

**MULTI**

An urban platform

Maître d'ouvrage	Brouckère Tower Invest SA – développeur
Adresse	Boulevard Anspach 1, Place De Brouckère - Bruxelles
Concerne	Transformation de la tour PHILIPS, rénovation complète et extension.
Rôle	Auteur de projet
Année d'origine	1969
Fonctions	Immeuble de bureaux et commercial
Stade d'avancement	Introduction de la demande de permis (avril 2017)
Réception	Prévue en 2020
Superficie brute actuelle	37.800m <sup>2</sup>
Superficie brute du projet	44.200m <sup>2</sup>
Sous-sol	20.907 m <sup>2</sup>
Coûts de la construction	€ 58.495.834
Durabilité	3E
Stabilité	SGI
Technique	CES
	ROTOR Deconstruction



## Compte rendu

La transformation de cette tour moderniste (1969) du centre de Bruxelles a pour but de convertir un immeuble de bureaux à vocation unique en un programme mixte à valeur ajoutée pour le public. L'ensemble servira de catalyseur au piétonnier, de connexion pour les espaces publics alentours. On passera d'une imposante boîte noire à un ensemble transparent et accueillant.

Réalisation d'un projet pertinent et contemporain par une recherche approfondie du contexte spatial et social. Cette compréhension du rôle actuel et du potentiel du bâtiment nous mène vers un certain nombre de propositions. En tant que 'Plateforme Urbaine', le projet peut constituer un lien fort entre les différents quartiers environnants.

MULTI (le nouveau nom pour la tour de Brouckère) est le résultat d'une opération spéculative des années '60, justifiée par la volonté de moderniser radicalement le tissu urbain sans souci du bâti existant et sans considération pour les riverains (en tant que partie du projet Manhattan). Par la recherche du potentiel actuel du bâtiment existant sur le plan de la durabilité et de sa transformation potentielle, nous souhaitons aboutir à un projet urbain de très haute performance. En tant que "Plateforme Urbaine" et "Connecteur Urbain", nous ambitionnons de soutenir et de renforcer la réalisation du piétonnier.

MULTI est un symbole de la bruxellisation (et une partie du projet Manhattan). L'analyse des performances actuelles et du potentiel de l'immeuble existant en matière de durabilité et de transformabilité permettra la réalisation d'un projet urbain extrêmement performant.

En tant que plateforme urbaine et traverse d'agglomération, le projet entend soutenir et renforcer la création du piétonnier. Un objectif qui passe par une accessibilité maximale du bâtiment au public, l'actualisation de quelques endroits et potentiels particuliers (notamment les terrasses et les jardins municipaux) et la transformation de l'espace extérieur qui entoure le bâtiment en un espace de grande valeur à vocation publique. Pour parvenir à la réalisation d'un projet socialement pertinent et réagir à l'urgence de cet enjeu urbain, nous avons constitué une équipe qui permet d'aborder ce projet emblématique sur plusieurs angles : la transparence du dialogue, la conception architecturale et urbaine, la mobilité, la recherche pour la durabilité (BREEAM) et enfin la recherche pour la réutilisation optimale des matériaux.



La nouvelle tour

## Contexte

L'ancienne tour de Brouckère se dresse dans le centre de Bruxelles, entre les boulevards centraux et la place Sainte-Catherine. La tour sera délimitée par la rue des Augustins au nord, le boulevard Anspach à l'est, la rue de Laeken à l'ouest et la rue de l'Évêque au sud.

Le concept de base consiste à transformer la tour de Brouckère en une « plateforme urbaine ». Un concept à prendre au sens propre : il s'agit d'une surface surélevée qui offre un panorama sur la vie urbaine, mais qui permet aussi d'y participer. En sa qualité de plateforme urbaine, l'immeuble de la place de Brouckère sera un nouvel acteur « public » de la vie en ville. L'usage mixte, l'interaction avec la ville, le chevauchement des fonctions et de la circulation, les allées et venues. La combinaison du mouvement horizontal du passage et du mouvement vertical de la vie et du travail dans l'immeuble offre d'incroyables opportunités de transformer le bâtiment en plateforme urbaine à part entière. Les bâtiments sont un testament de la société que nous avons en commun. Ils donnent le ton, ils reflètent les quartiers, ils leur donnent du sens. Pour parvenir à une vision qui tient compte des sensibilités urbaines de Bruxelles, nous avons établi un diagnostic axé sur le contexte spatial et social. Ce diagnostic figure dans l'étude d'incidence. Nous en avons dérivé une analyse des points forts et des faiblesses.



Côté Place Sainte-Catherine

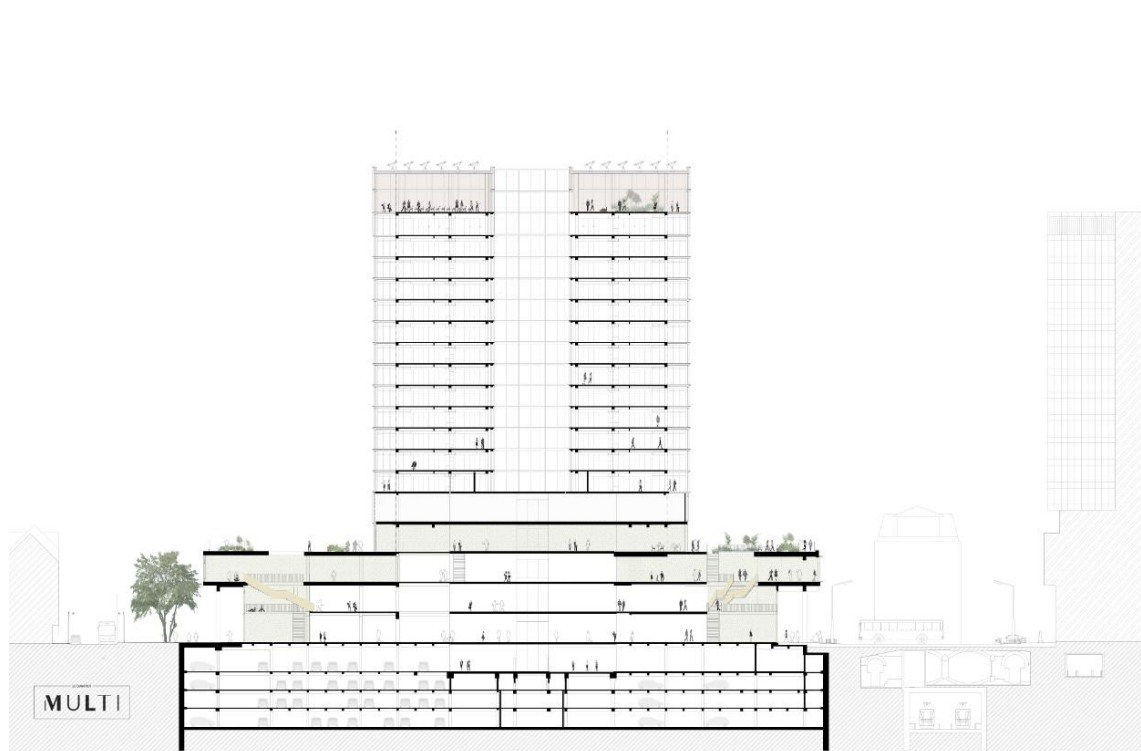
Située au carrefour de plusieurs transports publics, la tour De Brouckère offre plus de 45 000 m<sup>2</sup> supplémentaires au centre de Bruxelles. Vu cette accessibilité optimale, il est judicieux d'aménager l'espace de manière optimale. Le volume de la tour garantit une empreinte écologique limitée. Le projet s'inscrit dans le cadre de la conversion d'une infrastructure automobile en un espace urbain.

Il existe actuellement une certaine barrière entre les boulevards centraux : la place de Brouckère, Anspach, la place de la Monnaie et le quartier autour de Sainte-Catherine. En envisageant différemment la base de la tour et la zone de trottoirs alentour, nous pouvons transformer cette barrière en connexion. Les boulevards centraux constituent un pôle métropolitain à renforcer. L'intervention du MULTI garantira une extension qualitative de la zone des boulevards centraux. Le trottoir sera élargi. L'entrée et la sortie du parking disparaîtront du domaine public. Le passage du bus sera supprimé, ce qui donnera naissance à une nouvelle place municipale du côté de la rue de Laeken. La connexion entre le boulevard Anspach et cette nouvelle place – avec Sainte-Catherine dans le prolongement – sera améliorée afin de ne pas créer un îlot, mais bien une place nichée entre les nombreux espaces publics alentour. Le rez-de-chaussée sera doté d'entrées : ce bâtiment universel dynamisera le quartier et le fera renaître. Nous créerons des intérieurs publics qui s'inscriront dans le prolongement des espaces publics extérieurs. Ce lien sera physiquement mis en évidence grâce à la mise en oeuvre de la même pierre bleue dans les espaces publics intérieurs et extérieurs.

## Programme

La transformation de cette tour a pour but de transformer un immeuble de bureaux à vocation unique en un programme mixte à valeur ajoutée pour le public.

Le socle de la tour sera ouvert grâce à deux atriums, gage d'un apport de lumière accru et de vues à la verticale.

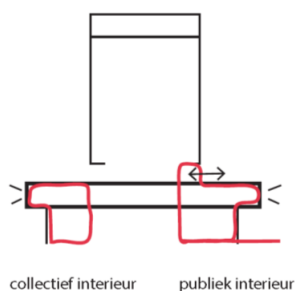


Le socle accueillera environ 2 500 m<sup>2</sup> d'infrastructures d'intérêt général.

Il s'articulera autour du nouvel atrium situé du côté du boulevard Anspach. Il étendra le piétonnier public jusqu'au niveau de la terrasse, via l'atrium.

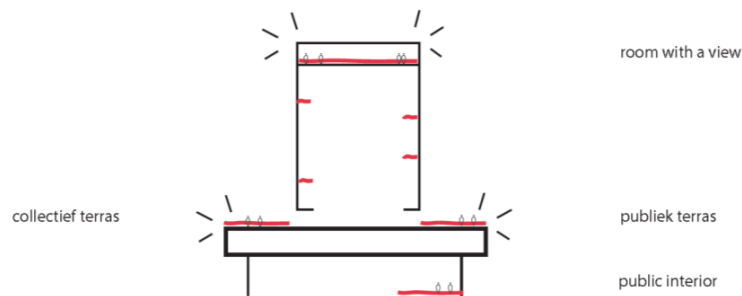
Le socle comprendra également une surface commerciale de 1 664 m<sup>2</sup>.

Cet « entonnoir » de 1 664 m<sup>2</sup> sera conforme aux attentes inhérentes à un projet de ce genre déployé sur ce site. La superficie ne différera d'ailleurs pas tellement de l'actuelle. Ces surfaces commerciales serviront à dynamiser l'ensemble et à apporter de l'animation à l'espace public environnant.



Le reste du programme comprend des bureaux, avec toutes leurs fonctions annexes et un maximum d'espaces communs. Une salle de sport, un auditoire, une bibliothèque, un centre de réunion, un restaurant...

Ces fonctions collectives occuperont, dans la mesure du possible, le niveau supérieur et le socle. Les étages de la tour accueilleront des plateaux de bureaux adaptés au nouveau travail.

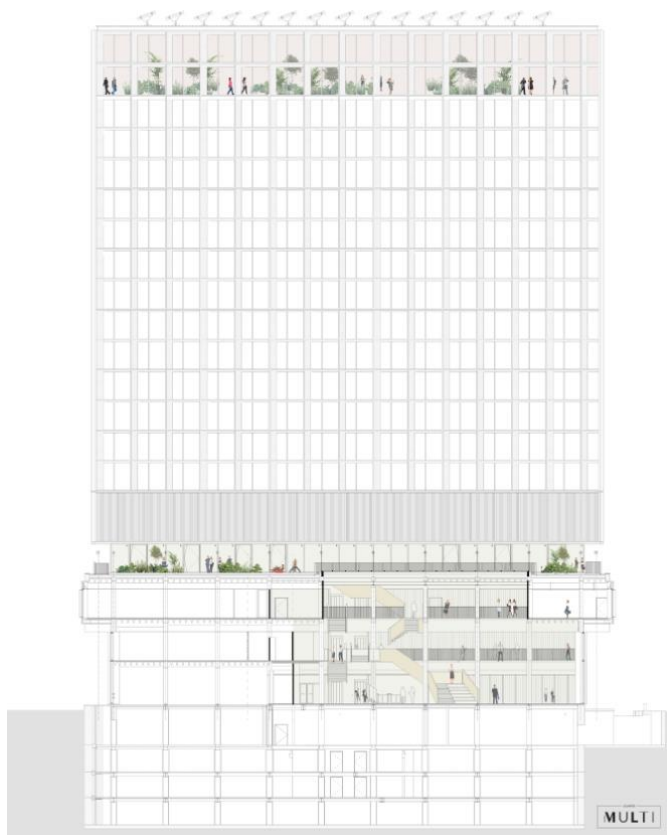


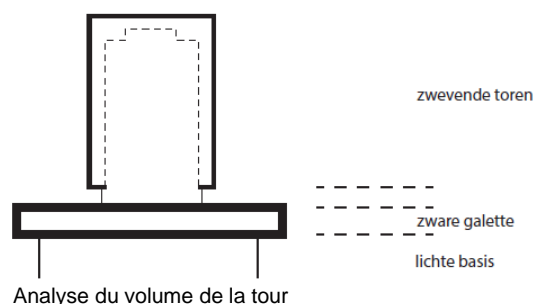
Un garage à vélos de 230 places sera aménagé au rez-de-chaussée.

Le sous-sol abritera un parking de 527 places. Les niveaux -2, -3 et -4 resteront gérés par Interparking et seront, dès lors, des parkings publics.

## Concept

### **La tour**

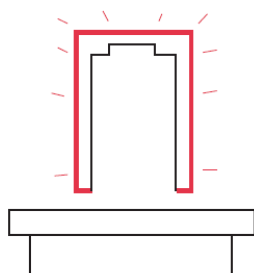




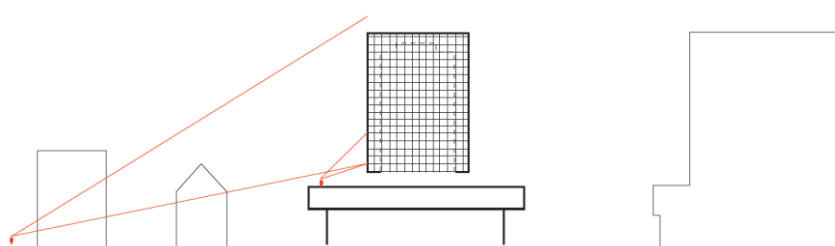
Malgré le recours à une série d'éléments raffinés, la tour existante semble très lourde. Cette lourdeur s'explique par l'association d'une architecture fermée et de couleurs foncées. Le MULTI rénové mise quant à lui sur la légèreté et la transparence.

Pour ce faire, nous allons ajouter un déport aux plateaux existants afin de conférer une structure aussi délicate que possible à la façade. Autres conséquences positives : un apport de lumière maximisé et des plateaux plus flexibles.

Le type de verre choisi affichera une faible valeur  $g$ , laissant ainsi transparaître l'animation à l'intérieur. Résultat : une tour qui vit et une façade tout en profondeur.



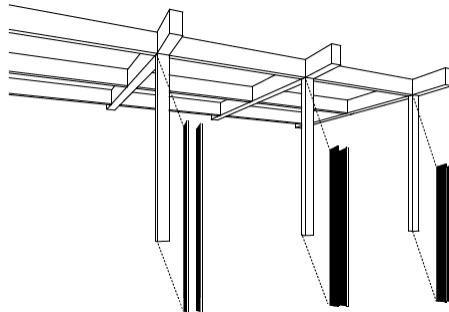
Enveloppe légère autour de la tour existante, créant un déport.



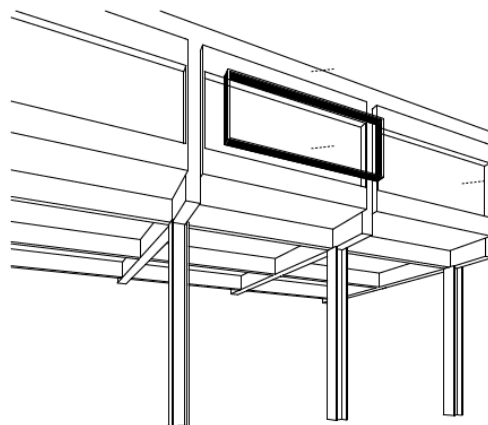
Un bâtiment qui fonctionne sur plusieurs niveaux  
Perception de la matérialité et de la profondeur, de loin comme de près

De la profondeur sera ajoutée à la façade. Un profilé en aluminium structurera l'ensemble et créera du relief grâce à un jeu d'ombre. L'aluminium structuré et mat sera associé à du vitrage anti-reflet: l'immeuble absorbera son environnement plutôt que de le refléchir.

## Le socle

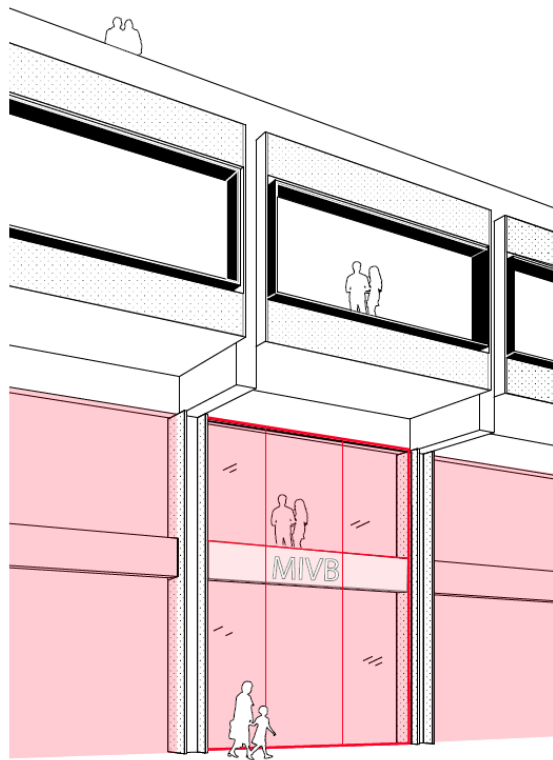


Mise en évidence de la structure actuelle  
Renforcement de la verticalité et conservation des tranches de pierre bleue.



Maintien de la « galette » horizontale existante  
Ajout de la structure noire d'origine pour renforcer les cadres  
Nettoyage des tranches de pierre bleue actuelles Remplacement de la balustrade noire en haut par une balustrade légère à barreaux





Remplissage de la structure claire avec un cadre en aluminium structuré  
Installation de l'ensemble devant une poutre horizontale

### **Matériaux de la façade**

Le choix s'est délibérément porté sur une palette de matériaux restreinte, l'objectif étant de parvenir à un concept épuré, sans fioritures. Le bâtiment mise sur la légèreté et la transparence. D'où le choix d'un vitrage à très faible valeur g.

### **MULTI : nominé pour « Be.Exemplary 2017 »**

Le projet MULTI fait partie des lauréats de « Be.Exemplary 2017 ». Parmi les 26 candidatures déposées, le jury a sélectionné 7 lauréats, dont le projet MULTI. Il s'agit d'une reconversion de grande ampleur comprenant de grands défis urbains : d'une part, la réaffectation d'un immeuble de bureaux moderniste et emblématique et, d'autre part, l'établissement d'un lien via la prise en charge et l'ouverture du socle ainsi que son rattachement à l'espace public via une plateforme urbaine accessible.

Le choix s'est délibérément porté sur une palette de matériaux limitée, l'objectif étant de mettre en œuvre un projet épuré, sans fioritures. Le bâtiment vise la légèreté et la transparence. D'où le choix d'un type de vitrage à très faible valeur G.

Le projet poursuit un objectif aussi précis qu'ambitieux en ce qui concerne la réutilisation et la conservation d'un maximum de composants. La volonté de réutiliser de nombreux éléments sur place constitue une démarche innovante et servira d'exemple à d'autres projets similaires. Parmi les clés du succès, épinglons l'implication des partenaires dans l'économie circulaire dès l'avant-projet.

Les principaux fondements du projet sont les suivants :

- l'organisation exemplaire d'un débat public étayé par des documents graphiques pertinents ;

- la transformation d'un immeuble de bureaux simpliste en un programme mixte à valeur ajoutée publique ;
- l'instauration d'un dialogue façon « design thinking » avec la spécificité mathématique de l'immeuble existant ainsi que la reconnaissance et le renforcement de sa valeur ;
- l'interprétation du projet comme un intérieur public et une plateforme urbaine : la transformation de l'immeuble en un échangeur urbain entre l'espace métropolitain du boulevard Anspach et le quartier historique de Sainte-Catherine, entre l'extérieur public et l'intérieur public, entre 1966 et 2020 ;
- la transformation de l'arrière calme et oublié de l'immeuble en une façade dynamique via la création d'une plateforme collective ; la suppression des sorties du parking de l'espace public, ce qui permet la création d'un espace urbain intérieur et extérieur ;
- la rénovation et l'ouverture du socle foncé à des fins démocratiques (bpost, STIB, intérieur public et horeca) ;
- la réalisation de deux atriiums dans le socle foncé ;
- l'extension d'un volume qui respecte les proportions de l'immeuble d'origine. Elle garantit les performances énergétiques et spatiales du projet. De l'espace est ainsi libéré pour l'aménagement d'un jardin d'hiver unique au dernier étage.