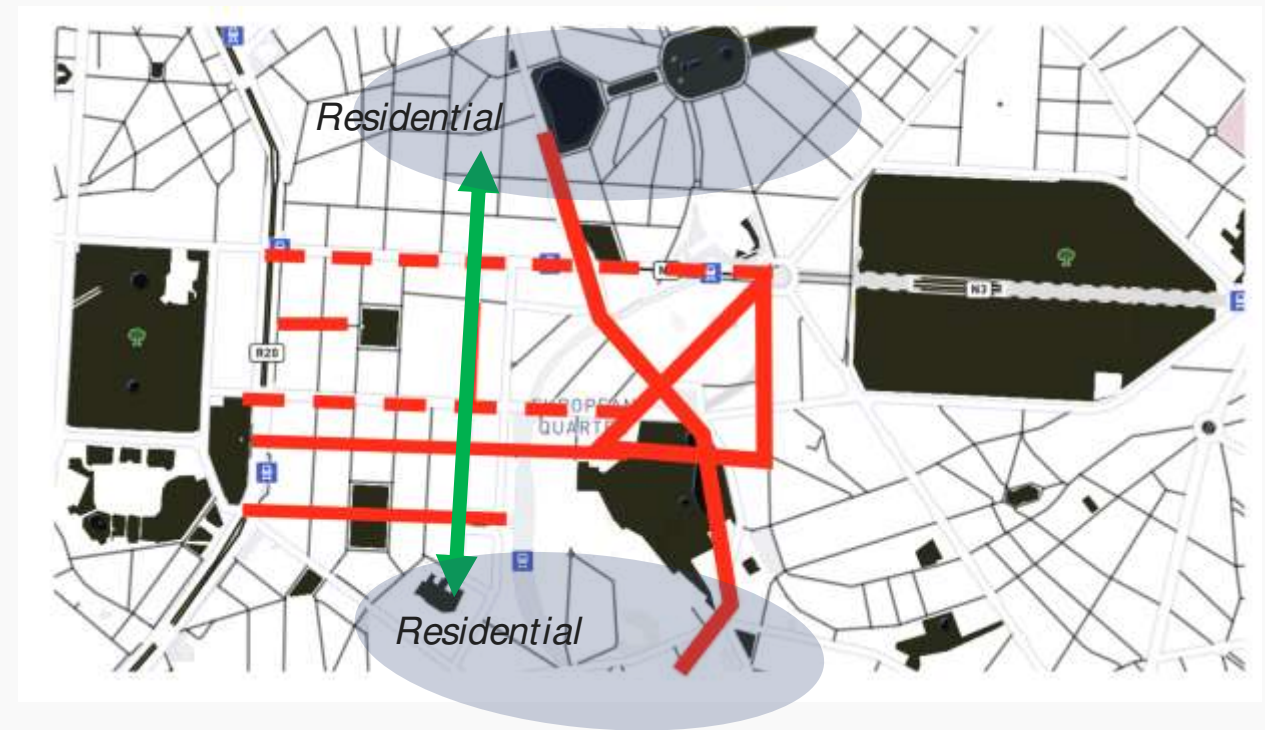
Status as seen by stakeholders:

- **Car transit is an issue** in the district.
- Local offices generate significant traffic. (50% EU)
- Little to no **encouragement from companies** to switch to public transport or other soft mobility options.
- Main **metro line (1-5) is congested** at peak hours

Propositions mentioned by stakeholders:

- **Mutualize parking** spaces, opening a bicycle hub (EU).
- There are plans to **remove car parking** from the streets.
- Open a **district-based mobility team** to support companies to change mobility patterns.
- **Temporary soft mobility** measures must be finalized

North-South soft mobility axis need to be implemented to reunite the district



↔ Potential new soft mobility axis

● Proposed soft mobility axis

Source: cyclo-pedestrian connection between European Parliament and European Commission

Key influencers:

- EU, Office occupiers
- Residents
- Government

Overall importance: ●

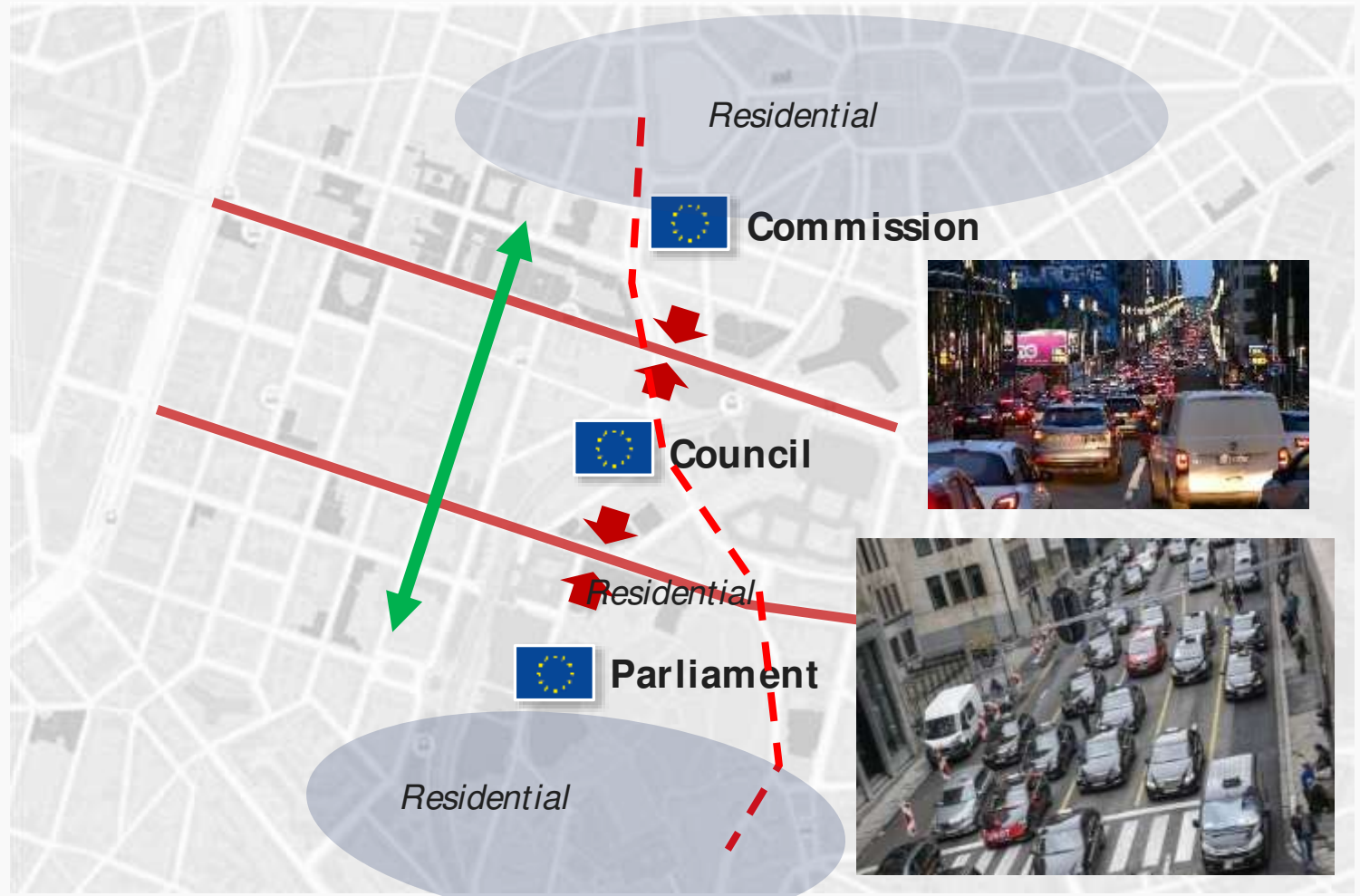
Bridge the urban barrier of the Loi / Belliard axis

3. Soft Mobility

The Loi / Belliard axis is cutting the district into 3 areas.

This axis urgently needs to be bridged with reinforced soft mobility crossing, reducing crossing times.

In that regard new north-south cyclo-pedestrian axis and crossing are critical to bridge the Loi/ Belliard axis.



- ↔ Potential new soft mobility axis
- Congested main roads (R. Belliard & R. de la Loi)
- - - Proposed soft mobility axis

Increase the residential function in the district with a diverse offering and larger apartments

4a. Functional Mix & Buildings: Increase Residential

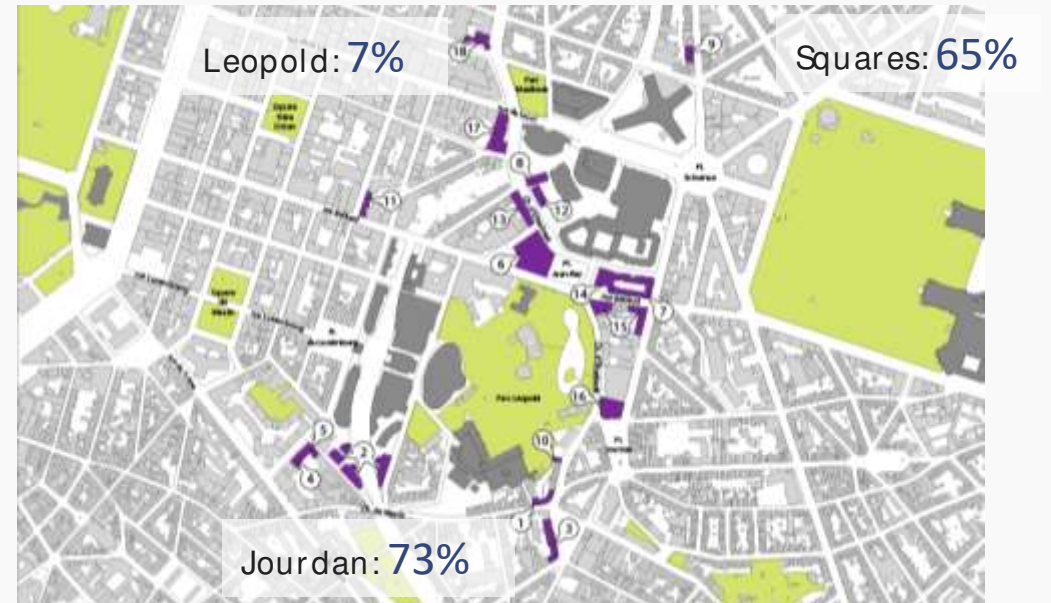
Status as seen by stakeholders:

- The district gained a lot of **vibrancy** as **upmarket** offering.
- Demand for new residential has **“no limit” in central Brussels**.
- There is a need for **larger apartments**.
- Young **expatriate residents** don't settle
- Lack of **public stimulus** for residential.

Propositions mentioned by stakeholders:

- **Reconvert small buildings** into residential.
- EU should offer exited buildings for **residential reversion**.
- Provide primary and secondary **schools** in the district (EU or Local).
- Increase the **size of the residential** units
- Improve **public space** and increase green surfaces.
- Improve the quality and diversity of **retail offering**.
- Develop residential in proximity of existing residential nodes and **avoid spreading residential** in difficult locations (Loi or Belliard).

New residential projects in the district



- New residential projects
- % Share of residential space

Source: Perspective Brussels

Increase between 2006-2020

- Key influencers:**
- Investors
 - Government

Overall importance: ●

Develop a district-wide retail strategy, attract wider offering and activate ground floors

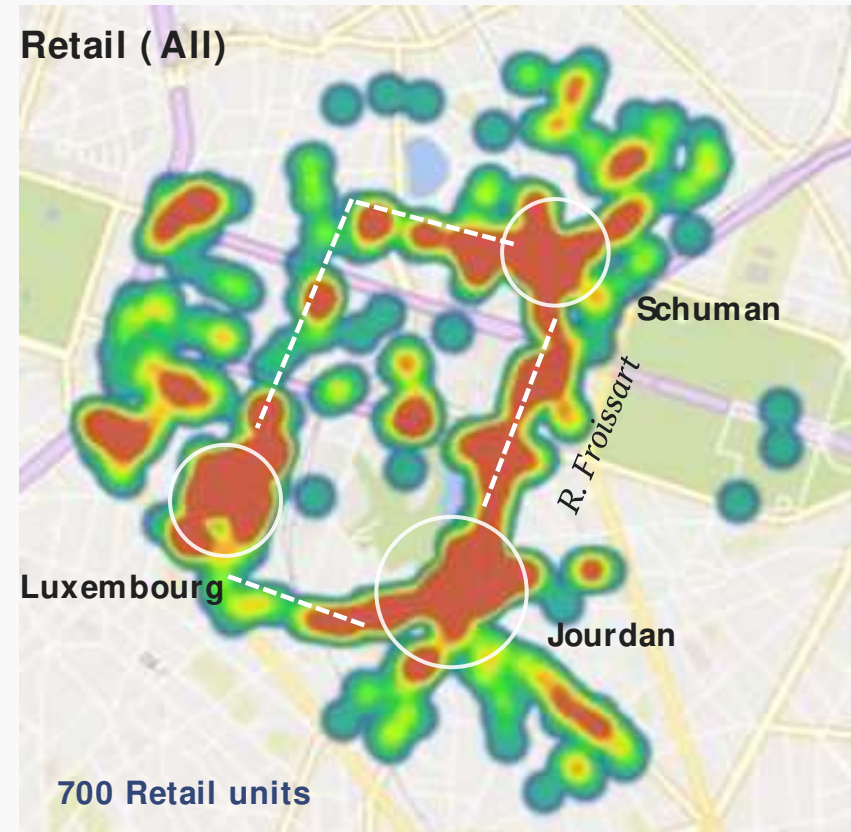
4b. Functional Mix & Buildings: Widen Retail and F&B

Status as seen by stakeholders:

- Mostly made of **proximity shopping** and **bars & restaurants**.
- **Quality** of the **F&B** offering has especially increased.
- There is still a **lack of wider offering** beyond F&B.

Propositions mentioned by stakeholders:

- Limit the **presence of larger chains**.
- **Improve public space** and pedestrian access by creating **thematic promenades** for example.
- **Increase residential functions**
- Attract **higher quality** and more **diverse offering**
- EU should **stop subsidizing internalized canteens**.
- Set-up a **local F&B ticket** to boost local spending.
- Encourage limited traffic zones (super blocks)



- Key influencers:**
- Investors
 - Hotel, Retail, F&B
 - Residents

Overall importance:



Open an EU school, accessible to all residents, as a precondition to attracting residents

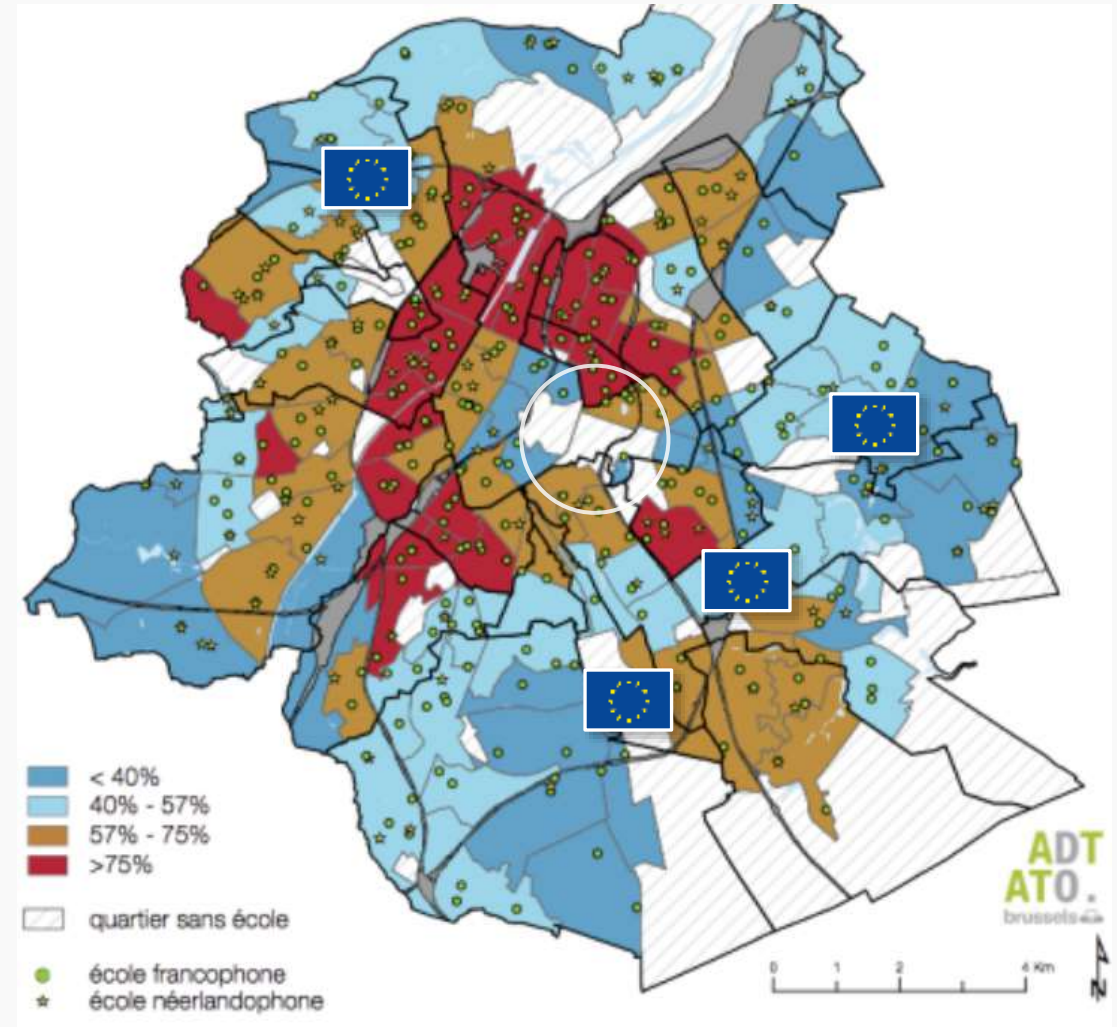
4d. Functional Mix & Buildings: Attract education

Status and issues:

- Schools are vital facilities when it comes to attracting and retaining inhabitants in a neighborhood. This is especially crucial in Brussels where the access to schools is linked to the parent's place of residence.
- For many EU personnel, the need to drop the kids in remote decentralized locations not only generates significant commute time loss but significant negative environmental impact.

Future plans:

- Attracting families to live in the district is crucial to change its perception and generate more service offering. This absolutely requires a school. This ideally should be an EU school, open to all residents.



- Key influencers:**
- EU
 - Government
 - Investors

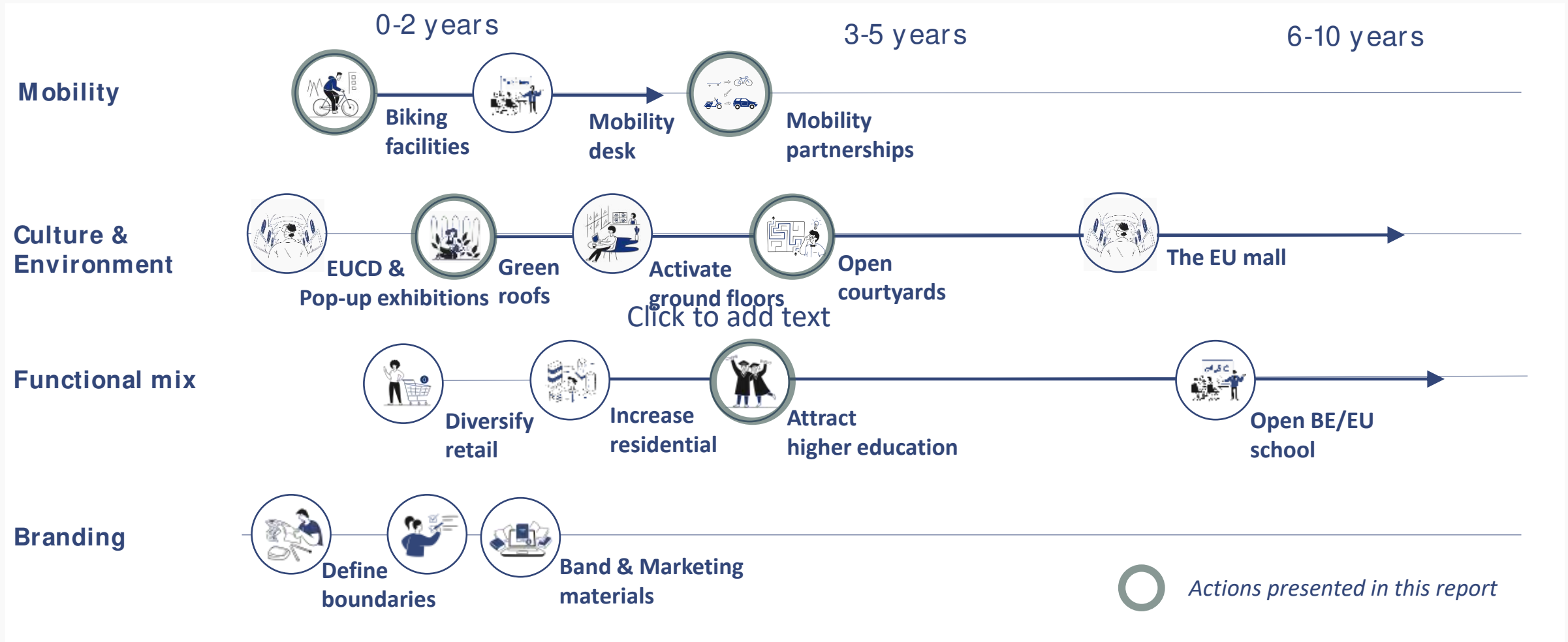
Overall importance:



IV. Recommended Actions & Pilot Area

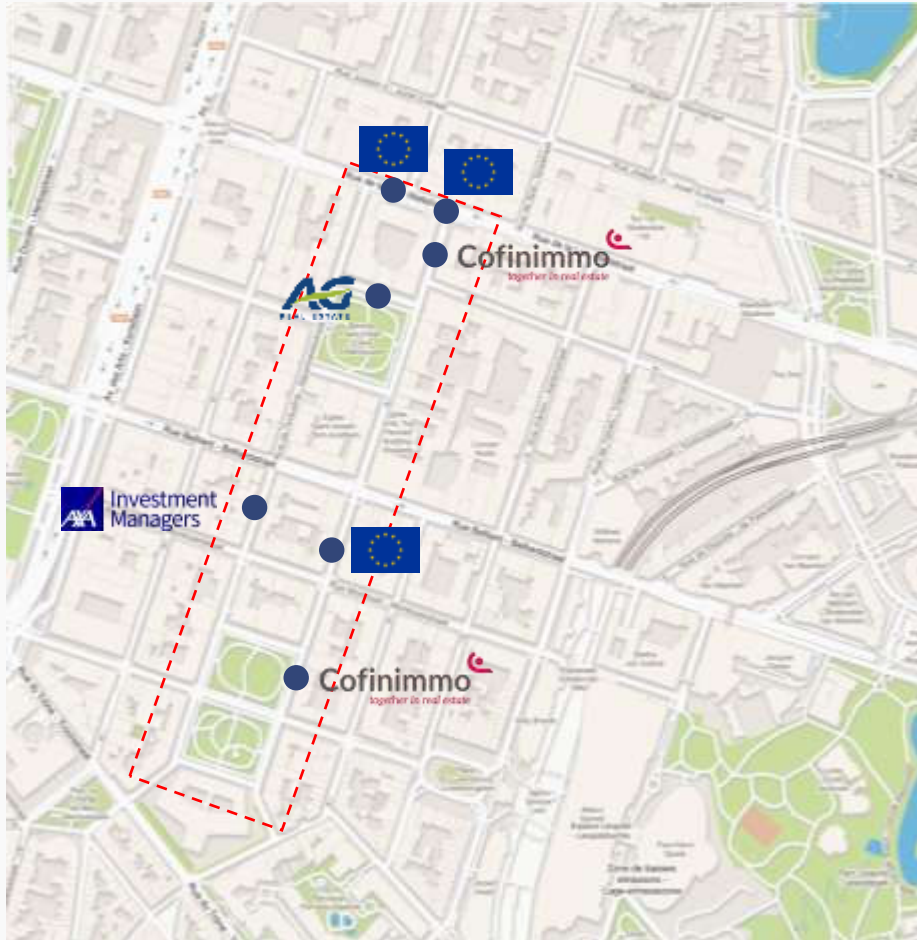
Overview of key actions proposed for the EU Quarter members

We identified ca 15 practical actions where the EU Quarter Fund members can deliver change with limited externalities.



Defining the boundaries of the proposed pilot project area

Test a selection of the identified action Q1 2022 validate and extend to the entire district.



Defined pilot area:

With the EU quarter fund we agreed on a very representative and symbolic area to test our recommendations. This pilot area starting from **Square de Meûs** connecting **Square Frère-Orban** axis, including blocks along **Rue de l'Industrie** and **Rue de la Science**.

The project area includes **50+ office buildings**, totalling c. **350k sqm** (c. 13% of the total office footprint of the EU district).



1. Ground floor activation: existing frontage hidden by stickers or prison-like architecture



Most of the EU's ground floors are visually blocked with stickers

Blocked EU occupied ground floors with stickers:



The architecture of some ground floors blocks the potential activation and would imply remodeling:



2. Greening roofs

Green the roofs where possible, open to occupiers



Action impact:

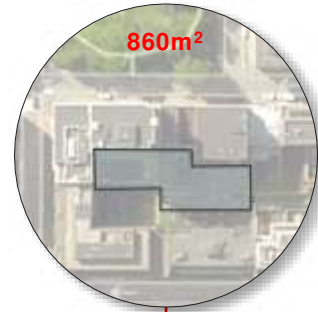
40+ buildings

+2.3ha green surface

-213t CO₂ per year

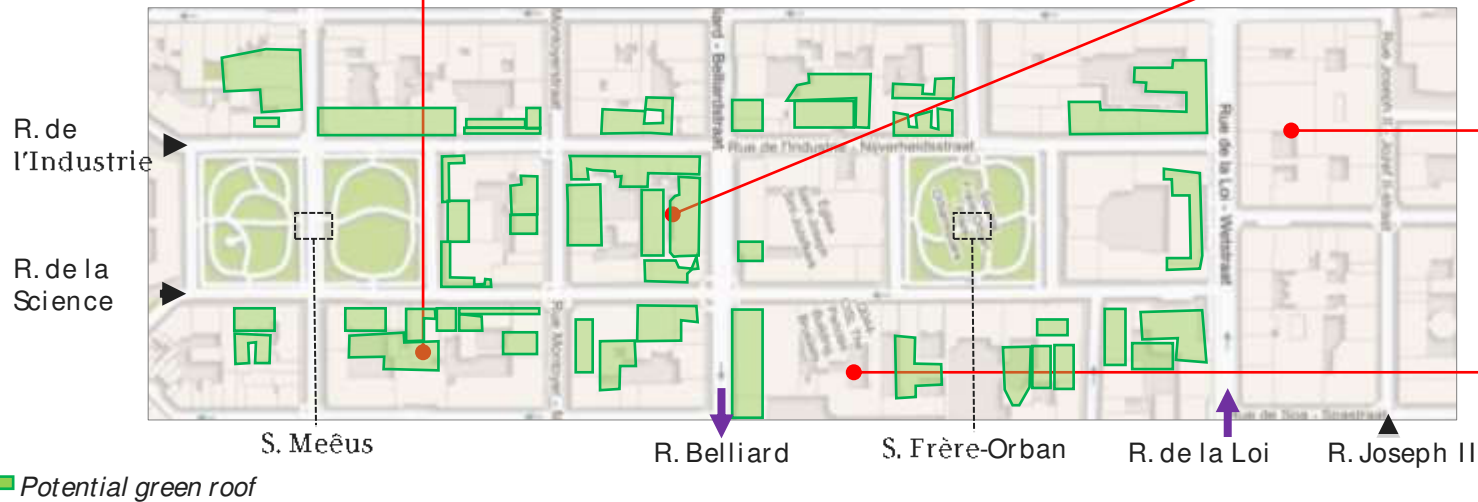
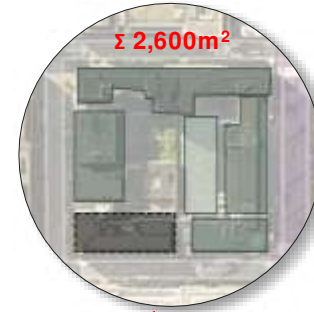
Buildings within block

Large surface, visibility from surrounding buildings



High impact blocks

Blocks with multiple green roof opportunities



Good examples (in pilot area):



Green roof within block (R. de la Loi)



Green roof within block (R. de la Science)

3. Opening the courtyards

Open inner courtyards to the public



Potential courtyard

Interesting courtyard potential



Closed yards

Some have potential to be opened-up with limited required investment



Good examples:



Arts 56 new open courtyard



Green Courtyard example (R. Science)

4. Making offices and neighborhood bike friendly

Improve biking experience for occupiers and visitors



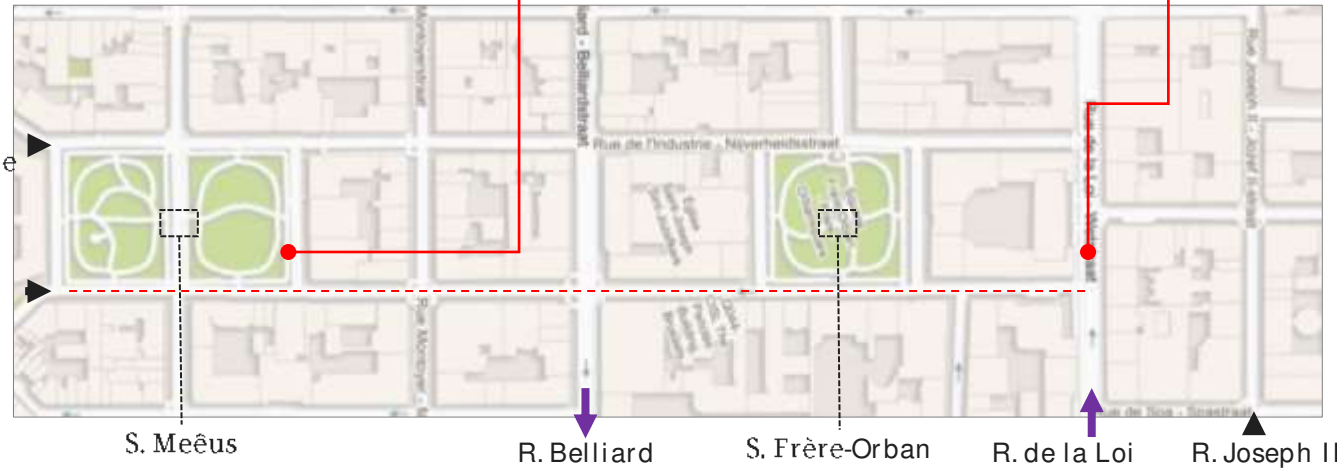
Key Issues:

- Lack of east-west soft mobility paths
- Non-existent visitors' bike facilities
- Usual lack of suitable shower facilities
- Lack of repair infrastructure
- Unfriendly tenant bike parking
- Lack of bike charging facilities

Coworking SQ Europe
No visitor bike access or parking



Crossing R. de la Loi
Crossing by bike amid high car traffic.



Good examples:



EU – Bike parking with maintenance hub



Intersection remodeled for biking

4. Biking facilities: international best practices

High quality and visibility bicycle entrance and visitor parking are critical



Visible & easy access

Clear and convenient entrance path with highly visible signage.



Clear route

Demarcated internal route



Visitor friendly

Easy & visible visitor bike parking facility



Equality

Clear signage and equal importance of each access mode

5. Shared mobility: The City Hub (Tri-City, Poland)

Skanska development full shared mobility provision



Bike sharing

Shared bikes and bike parking self operated.



E-Scooter sharing

E-scooter sharing via external operator in open system.



Car Sharing

Shared electric cars for the building users in closed community operated by external partner.



Single app access

Single tenant user experience app to book and pay for all mobility services.

6. Attract higher education: the VUB has a significant presence in the area but is at risk of leaving the district



Context:

- VUB occupies a complete office building owned by Upgrade Estate
- Possible opening of block to connect R. de La Science and Joseph II.
- Activated public surrounding places by students
- VUB would like to stay and expand in the area

VUB
Temporary campus



Active public space
Students activate public spaces in Joseph II.



Possibility to open-up and cross



Contact us

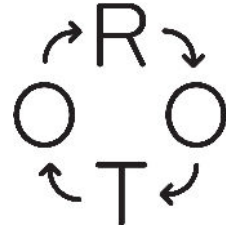
alain.deneef@mac.com

polster@urbaniteadvisors.com

<https://www.urbaniteadvisors.com>

5.3. ANNEXE 3 : PRINCIPES D'ECONOMIE CIRCULAIRE



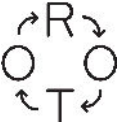


Économie circulaire

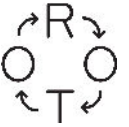
Atelier Bureaux, circularité et occupation temporaire

Michaël Ghyoot,

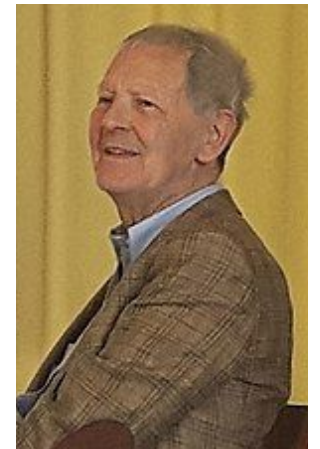
15 Décembre 2021

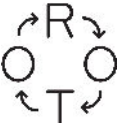


1. Économie circulaire ?

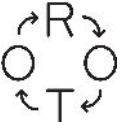


“A circular economy is about managing stocks: assets of cultural, natural and human nature, and manufactured objects. We have to learn how to maintain these stocks, because in industrialised countries we have a society of abundance. We have everything we need, but we have to learn how to look after it, and to care for it.”

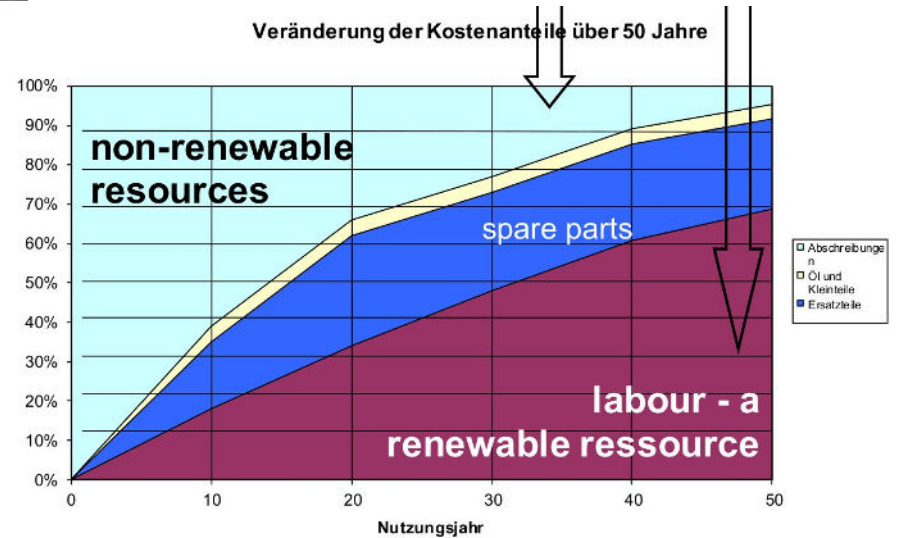


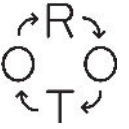


"Workers on the first moving assembly line put together magnetos and flywheels for 1913 Ford autos", Highland Park, Michigan.

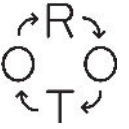


Alan Swift owned and drove the same car from 1928 to 2010. From W. Stahel, "Sustainable consumption", lecture in Brussels, 7 May 2013.

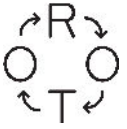




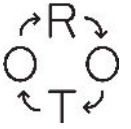
Job Koelewijn, "Cleaning the Rietveld Pavilion 16 march 1992".



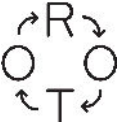
Piranesi, Vue sur le théâtre de Marcellus devenu palazzo, 18e siècle.



Building for the Leiden Bio Science Park, built from 165 t of steel sections reclaimed from a 1963 building. Dismantling operated by the company Beelen.nl (2020).



Omgekeerd Bouwen (Tubbergen, the Netherlands - literally: 'reverse building'), a company specialised in dismantling and re-building industrial structures.



“Just as we were a pioneer in the field of passive construction a few years ago, we now want to be an example when it comes to circular construction”

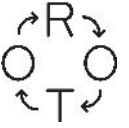
Pascal Smet - Secretary of State of the Brussels-Capital Region, responsible for Urbanism ([source](#))

“In Brussels we decided to focus our regional circular economy strategy on reuse and repair [...], the beating heart of circular economy.”

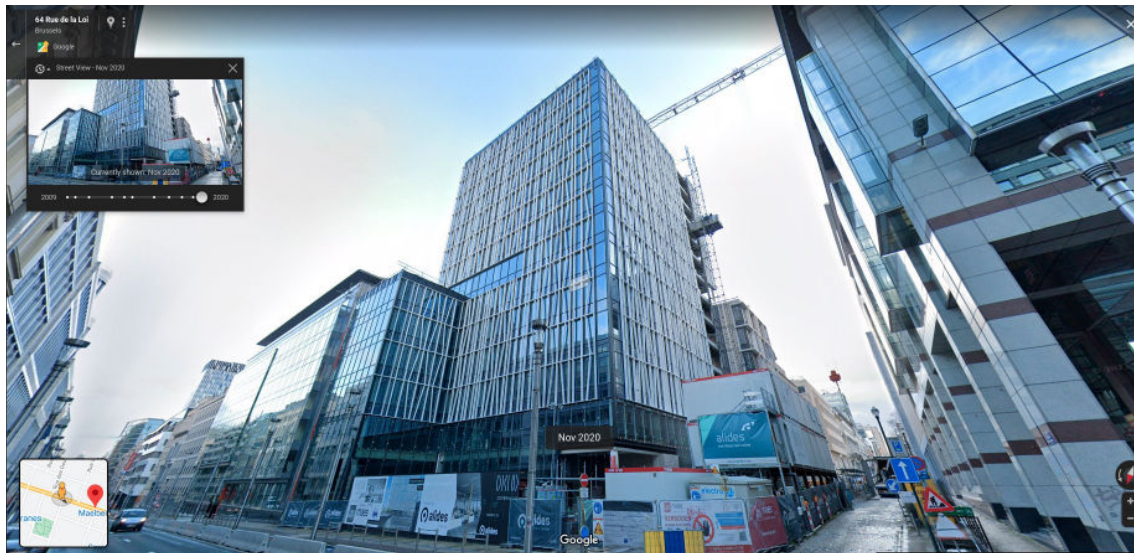
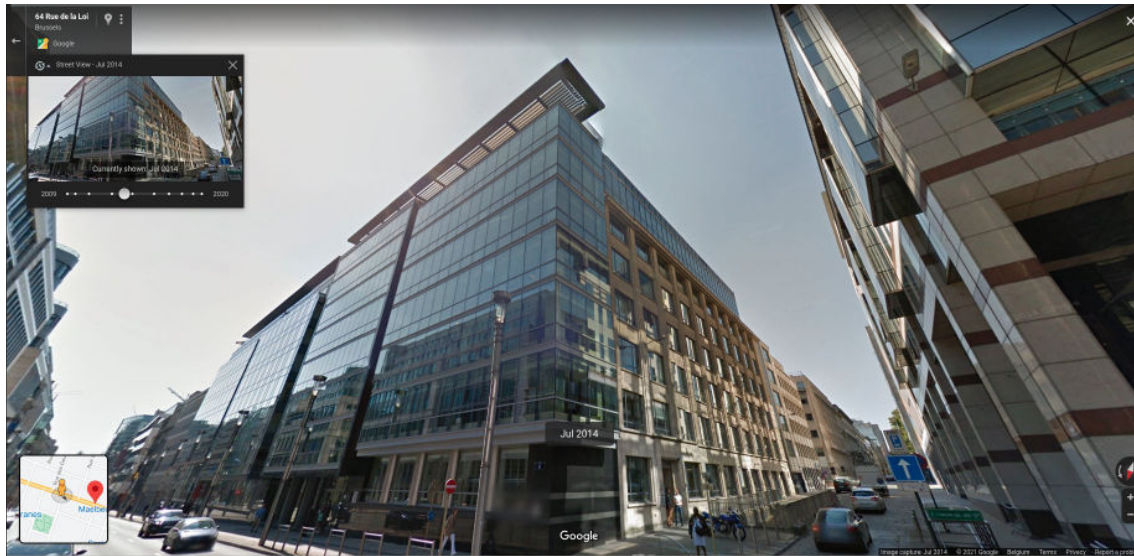
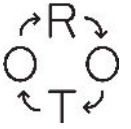
Barbara Dewulf - Deputy General Director at Brussels Environment ([source](#))

“It should become automatic to question demolition, to see what can still be preserved and upgraded.”

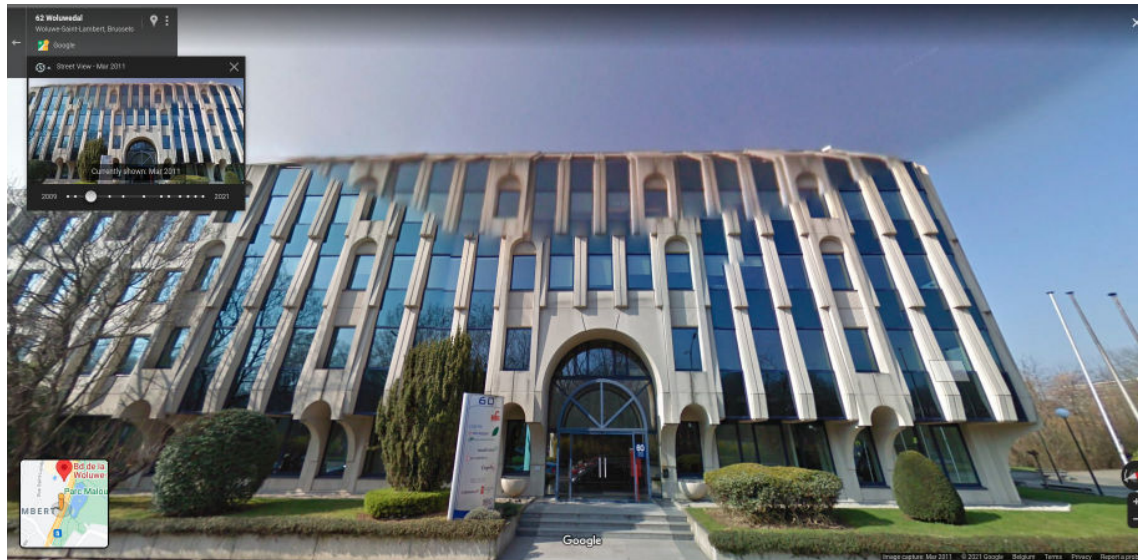
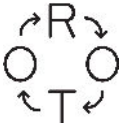
Kristiaan Borret - Bouwmeester Maître Architecte of the Brussels Region ([source](#))



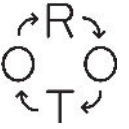
2. Des géants aux pieds d'argile ?

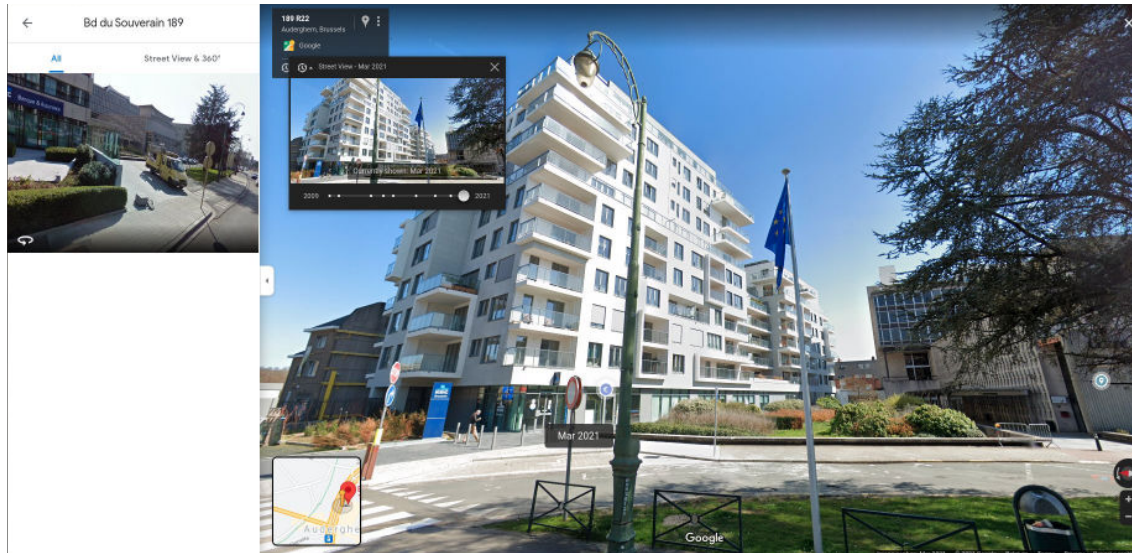
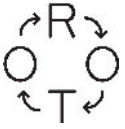


Science_49_Copernicus

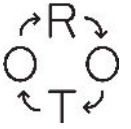


Woluwe 62

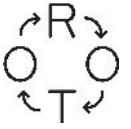




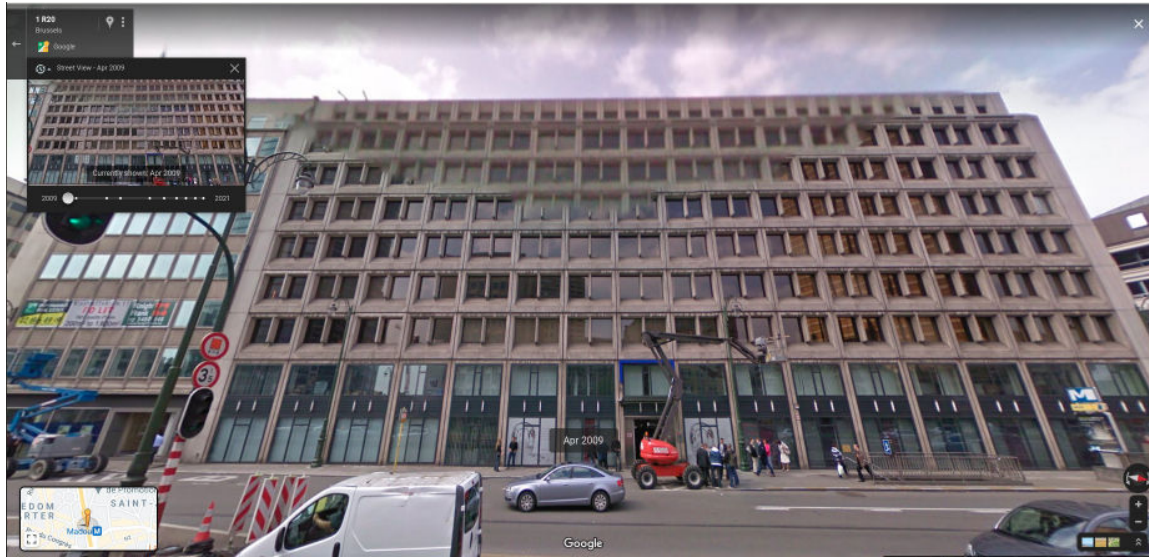
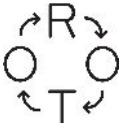
Souverain_189-197

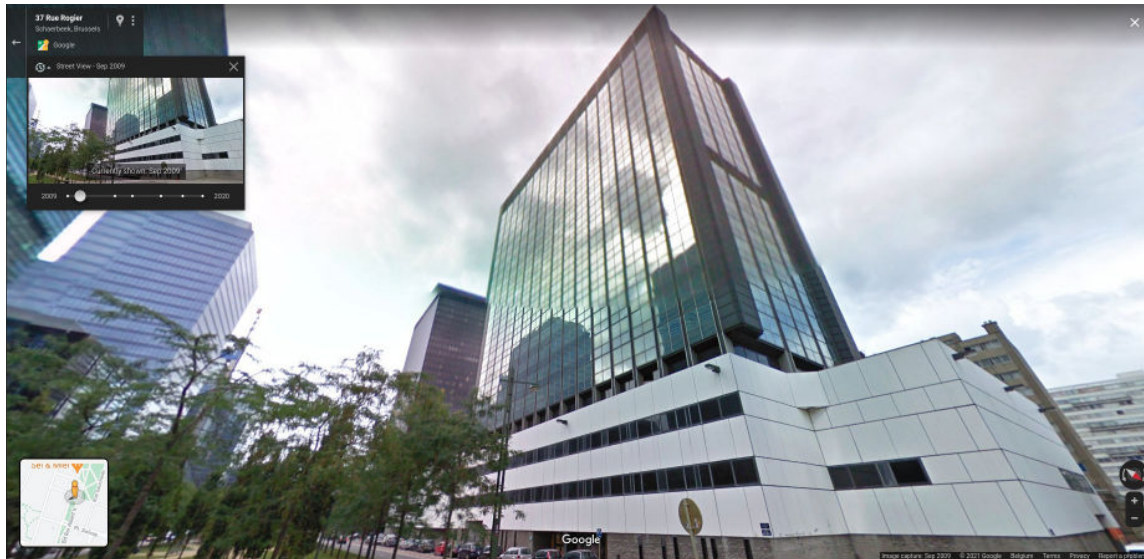
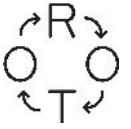


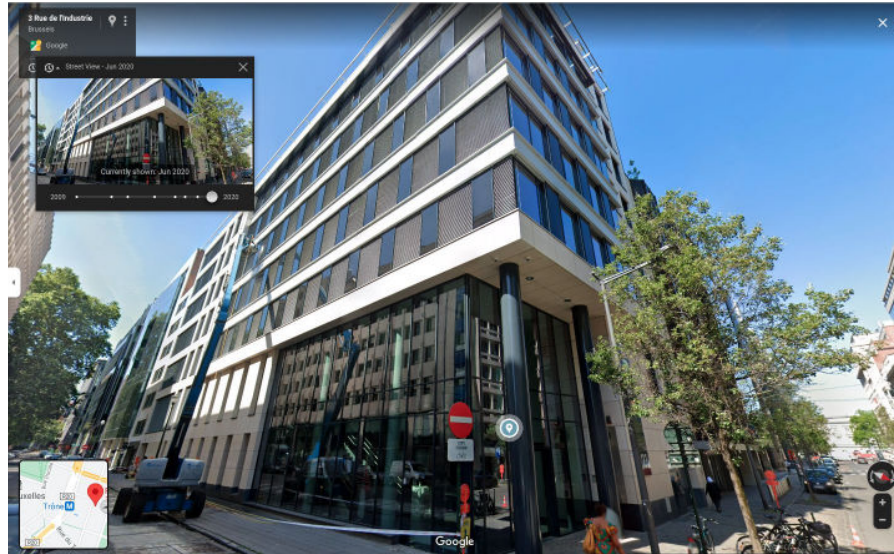
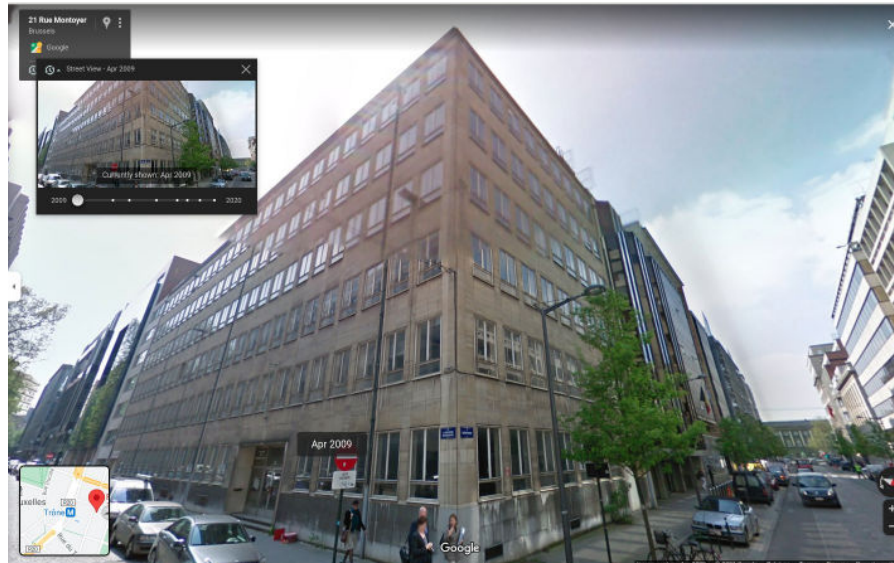
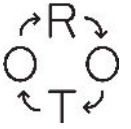
Royale_116



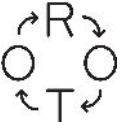
Regent_35







Regent_5

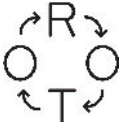


Démolition - reconstruction

**Contribution à la
production de
déchets**



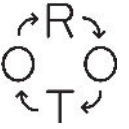
**Impacts
environnementaux
de la nouvelle
construction**



	Masse (t)
Inertes	20.795
Bois	212
Métaux	127
Tout-venant	42
Dangereux	21
Total	21.219

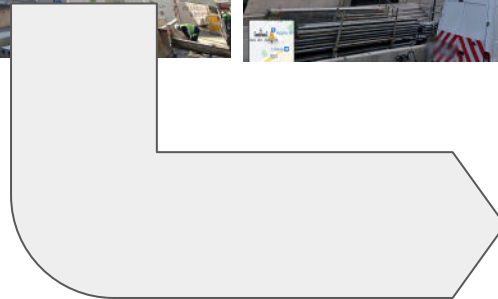
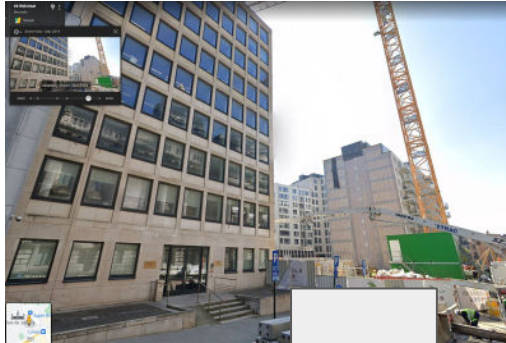
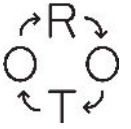
Bâtiment de bureaux, 1962 23.500 m²

Source: CSTC, Enseignements tirés de 5 projets de démolition/reconversion en Région de Bruxelles-Capitale, rapport de recherche produit dans le cadre du projet FEDER Bruxelles Le Bâti Bruxellois, Source de nouveaux Matériaux (BBSM), p.17-24. <https://bbsm.brussels>

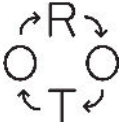


FCRBE - Reuse of building elements: will it soon be the norm in Europe?

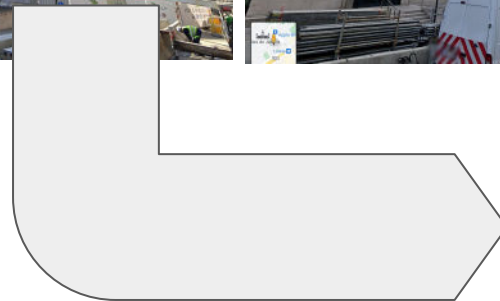
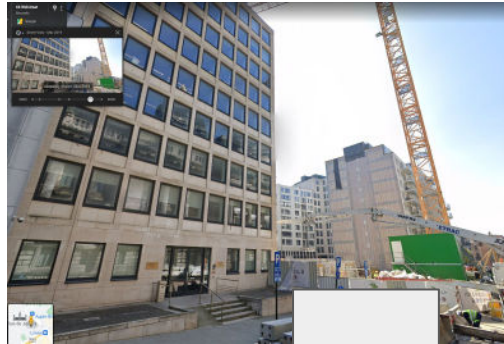
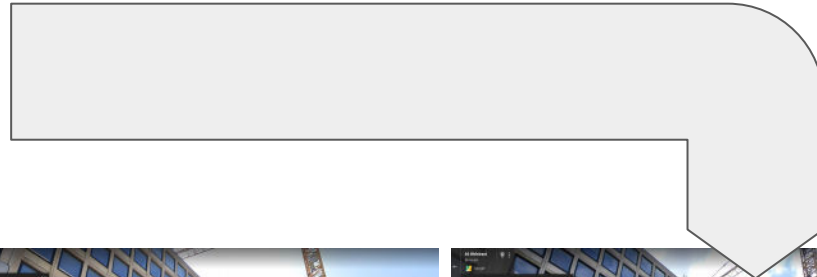
<https://www.youtube.com/watch?v=4SQVbxxQ4mM>



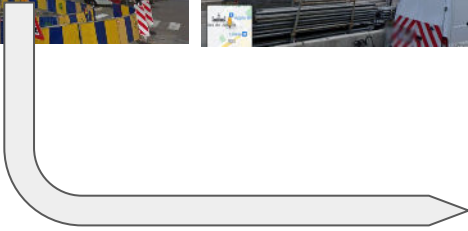
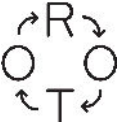
Déchets



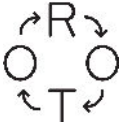
Nouveaux
matériaux



Déchets

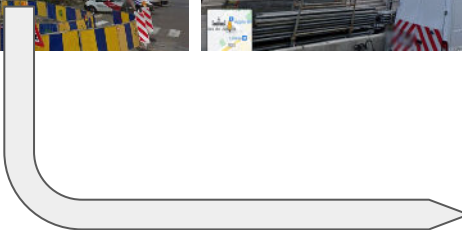


- ↳ Déchets :
- Meilleure gestion
 - Réemploi ↗



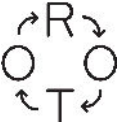
↳ impacts liés à la production des matériaux :

- biosourcés
- réemployés
- ...

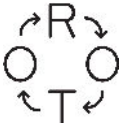


↳ Déchets :

- Meilleure gestion
- Réemploi ↗

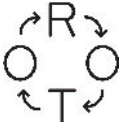


3. Ce qui pousse à la démolition



Disclaimer

Approche illustrative, à partir d'un petit échantillon (4 bâtiments, dont 2 effectivement démolis et 2 encore en discussion). Le travail mériterait une étude plus poussée. Toutes les traductions sont de l'auteur.



“Le complexe, qui a environ 40 ans, est aujourd’hui complètement dépassé, à la fois en matière d’efficacité énergétique et d’usage efficace de l’espace. Il ne rencontre plus les standards actuels des nouveaux bâtiments.”

<https://www.bruzz.be/samenleving/bnp-paribas-fortis-bouwt-nieuwe-hoofdzetel-2012-04-27>

Avril 2012

“Une rénovation aurait permis de résoudre certains problèmes mais le coût engendré, tant financier qu’écologique, aurait pratiquement atteint celui de la démolition et de la reconstruction. L’option de rénovation fut donc rejetée, et la reconstruction préconisée.”

<https://www.montagneduparc-warandeberg.be/fr/projet/ambitions>

Circa 2013.

“Un immeuble de bureaux banal, pour ne pas dire laid, qui a hébergé la Communauté flamande et qui a connu des jours meilleurs. Vingt-six ans pour être précis. C’est court. [...] Ironiquement, l’architecture du nouvel immeuble est le même que l’ancien. Absurde ? Oui et non. La ville évolue et le bâti s’adapte. Cela est vrai partout et tout le temps. Et il y a la logique économique du profit.”

<https://www.bruzz.be/opinie/edito-slopen-niet-2016-10-12>

Novembre 2016

“C’est le grand paradoxe du marché de l’immobilier bruxellois aujourd’hui. ‘D’un côté, beaucoup de bureaux sont vides, mais en même temps il y a une forte demande pour ce que nous appelons des immeubles de ‘Qualité A’. De vastes immeubles de bureaux modernes, bien situés.”

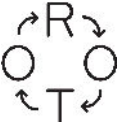
<https://www.bruzz.be/samenleving/boudewijngedebouw-wijkt-voor-kantoortorens-2016-10-04>

Octobre 2016

“Il y a deux ans, le CIVA et le BMA ouvraient le débat : faut-il démolir ou préserver les bâtiments de moins de 30 ans. Aujourd’hui, nous allons une étape plus loin : comment augmenter la durée de vie d’un bâtiment ?”

<https://civa.brussels/nl/expo-events/should-i-stay-or-should-i-go>

Novembre 2019



“Personne ne peut le prouver mais il se dit que la génération de Jaspers & Eyers était particulièrement adepte du lobbying. D’où leur forte présence dans le monde de l’immobilier à Bruxelles. C’est donc un signal fort que de simplement supprimer un immeuble de cette époque pas-si-heureuse. [...] La qualité des espaces publics [du nouveau projet] est grandement améliorée. Le front est impressionnant, le projet s’intègre bien dans le tissu urbain et le voisinage dispose de passages vers le futur parc sur les quais.”

https://www.standaard.be/cnt/dmf20161025_02539935

Octobre 2016

“Le business centre recevra une nouvelle fonction mixte dans l’espoir d’apporter une nouvelle vie au canal. C’est un jeu des 7 différences, mais au moins la nouvelle architecture peut démarrer d’une ardoise vierge. Au commencement, il n’y avait rien. C’est l’un des mythes fondateur de l’architecture.”

<https://www.bavo.biz/creatio-ex-nihilo>

2017

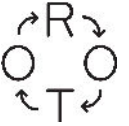
“[...] d’un point de vue urbanistique, cela vaut la peine de démolire les bâtiments existants - qui n’ont même pas vingt ans. Nous ne parlons pas ici d’un retour de la Bruxellisation.”

Should I Stay or Should I Go? – A+ 270.

Février-mars 2018

“Lorsque l’Europe sera posée comme entité politico-économique (avec ou sans la Turquie et l’Ukraine), elle pourra lors, comme à Washington, décider de gestes forts. On démolira alors (sans regret) nos bâtiments actuels devenus entre-temps obsolètes. Une telle évolution sera sans doute radicale mais elle répondra d’un autre besoin de développement. Les pelleteuses d’aujourd’hui et de demain auront remplacé les incendies, les tremblements de terre ou les guerres de jadis. »

Michel Jaspers, *Bâtiment*, mai-juin 2005. Cité par G. Breës, *Bruxelles-Midi. L’urbanisme du sacrifice et des bouts de ficelle*, Bruxelles : éditions Aden, 2009, p. 8.



“Dans sa réaction (à l'article du Morgen mentionné plus haut), Xaveer De Geyter montre à quel point les raisons de la démolition peuvent être triviales. Il fait référence à la Provinciehuis, à Anvers, où la hauteur sous plafond de l'ancien bâtiment était trop basse pour installer des plafonds suspendus et toutes les techniques.”

<https://www.bavo.biz/creatio-ex-nihilo>

2017

“Détruire, transporter et puis stocker ou transformer des déchets demande de l'énergie, provoque des pollutions et implique des coûts “cachés” qui doivent être supportés par la société dans son ensemble. Aujourd'hui, à peine 1% des matériaux sont réutilisés dans la construction. Ne peut-on pas faire mieux que démolir ?”

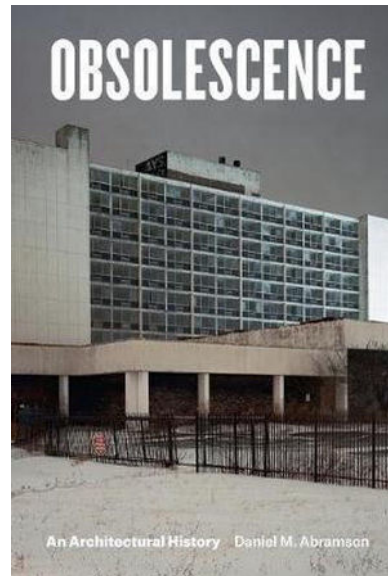
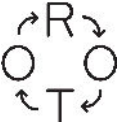
<https://bral.brussels/nl/artikel/belgacom-gebouwen-aan-de-zavel-sloophamer-pass-en-nefast>

28 Oct 2020

“Mais la démolition [partielle] est inévitable, explique le développeur au *Soir*. ‘Les hauteurs de plafond sont énormes et les structures sont beaucoup trop robustes pour pouvoir les transformer en un bâtiment adaptés aux standards actuels’ [...] La démolition est nécessaire mais elle a aussi des avantages, comme l'usage de matériaux et de techniques durables. Les façades du nouveau bâtiment seront plus efficaces sur le plan énergétique, il y aura des panneaux solaires et des pompes à chaleur, ainsi que le recours à l'énergie géothermique, rendant ce bâtiment 'fossil free'.”

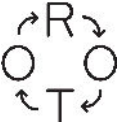
<https://www.bruzz.be/videoreeks/donderdag-12-november-2020/video-projectontwikkelaar-zavel-dertig-procent-blijft>

12 Nov 2020



« Un élément devient obsolète si, au moment d'une évaluation, il ne répond plus à un ensemble d'exigences. »

R. Abramson, *Obsolence. An architectural History*, Chicago University Press, 2016



Différentes registres argumentatifs :

1. Énergétiques, environnementaux

2. Spatiaux, urbains

3. Standards, techniques

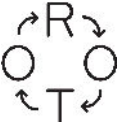
4. 'Naturalistes'

5. Symboliques

6. Économiques

...

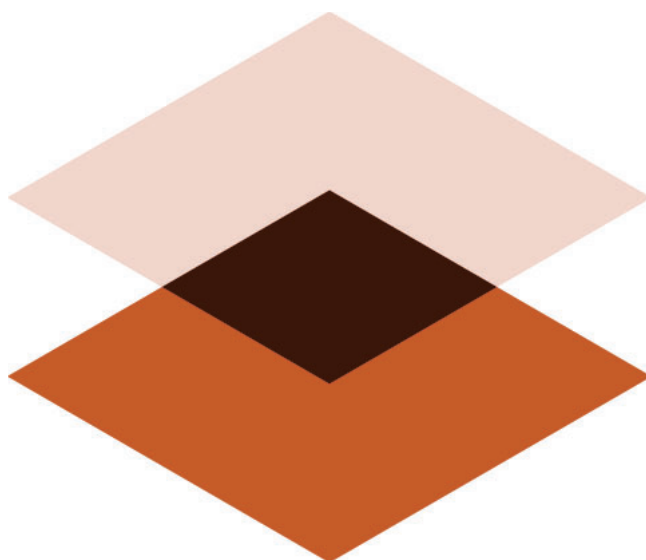
→ Autant de facteurs d'obsolescence.



“The city-form always demands vigilance. Not to be bothered by the loss of past buildings, big and small, is to have no sense of community beyond our immediate needs and pleasures. To feel that loss, to resist it, is to remember the times when all too spinelessly we surrendered our destiny to high designs, and to refuse to allow it to happen again. To kill is not to heal. To destroy is never a wise way to foster love.”

Spiro Kostoff, “His Majesty the Pick”, 1981

5.4. ANNEXE 4 : INITIATIVES D'OCCUPATIONS TEMPORAIRES DANS LE QUARTIER EUROPEEN



Une occupation temporaire dans le quartier européen (mai 2019 – septembre 2022)



Alain Deneef



Avertissement

Cette présentation est :

un retour d'expérience

pas une étude de marché sur le quartier européen



Contexte

Immeuble de bureaux ('Seco') en attente de redéveloppement par BPI et AGRE

Rachat progressif des étages par les développeurs

Un étage (1^{er}) se libère assez tôt en mars 2019 et devient une opportunité

Permis d'urbanisme introduit pour du bureau menant à la fin de l'occupation en septembre 2022



Localisation

Au cœur du quartier européen

Rue d'Arlon 53 au 1er étage

Immeuble traversant donnant sur les rues d'Arlon et de Trèves

Artère peu passante







Destination de l'espace

Animateur de l'espace très connecté sur le quartier européen

Volonté de créer un espace de co-working thématique, à titre précaire

Demande importante d'ONG's et de sociétés actives en matière de démocratie et d'Europe

SECO, acronyme de Salon for European Civic Organisations







Surfaces

Deux parties

Arlon : 585 m² 'nets'

Trèves : 765 m² 'nets'

Plateaux ouverts avec 30% de la surface enclose

Cuisine d'un seul côté

Tous équipements fonctionnels







Durée

Phase 1 : 1e étage Arlon : Bryk : 27 mai au 28 juin 2019 : 1 mois

Phase 2 : 1e étage Arlon : communauté : 1er juillet 2019 au 30 septembre 2022 : 3 ans et 3 mois

Phase 3 : 1e étage Trèves : communauté : 1er avril 2020 au 30 septembre 2022 : 2 ans et 6 mois

Phase 4 : 7e étage : communauté : 1er janvier 2022 au 30 septembre 2022 : 9 mois





Nombre et types d'occupants

19 organisations

70 personnes

Not for profit

Asbl et Aisbl

Associations de fait, collectifs

For profit

Bureau d'architectes

Agence de design en politiques publiques

Agence de montage de dossiers européens



Frais pour les occupants

Loyer avec charges comprises (eau, électricité et chauffage)

Internet (par tranche de 5 personnes)

Nettoyage et consommables

Occupation de salles de réunion





Prix de location

Loyers de marché payés dans le quartier européen : entre 220 et 320 euro par m² par an

Loyers payés par le locataire aux propriétaires : entre 55 et 75 euro par m² par an

Soit 1/4 du prix de marché

Loyers payés par les sous-locataires au locataire : entre 75 et 105 euro par m² par an

Soit 1/3 du prix de marché



Raisons du niveau de loyer

Précarité de l'occupation

Etat des locaux, parfois très défraîchis

Tout nouveau cloisonnement à charge de l'occupant





Raisons du succès (malgré le Covid)

Accessibilité et proximité par rapport à la raison sociale des ONG's présentes

Création d'un éco-système (synergies avec StamEuropa 150m. plus loin)

Gestion partagée des espaces et des servitudes

Facturation simple

Souplesse dans la latitude laissée pour les aménagements









Modèle d'affaires (I)

Modèle précaire

Incertitude sur le terminus ad quem

Nécessité d'une montée en puissance rapide du taux d'occupation

Rentabilité faible

Pour garantir le caractère inclusif



Modèle d'affaires (II)

Modèle soutenable

Existence d'une demande

Raisonnement solvable

Qui s'accommode de la précarité

Qui s'accommode de locaux défraîchis et partagés

Existence d'une offre

Nombreux immeubles en attente d'un redéveloppement

aujourd'hui : dynamisme du marché

demain : nécessité de mettre les bâtiments énergétiquement à niveau

Surfaces disponibles en croissance dans le futur en raison d'une vacance structurelle

Intérêt pour le propriétaire de couvrir dans l'intervalle les frais de maintenance



Vers le futur

Souhait de la plupart des acteurs de maintenir la communauté

Relocalisation ailleurs dans le quartier européen

Adjonction possible d'un espace d'étude pour le monde étudiant





Merci

Contact :

deneef@skypro.be