

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 évolutions 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

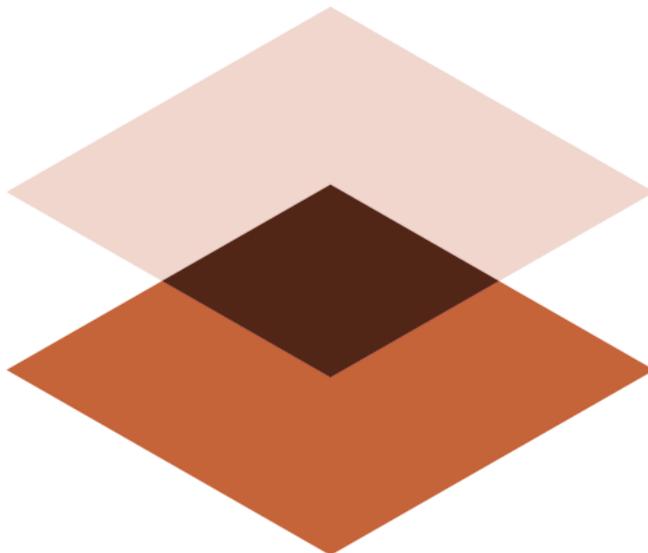
perspective.brussels
rue de Namur, 59 – 1000 Bruxelles

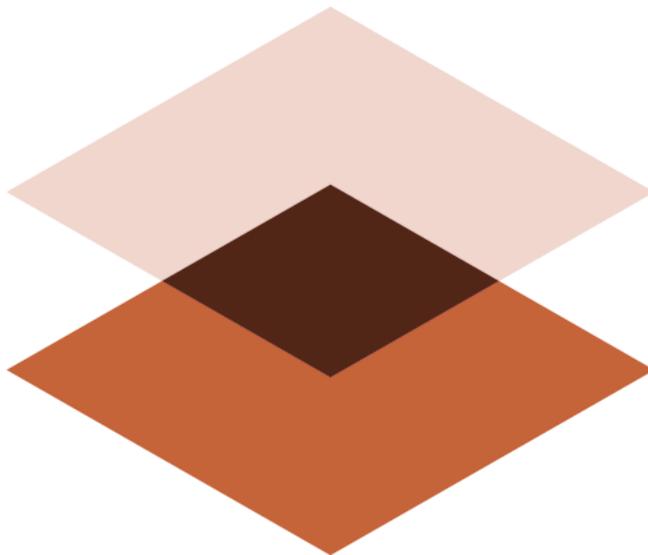
Date de réalisation

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 Crombrughe (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 (rafraichissement, 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.

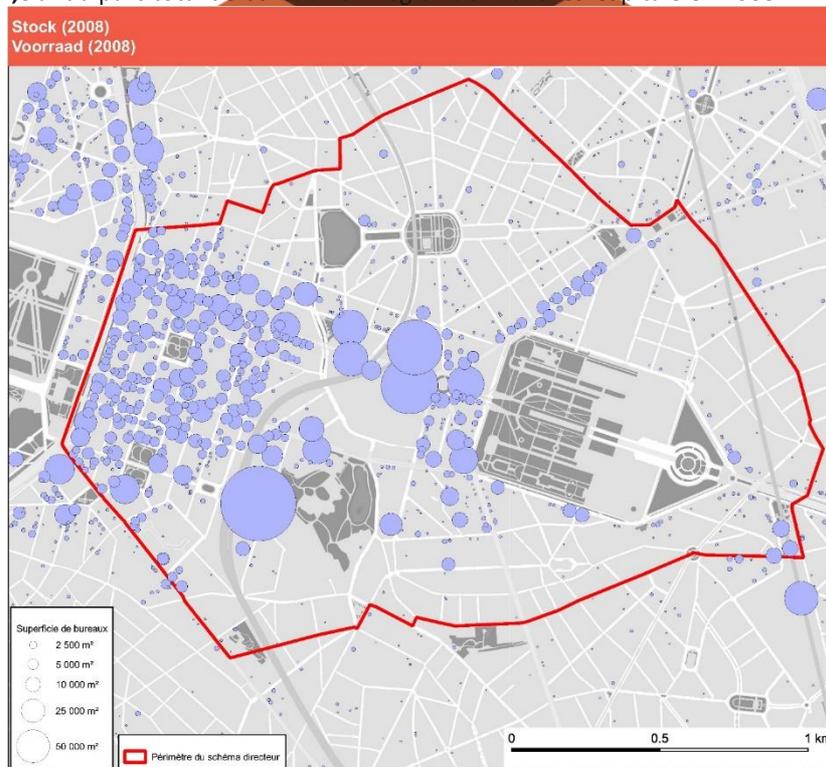


Figure 1 : Stock de bureaux en 2008 (Source : Observatoire des bureaux, perspective.brussels)



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.

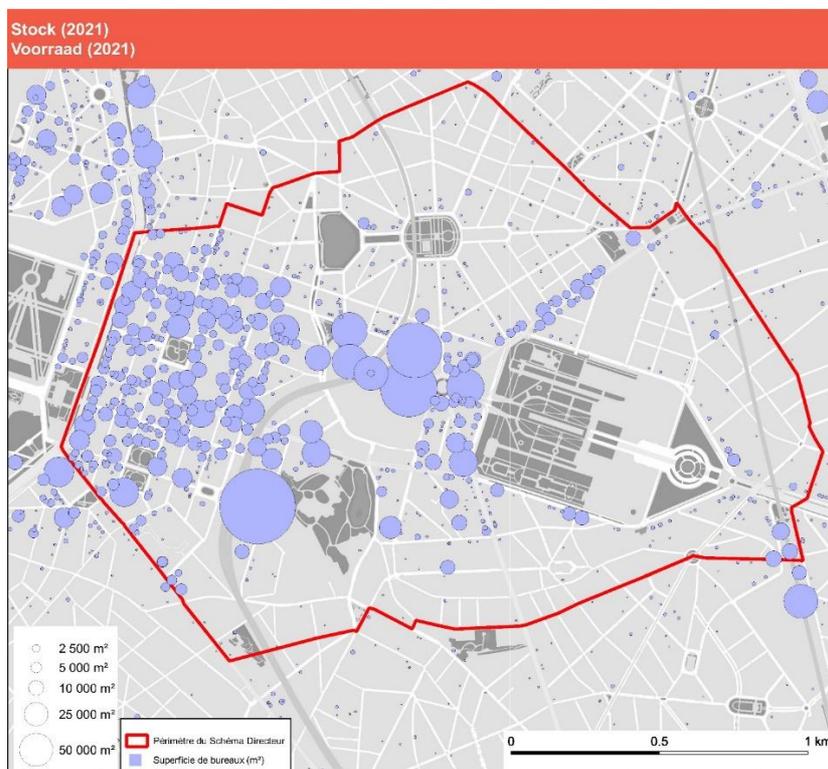


Figure 2 : Stock de bureaux en 2021 (Source : Observatoire des bureaux, perspective.brussels)

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.

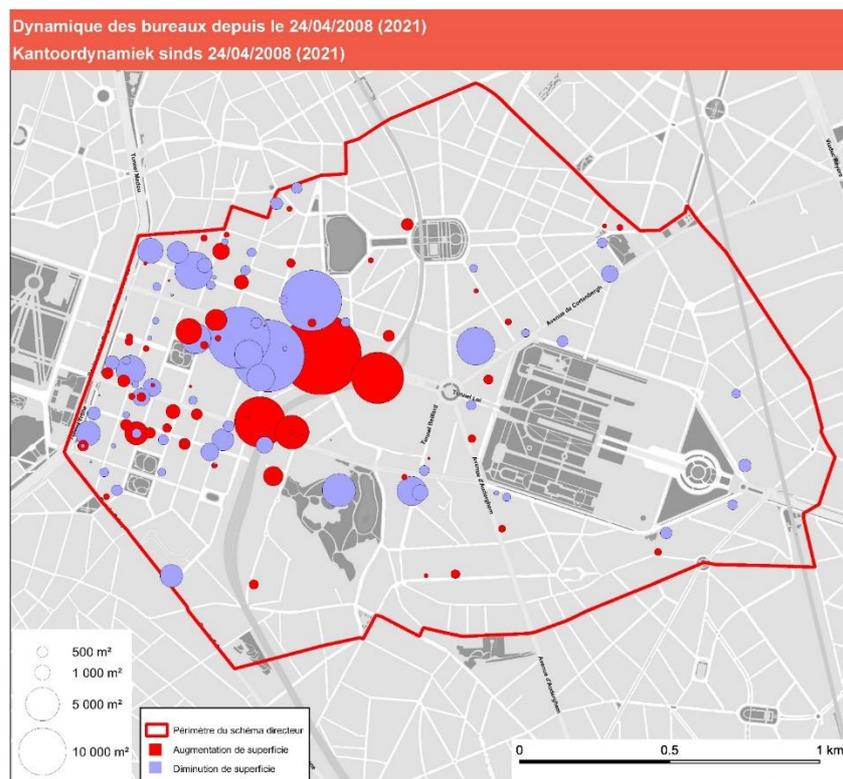


Figure 3 : Dynamique des bureaux depuis 2008 (Source : Observatoire des bureaux, perspective.brussels)

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)
- ...

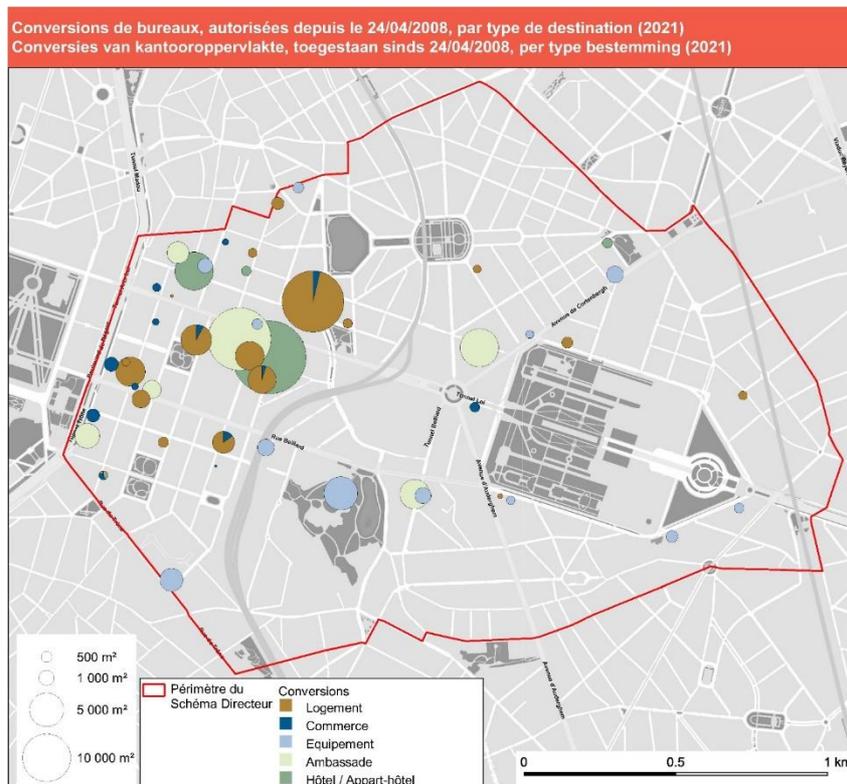


Figure 4 : Conversions de bureaux autorisées depuis 2008 (Source : Observatoire des bureaux, perspective.brussels)

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

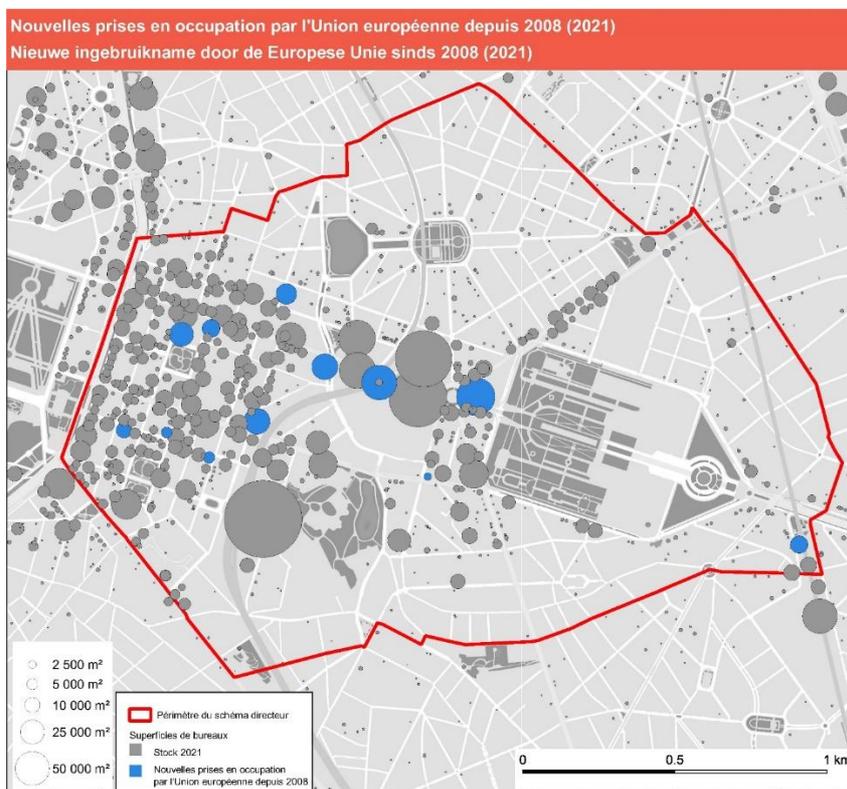


Figure 5 : Nouvelles prises en occupation par l'Union Européenne depuis 2008 (Source : Observatoire des bureaux, perspective.brussels)

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.



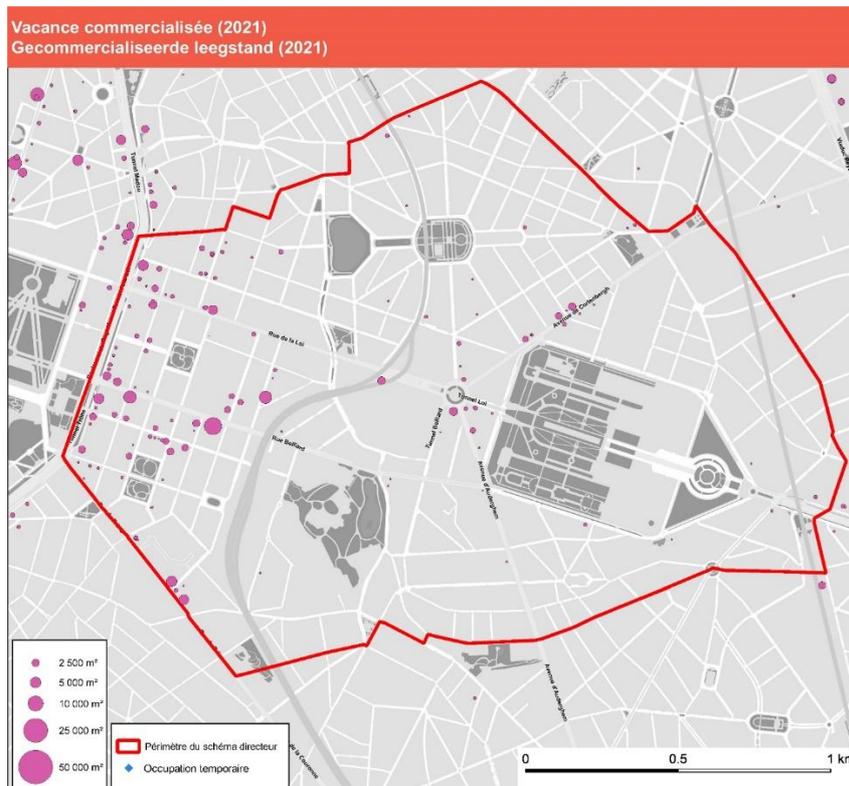


Figure 6 : Vacance commercialisée (Source : Observatoire des bureaux, perspective.brussels + Inventimmo)

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.



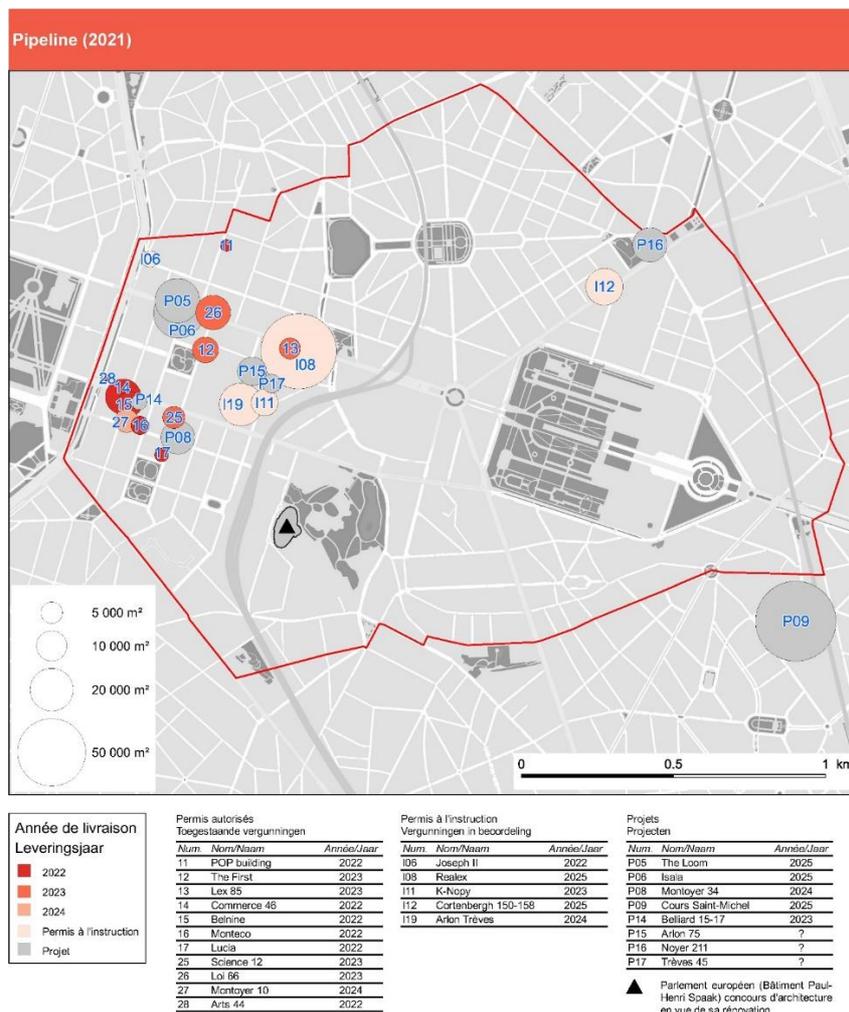


Figure 7: Pipeline du marché de bureau

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 ;

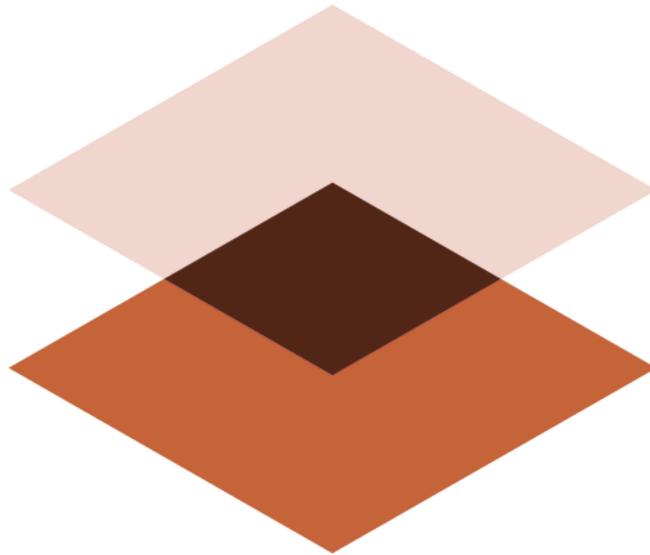
pour un total de 338.056 m² (ce qui correspond à 12 % du stock actuel de bureaux dans le périmètre).

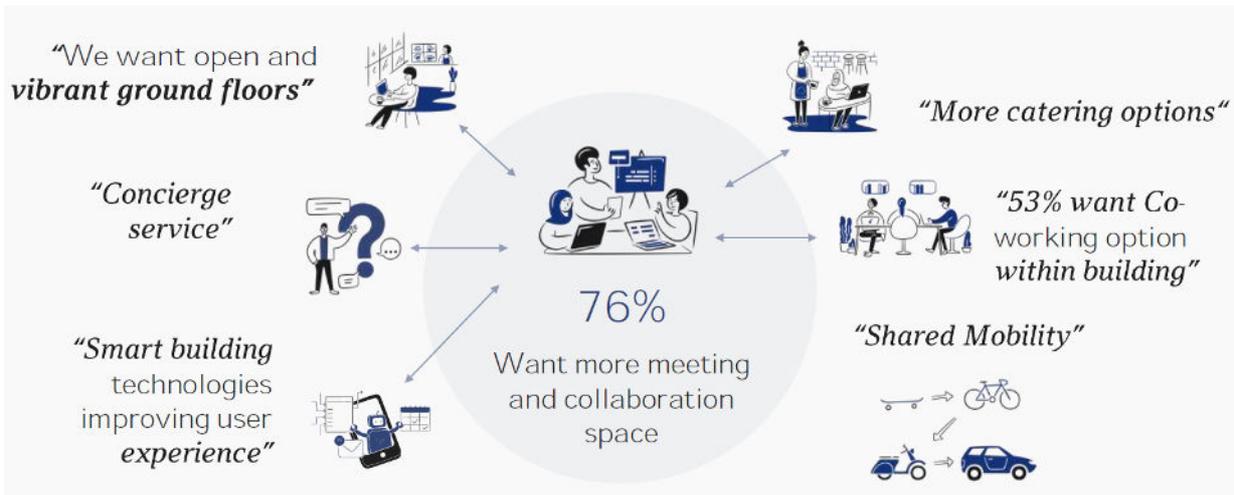
Cela ne veut pas dire que le stock de bureaux va augmenter dans la même proportion puisqu'il s'agit très majoritairement de rénovations / démolitions / reconstructions d'immeubles existants. C'est plutôt l'offre des surfaces commercialisées (mises sur le marché) qui va augmenter.

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.

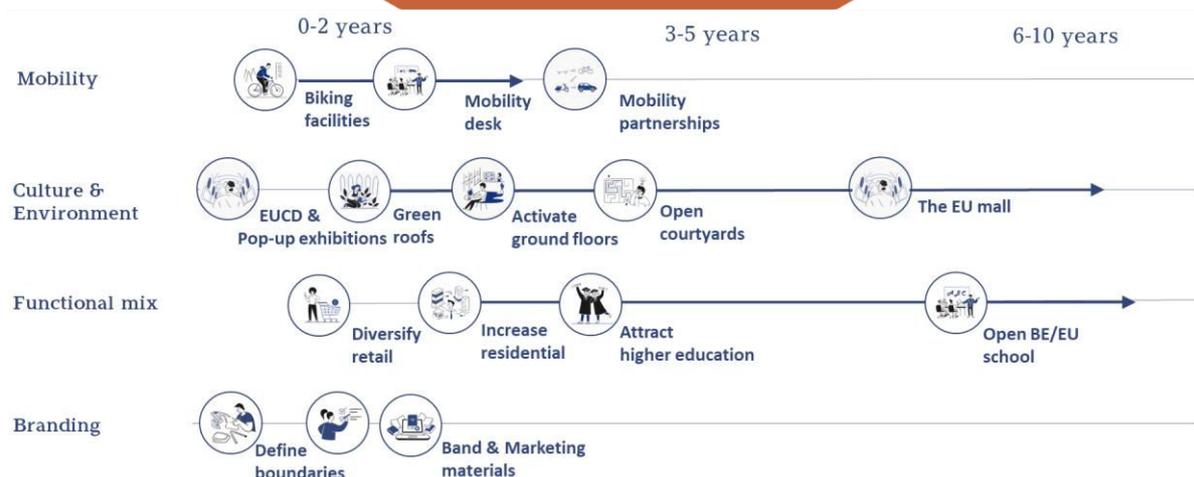
3.2.2. Problématiques identifiées par les acteurs du quartier³

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.

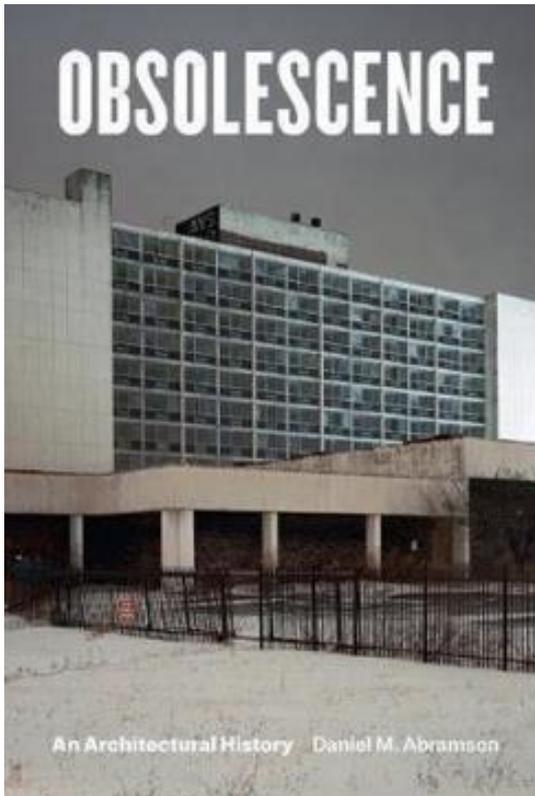
3.2.3. Actions pragmatiques proposées par le Fonds Quartier Européen

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 :



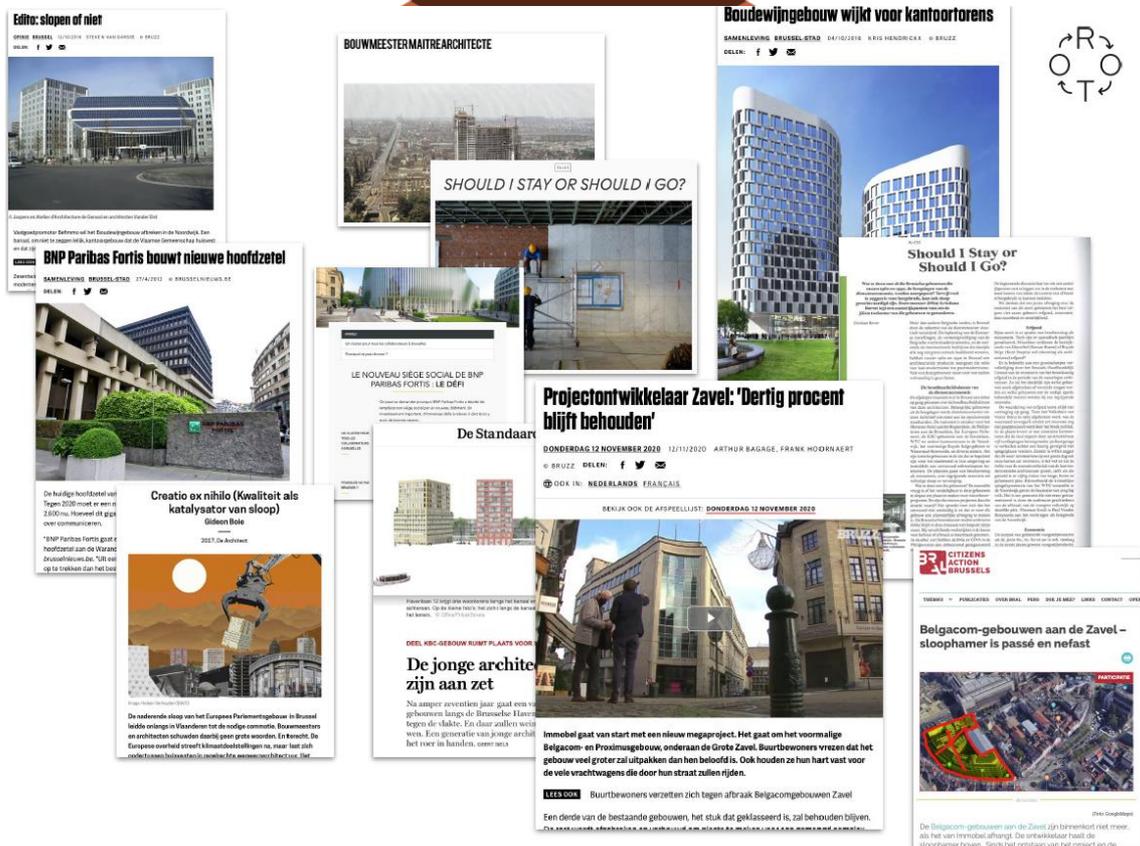
³ Au cours des derniers mois, nous avons interrogé plus de 30 acteurs représentant les différentes composantes du quartier Européen (comités de quartier, associations de commerçants, institutions européennes, acteurs culturels, propriétaires et occupants de bureaux, etc.). Urbanite Advisors, 2021.





« 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.

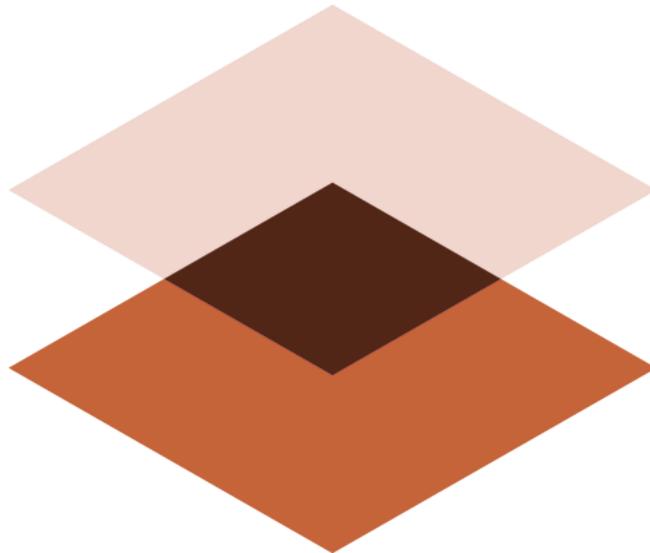
Modèle d'affaires

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)

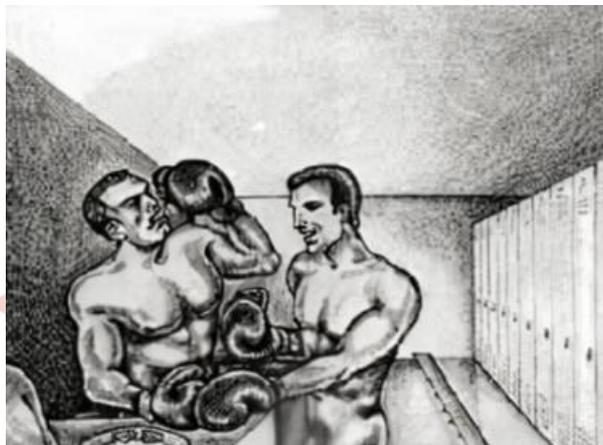


Illustration of 'The Downtown Athletic Club, with its fluid building sections and mixed programs, scene of "eating oysters with boxing gloves, naked, on the nth floor" a setting for maximum creative living?' (Delirious New York, R. Koolhaas)

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

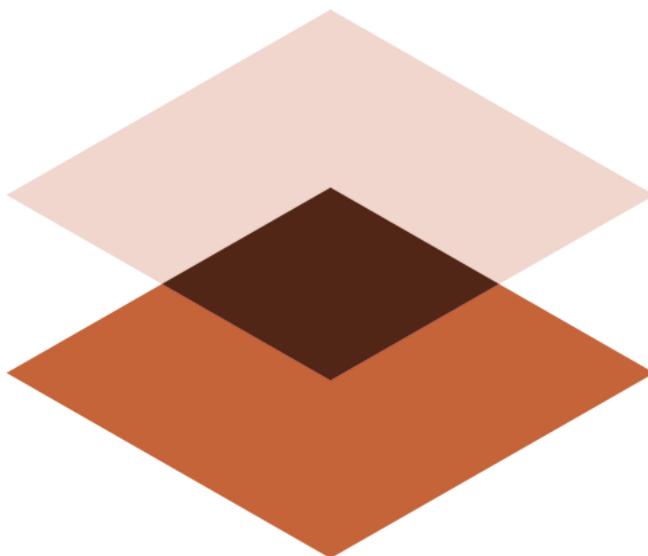
Faciliter

- 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

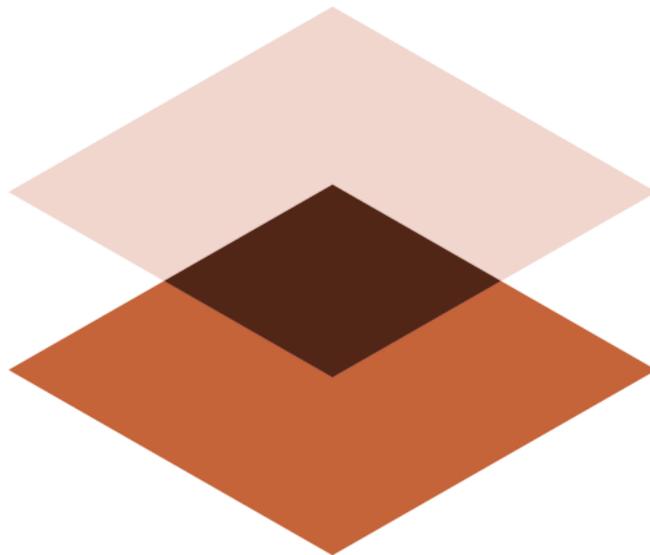


5. ANNEXES

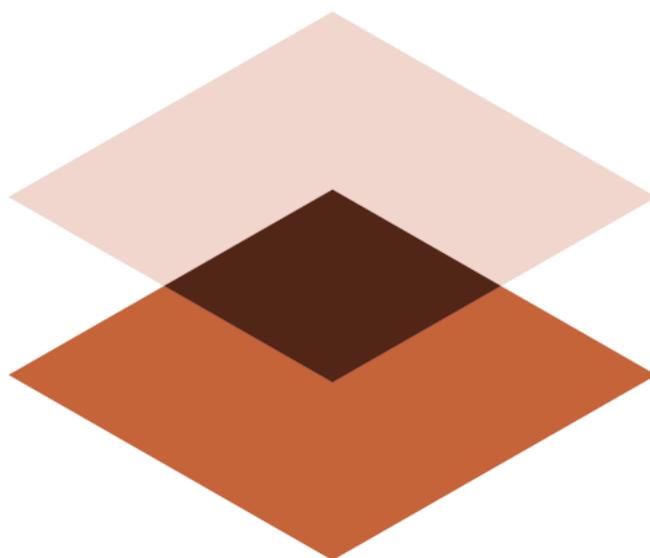
5.1. ANNEXE 1 : TENDANCES ET EVOLUTIONS DU BUREAU ENTRE 2008 ET 2021



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

