

réinventer les bureaux

le postmodernisme en faillite



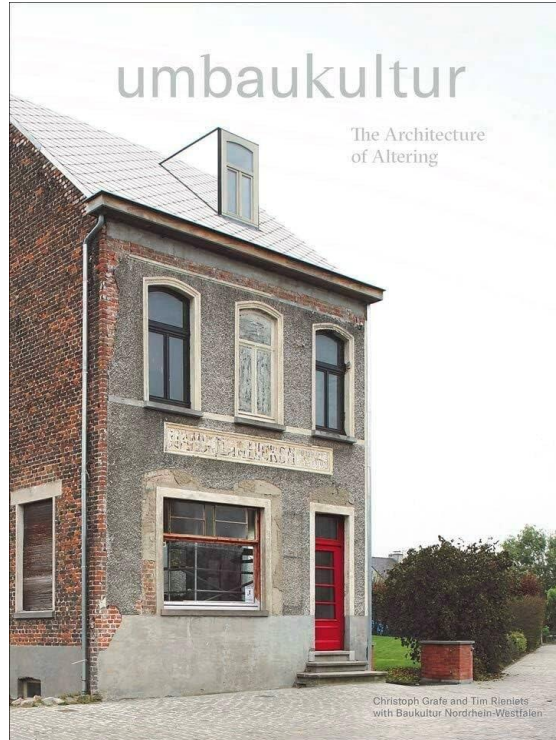
UMBAU

année académique 2025-2026

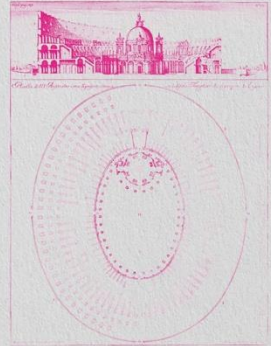
Gil Honoré / Hubert Lionnez / Vincent Pierret / Wouter Van Acker

UMBAU

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



Architectural Affordances
Typologies of Umbau



9 Thymos Books

Teaching Interiors

UMBAU

*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

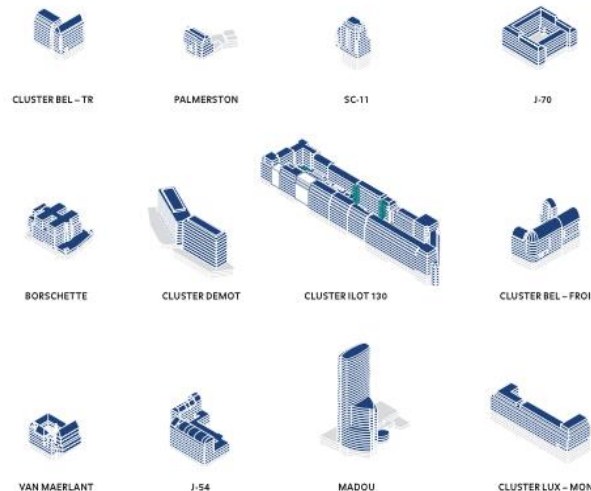
A photograph of a modern office building with a large glass facade. The building is reflected in the glass. A large red text overlay reads "GOING OUT OF BUSINESS". In the foreground, there is a paved walkway leading to the entrance. To the right, there is a sign with the AIG logo and other text.



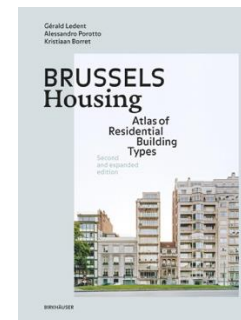
Riverside Business Park, Boulevard International 55, Anderlecht



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

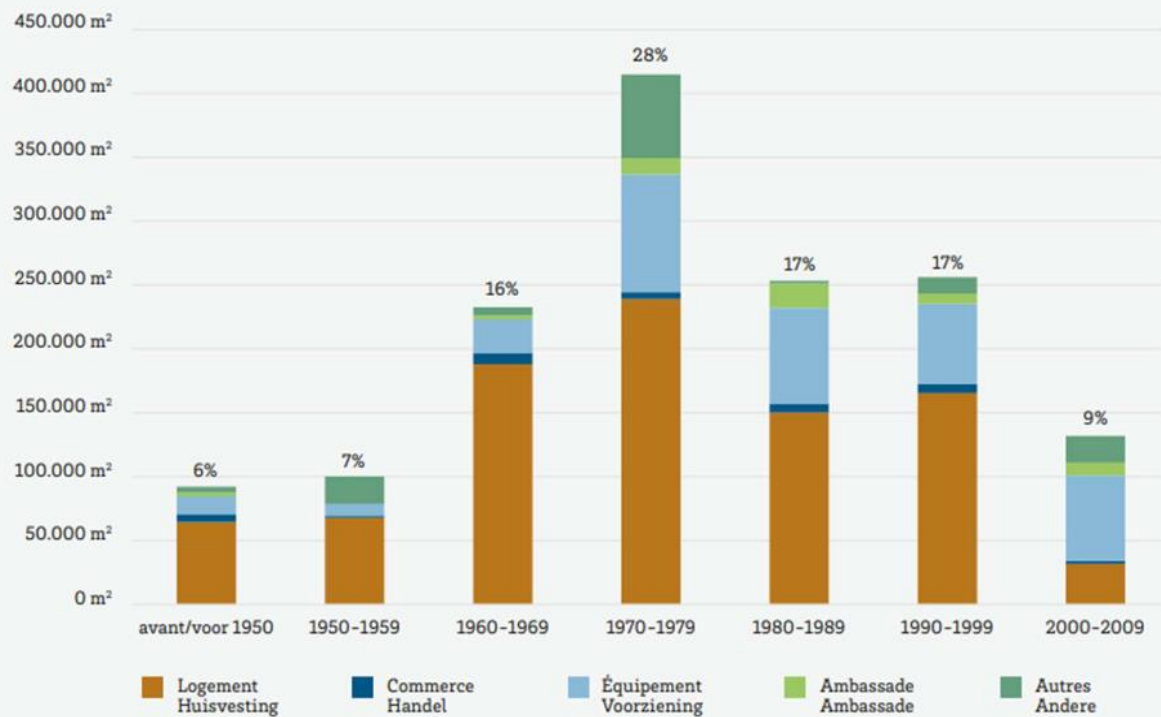


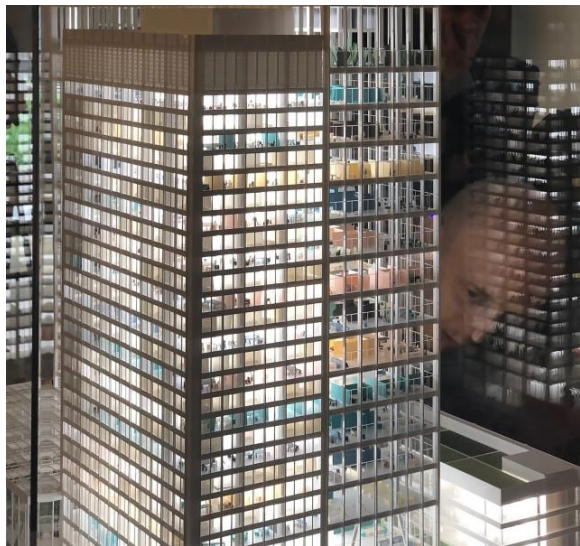
Twelve sites with in total 23 office buildings to be renovated in the European Quarter will, depending on the building type and location, also contain a proportion of housing and facilities in the future, bringing new life to this monofunctional office district (Cityforward – plusoffice architects –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



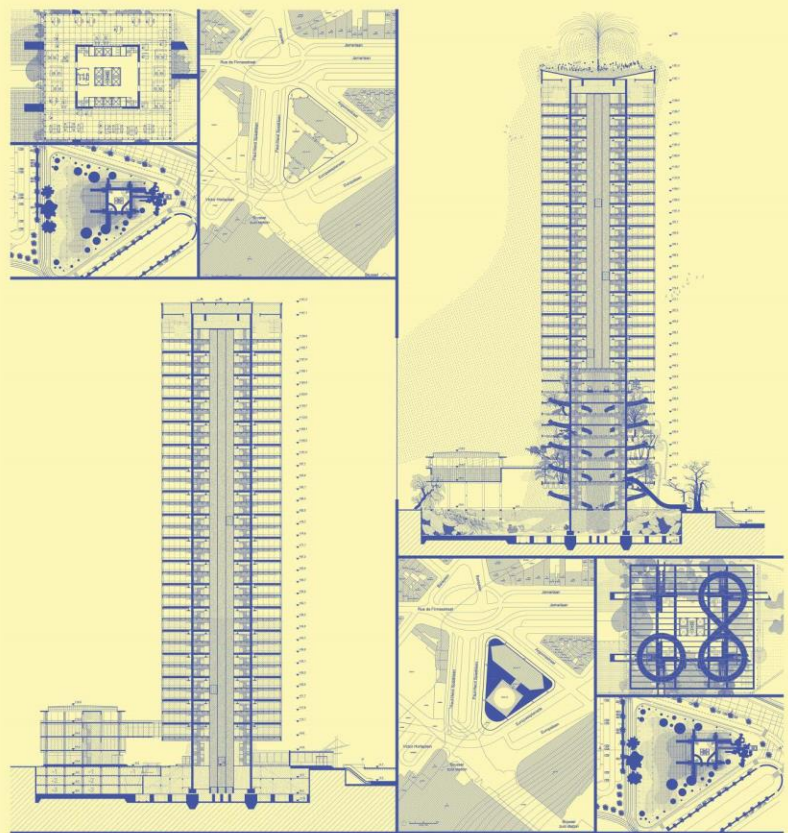


Caruso St-John, Mixed-use building, Europaallee, Zurich





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



OCEANS PARK

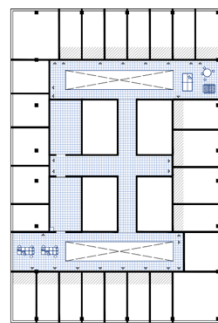
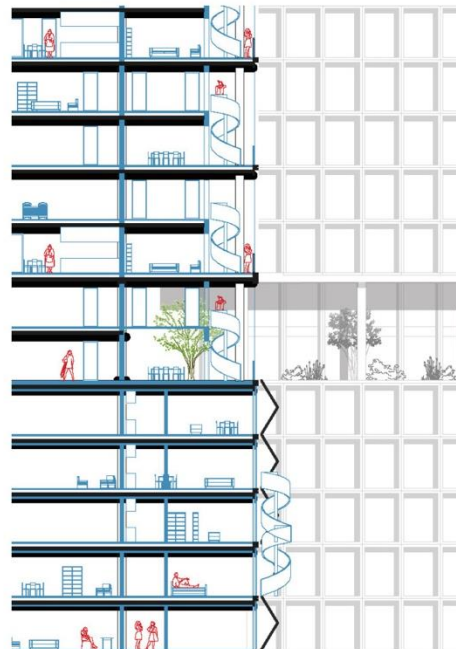
AFBRAAK ZONDER HEROPBOUW EN WIJZIGING BODEMRELIËF

Afbraak zonder heropbouw en wijziging bodemreliëf

Oceans Park is a residential development consisting of a tall tower and a lower building. The tower is a 10-story building with a central core and a perimeter of apartments. The lower building is a 3-story building with a central core and a perimeter of apartments. The development is located in the North neighbourhood of Brussels, near the Avenue Paul-Henri Spaak. The project is a conversion of the Proximus office towers, designed by A2o architecten. The design addresses the large building depth and dark core when converting the office towers. The design includes a central core with a double-height space and a perimeter of apartments. The design also includes a central courtyard with a double-height space and a perimeter of apartments. The design is a conversion of the Proximus office towers, designed by A2o architecten. The design addresses the large building depth and dark core when converting the office towers. The design includes a central core with a double-height space and a perimeter of apartments. The design also includes a central courtyard with a double-height space and a perimeter of apartments.

Locatie: 2-4 Avenue Paul-Henri Spaak, 1000 Brussel

2/6



The "Auberge Espagnole" layout



Projection room



Sauna

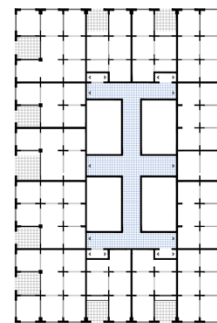
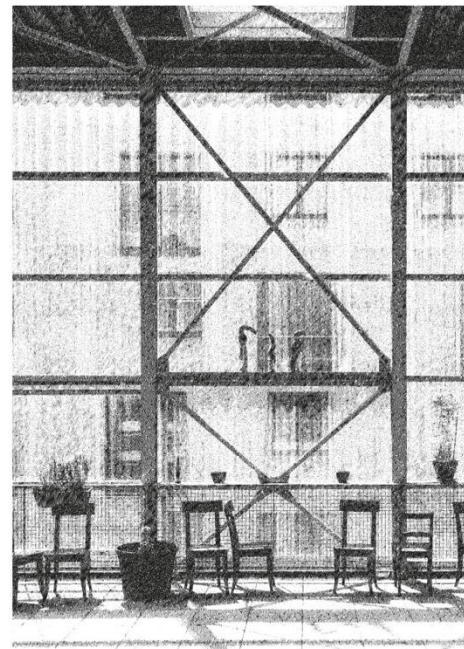


Fitness



Laundry room

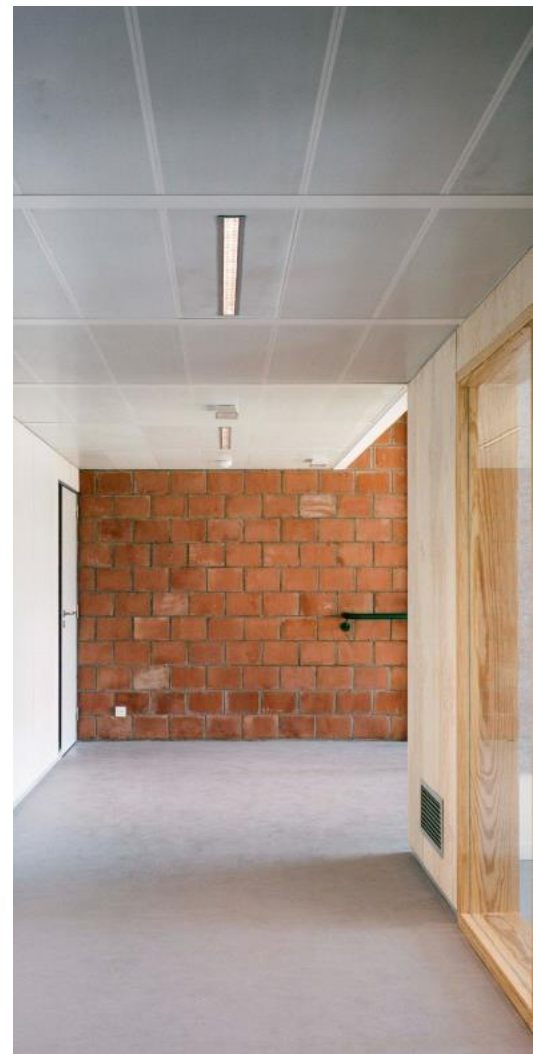
Different activities for dark spaces



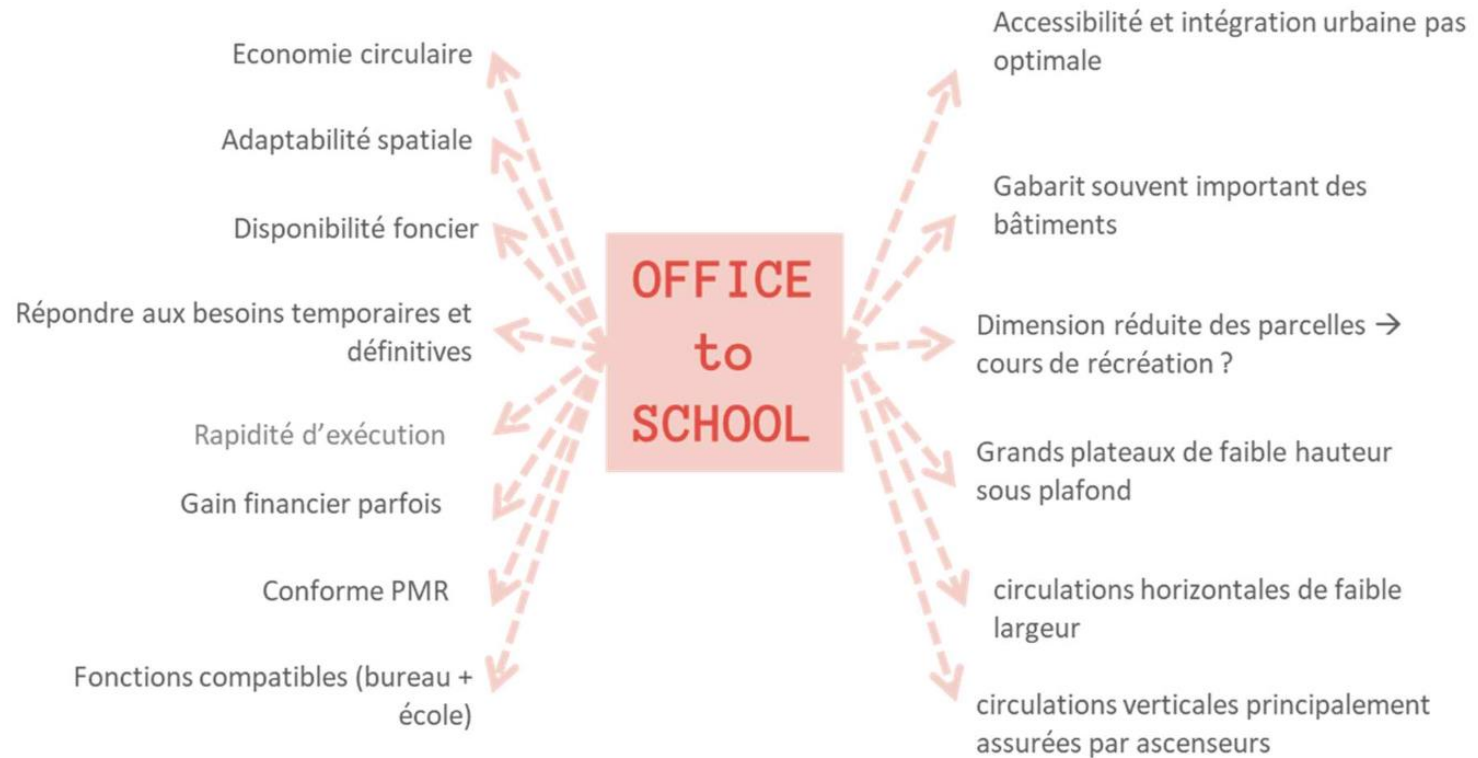
A palazzo layout



The palazzo apartment



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



Vrije Universiteit van
Brussel - Rectoraat en...

VUB - Vrije Universiteit
Brussel Building B

Atletiekbaai

BruBotics VUB

VUB - Vrije Universiteit
Brussel Building ROT3

VUB Gebouw D

Building Q

VUB - Vrije Universiteit
Brussel Building ROT4

Move Zone

Logements étudiants



Plaine 5



Plaine 9-11



Plaine 15



Plaine 21

voyage 30-31 octobre et 1-2 novembre





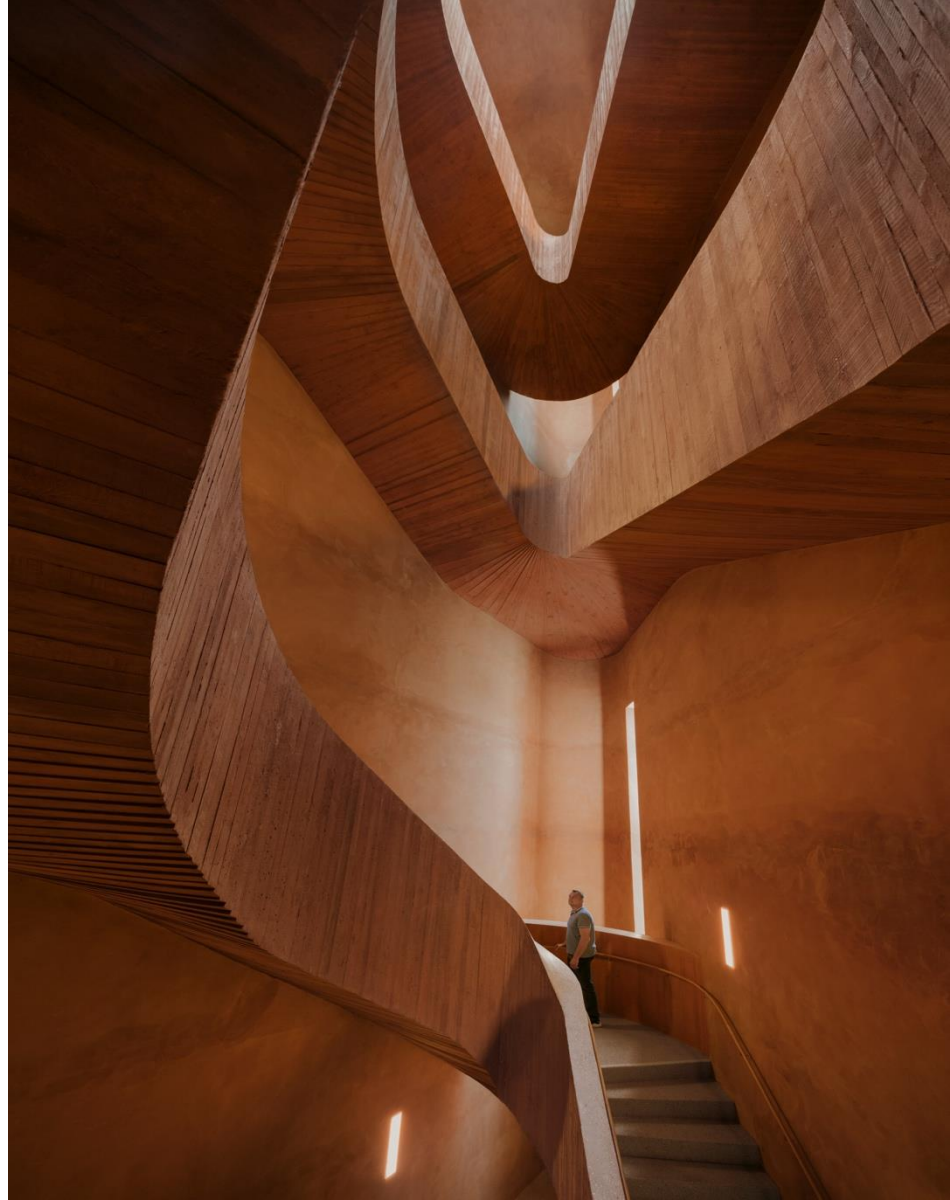
David Chipperfield, Musée Folkwang,
Essen



OMA et SANAA , Ruhr museum



Herzog & De Meuron Kuppelsmühle 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 Verbote 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.



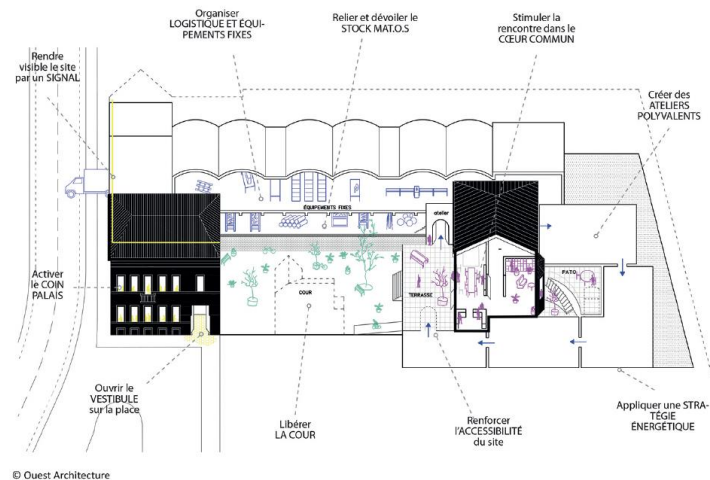
La « lanterne » à l'angle de la place Masui et la rue des palais

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 de 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'enjeu de ce projet était de préserver 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 cherchent à renforcer la dynamique urbaine et le vivre ensemble.



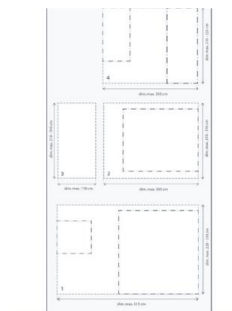
Ensuite, la coopérative Rotor qui organise le processus de réutilisation des matériaux en les démontant, les traitant, puis en les rendant disponible.

Aussi, le bureau d'ingénierie du bâtiment durable Matriciel. Créé 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.

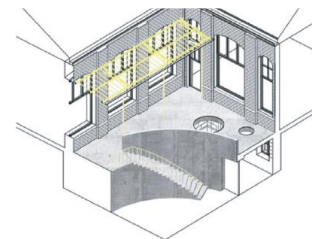
Dans la mise en place du réemploi, il est d'abord nécessaire de dresser un inventaire in situ afin d'identifier ce qui peut être conservé et ce qui doit impérativement être remplacé pour minimiser les pertes. On adapte alors le cahier des charges en rédigeant des clauses administratives adaptées à chaque 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 dessinés de manière plus ou moins précise avant de voir leur forme finale déterminée par les éléments disponibles au moment du chantier.

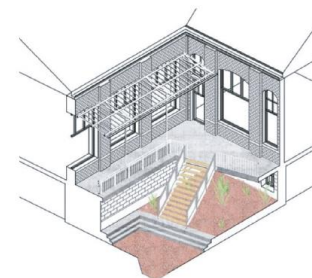
Ils ont également récupéré toute une unité de ventilation, ainsi que des portes coupe-feu, des isolants etc. Finalement, 94% du bâtiment est maintenu et dans les 6% d'éléments apportés, 12% viennent du réemploi. Cela peut paraître peu, et pourtant c'est un des projets les plus conséquents de réutilisation. La région bruxelloise lui a d'ailleurs accordé le label Be Exemplary 2017, récompensant les projets de construction innovants et exemplaires.



Façade Définie - Option vitrage 3 VEC R-1 à l'unité



Escalier tel qu'initialement 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

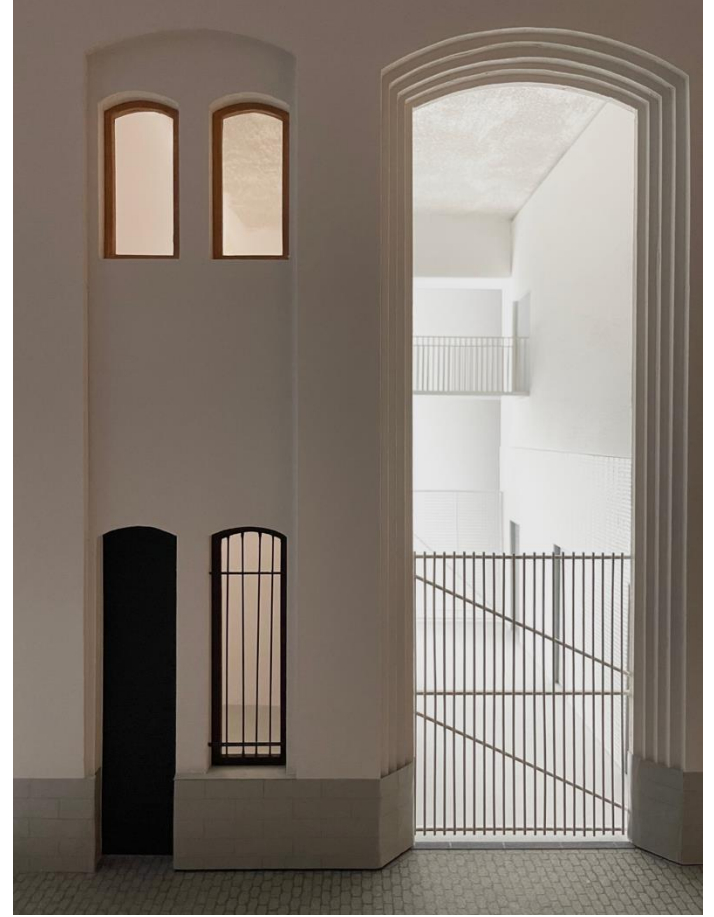


Advvt
L-Berg, maison communale



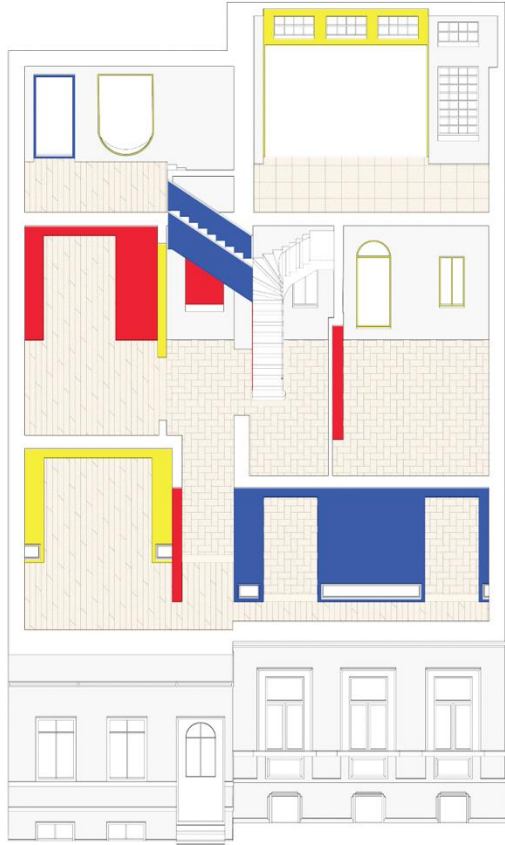
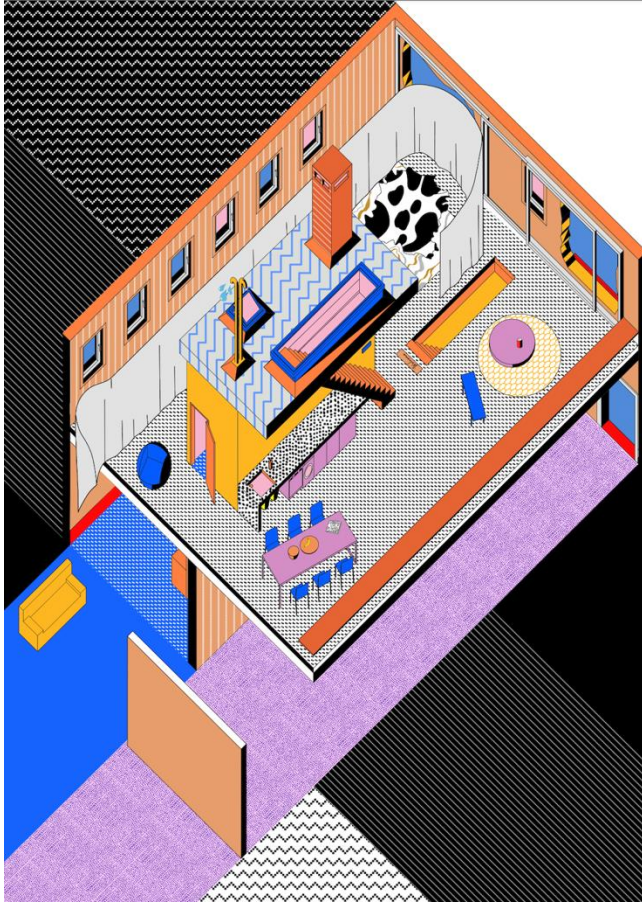
Flores & Prats
Casal Balaguer

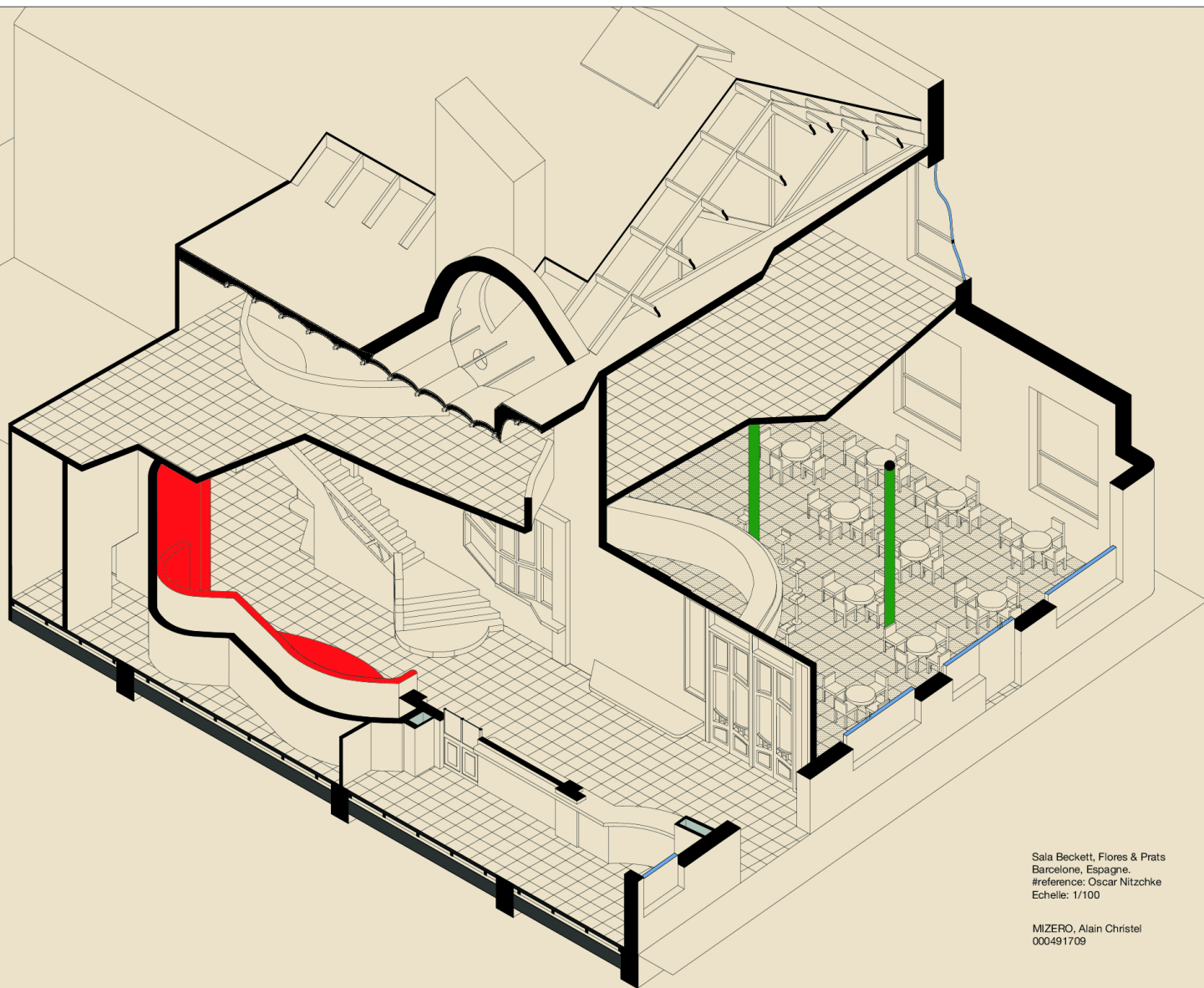
Maquette





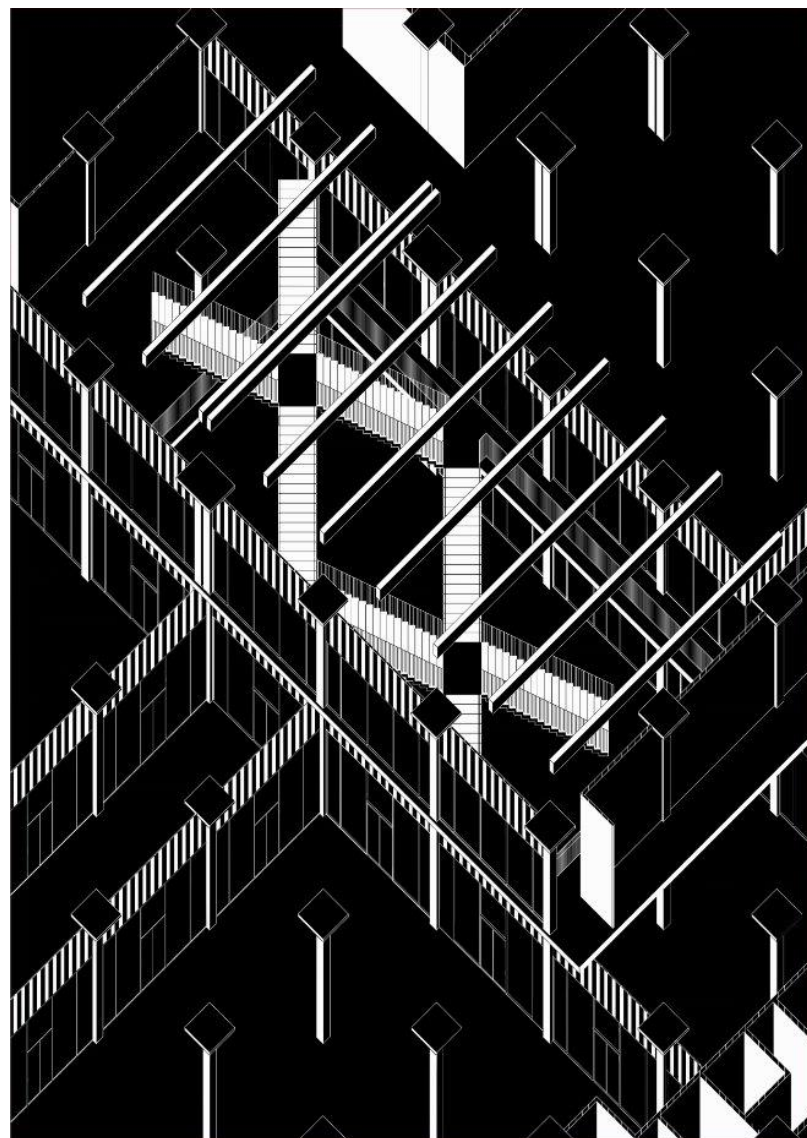
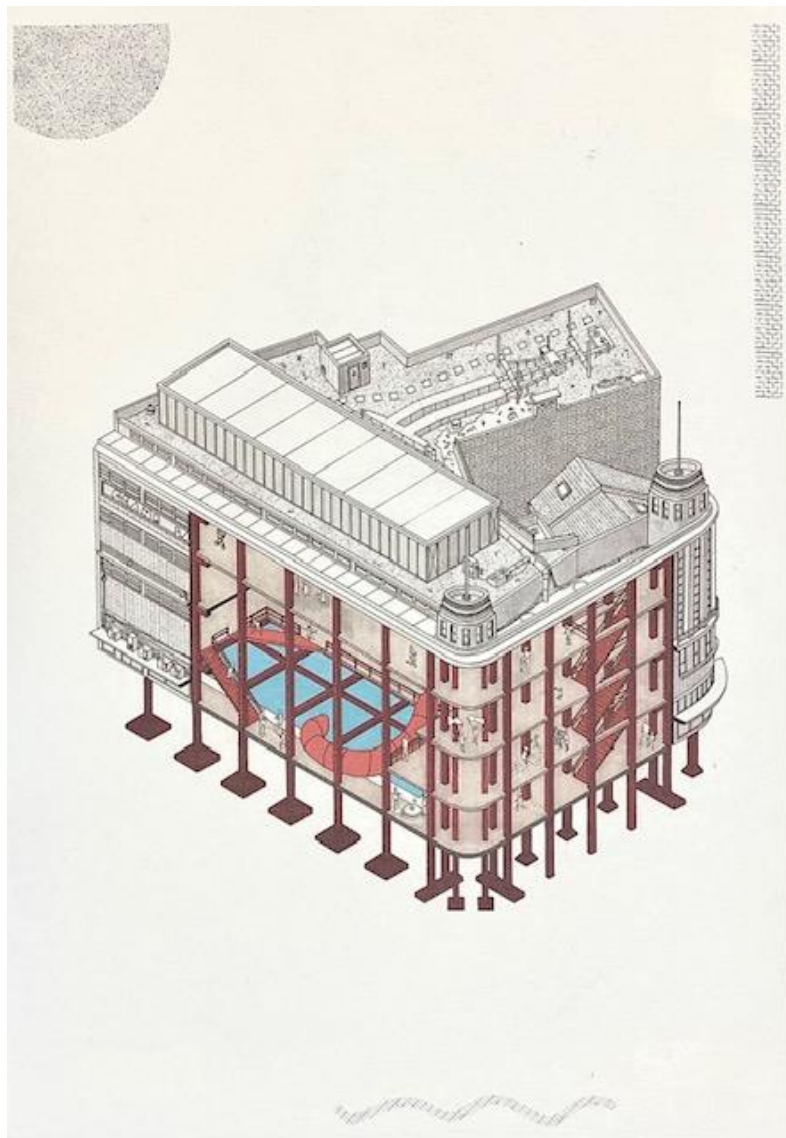
Expérimentation d'outils de représentation : coupe perspective



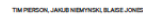
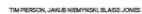


Sala Beckett, Flores & Prats
Barcelone, Espagne.
#reference: Oscar Nitzschke
Echelle: 1/100

MIZERO, Alain Christel
000491709



TIM PERSON, JAKUB NEMYNICKI, BLAISE JONES ATELIER TRAME JURY DE FIN DE QUADRIMESTRE - 20.12.2022

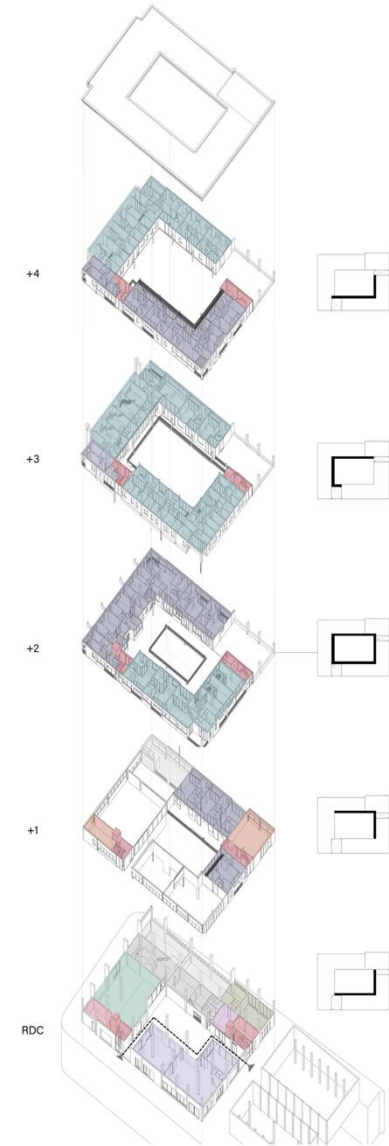


Q2

Un avant-projet et un mini-concours

Gil Honoré, Hubert Lionnez et Vincent Pierret

Plans, coupes, axono

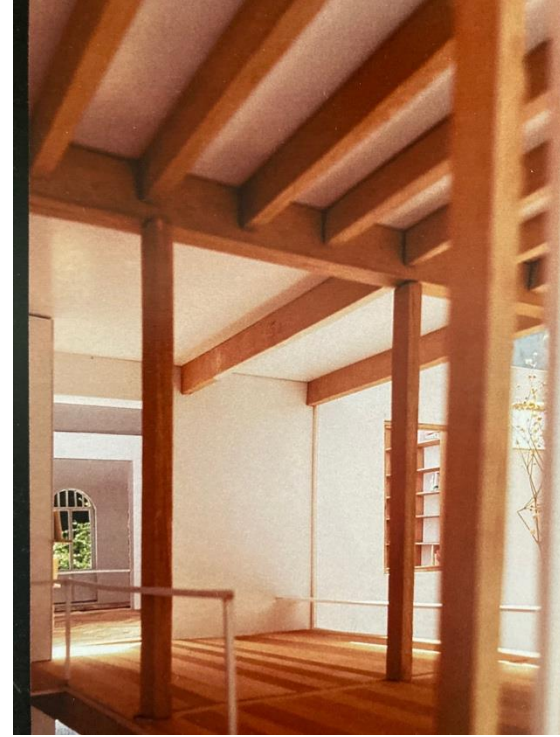


- Logements
- Simplex
 - Duplex
 - Circulation
 - Espaces partagés
- Fonctions publiques
- Équipement communautaire
 - Atelier ville
 - Marché couvert
 - Logistique
 - Atelier ville
 - Boulevard

Serena HORN
Projet Hélioport I Atelier Trame

Organigrammes

Maquette

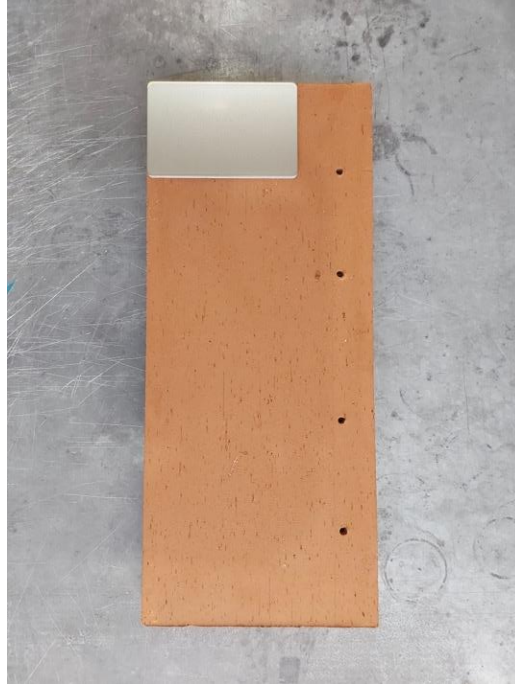


CRÉER UNE ATMOSPHÈRE ARCHITECTURALE
OUTILS : MAQUETTE FRAGMENT ÉCH.1/20

Dessin



Materialité et détails



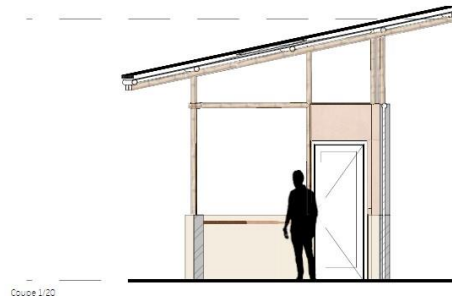
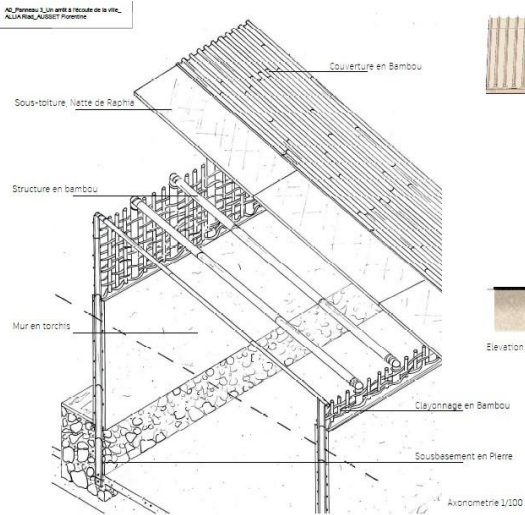
CRÉER UNE ATMOSPHÈRE ARCHITECTURALE
OUTILS : ÉCHANTILLONNER LES MATÉRIAUX DU PROJET

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

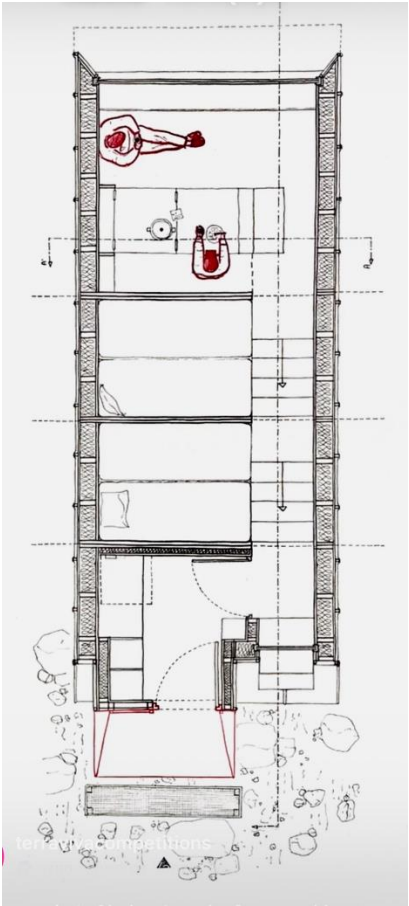
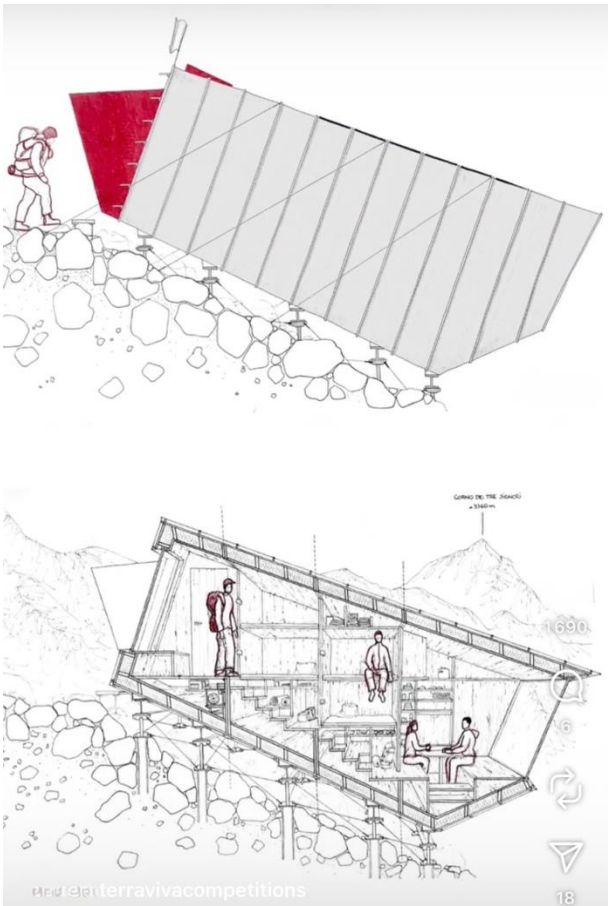
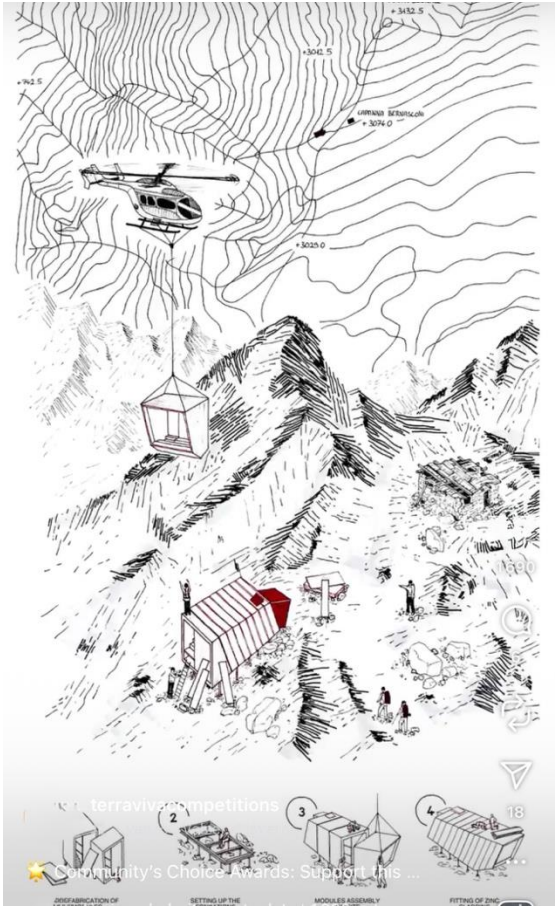


Le kiosque
le Point presse de la station



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

