

réinventer les bureaux

le postmodernisme en faillite

An aerial photograph of a modern urban landscape. In the foreground, two sets of railway tracks run parallel to each other. To the right, there is a large, multi-story office building with a grey facade and many windows. Further left, another modern building with a glass facade and a distinctive white and black striped cylindrical tower is visible. The sky is overcast.

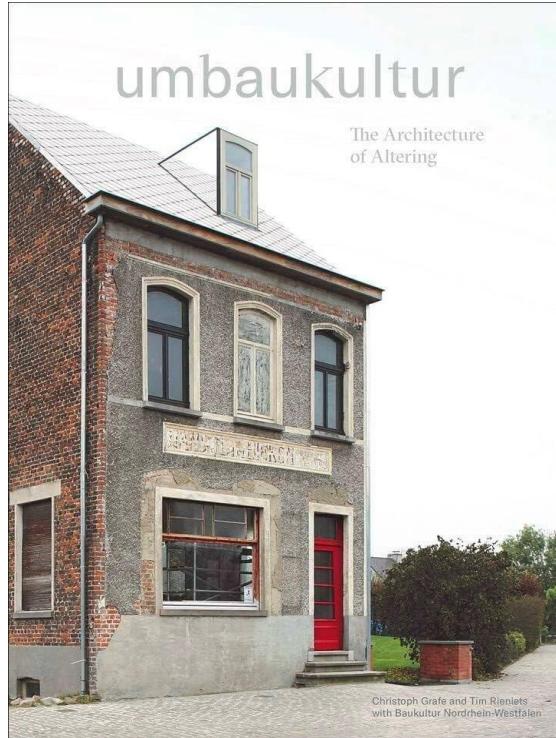
UMBAU

année académique 2025-2026

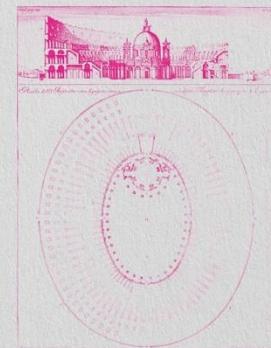
Gil Honoré / Hubert Lionnez / Vincent Pierret / Wouter Van Acker

UMBAU

interroge l'incorporation d'ensembles architecturaux existants au sein des logiques de transitions économiques du territoire et en réponse aux défis sociaux et environnementaux présents et futurs.



Architectural Affordances
Typologies of Umbau



9 Thymos Books

Teaching Interiors

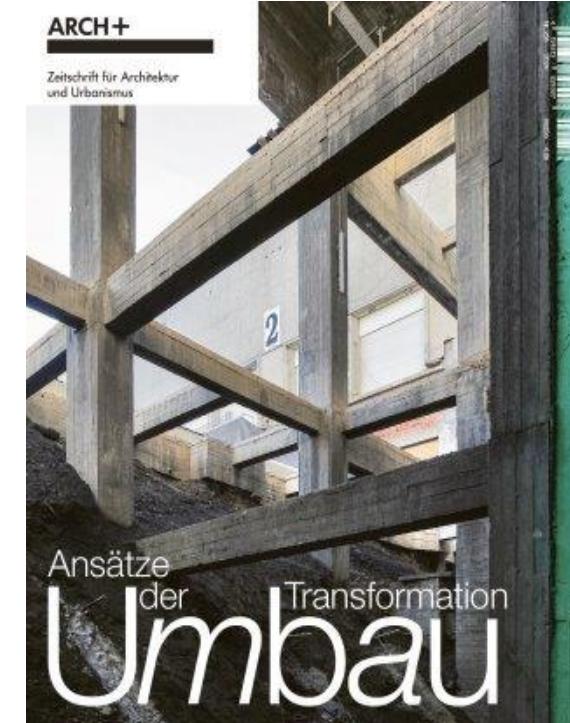
UMBÄU

*Umbau (Gebäude) : bâtiment qui a subi des transformations
umbauen : transformer, rénover, aménager*

l'intelligence du choix des ressources et de leurs mises en œuvre au service d'un projet

la réaffectation du bâti comme alternative à la construction neuve

la reconversion d'une architecture au sein du processus historique de la retranscription d'un territoire



«Alles ist Umbau»

Hermann Czech



Hermann Czech, Villa Pflaum, St-
Andrä-Wördern, 1976-2004



Hermann Czech, MAK Café,
Vienne, 1993

Thématique de l'atelier 2025-2026 : réinventer les bureaux

GOING OUT OF BUSINESS

A photograph of a modern office building with a large glass facade and a grid of vertical columns. The entrance is at the bottom center, flanked by low stone walls. A red diagonal watermark with the text "GOING OUT OF BUSINESS" is overlaid across the middle of the image.



Riverside Business Park, Boulevard International 55, Anderlecht



Office buildings from the late 20th century that will all be converted to housing due to increasing vacancy.



CLUSTER BEL - TR



PALMERSTON



SC-11



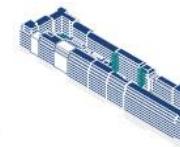
J-70



BORSCHETTE



CLUSTER DEMOT



CLUSTER ILOT 130



CLUSTER BEL - FROI



VAN MAERLANT



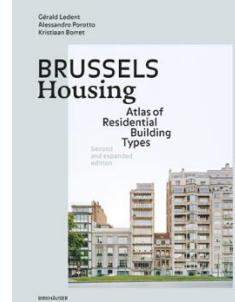
J-54



MADOU



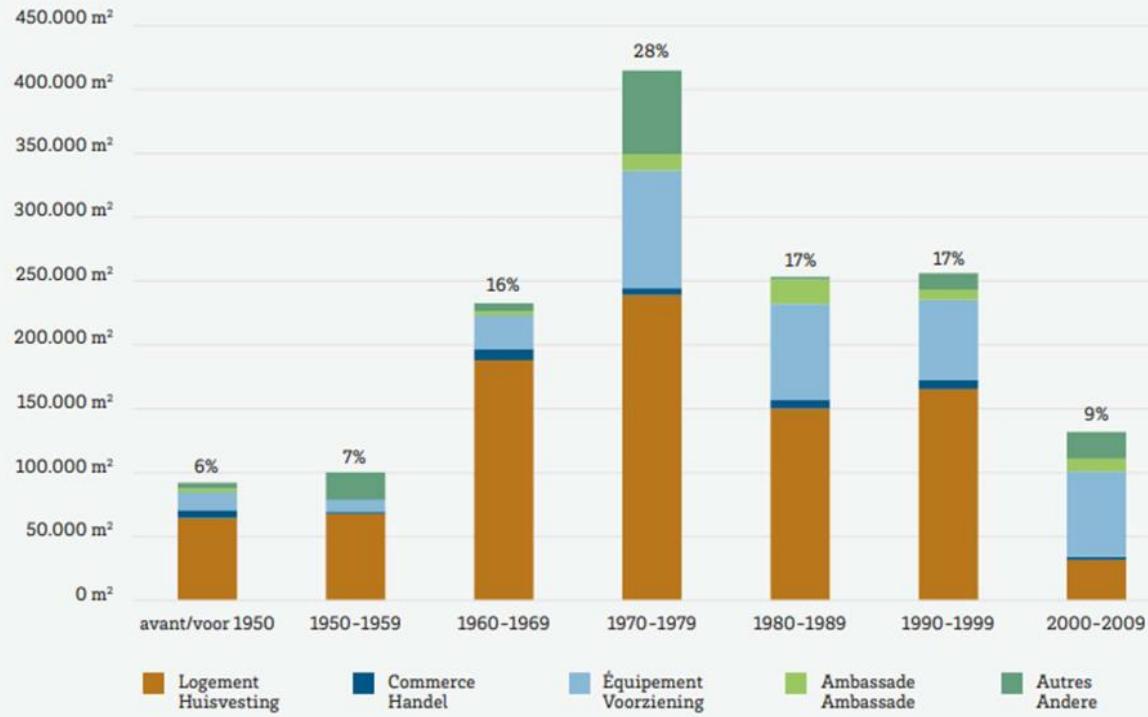
CLUSTER LUX - MON

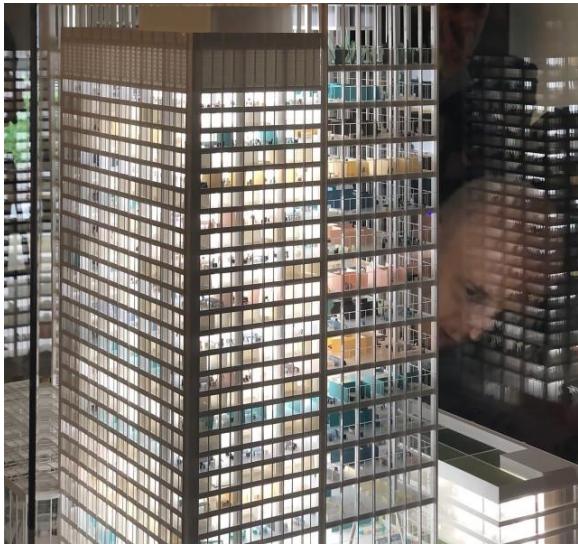


Twelve sites with in total 23 office buildings to be renovated in the European Quarter will, depending on the building type and location, also contain a proportion of housing and facilities in the future, bringing new life to this monofunctional office district (Cityforward – plusoffice architects – RE-ST, 2024).

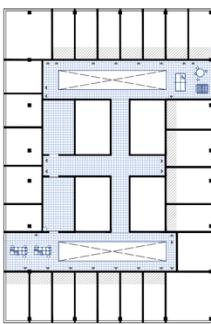
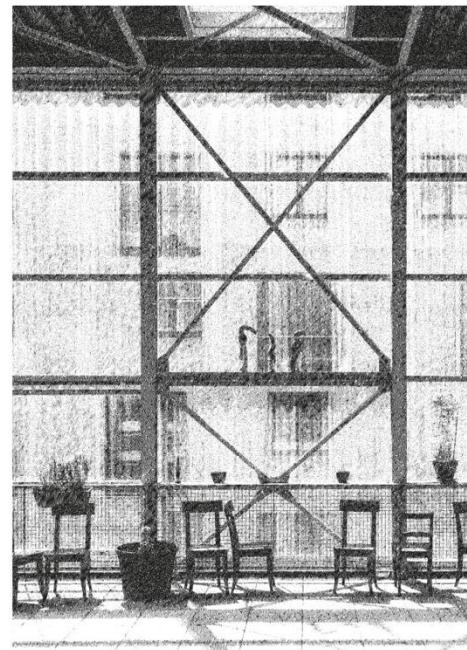
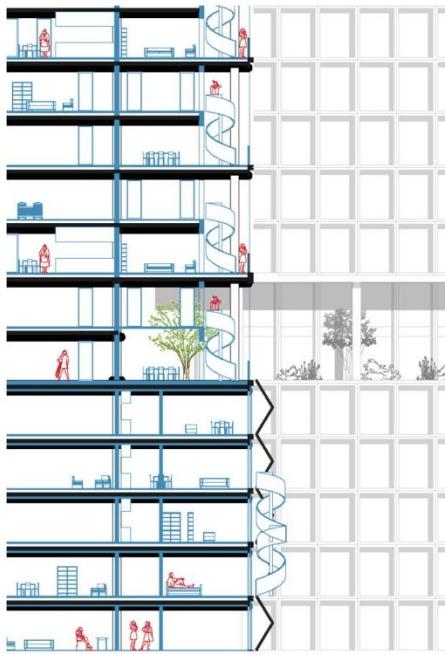


Caruso St-John, Mixed-use building, Europaallee, Zurich



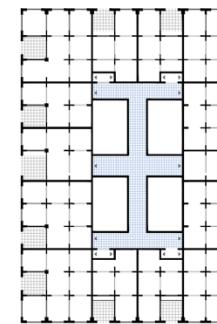


51N4E & Jaspers-Eyers, ZIN, reconversion Tours WTC, Bruxelles



The “Auberge Espagnole” layout

Different activities for dark spaces

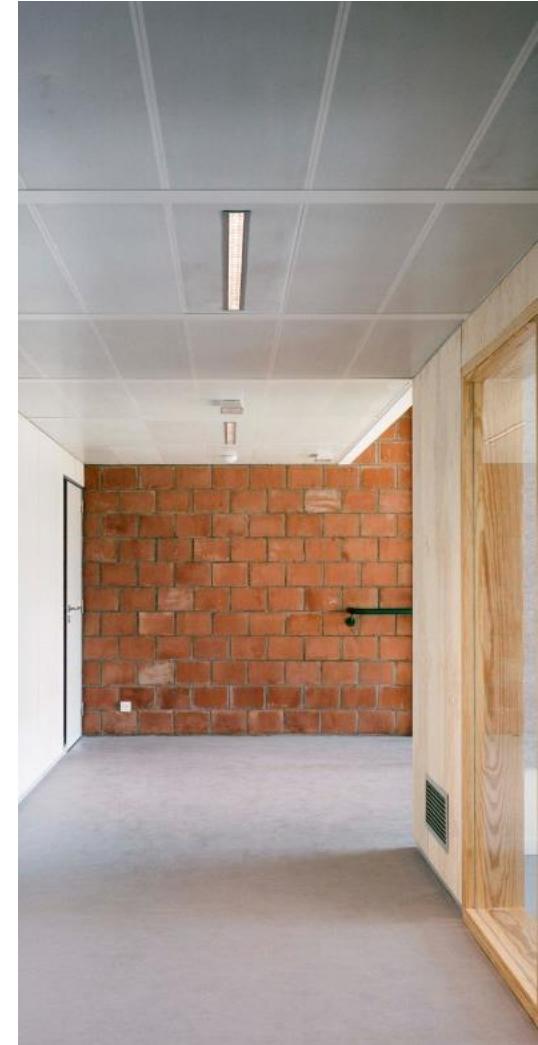


A palazzo layout

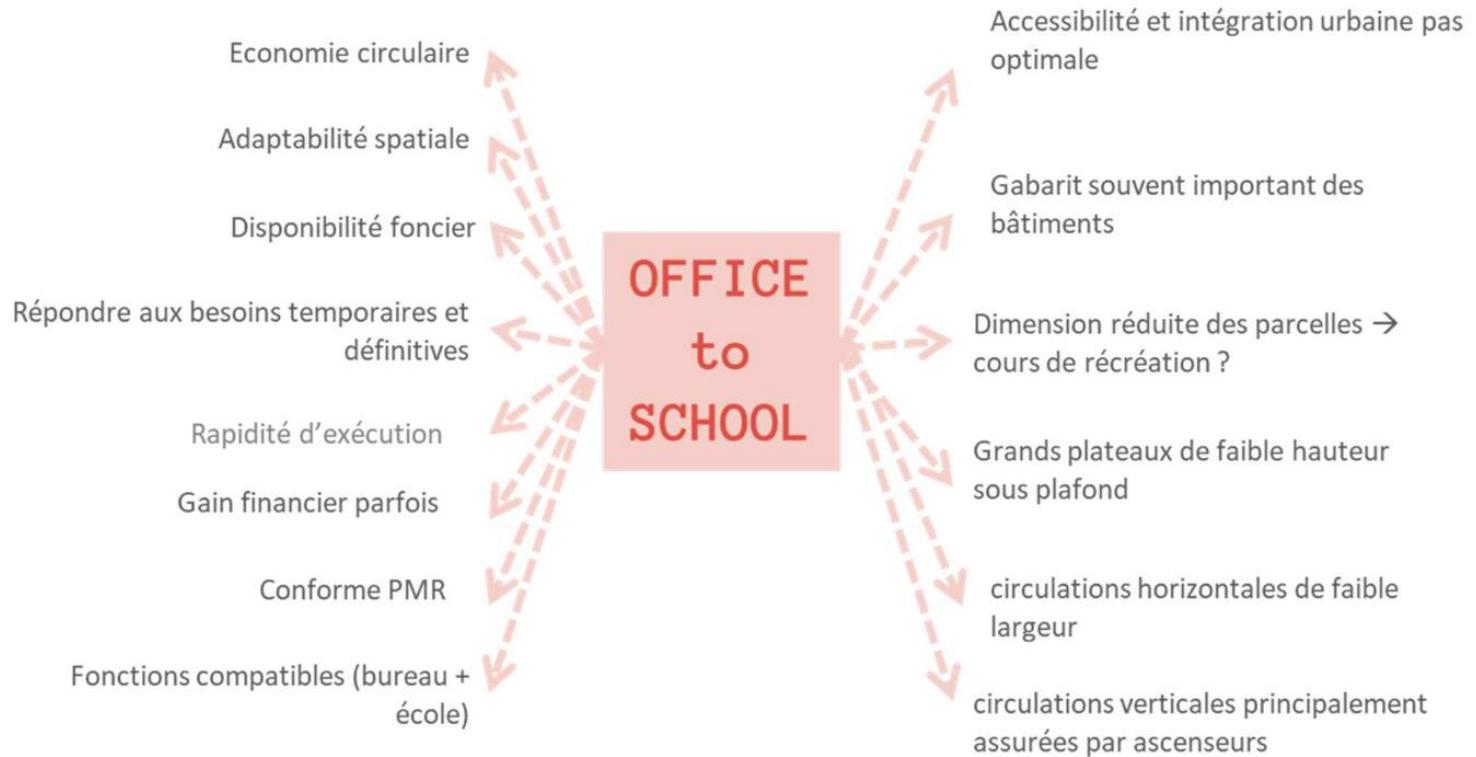


The palazzo apartment

Research by design on innovative residential floor plans that address the large building depth and dark core when reconverting the Proximus office towers (A2o architecten – Multiple – Koen Van Syngel, How to live in the North neighbourhood?, 2022).



Agwa, Ecole Plurielle Karreveld. Photo: Séverin Malaud



Source : perspective.brussels



Reconversion de L'espace Beaulieu de l'Atelier de Genval par Veld et des immeubles par Bruther



Reconversion des bureaux Beaulieu par URA puis par A2RC / Barrault Pressaco / A Practice



Site Boulevard de la Plaine

BruBotics VUB

VUB - Vrije Universiteit
Brussel Building ROT3

VUB Gebouw D

VUB - Vrije Universiteit
Brussel Building ROT4

Logements étudiants

Move Zone



Plaine 5



Plaine 9-11



Plaine 15



Plaine 21

voyage 30-31 octobre et 1-2 novembre

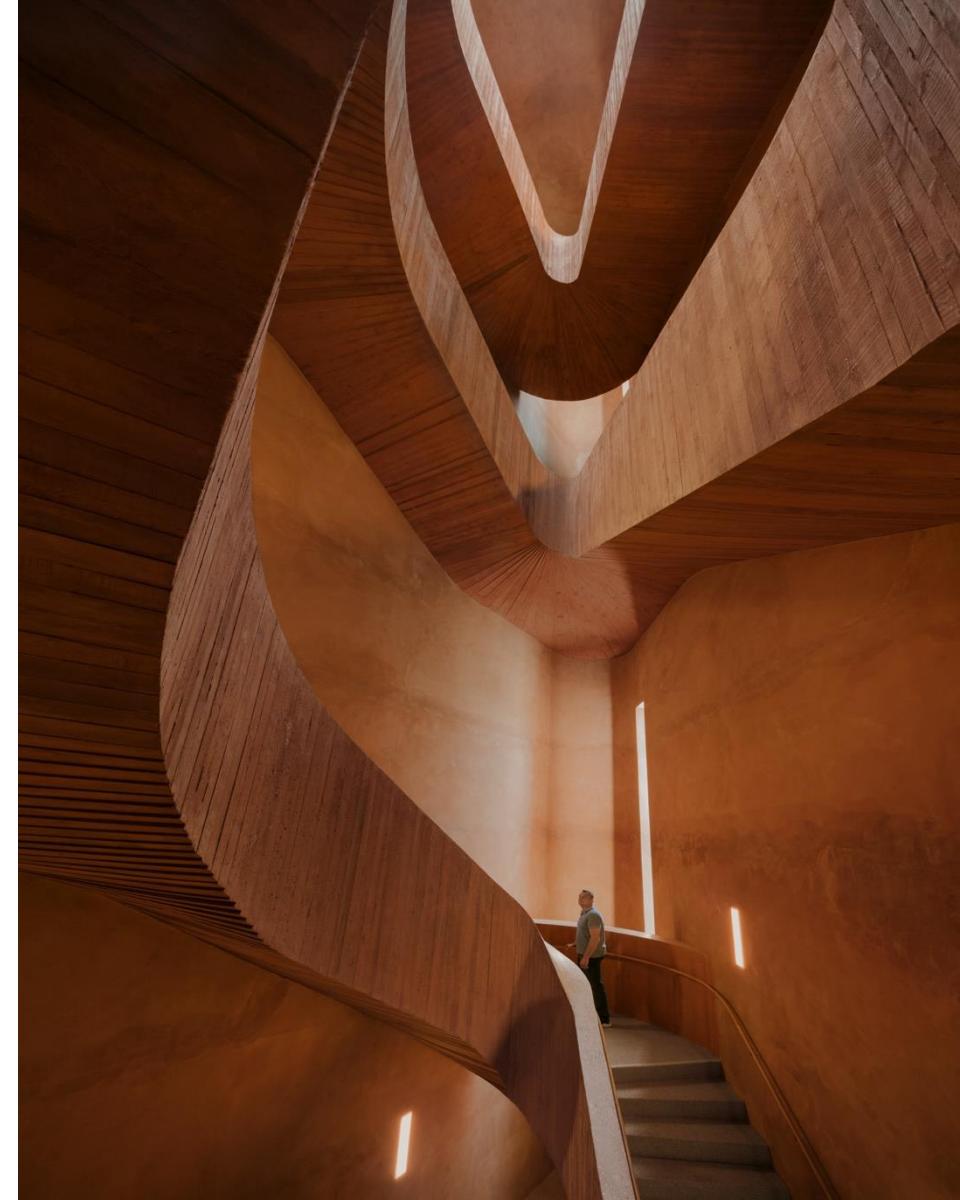




David Chipperfield, Musée Folkwang,
Essen



OMA et SANAA , Ruhr museum



Herzog & De Meuron Kuppersmühle museum



Rudolf Schwarz Église Sainte-Anne de Düren

Q1

outils

Vincent Pierret, Wouter Van Acker et Gil Honoré

Dossier d'analyse de l'existant

programme

Ce projet de réhabilitation se situe dans le quartier Nord de Bruxelles, entre le bassin de Verbot et la gare du Nord. Présenté aujourd'hui comme une « lanterne » à l'angle de la place Masui et la rue des palais, ce groupe de bâtiments de 4000m² abritait à l'origine différentes fonctions. Des hôtels particuliers construits en 1858 et 1876 pour les deux maisons de style classique. Mais aussi, un complexe de style Beaux-Arts, en arrière-cour, datant de 1923, imaginé par l'architecte Jules LIBOIS pour le ministère des finances afin d'y installer les locaux de production de timbre. Et enfin, des bureaux suivis de magasins sous voûtes complètent le site en 1947 sous la supervision du même architecte.



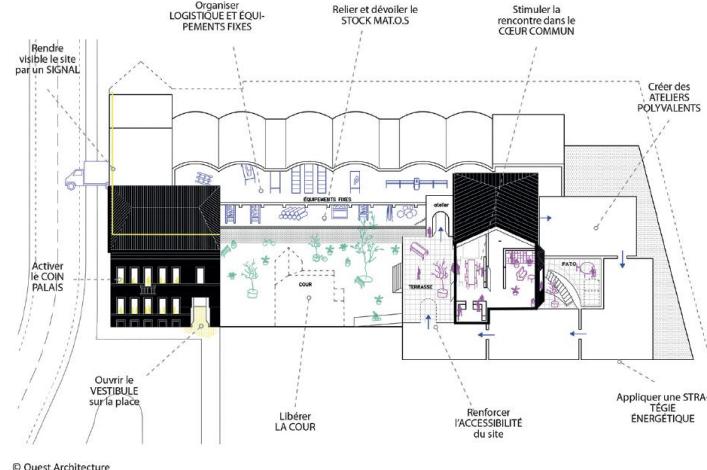
Nomade à ses débuts, l'association Zinneke est propriétaire de ces locaux depuis 2013. Organisation socio-culturelle créée dans le cadre de Bruxelles 2000, ils organisent tous les deux ans des défilés à Bruxelles.



La « lanterne » à l'angle de la place Masui et la rue des palais

Leur activité entre les parades est évidemment de préparer celles-ci, mais plus largement de donner l'occasion à d'autres acteurs de faire des workshops et formations en favorisant les interactions entre personnes de différents milieux sociaux et créer des rencontres. En s'associant aux architectes d'Ouest, à la coopérative Rotor et aux ingénieurs de Matriciel, ils ont transformé ce mélange de bâtiments éclectique en un ensemble mêlant un pôle administratif et un autre de production, le tout relié par des zones de rencontre. Dans un premier temps, les deux maisons blanches au coin de la place Masui ont été réunies et forme la partie administratives. Au centre, la circulation verticale fait le lien entre les deux entités. Dehors, la grille de l'entrée a été supprimée pour ouvrir la cour, verdurisée, au public. De là, une grande terrasse accueille les usagers et visiteurs du site. On entre alors dans le cœur du « château », anciennement

l'imprimerie. C'est ici que sont disposés la cuisine et la salle de déjeuner, ouverte l'une vers l'autre, ainsi que des salles d'expositions. Autour, les ateliers ont gardé leur fonction et la circulation circulaire qui les relie. Les ouvertures ont été agrandies pour maximiser les interactions entre eux. D'autres ateliers ont été aménagés dans la structure adjacente sous voûte qui a également été isolée pour minimiser les nuisances sonores. Une partie de cette surface et son sous-sol est dédiée au stockage des matériaux. Enfin, le dernier bâtiment de cette chaîne permet le déchargement et le chargement des machines et autres matériaux par son accès à la rue. Les façades côté rue sont restées inchangées mais se sont parées d'une bande lumineuse alignant et ralliant les toitures de la Zinneke tout en marquant sa position dans l'espace urbain pour qui voudrait la rejoindre.



© Ouest Architecture

Enjeu du projet

morphologie

Au-delà de donner un espace à l'association Zinneke, l'enjeux de ce projet était de préservé le caractère industriel du lieu et d'en réduire l'impact environnemental grâce aux récupérations et réutilisations d'éléments de construction. Réalisé en co-conception, c'est un projet pilote de réemploi à grande échelle qui s'installe dans le cadre d'un marché public.

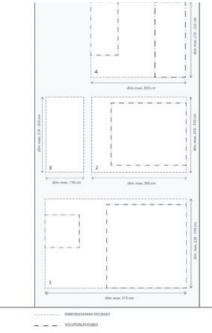
Les acteurs de ce projet sont, d'abord, les architectes de Ouest, basé à Bruxelles, ils travaillent avec le contexte et l'existant. Ils travaillent généralement sur des projets qui cherche à renforcer la dynamique urbaine et le vivre ensemble.



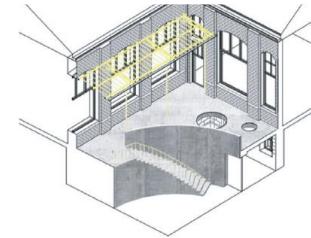
Ensuite, la coopérative Rotor qui organise le processus de réutilisation des matériaux en les démontant, les traitant, puis en les rendant disponible. Aussi, le bureau d'ingénierie du bâtiment durable Matriciel. Crée en 2005 par des chercheurs de « Architecture et Climat » de l'UCLouvain, ils ont pour ambition de développer toutes les dimensions du développement durable. Ils cherchent alors à limiter l'impact environnemental des bâtiments tout en maximisant le confort, la santé et le bien-être des occupants. Enfin, l'association Zinneke, client mais surtout concepteur à part entière pour trouver la meilleure façon de transmettre leur philosophie dans un espace et en mettant à disposition leurs savoir-faire notamment en menuiserie et métallurgie. L'objectif était de s'éloigner d'une rénovation traditionnelle et d'intégrer des principes circulaires. Afin de réaliser ce projet, ils se sont fixés quatre étapes à suivre. D'abord, maintenir autant que possible le bâtiment existant, en conservant ce qui est en bon état et en restaurant ce qui peut l'être. Ensuite, favoriser la réutilisation des matériaux, tant dans l'extraction, que dans l'intégration d'éléments dans le projet. Aussi, travailler sur la réversibilité de la conception pour favoriser la flexibilité du projet et anticiper les possibles utilisations futures des bâtiments. Et enfin, une sollicitation de l'équipe Zinneke dans les travaux.

Dans la mise en place du réemploi, il est d'abord nécessaire de dresser un inventaire in situ afin d'identifier ce qui peut être conservé et ce qui doit impérativement être remplacé pour minimiser les pertes. On adapte alors le cahier des charges en rédigeant des clauses administratives adaptées à chaque cas. Après cela, on précise les documents en dessinant un plan de réutilisation qui identifie les matériaux et les éléments susceptibles d'être réutilisés. Une exposition est organisée, ouverte aux entreprises afin de présenter tout ce qui peut être réutilisé et qui n'a pas d'usage dans le projet. Enfin, l'un des points les plus importants lorsqu'on travaille avec le réemploi est de toujours rester ouvert aux opportunités, même lorsque le chantier est en cours. Par exemple, l'escalier, comme les châssis de la nouvelle façade arrière ont d'abord été dessiné de manière plus ou moins précise avant de voir leur forme finale déterminé par les éléments disponibles au moment du chantier. Ils ont également récupéré toute une unité de ventilation, ainsi que des portes coupe-feu, des isolants etc.

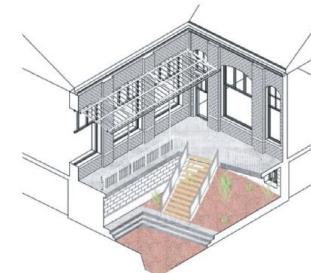
Finalement, 94% du bâtiment est maintenu et dans les 6% d'éléments apportés, 12% viennent du réemploi. Cela peut paraître peu, et pourtant c'est un des projets les plus conséquents de réutilisation. La région bruxelloise lui a d'ailleurs accordé le label Be Exemplary 2017, récompensant les projets de construction innovants et exemplaires.



Façade Définitive - Option vitrage 3 WC R+1 à valider



Escalier tel qu'initiallement dessiné par les architectes © Ouest



Adaptation du dessin de la cour intérieure avec l'escalier de réemploi

Dynamique dans la conception de chaque élément du projet

Postures de réhabilitation



noA
maison communale Courtrai

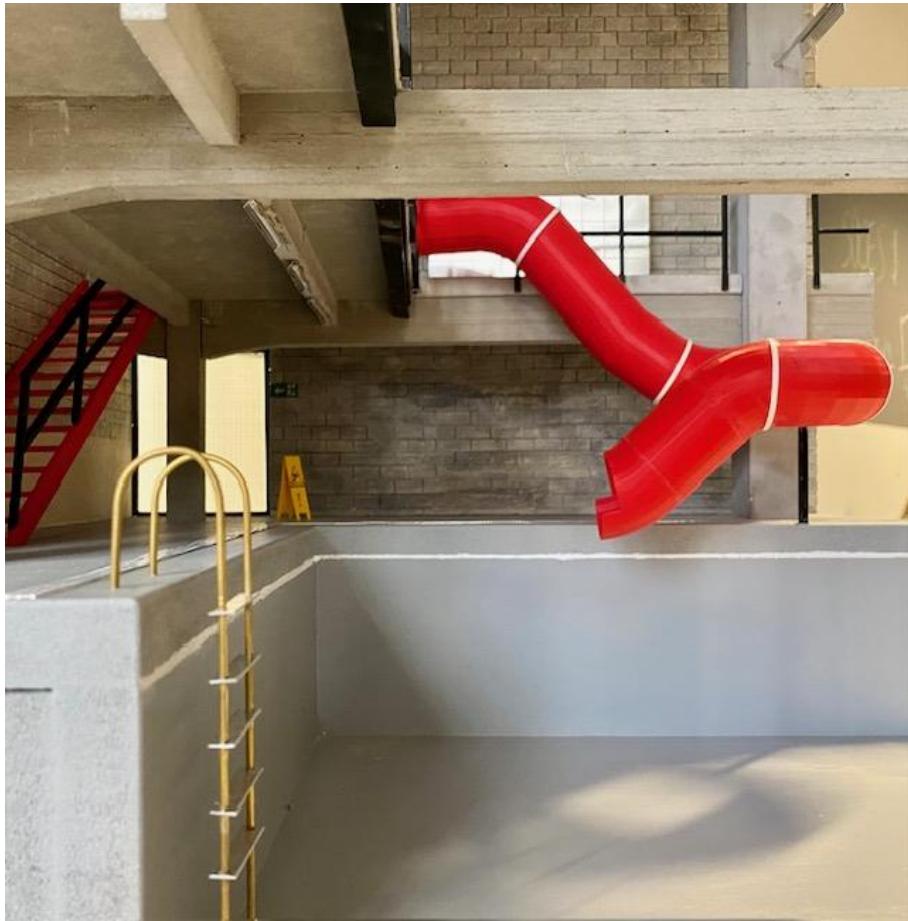


Advvt
L-Berg, maison communale



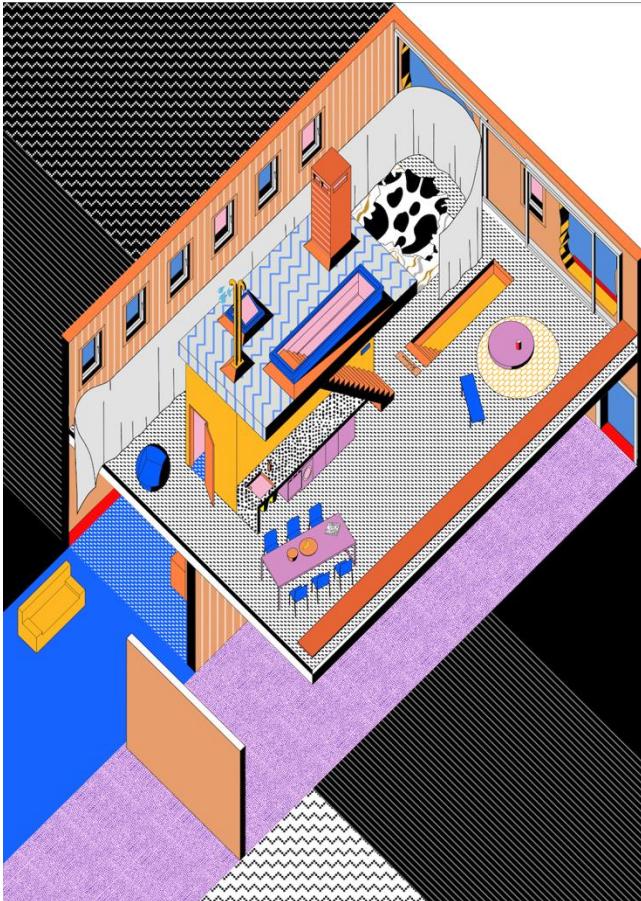
Flores & Prats
Casal Balaguer

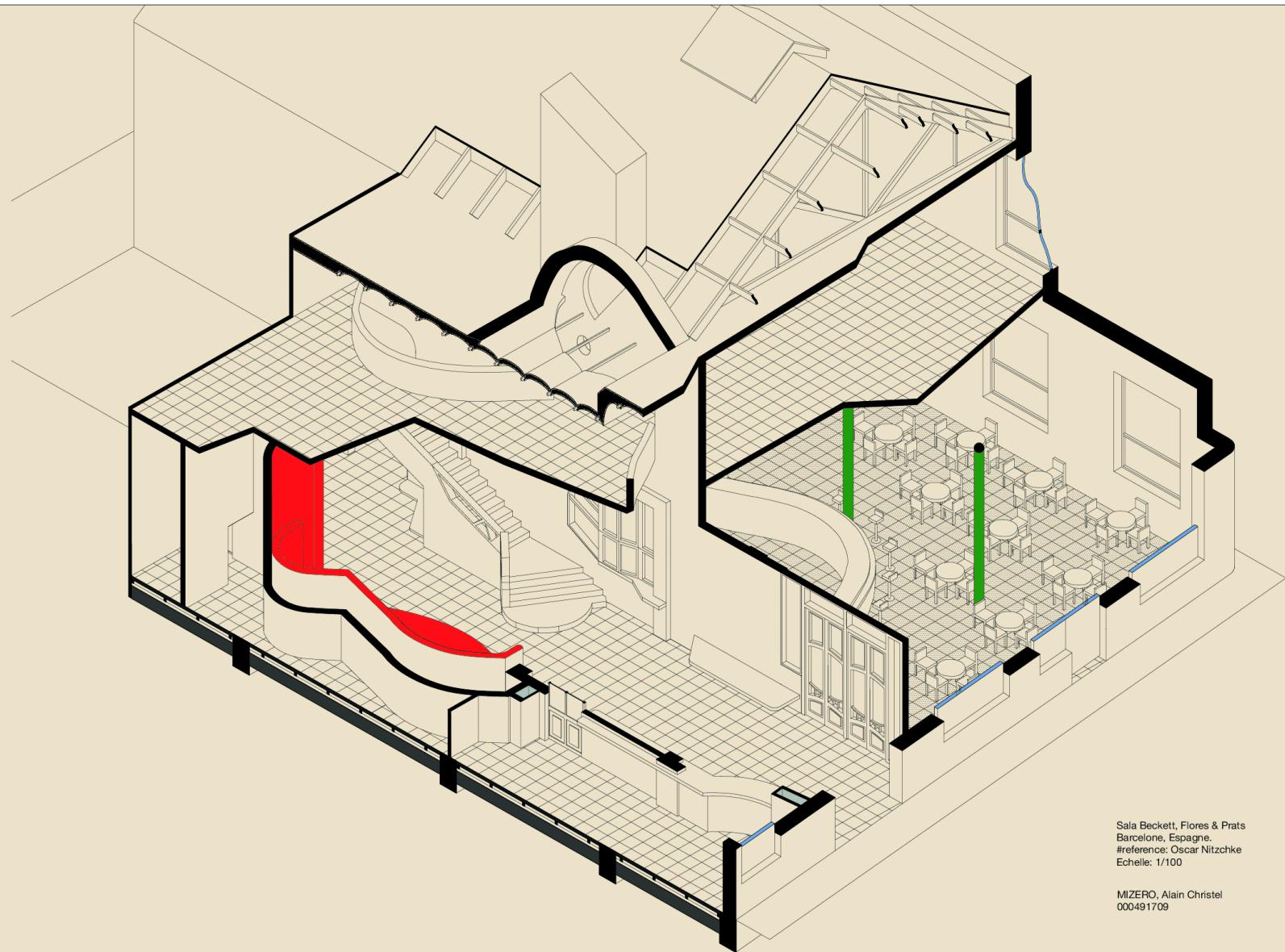
Maquette





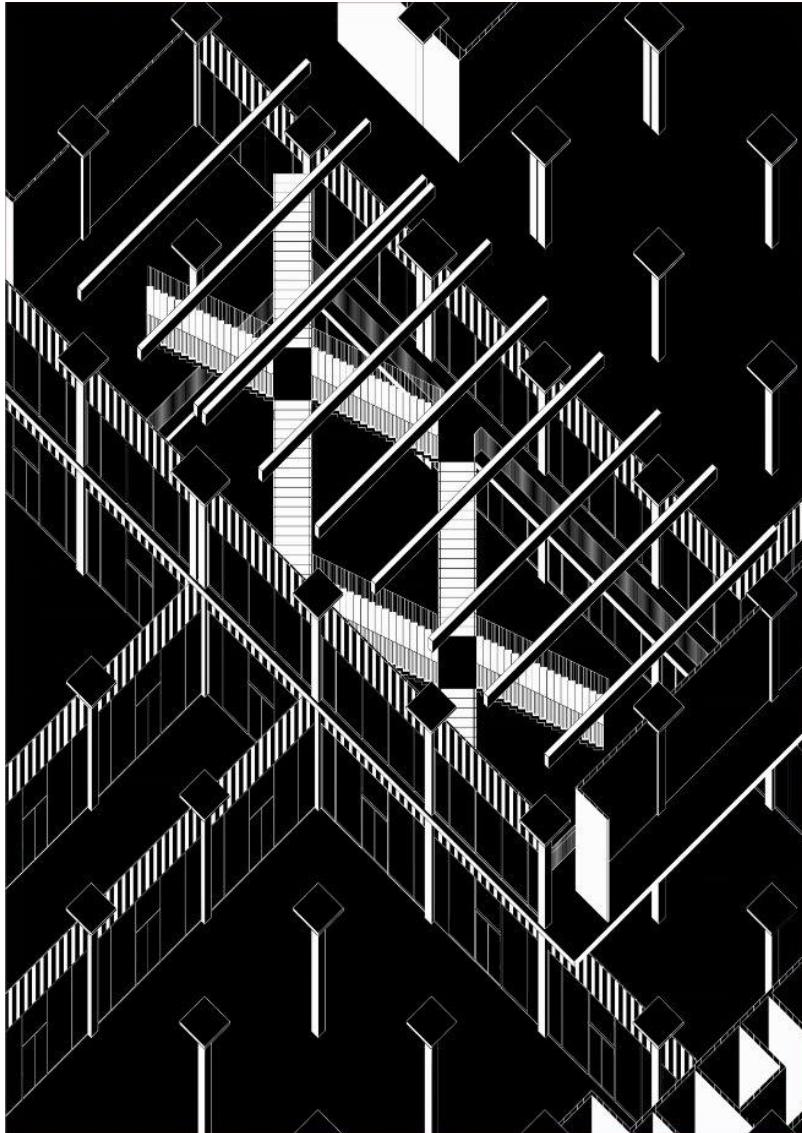
Expérimentation d'outils de représentation : coupe perspective



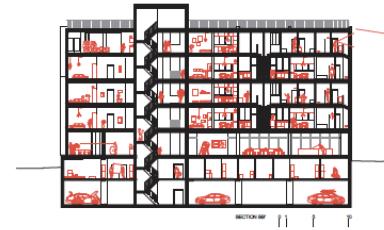
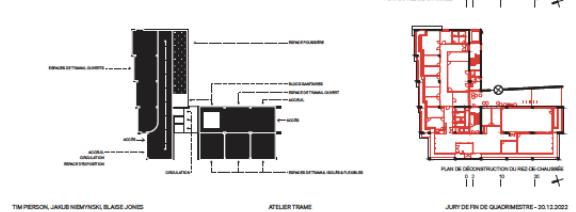
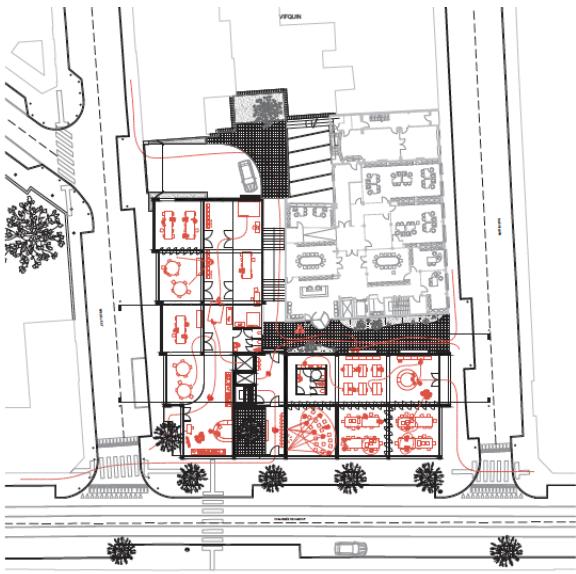
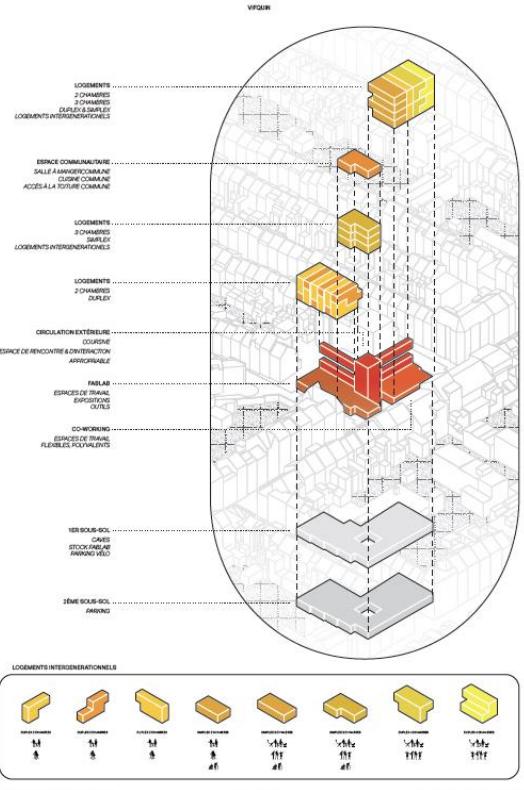


Sala Beckett, Flores & Prats
Barcelone, Espagne.
#reference: Oscar Nitzsche
Echelle: 1/100

MIZERO, Alain Christel
000491709



Esquisse

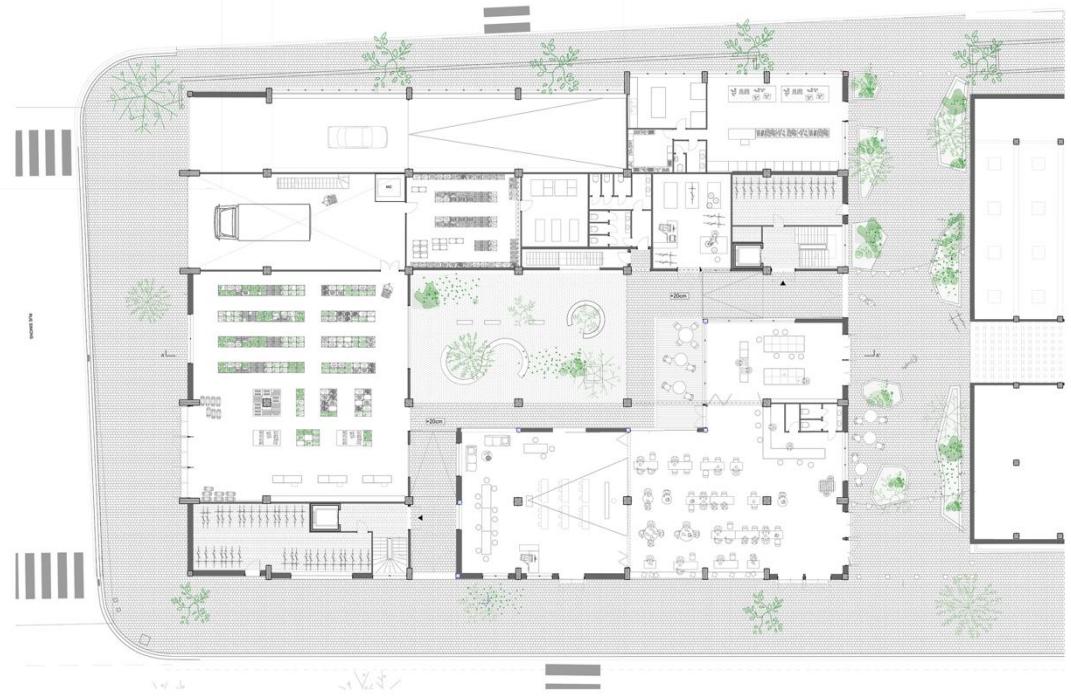


Q2

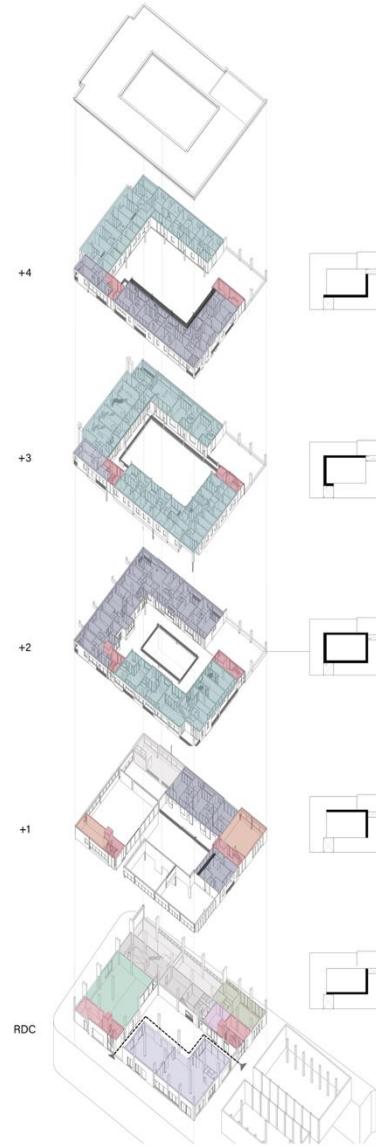
Un avant-projet et un mini-concours

Gil Honoré, Hubert Lionnez et Vincent Pierret

Plans, coupes, axono



Plan RDC



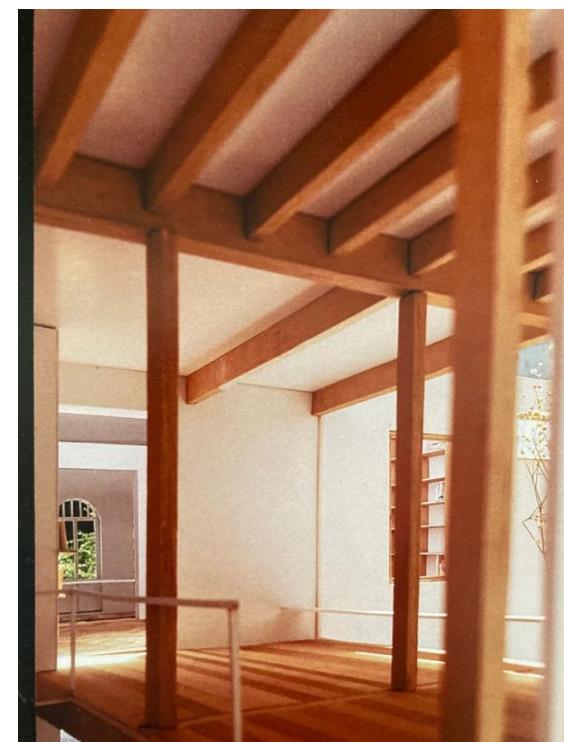
Logements
 ■ Simplex
 ■ Duplex
 ■ Circulation
 ■ Espaces partagés

Fonctions publiques
 ■ Atelier communautaire: atelier - café - cuisine de quartier
 ■ Marché couvert
 ■ Logistique
 ■ Atelier vélo
 ■ Boulangerie

Serena HORN
 Projet Héliport | Atelier Trame

Organigrammes

Maquette

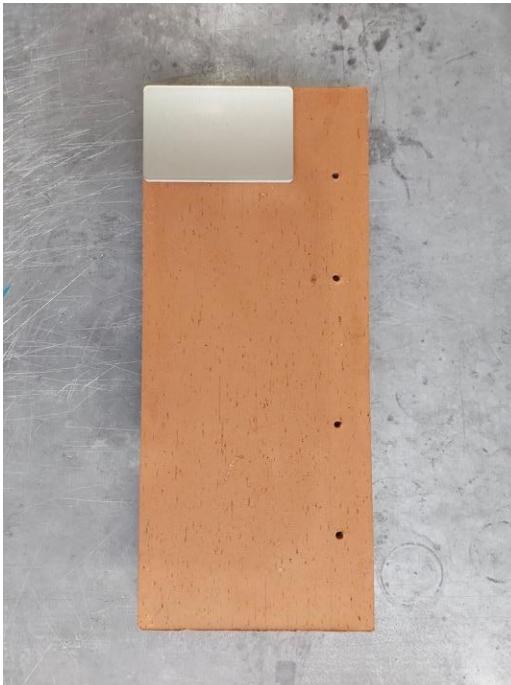


CRÉER UNE ATMOSPHÈRE ARCHITECTURALE
OUTILS : MAQUETTE FRAGMENT ÉCH.1/20

Dessin



Materialité et détails



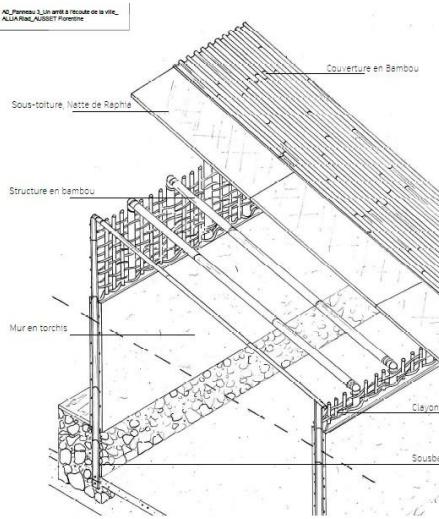
CRÉER UNE ATMOSPHÈRE ARCHITECTURALE
OUTILS : ÉCHANTILLONNER LES MATÉRIAUX DU PROJET

Concours habitat en pisé, Slovénie:
Lauréats 2021 Andy Megard et Jill Ries



Concours et atelier participatif pour une gare en terre crue (Cameroun)

lauréats 2025 Riad Allia et Florentine Ausset



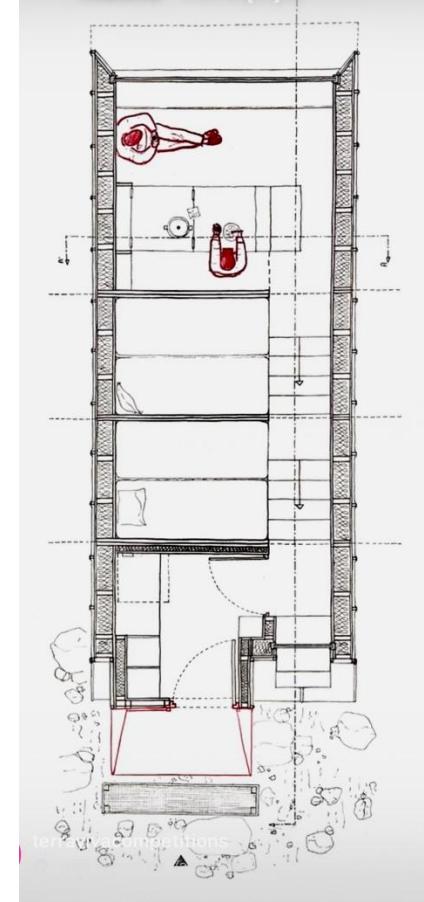
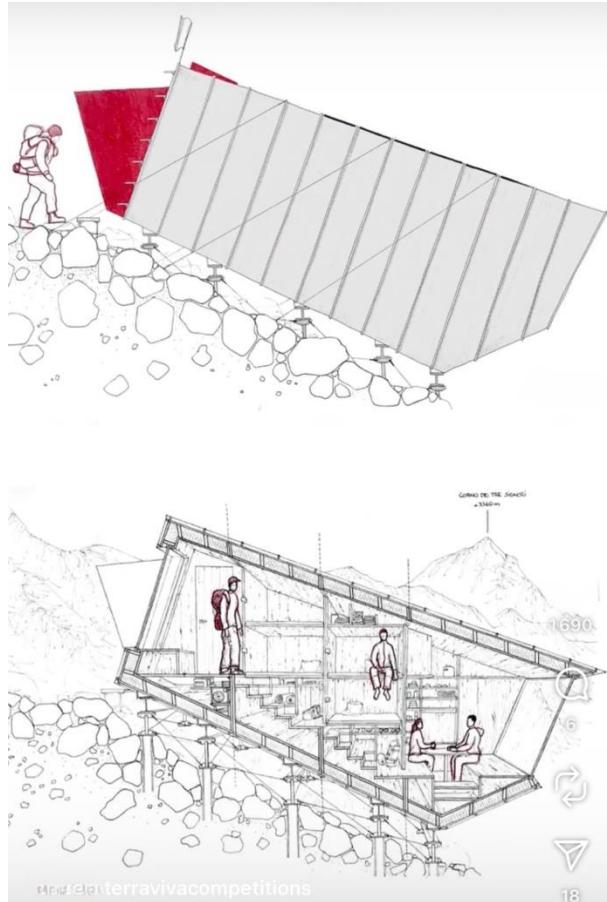
Le kiosque

Le Point presse de la station



Concours Terraviva pour un refuge dans les Alpes italiennes à 3 000 m

2025 Finalistes Malo Linard et Ambroise Cailles



Exercice court éventuel sur la réhabilitation de la halle Aplex en bois de Robert Le Ricolais à Yaoundé
Collaboration avec l'école d'architecture ESSACA

