

Atelier de recherche 2025-2026

RE-ACT!

UCLouvain
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)

Mixité fonctionnelle, un idéal de vie et de ville

Le cas du Quartier Européen

Héloïse Fontaine

LARCB 2295 | Atelier de recherche : RE-ACT!

Co-promoteurs

Élodie Degavre

Gérald Ledent

Expert

Sébastien Dachy

UCLouvain
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)

Remerciements

La réalisation de ce travail a été rendue possible grâce à l'implication et le soutien de plusieurs personnes à qui je souhaite exprimer ma gratitude.

Merci au corps enseignant de l'atelier TFE, Elodie Degavre et Gérard Ledent pour leur encadrement précieux, la qualité de leur suivi ainsi que leur soutien tout au long de ce travail.

Merci à Sébastien Dachy pour son rôle d'expert, le temps qu'il m'a consacré, ainsi que son accompagnement et son regard attentif sur mon projet.

Merci à ma famille et mes proches, pour leur patience et leurs encouragements constants durant cette période de travail.

Et finalement, merci à Nathan, étoile dont le passage a marqué son chemin, qui nous a accompagné tout au long de cette aventure, et dont la lumière continue de briller.

1	AVANT-PROPOS	11
2	INTRODUCTION	13
3	PENSER LA MIXITÉ, LIRE LE TERRITOIRE	17
	3.1 Quartier Européen	19
	3.1.1 Origines et métamorphose : la fin du quartier résidentiel	
	3.1.2 Domination tertiaire : les effets d'une spécialisation excessive	
	3.1.3 Vacance et mutation du travail : ce que les statistiques ne disent pas	
	3.1.4 Perspectives d'avenir : vers un quartier multifonctionnel et habité	
	3.2 La mixité fonctionnelle	31
	3.2.1 Définition et échelles : de la coexistence à l'interaction	
	3.2.2 Du zonage à l'hybridation : une ville organisée vers une ville vécue	
4	MÉTHODOLOGIE	41
	4.1 Volet ethnographique : Ce que le quartier dit sans le dire	43
	4.1.1 Définition du terrain : Le paradoxe comme point de départ	
	4.1.2 Préparation de l'entrée sur le terrain	
	4.1.3 Ce que les entretiens ont révélés	
	4.2 Volet typologique : Le tertiaire comme socle de l'hybride	55
	4.2.1 Choix de références et critère de sélection	
	4.2.2 LE ZIN	
	4.2.3 LA TOUR MARTINI	
	4.2.4 LE MIX	
	4.2.5 Tableau de synthèse	

5	REGARDS CROISÉS	77
5.1	Arlon 104 -102	79
5.1.1	Un bâtiment entre deux états	
5.1.2	Ce que la structure révèle	
5.1.3	Une réponse programmatique au contexte	
5.2	Manifeste opérationnel : Les leviers de la mixité vécue	87
5.2.1	Circuler, croiser : le rôle structurant du parcours	
5.2.2	L'intensification des temporalités	
5.2.3	Impermanence des fonctions	
6	CONCLUSION	111
7	BIBLIOGRAPHIE	112
8	ICONOGRAPHIE	114
9	ANNEXES	116

1 Avant-propos

« First life, then spaces, then buildings, the other way around never works. »

Jan Gehl¹

Je me souviens des façades. Pas de leurs noms, pas de leurs architectes, pas de leurs usagers, juste de leur hauteur, de leur répétition, de leur façon d'occuper tout le champ de vision d'un enfant.

J'ai grandi dans un petit appartement du Quartier Européen de Bruxelles, et le souvenir que j'en garde, à hauteur de ce que j'étais alors, reste : des bâtiments partout, grands, lisses, et si indifférents qu'ils semblaient ignorer nos vies minuscules. Peu de maisons, peu d'échelles humaines, peu de ce désordre ordinaire qui fait qu'un endroit ressemble à un endroit où l'on vit vraiment.

Je ne savais pas, à l'époque, que ce sentiment avait un nom. Que ce malaise diffus fût en réalité causé par le choix d'une architecture monofonctionnelle, ce phénomène par lequel un quartier se vide de sens dès qu'une seule de ses fonctions s'interrompt.

C'est beaucoup plus tard en poursuivant mes études d'architecture que j'ai compris que le Quartier Européen de Bruxelles était peut-être l'exemple le plus éloquent de ce que Jan Gehl cherchait à dénoncer au sujet de la planification urbaine : l'architecture qui ne place pas en premier lieu le vivant. Dans ce quartier, on a d'abord construit massivement et monolithiquement sur plusieurs décennies, sans jamais se demander quelle vie allait occuper ces volumes. Cette tendance a donné naissance à un quartier qui n'est pas tout à fait une ville, pas tout à fait un lieu de vie mais en réalité, une machine tertiaire dont les engrenages ont fini par se gripper.

La vacance qui frappe aujourd'hui une part significative du parc immobilier de ce quartier n'est pas un accident conjoncturel. Elle s'est accélérée, s'est rendue impossible à ignorer, et révèle quelque chose de plus ancien, quelque chose sur la fragilité d'une architecture qui a cru pouvoir définir l'usage par la forme et le programme des bâtiments par la façade. Quand le travail se transforme, quand les modes d'occupation évoluent, quand la pandémie révèle brutalement ce que l'on pressentait depuis longtemps, le bâtiment reste là, vide, sans la capacité de se réinventer par lui-même.

Ce travail est né de ma fascination pour l'audace ou presque l'obstination, qu'il a fallu pour bâtir, à l'époque, un quartier devenu aujourd'hui obsolète. Pour ce mémoire, la vacance n'est pas vue comme un échec à réparer, mais comme une opportunité. Il ne s'agit pas d'effacer ce qui existe, mais d'apprendre à négocier avec ce qu'il en reste.

1 Jan Gehl, *Life Between Buildings: Using Public Space*, ed. Arkitektens Forlag (Danemark, 1971).



Fig.1 Rue d'Arlon 104

2 Introduction

Je suis debout depuis 1962. Soixante ans que je tiens la rue d'Arlon, que j'absorbe les allers-retours, les réunions, les cafés avalés debout. Puis le silence est arrivé progressivement, étage par étage. Les plateaux se sont vidés. Les stores sont restés baissés. Je suis devenu ce que personne ne nomme vraiment : un vide utile, une réserve foncière, un problème qu'on reporte.

Pourtant ce silence n'est pas une finalité, mais un révélateur. Il est le symptôme d'une logique de conception fondée sur la spécialisation programmatique. En effet, le quartier monofonctionnel, pensé pour un usage unique, un type d'usager homogène et des temporalités restreintes, se révèle structurellement vulnérable. Quand la fonction disparaît, il ne reste rien. Ce constat rejoint l'avertissement de Jane Jacobs dès les années 1960, pour qui « *les quartiers construits autour d'un seul usage principal sont structurellement instables* ». ² Cette instabilité signifie que si cette fonction principale s'éteint, l'espace se vide de toute substance sociale.

Dès lors, la mixité fonctionnelle n'apparaît pas comme un habillage mais comme une stratégie de résilience. C'est dans ce basculement que se situe l'enjeu de ce travail :

Dans quelle mesure l'hybridation programmatique d'un bâtiment vacant peut-elle répondre aux fragilités urbaines du Quartier Européen ?

Il interroge la multifonctionnalité comme hypothèse de transformation pour le Quartier Européen de Bruxelles. La question n'est pas tant de savoir comment densifier l'usage, mais comment concevoir des structures capables d'accueillir l'imprévu, d'intégrer la variabilité des pratiques contemporaines et de soutenir une urbanité continue au-delà des horaires de bureau.

Pour instruire cette question, ce travail croise trois registres complémentaires, chacun apportant un niveau de compréhension spécifique et nécessaire à la construction du projet.

Une entrée en matière théorique replace d'abord le Quartier Européen dans son contexte historique et politique afin de comprendre les logiques qui ont produit sa spécialisation actuelle. Il permet ensuite de clarifier les notions de mixité et de multifonctionnalité, non seulement dans leurs définitions, mais surtout dans leurs implications spatiales, leurs échelles d'application et leurs limites opératoires. Ce cadre constitue un outil critique pour dépasser une vision simplifiée de la mixité comme simple juxtaposition de fonctions.

² Jane Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities* (Long Brothers Fine and Rare Books, 1961); Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*.

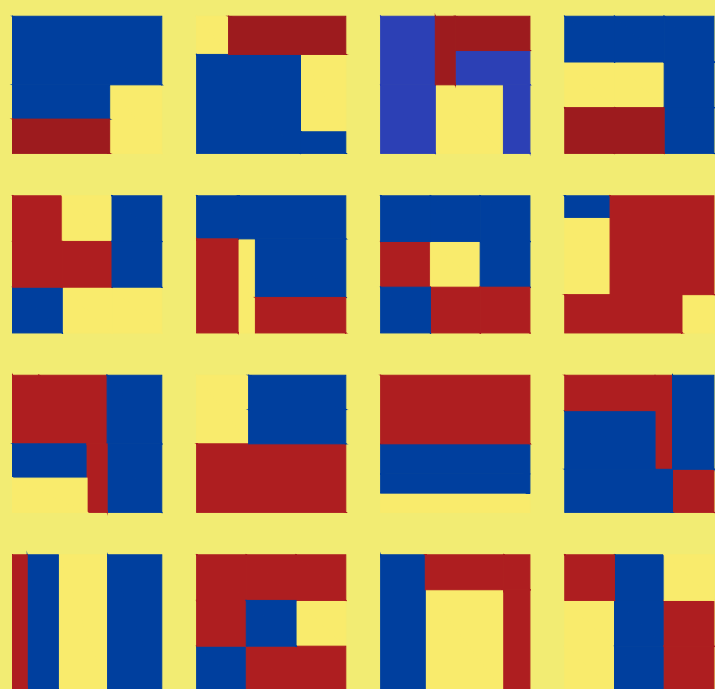


Fig 2. rue Jacques de Lalaing, 2024

Des entretiens qualitatifs, menés auprès d'usagers, de travailleurs et d'habitants, viennent ensuite confronter ces concepts à des pratiques réelles. Ils permettent d'identifier des besoins, des usages et des attentes souvent absents des approches théoriques, et de révéler les décalages entre les espaces conçus et les espaces vécus. Cette étape ancre le projet dans une réalité habitée et introduit une dimension d'appropriation et de temporalité.

L'analyse de références bruxelloises construites telles que ZIN, le MIX et la Tour Martini, met ensuite ces hypothèses à l'épreuve du réel. Elle vise à comprendre comment la multifonctionnalité se traduit concrètement dans l'espace en interrogeant les relations entre programmes, la gestion des flux et des temporalités.

Enfin, l'ensemble de ces apports converge vers le cas d'étude situé rue d'Arlon 104, un immeuble vacant depuis plus de 20 ans, en lisière du Square Frère-Orban. Ce projet ne constitue pas une simple application, mais un terrain d'expérimentation où les hypothèses formulées sont testées, ajustées et mises en tension avec les contraintes du réel.



3. Penser la mixité, lire le territoire

3.1 Quartier Européen : Du Quartier Léopold à l'enclave administrative

- 3.1.1. Origines et métamorphose : la fin du quartier résidentiel
- 3.1.2. Domination tertiaire : les effets d'une spécialisation excessive
- 3.1.3. Vacance et mutation du travail : ce que les statistiques ne disent pas
- 3.1.4. Perspectives d'avenir : vers un quartier multifonctionnel et habité

3.2. La mixité fonctionnelle, ce que la ville a toujours voulu être

- 3.2.1. Définition et échelles : de la coexistence à l'interaction
- 3.2.2. Du zonage à l'hybridation : une ville organisée vers une ville vécue
- 3.2.3. Utopies et visions contemporaines : rêver la flexibilité

Rond point Robert-Schuman avant,



Rond point Robert-Schuman après,



Fig 3 . *Rond point Robert-Schuman avant 1920, Fig 4 :* *Rond point Robert-Schuman 1969*

3.1 Quartier Européen : Du Quartier Léopold à l'enclave administrative

3.1.1 Origines et métamorphose : la fin du quartier résidentiel

Le Quartier Européen tel qu'on le connaît aujourd'hui est le produit d'une stratification urbaine brutale, dont les couches successives ont presque entièrement effacé la mémoire du lieu d'origine.

Au XVIII^e siècle, la zone du futur Quartier Léopold est hors de la ville de Bruxelles. C'est un paysage de campagne et de propriété aristocratique situé juste à l'est des remparts. Jusqu'à ce que l'empereur Joseph II ordonne le démantèlement des fortifications de sorte que la ville puisse enfin s'étendre au-delà de ses murs. Les anciennes fortifications sont dès lors remplacées par des boulevards de promenade formant la future petite ceinture. Les terrains autour deviennent constructibles et attractifs.

En 1838, après l'indépendance de la Belgique, le roi Léopold I^{er} encourage l'extension de la ville en donnant naissance au prestigieux Quartier Léopold. Dessiné par Tilman-François Suys il est alors planifié comme un espace résidentiel de prestige, rempli d'hôtels de maître, de squares arborés et de façades néoclassiques ordonnées selon un plan hippodamien rigoureux.³ Ses rues rectilignes et ses îlots rectangulaires dessinent un idéal bourgeois de maîtrise et de stabilité.

Le basculement survient en 1957, à la suite du développement des institutions européennes après la signature du Traité de Rome. Bruxelles est désignée comme siège des premières institutions européennes et le quartier Léopold, situé à proximité immédiate du cœur historique, absorbe la pression immobilière qui s'ensuit. Le quartier devient progressivement un lieu stratégique pour l'implantation de bureaux liés à l'Union européenne. La morphologie du lieu par ses grandes parcelles et sa structure en damier, facilite le regroupement de terrains ainsi que la construction d'immeubles de plus grande échelle. En quelques décennies, les hôtels de maître cèdent la place à des immeubles de bureaux qui font généralement table rase du tissu néoclassique existant. De cet ancien quartier résidentiel, il ne subsiste aujourd'hui que la structure viaire d'origine et quelques éléments patrimoniaux protégés, épars dans un paysage qui n'a plus rien à voir avec ce qu'il fut.⁴

3 Sven Sterken, «Bruxelles, ville de bureaux. Le Berlaymont et la transformation du quartier Léopold.» *Bruxelles Patrimoine*, no. 15-16 (2015).

4 Perspective.brussels, *Quartier Européen : Vision Partagée Cahier de vision* (2023).

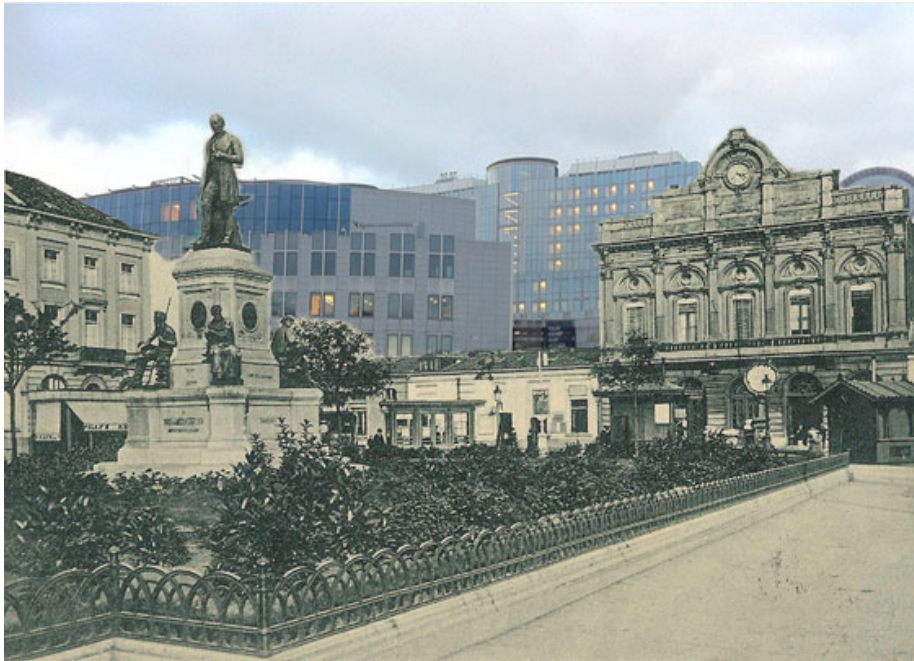
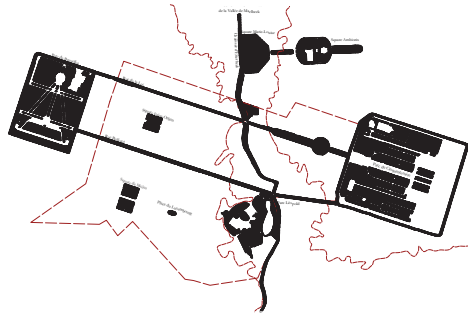


Fig 5. *Collage Place du Luxembourg*

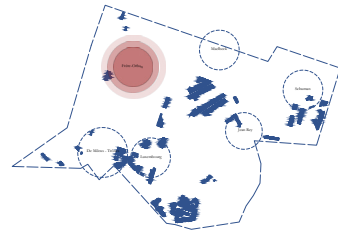
Les conséquences de cette transformation sur le tissu urbain sont profondes. Les deux axes majeurs que sont la rue de la Loi et la rue Belliard se sont progressivement transformés en autoroutes urbaines, drainant des flux pendulaires massifs tout en fracturant les continuités piétonnes. Les îlots, autrefois perméables et habités, sont devenus des enclaves monofonctionnelles fermées sur elles-mêmes. Par sa modénature, le quartier porte encore l’empreinte de toutes les tendances architecturales des soixante-dix dernières années. Le modernisme, brutalisme, et postmodernisme, formant ainsi ce que Sterken qualifie de « kaléidoscope architectural »⁵.

Mais cette richesse de surface ne doit pas masquer ce qui s’est passé : le quartier a perdu son urbanité. Il a été construit pour accueillir des institutions, et non des habitants.

5 Sterken, «Bruxelles, ville de bureaux. Le Berlaymont et la transformation du quartier Léopold.» Par ce terme, l’auteur souligne l’hétérogénéité visuelle du quartier, où la juxtaposition de styles architecturaux divergents ne parvient pas à recréer une unité urbaine cohérente, privilégiant la façade à la vie de quartier.



Les grands axes et espaces verts
L'infrastructure du district régional



L'habiter et les noyaux d'identité locale
Vestiges d'un quartier résidentiel

- | | | | | |
|------------|------------------------|---------|--------------|---------------|
| Travail | Horeca/commerce en RDC | Soins | Religieux | Espaces verts |
| Habitation | Enseignement | Culture | Événementiel | Hôtellerie |

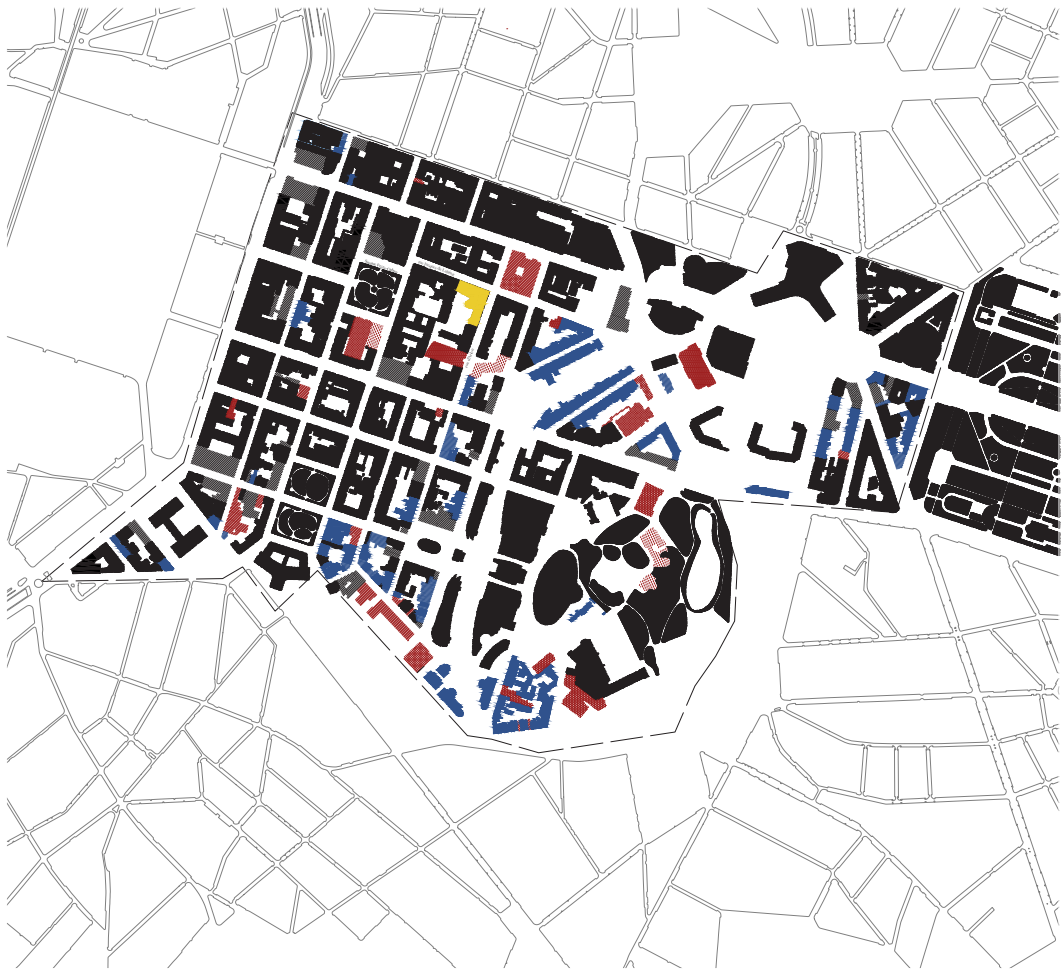


Fig 6. Constat du Quartier Européen d'aujourd'hui

3.1.2 Domination tertiaire : les effets d'une spécialisation excessive

La monofonctionnalité du Quartier Européen est le résultat direct d'une logique de spécialisation qui s'est renforcée délibérément décennie après décennie. Aujourd'hui, l'ambiance générale de cet ancien quartier résidentiel en fait les frais. Le quartier est fréquenté exclusivement en heures ouvrées, par un public très homogène de travailleurs et il retombe dans un silence quasi complet dès 18h. Ce silence hostile n'est pas une impression subjective, c'est le résultat direct d'une logique de spécialisation. Les usagers parlent eux-mêmes d'une ambiance « *impersonnelle et froide* » ou encore d'un quartier qui « *vit au rythme des bureaux* ». ⁶

Cette spécialisation provoque également des lacunes connues et documentées. Que ce soit le manque de logements abordables, la quasi-absence d'équipement de proximité, ou encore le manque d'espaces verts, tous sont les ingrédients d'une urbanité défailante qui freine l'attractivité résidentielle et nuit à la mixité fonctionnelle du quartier. Ces carences ne sont pas indépendantes les unes des autres mais elles se nourrissent mutuellement. Un quartier sans habitants n'attire pas de commerce ; sans commerces, il n'attire pas d'habitants. La monofonctionnalité produit sa propre inertie.

La forme bâtie du quartier elle-même participe à renforcer cette monofonctionnalité. Les immeubles des années 60-90 ont été construits pour n'accueillir qu'un seul usage. En effet, leur architecture répond à une logique d'optimisation de la surface de plancher, composés de plateaux larges souvent supérieurs à 20 mètres, de rez-de-chaussée fermés ou opaques ainsi que des noyaux centralisés. Ces caractéristiques précises représentent des choix spatiaux qui compliquent aujourd'hui la reconversion.

Il ne faut également pas négliger la question de patrimoine. Bien que les édifices d'après-guerre du quartier aient souvent été écartés des inventaires classiques, ils sont les témoins d'une époque et participent directement à la mémoire du lieu. Plutôt que de les voir comme des obstacles à raser, il faut apprendre à les dompter, à faire avec le déjà-là.

D'autant plus que la question environnementale est claire là-dessus, les enquêtes menées sur le quartier ont démontré que leur démolition coûte très cher en carbone là où la rénovation représente seulement 13% de l'impact d'une démolition-reconstruction. ⁷ Malgré ces constatations, la fiscalité ne suit pas. Le régime actuel favorise encore les constructions neuves, ce qui crée une contradiction flagrante et un écart structurel entre logique environnementale et intérêt financier du promoteur.

6 hub.brussels, «Le Quartier Européen – Programme Think, Innovate, Develop» (2018).

7 Dorothée ; Bos Stiernon, Morgane ; Böhlke, Anders, «Quel avenir pour les immeubles de bureaux du quartier européen?», *Lieux dits*, no. 25 (2024). étude comparative des scénarios, outil TOTEM.

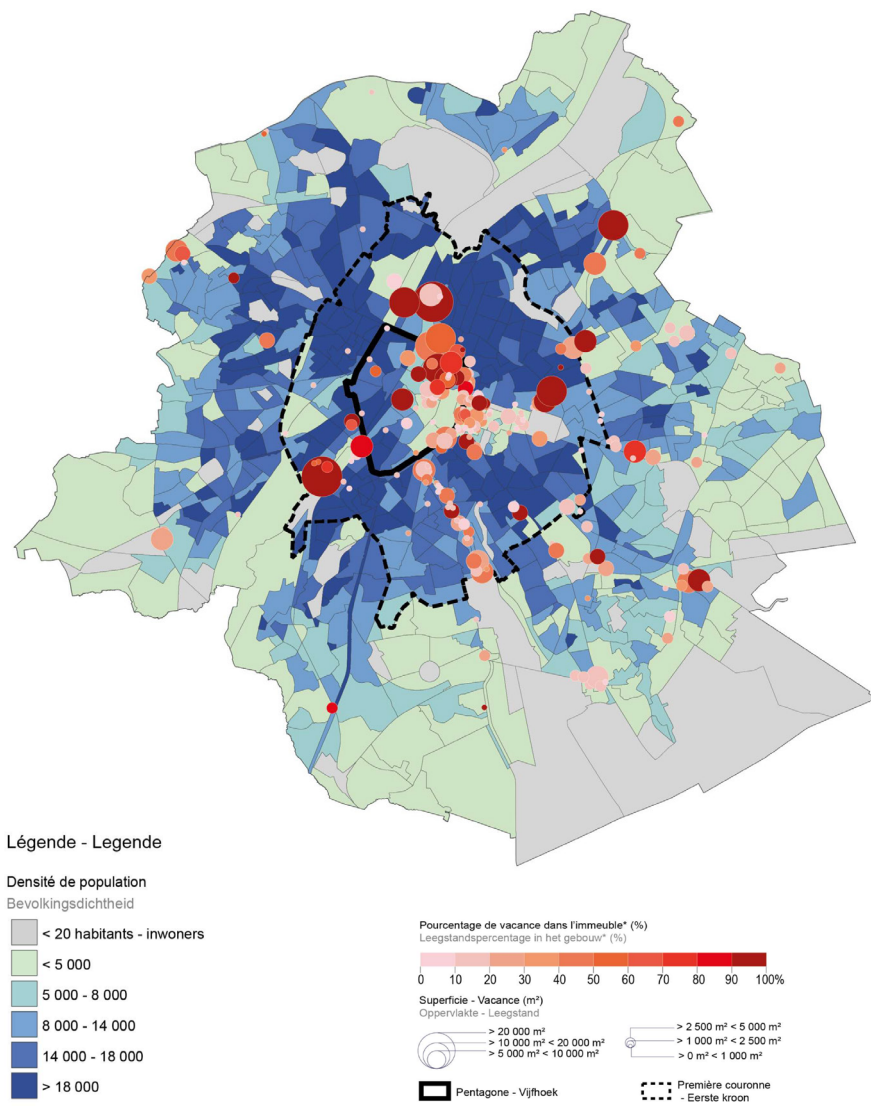


Fig 7. Densité de population et vacance des bureaux (immeubles de bureaux commercialisés de plus de 5 ans)

3.1.3 Vacance et mutation du travail : ce que les statistiques ne disent pas

Pour mieux comprendre la vacance dans le Quartier Européen, il faut d'abord accepter qu'on ne la mesure pas vraiment. Officiellement, le taux de vacance en Région bruxelloise était de 8,3 % en 2025, soit plus d'un million de mètres carrés inoccupés.⁸ Un chiffre en hausse depuis 2020, mais qui ne comptabilise que la vacance locative et ne nous dit rien sur la « *vacance cachée* ». C'est-à-dire des immeubles en attente de rénovation, des bâtiments au devenir incertain, en d'autres mots, des surfaces sorties du circuit sans jamais y revenir. De plus, la « *vacance grise* » qui caractérise les surfaces formellement occupées mais sous-utilisées, représente une donnée supplémentaire que les outils de statistiques ne captent pas.⁹

Le Quartier Européen fait alors face à un réel paradoxe. Contrairement aux quartiers décentralisés de 2^e couronne qui présentent une vacance visible de 13,8% au Sud et 14,3 % au Sud-Ouest¹⁰, le Quartier Européen, intégré au CBD bruxellois, présente un taux contenu à 3,9 % en 2024.¹¹ Cette apparence de bonne santé cache en réalité une vacance structurelle bien présente, invisible dans les statistiques, mais bien visible dans les rues. Le paradoxe réside dans la nature même de cette vacance, un immeuble vide entre deux locataires ne produit pas les mêmes effets qu'un vide persistant depuis parfois plus de 20 ans, laissant le bâti dans une attente indéfinie et figeant le paysage urbain.

La surface à prévoir par employé a également drastiquement évolué, là où l'on prévoyait autrefois 30m² par travailleur, les standards actuels tendent vers 15, voir 10m²¹². Ce rétrécissement traduit une transformation profonde des modes de travail eux-mêmes. Le télétravail en est le symptôme le plus lisible d'autant plus qu'à Bruxelles, 48 % des travailleurs actifs travaillent à domicile en 2024¹³, un chiffre parmi les plus élevés d'Europe. Les raisons de la vacance omniprésente du Quartier Européen se trouvent dès lors sous nos yeux, le travail a changé et le mouvement est plus long que la seule crise sanitaire. La montée du travail indépendant avec de plus en plus de freelances, consultants, entrepreneurs en petites structures nomades crée des profils qui ne cherchent plus de bail de 9 ans sur 5 plateaux. La multiplication des espaces de coworking est une preuve en plus de ce glissement vers des espaces plus souples et hybrides. Leurs utilisateurs étant majoritairement des freelances, entrepreneurs ou salariés en mobilité, ils confirment que le parc bâti des années 1960-1990 ne leur correspond plus.¹⁴

8 CBRE Belgium, *Brussels Office MarketView Q2 2025* (Bruxelles, 2025).

9 Perspective.brussels, «La vacance des bureaux à Bruxelles», *About.brussels*, no. 8 (avril 2024).

10 Perspective.brussels, *État des lieux du parc de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale* (2021).

11 CBRE Belgium, *Brussels Office MarketView Q3* (2024).

12 Perspective.brussels, *État des lieux du parc de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale*.

13 Perspective.brussels, «La vacance des bureaux à Bruxelles».

14 Janet Merkel, "Freelance isn't free.' Coworking as a critical urban practice to cope with informality in creative labour markets," *Urban Studies* 2019.

La pandémie de 2020 n'a fait qu'accélérer une mutation déjà présente. Selon une enquête internationale d'Urbanite Advisers, la baisse moyenne des besoins en m² atteindrait 25 % à la suite de l'évolution des pratiques de travail.¹⁵ Quant au Quartier Européen, la nature de ses principaux occupants amplifie ce phénomène. La Commission veut réduire son parc de 200 000 m², soit 25 % dans un avenir proche¹⁶, confirmant en actes ce que les chiffres annonçaient. Un tiers de ses fonctionnaires a d'ailleurs déclaré ne pas vouloir revenir en présentiel à temps plein¹⁷, ce qui justifie davantage qu'une part significative du temps de travail s'effectue désormais hors des bureaux institutionnels.

Ce que révèle cette accumulation de vide, c'est la faille d'un système qui a été conçu pour un modèle monolithique en faveur d'un seul type d'occupants, d'usages, et de rythme. La vacance n'est pas une anomalie passagère mais le signal d'une programmation dépassée. La réponse n'est pas seulement immobilière, elle est architecturale, urbaine et politique.

15 Urbanite Advisers, cité dans Perspective.brussels, «La vacance des bureaux à Bruxelles.»

16 Perspective.brussels, *Task Force Bureaux, Rapport de synthèse* (2022).

17 RTBF, «Bruxelles : quand le télétravail bouscule la politique immobilière de la Commission européenne,» *RTBF Actus* 2021.

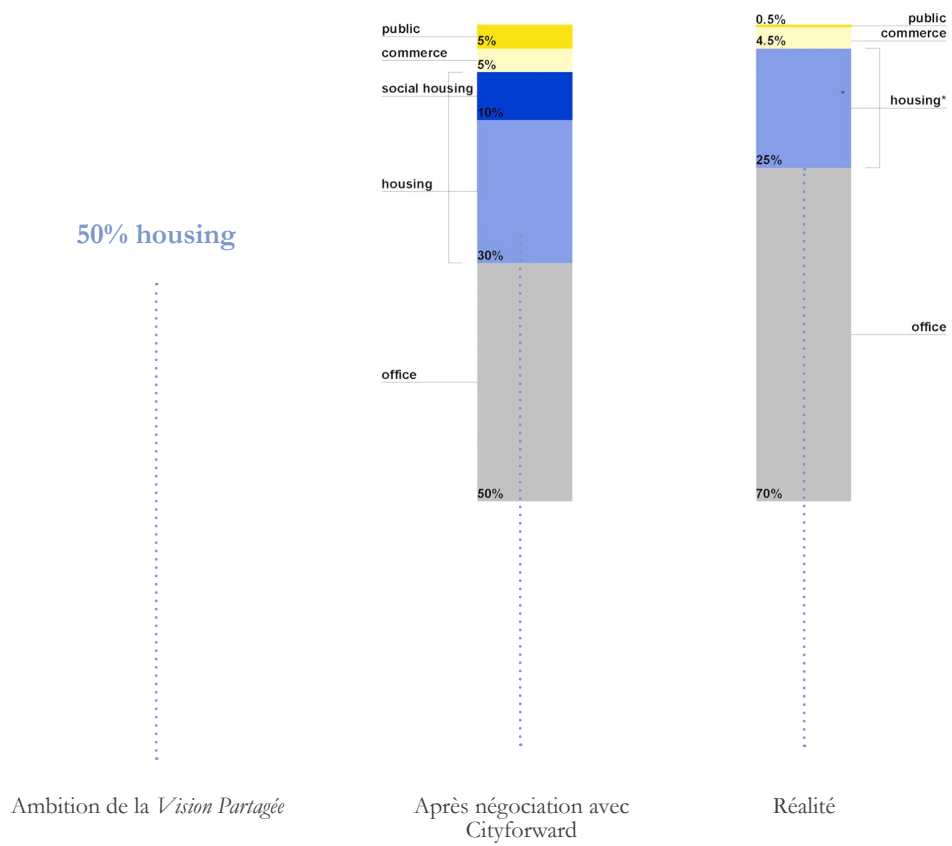


Fig 8. *Ambition et réalité du projet Cityforward*

3.1.4 Perspectives d'avenir : vers un quartier multifonctionnel et habité

Les autorités bruxelloises ont produit un cadre stratégique et ambitieux en réponse aux constats du quartier. *La Vision Partagée pour le Quartier Européen* publié par Perspective.brussels en juin 2023¹⁸, en proposant un rééquilibrage fonctionnel progressif et non une table rase, représente le document le plus abouti en ce sens. Dans ces grandes ambitions ils projettent notamment 50 % de logement dans le quartier Léopold à long terme, l'activation des rez-de-chaussée ainsi que la déminéralisation des intérieurs d'îlots. L'idée centrale repose sur le chrono-urbanisme, une vision d'un quartier vivant qui ne s'obtient pas en accumulant des fonctions mais en les articulant dans le temps. Le document évoque par exemple un espace de travail reconverti en lieu culturel le week-end ou encore une salle de réunion partagée avec une association.

C'est dans ce contexte qu'émerge l'opération Cityforward. Pour atteindre la neutralité climatique d'ici 2030 et gérer la généralisation du télétravail, la Commission européenne a décidé de céder un portefeuille de 21 bâtiments représentant environ 350 000 m² à l'État fédéral belge pour près d'un milliard d'euros, qui doit à son tour les revendre en douze lots à des promoteurs privés.¹⁹ Officiellement présentée comme une opportunité historique de mixité fonctionnelle, alignée sur les ambitions de la *Vision Partagée*, la réalité est quelque peu différente.

Dans les faits, les négociations avec les fonds privés ont progressivement rogné les ambitions initiales. La part de logement envisagée est inférieure à ce qui était prévu, le financement du logement social reste entièrement non résolu et les espaces publics réels sont réduits à moins de 0,5 % des surfaces totales. Le gestionnaire privé Whitewood en est venu à regrouper les fonctions publiques et commerciales dans une seule catégorie pour minimiser leur portée. Ce glissement illustre une tension structurelle bien connue dans le quartier dans laquelle la Commission vend ses bâtiments comme des surfaces de bureaux car elle est la destination la plus rentable, et c'est aux promoteurs de les redévelopper selon la même logique. La neutralité carbone devient le nouvel argument de légitimation, mais le mécanisme reste le même « *la spéculation d'hier se repeint en spéculation verte de demain.* ».²⁰

Ce que CityForward nous montre, c'est que les ambitions de la *Vision Partagée*, aussi pertinentes soient-elles, se heurtent à des rapports de force dès qu'elles entrent en contact avec le marché. L'hybridation programmatique ne peut pas reposer que sur la bonne volonté des promoteurs, elle nécessite une maîtrise foncière publique, un cadre réglementaire contraignant ainsi qu'une conception architecturale pensée dès le départ pour accueillir la complexité. C'est là que le rôle de l'architecte devient central, non pas comme exécutant de programme mais comme traducteur spatial d'ambitions que les seules négociations immobilières ne peuvent pas produire.

18 Perspective.brussels, *Quartier Européen : Vision Partagée Cahier de vision*.

19 CityForward, PROJECTLINES Cityforward, (Bruxelles 2024).

20 Ode to Joy, "What's Cityforward?," ed. DEMOT (2025). <https://odetojoy.info/research>.

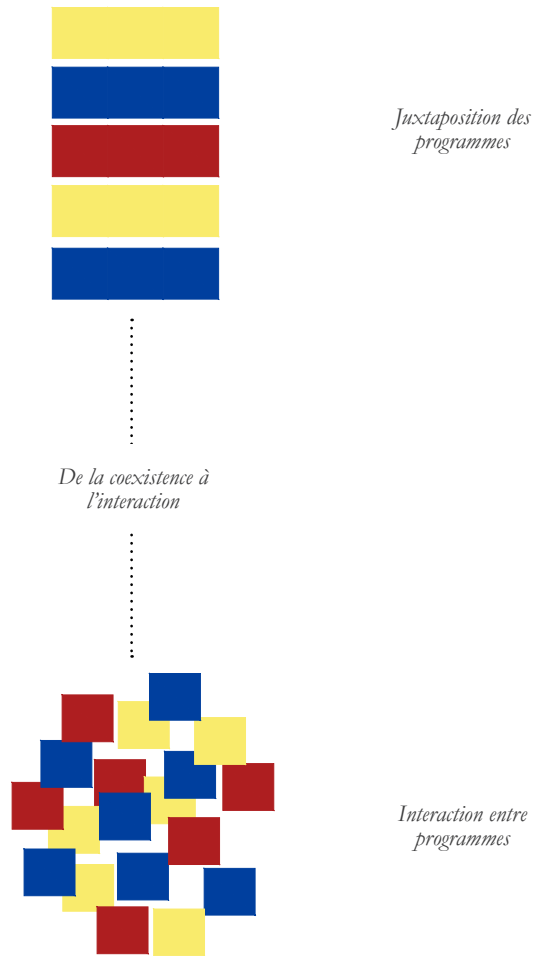


Fig 9. Mixité Fonctionnelle vs Hybridation

3.2 La mixité fonctionnelle, ce que la ville a toujours voulu être

3.2.1 Définition et échelles : de la coexistence à l'interaction

Il existe une réelle distinction entre mixité fonctionnelle et hybridation, ce ne sont pas des synonymes et définir leurs singularités est essentiel pour comprendre ce qu'elles peuvent générer.

« Le concept de mixité fonctionnelle ou de mixité des fonctions concerne la pluralité des fonctions urbaines sur un même espace. (...) La mixité des fonctions s'oppose à un découpage territorial en zones fonctionnellement différenciées (zone d'habitat, zone de commerce, zone de loisirs, etc.) et a pour but d'enrayer la mono-fonctionnalité ainsi que la sectorisation de certaines fonctions. »²¹

Il peut y avoir mixité fonctionnelle factuellement sans que cela ne génère forcément de la vie urbaine. Additionner les usages est synonyme de mixité mais ne représente qu'une mixité qui se côtoie sans jamais se rencontrer. Françoise Choay dans *L'urbanisme, utopies et réalités* (1965), exprime que cette pensée fonctionnaliste a construit la ville sur cette logique de séparation nette entre usages au nom de l'efficacité et de l'universalité.²² Nous sommes prisonniers d'une vision urbaine archaïque, qui voit les fonctions comme des entités autonomes, imperméables les unes aux autres.

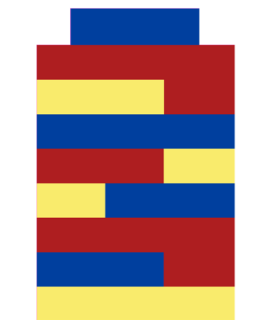
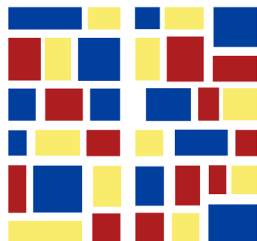
L'hybridation marque quelque chose de plus fort, elle représente un glissement dans lequel la mixité ne suffit pas. En rompant avec la logique de mixité, l'hybride ne se définit pas comme un immeuble mixte amélioré, mais comme un organisme où la combinaison des programmes crée des espaces qui n'auraient pas existé autrement.²³ Ce qui crée ce changement, c'est la qualité des relations entre les usages, car là où existait une coexistence passive, règnent des espaces dans lesquels les flux se croisent et se conditionnent mutuellement. L'interaction ne se produit pas dans les fonctions elles-mêmes mais dans les espaces de transition entre elles. Dans *Lessons for Students in Architecture* (1991), Hertzberger nomme cela le « seuil », autrement dit une zone liminale qui n'appartient pleinement ni à un usage ni à l'autre, et où précisément la rencontre devient possible²⁴. La réelle différence entre ces deux notions se joue donc moins au programme lui-même qu'à la manière dont les transitions sont vécues dans l'espace. Cette différence peut se lire à trois échelles, celle du quartier, du bâtiment et de l'intérieur.

21 Ministère de l'Aménagement du Territoire, «Mixité fonctionnelle,» 2019, https://amenagement-territoire.public.lu/fr/glossaire/m/mixite_fonctionnelle.html.

22 Françoise Choay, *L'urbanisme, utopies et réalités, Une anthologie*, ed. Éditions du Seuil (Paris, 1965).

23 Javier ; Fernández Per Mozas, Aurora ; Arpa, Javier, *This is Hybrid, An analysis of mixed-use buildings*, ed. a+t architecture publishers (2011).

24 Herman Hertzberger, *Lessons for Students in Architecture*, ed. Uitgeverij 010 (Rotterdam, 1991).



Le Bâtiment
Le programme



L'intérieur
La qualité du seuil

Fig 10. La mixité fonctionnelle à trois échelles

À l'échelle du quartier, la diversité des fonctions agit sur les temporalités d'activation et la diversité des publics présents à différentes heures.

À l'échelle du bâtiment, c'est le programme qui décide si les usages coexistent ou interagissent.

À l'échelle intérieure enfin, la plus fine et la plus souvent sacrifiée, la qualité des seuils, des circulations et des rez-de-chaussée tranche entre un empilement silencieux de fonctions et un organisme réellement habité.

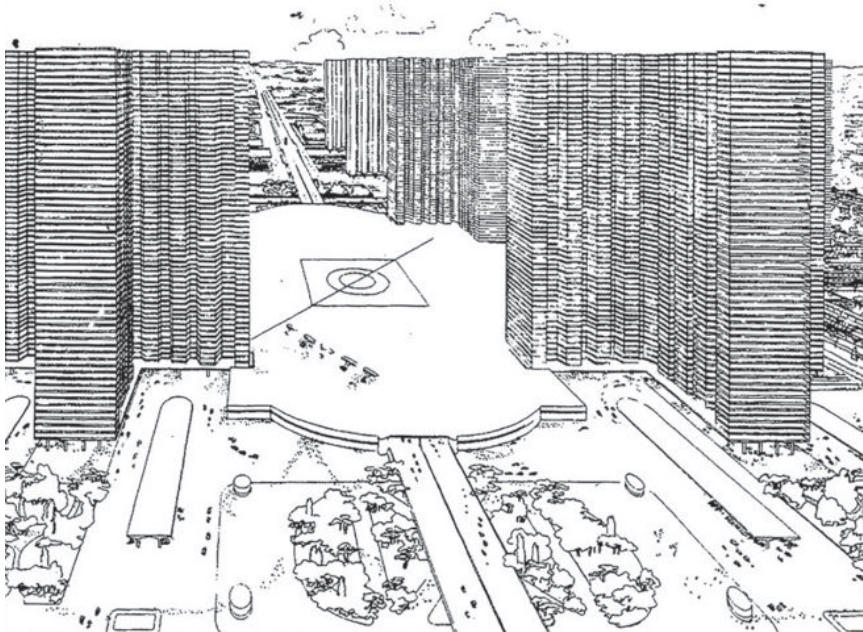
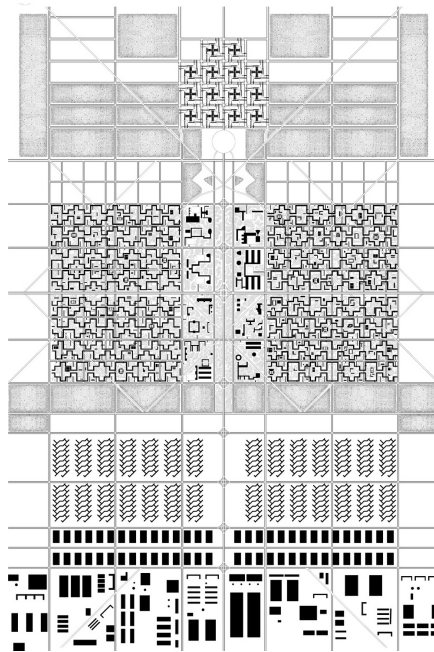


Fig 11. & Fig 12. Plan et croquis de La Ville radieuse de Le Corbusier

3.2.2 Du zonage à l'hybridation : une ville organisée vers une ville vécue

Le XXe siècle a pensé la ville sur un principe dur de séparation. La *Charte d'Athènes*, rédigée par Le Corbusier dans le cadre des CIAM en 1933, impose une organisation urbaine autour des quatre fonctions que sont habiter, travailler, circuler et se recréer.²⁵ Elles sont strictement divisées sur le territoire et ordonnent une structure rigide.

Pour les modernistes, cette rupture était une nécessité historique en réponse aux villes industrielles surpeuplées et insalubres. Le zoning représente une tentative pour rationaliser le chaos urbain. Pourtant, comme le note Françoise Choay, « *la grande ville du XXe siècle est anachronique parce qu'elle n'est pas la contemporaine véritable ni de l'automobile, ni des toiles de Mondrian* ».²⁶

Cette rationalité a dès lors un coût. Séparer drastiquement les usages génère des territoires qui ne fonctionnent qu'à certaines heures et s'éteignent le reste du temps.

*Voilà la principale conséquence du zonage, et Jane Jacobs le documente très justement. Effectivement, elle défend que la diversité des usages à toute heure est la condition primaire de la vitalité et de la sécurité urbaine, là où les territoires monofonctionnels rompent cet équilibre. Ces derniers diminuent la présence humaine et affaiblissent l'animation, révélant une conséquence mécanique du zonage.*²⁷

Le cas bruxellois cristallise ce que le zonage produit à son paroxysme. La « bruxellisation » représente ce processus des années 1960-1980 par lequel des quartiers résidentiels entiers ont été sacrifiés à la pression immobilière et à la demande institutionnelle européenne. Comme mentionné plus tôt, ces choix ont engendré un tissu urbain dont la fragilité est aujourd'hui pleinement visible.

Ce constat s'inscrit dans une reconnaissance plus large que la ville monolithique est une ville fragile. Une fragilité qui a progressivement réorienté la pensée urbanistique : d'abord vers la mixité comme antidote politique, puis vers l'hybridation comme réponse spatiale.

C'est dans ce contexte que des alternatives ont été pensées et expérimentées. Des visions de la mixité, certaines restées théoriques, d'autres construites cherchent à répondre à la question que le zonage avait esquivée : comment faire interagir des usages multiples dans un même espace ?

25 Le Corbusier, *La Charte d'Athènes*, ed. Plon (Paris, 1943).

26 Choay, *L'urbanisme, utopies et réalités, Une anthologie*.

27 Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*.

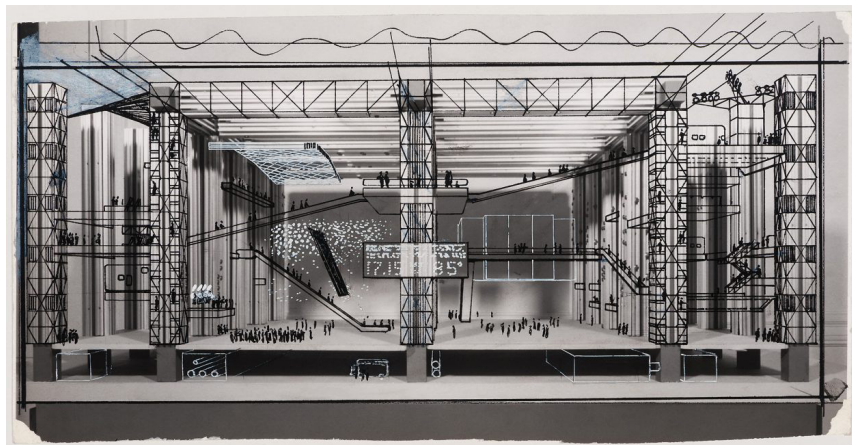
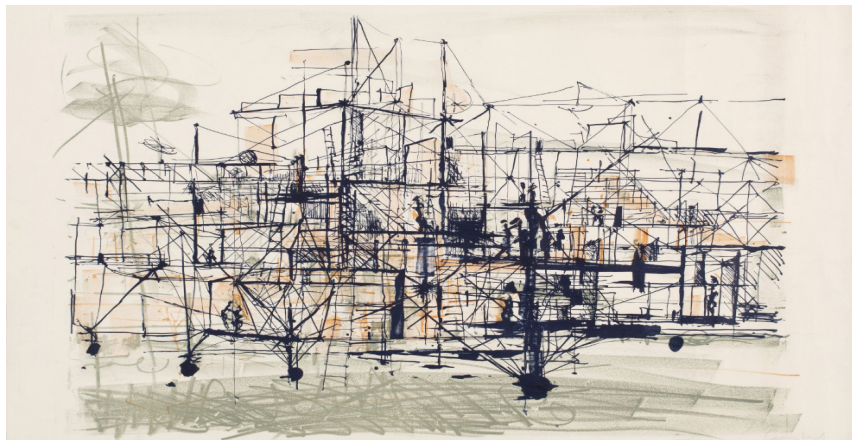
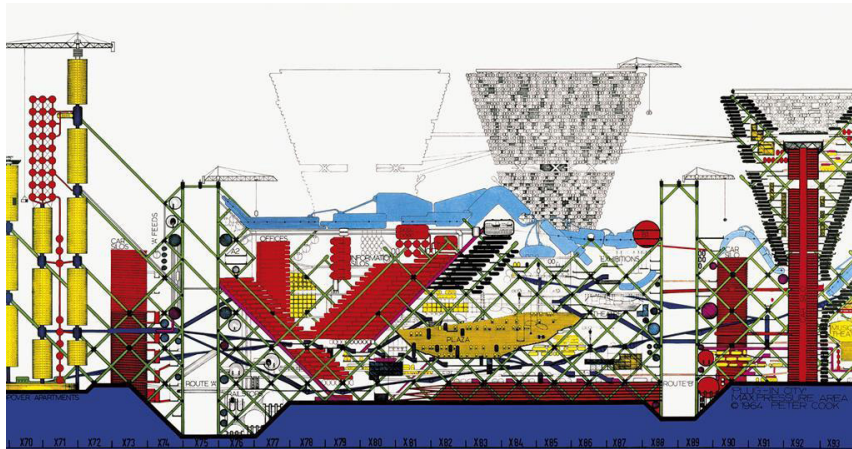


Fig 13. *Plug-in City*, Archigram, 1964
 Fig 14. *New Babylon*, Constant Nieuwenhuis, 1954
 Fig 15. *Fun Palace*, Cedric Price, 1961

3.2.3. Utopies et visions contemporaines : rêver la flexibilité

La critique du zonage n'a pas seulement produit des constats, elle a également engendré des rêves. Dès les années 1960, une génération d'architectes et de théoriciens partagent tous la même obsession, en finir avec la ville séparée. Ces projets n'ont pas été construits mais ils restent révélateurs de ce que la ville monolithique a frustré en posant des questions que l'architecture contemporaine tente encore de résoudre.

Peter Cook et Archigram, avec la *Plug-In City* (1964) développent une ville organisée autour d'une mégastucture permanente dans laquelle des capsules de programme sont insérées. Celles-ci peuvent être retirées et remplacées selon les besoins grâce à un réseau de grues. L'objectif est d'avoir des composants interchangeables pour que la ville entière ait la capacité d'être restructurée pour le changement.

L'ambition de Constant Nieuwenhuys avec *New Babylon* (1956-1974) va encore plus loin. Ce projet situationniste est fondé sur l'abolition du travail contraint et libère les habitants pour une vie de jeu, de dérive et de création. Constant percevait le fonctionnalisme de son époque comme une véritable prison. C'est pourquoi il a imaginé, à travers son utopie, des espaces sans programme imposé que les habitants peuvent reconfigurer au gré de leurs désirs, s'opposant ainsi à ces masses de béton, incapables de répondre au besoin ludique de l'être humain.

Cedric Price, avec le *Fun Palace* (1961), transpose cette logique à l'échelle du bâtiment. Il imagine un bâtiment sans fonction désignée qu'il appelle un « *anti-bâtiment* »²⁸. Autrement dit, un lieu où le public pourrait avoir un contrôle sans précédent sur leur environnement. Des grues redéployent en permanence les éléments selon les usages du moment, sans qu'aucun d'eux ne soit permanent. Pour Price, le temps est la quatrième dimension de l'architecture. Dès lors, un bâtiment n'est pas fait pour durer mais pour évoluer.

Ces trois projets partagent bien la même conviction, la rigidité programmatique tue la vie urbaine. Malgré ces ambitions, aucun d'eux n'a été réalisé et ce n'est pas un hasard, non par défaut de vision, mais parce que, telle le veut l'utopie, elles présupposent une liberté totale, abstraite de toute contrainte économique, foncière et réglementaire.

New Babylon repose sur l'abolition du travail et la propriété collective du sol. La *Plug-In City* ignore les mécanismes du marché immobilier. Le *Fun Palace* s'est heurté à la réticence d'une société d'après-guerre peu disposée au changement radical. Ces utopies sont restées des utopies précisément parce qu'elles ignoraient les rapports de force qui structurent la production de l'espace urbain. Ce qu'elles ont néanmoins légué, c'est une idée durable : la flexibilité programmatique est une valeur architecturale, pas seulement une contrainte technique.

28 Samantha Hardingham, "Cedric Price as Anti-Architect," in *Architecture and Authorship*, ed. Black Dog Publishing (London: 2007).

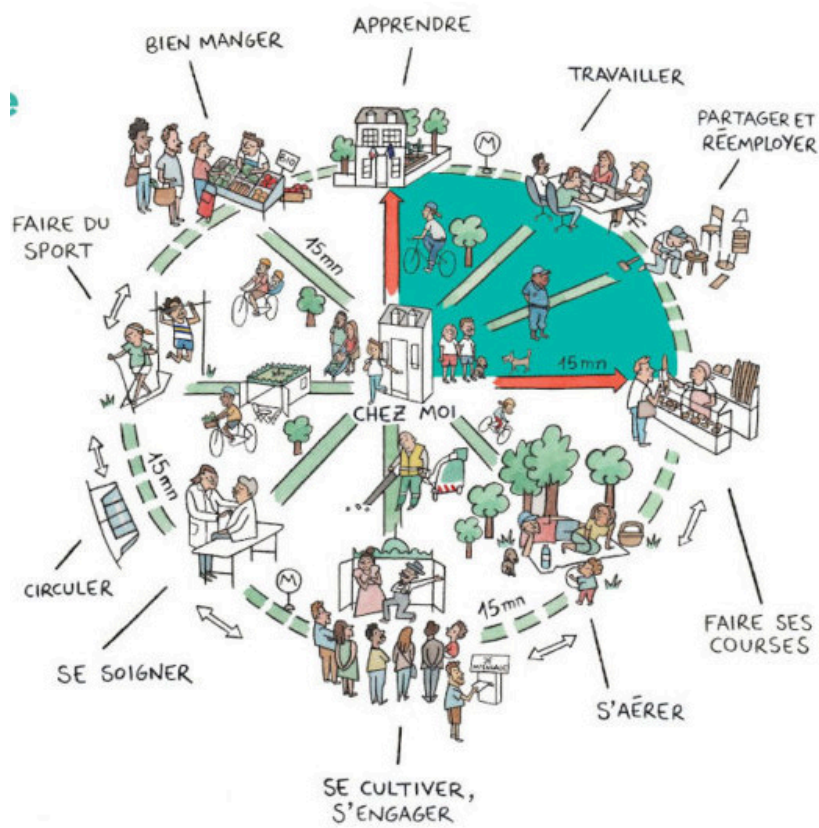


Fig 16. La ville d'un quart d'heure de Carlos Moreno

Le chrono-urbanisme reprend cette même intuition mais de façon plus pragmatique et ancrée dans les contraintes réelles du marché. La ville du quart d'heure de Carlos Moreno propose de réorganiser la ville non plus par fonctions séparées dans l'espace, mais par usages superposés dans le temps. Le ciment du concept repose sur six fonctions sociales urbaines que sont habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, apprendre, se récréer.²⁹ Le but de la ville du quart d'heure est de les rendre toutes accessibles en proximité et de façon décarbonée. Ici, ce n'est pas une révolution formelle, mais une révolution temporelle. Moreno nous l'explique en partageant son concept de *chronotopie*, une idéologie selon laquelle un même lieu accueille des usages différents selon les heures.³⁰ Ce qui équivalait en réalité à une reformulation opérationnelle de ce que les utopies des années 1960 appelaient flexibilité, traduit cette fois dans le vocabulaire de la politique publique et de la gestion urbaine.

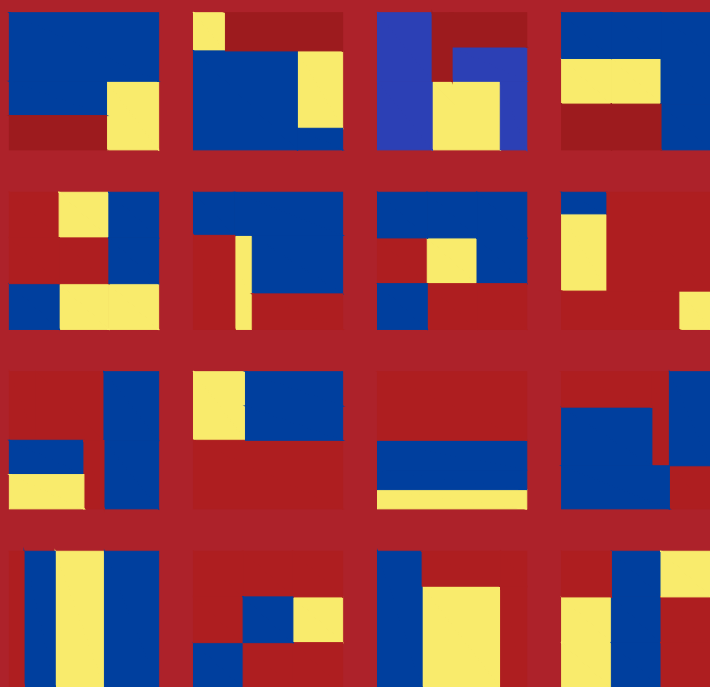
Les ambitions formulées pour le quartier Européen reprennent explicitement la logique de chrono-urbanisme. Dans *le Cahier de vision partagée*, Perspective.brussels³¹ préconise de diversifier les temporalités d'activation du quartier en proposant par exemple : une salle de réunion partagée le soir avec une association, ou encore une cour d'école accessible hors heures scolaires. L'idée centrale est la même, on n'accumule pas des fonctions pour créer un quartier vivant, on l'articule dans le temps. Malgré tout, cette vision se heurte à des conditions difficiles. Elle nécessite une gouvernance coordonnée, des propriétaires coopératifs, des acteurs aux intérêts convergents, et d'autres éléments encore, rarement réunis dans un quartier fragmenté entre fonds d'investissement, institutions européennes et promoteurs privés.

L'enjeu n'est plus de savoir si la mixité est désirable, elle l'est et ce depuis longtemps, mais de comprendre dans quelles spatialités concrète et selon quelles conditions elle peut réellement s'inscrire.

29 Carlos ; Allam Moreno, Zaheer ; Chabaud, Didier ; Gall, Catherine ; Pralong, Florent, "Introducing the "15-Minute City" : Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities," *Smart Cities* 2021.

30 Carlos Moreno, «Vivre dans nos métropoles : la révolution de la proximité.», *Constructif* 3, no. 60 (2021).

31 Perspective.brussels, *Quartier Européen : Vision Partagée Cahier de vision*.



4. Méthodologie

4.1 Volet ethnographique : Ce que le quartier dit sans le dire

- 4.1.1. Définition du terrain. Le paradoxe comme point de départ
- 4.1.2. Préparation de l'entrée sur le terrain
- 4.1.3. Ce que les entretiens ont révélés

4.2 Volet typologique : Le tertiaire comme socle de l'hybride

- 4.2.1. Choix de références et critère de sélection
- 4.2.2. LE ZIN
- 4.2.3. LA TOUR MARTINI
- 4.2.4. LE MIX
- 4.2.5. Synthèse



Fig 17. *Les bureaux se vident et le travail se déplace*

4.1 Volet ethnographique : Ce que le quartier dit sans le dire

4.1.1 Définition du terrain. Le paradoxe comme point de départ

Dans le cadre de cette recherche, le terrain a pour but de mettre en avant une tension observable. Celle qui existe entre un quartier où le bureau est sur-représenté et des pratiques de travail qui se déploient précisément en dehors de ces espaces dédiés.

Le choix de ce terrain m'est venu dès mon arrivée dans le quartier, ce paradoxe social s'est imposé comme une évidence à analyser. Le Quartier Européen est le plus dense en bureaux de Bruxelles et pourtant, on travaille dans les cafés. Le terrain pose le pari que la vacance n'est pas juste un constat chiffré du marché immobilier, mais qu'il se manifeste dans des comportements spatiaux concrets. L'objectif ici est de retourner la question, ce n'est plus *pourquoi le bureau se vide* mais *ce que révèle le fait que le travail se recompose ailleurs*.

J'ai décidé par ce terrain de découvrir ce que les chiffres ne montrent pas, c'est-à-dire, les comportements, les détournements, les stratégies que les usagers développent quand l'espace censé les accueillir ne leur convient plus. Documenter ces usages réels permet de donner à l'enquête sa dimension critique tout en identifiant les besoins d'une population qui a réinventé ses manières de travailler sans que l'architecture n'ait suivi.

L'analyse se déploie sur deux registres, le premier représente les rencontres dans les cafés du Quartier Européen. Etant des espaces initialement non dédiés au travail, ils sont largement utilisés comme alternatives aux bureaux actuels. Ils deviennent des lieux de travail informel où on y ouvre son ordinateur, on organise des réunions à deux, on y passe un coup de téléphone, le café se transforme en une sorte de coworking de fortune.

Le deuxième registre est celui des échanges que j'ai eus dans l'espace public, auprès de personnes qui traversent le quartier au quotidien. Que ce soient des travailleurs entre deux réunions, des habitants qui rentrent chez eux ou des usagers de passage, ils me permettent de saisir ce que l'on ressent à vivre et circuler dans un paysage aussi monofonctionnel, au jour le jour.

Mis ensemble, ces profils témoignent de la vie d'un quartier saisi dans ses contradictions qui correspond exactement à la tension que ce mémoire cherche à comprendre.

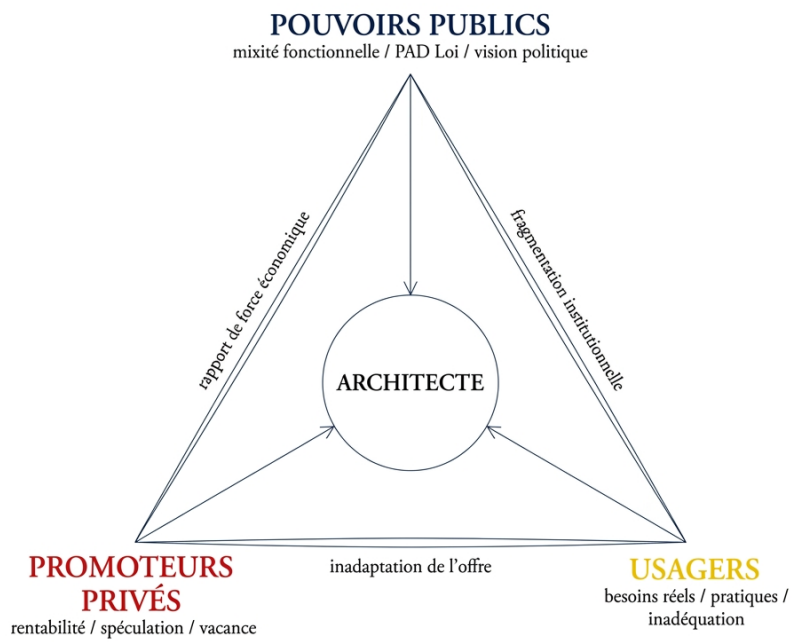


Fig 18. Cartographie des acteurs

4.1.2 Préparation de l'entrée sur le terrain

CARTOGRAPHIE DES ACTEURS

Avant d'entrer sur le terrain, il a été nécessaire d'identifier qui sont les acteurs qui gravitent autour de la question de recherche. Le but était de comprendre qui ils sont, mais aussi quels sont leurs intérêts et ce qui les oppose.

Cette cartographie des acteurs met en avant, d'un côté des promoteurs immobiliers privés pour qui la vacance peut fonctionner comme outil spéculatif, et de l'autre, les usagers réels du quartier, dont les pratiques professionnelles ne correspondent plus à ce que ces immeubles proposent.

Une deuxième tension apparaît et cette fois, elle est institutionnelle. Les pouvoirs publics poussent vers de la mixité fonctionnelle de ce qu'en témoigne le PAD Loi³², mais le Quartier Européen étant à cheval sur plusieurs communes, la réalisation devient compliquée quand chacune a ses propres règles. Et même quand la Région essaie d'imposer une direction, les promoteurs privés ont souvent plus de poids. La vision reste sur le papier, et sur le terrain cela évolue très peu.

L'architecte en se trouvant dans cet entre-deux n'est pas un acteur neutre dans tout ça. Il se retrouve coincé entre trois logiques qui ne s'entendent pas. Le propriétaire veut de la rentabilité, la ville de la mixité et l'usager veut des espaces adaptés à son mode de vie. C'est précisément dans cette position inconfortable que le mémoire a du sens, en explorant ce qu'une architecture de la coexistence pourrait donner dans un quartier qui n'a jusqu'ici connu que la séparation.

GRILLE D'ENTRETIENS ET MÉTHODE

L'entrée sur terrain s'est appuyée sur des entretiens dans des cafés et espaces publics du Quartier Européen menés auprès de 9 personnes, entre fin septembre et octobre 2025. Les interviewés, âgés de 23 à 55 ans, représentent la majorité de la population active du quartier, directement concernés par la question du rapport au bureau et aux espaces de travail. La méthode est empruntée à Jean-Claude Kaufmann et son entretien compréhensif³³, sous la forme d'interviews semi-directives. Une grille préparée en amont est utilisée comme fil conducteur souple plutôt que comme script rigide, ce qui laisse à l'interviewé le droit de développer là où cela devient révélateur.

32 Bruxelles Urbanisme & Patrimoine, *Plan d'Aménagement Directeur « Loi »* (Bruxelles, 2020).

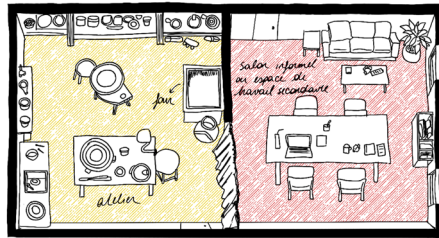
33 Jean-Claude Kaufmann, *L'entretien compréhensif*, ed. Nathan (Paris, 1996).

Fig 19. *Grilles d'entretiens*

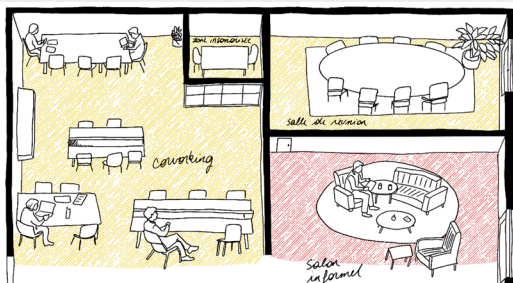
La grille s'organise en six thématiques : le parcours et la situation actuelle de la personne, ses pratiques spatiales concrètes, son rapport au bureau traditionnel, son expérience vécue dans les lieux qu'elle fréquente, et enfin une projection vers un espace de travail idéal par le biais d'un croquis ou schéma rapide fait par l'interviewé lorsque la discussion le permettait.



Sasha



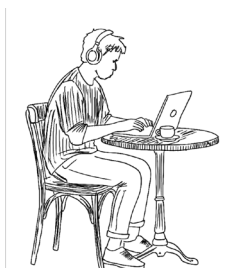
Besoin de communauté et de confort



Besoin de flexibilité spatiale et de réseautage



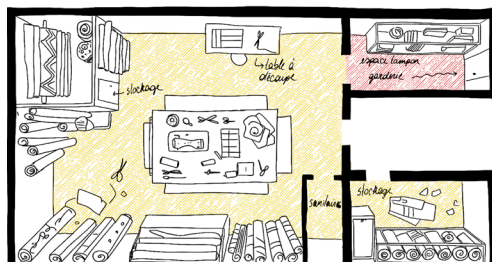
Majid



Maxence



Besoin de se sentir comme chez soi



Besoin de rendre compatible travail et parentalité



Elise

Fig 20. Redessin sur base des croquis des espaces idéaux de Sasha, Majid, Maxence et Elise

4.1.3 Ce que les entretiens ont révélés

Parmi les rencontres, 4 profils sont particulièrement révélateurs car ils incarnent chacun une tension différente et condensent des besoins revenus dans la quasi-totalité des entretiens. Entre le travail et le corps, entre la concentration et la rencontre, entre l'identité et le collectif et entre la vie professionnelle et la vie familiale. Les développer en détail permet de comprendre en quoi le travail a changé et comment y répondre architecturalement.

Tout d'abord, Sasha 28 ans est céramiste et travaille seule depuis 3 ans. Pour son activité elle a des besoins très spécifiques que ni les cafés ni les open-spaces ne peuvent satisfaire. Dans ce qu'elle décrit comme espace idéal, on observe logiquement un four, une ou plusieurs tables tournantes et des rangements, mais son dessin ne s'arrête pas là, elle imagine à côté de son atelier un espace commun, un salon où croiser d'autres travailleurs pour échanger, créer de nouvelles rencontres spontanées tout en gardant son autonomie. Ce double besoin illustre quelque chose que le quartier ne propose pas, soit des lieux capables d'accueillir des pratiques productives et matérielles, tout en créant une collectivité.

Ensuite Majid, 29 ans travaille dans une petite société de consultance digitale, il explique qu'il a besoin d'énergie autour de lui pour être stimulé. Il imagine un coworking animé avec des salles de réunions, des zones insonorisées. Ce qui compte pour lui ce sont les rencontres non programmées, les échanges avec d'autres métiers et aussi « travailler dans un endroit qui bouge tout le temps ». Majid incarne clairement le besoin de flexibilité radicale dans un lieu capable de changer de configuration selon les moments de la journée.

Maxence est un graphiste indépendant de 26 ans. Il n'a pas de lieu de travail fixe, comme beaucoup de freelances, il travaille généralement de son appartement mais fréquente les cafés pour sortir de chez lui. Quand je lui demande pourquoi il travaille ici, il hausse les épaules, ce n'est pas vraiment un choix, c'est une solution par défaut. Il apprécie sentir qu'il y a de la vie autour de lui, mais sans qu'on lui parle. Le casque sur les oreilles, il s'installe, et ça lui suffit. Ce qu'il a dessiné comme espace idéal m'a surprise. Ce n'était pas un coworking, pas un *open space*, c'était quelque chose qui ressemblait à son appartement. Chaleureux, familial, modeste. Mais pas chez lui non plus. Quelque part entre les deux, un endroit où il pourrait s'installer sans avoir à se justifier.

Enfin, Elise a 32ans. C'est une jeune maman styliste. Elle rêve d'un atelier textile habité de grandes zones de stockage, des tables de travail pour la couture et la découpe, et d'un espace modulable qui accompagne ses activités. Mais ce qui distingue son portrait des autres, c'est l'inclusion d'une garderie dans son espace idéal. Une proximité avec la garderie qui lui permettrait de passer du travail à la parentalité sans rupture. Ce besoin, en apparence personnel, pointe vers la lacune structurelle majeure du Quartier Européen qui est l'absence d'équipements du quotidien capables de rendre le quartier vraiment habitable. Élise ne demande pas un bureau, elle demande un environnement où la vie entière peut se déployer.

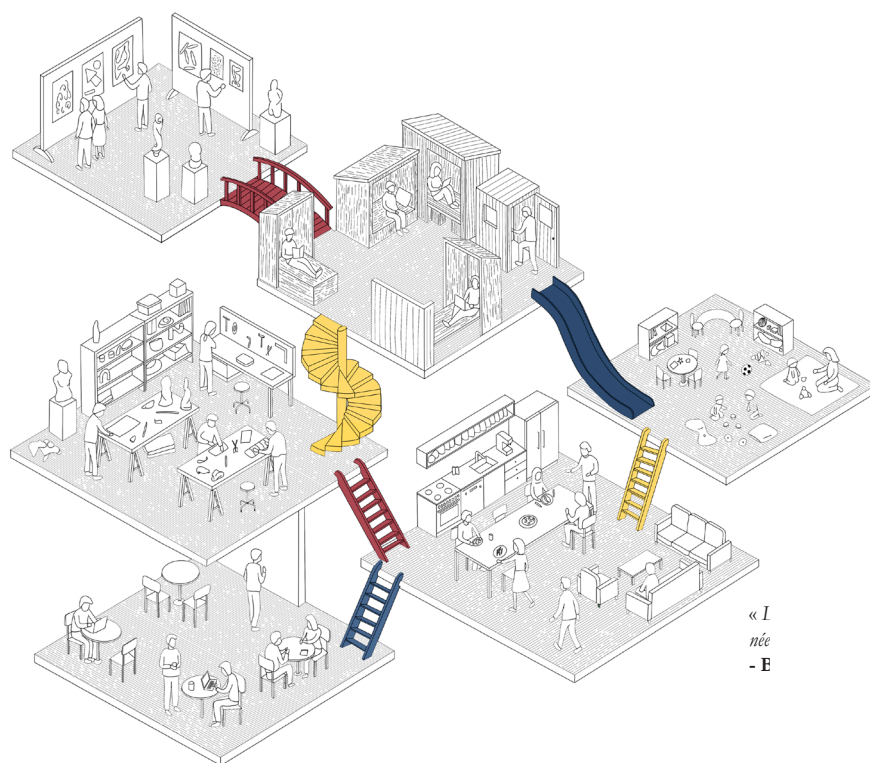


Fig 21. cadavre exquis des besoins identifiés

Ces entretiens ne livrent pas seulement des témoignages personnels. Six besoins récurrents émergent et appellent à repenser la manière dont un bâtiment peut être habité.

1. Flexibilité : c'est l'espace qui s'adapte au rythme et pas l'inverse. Il ne faut pas plus d'espace, il faut des espaces qui ont la capacité de changer. « *Le matin on a besoin de se concentrer, à midi de rencontrer quelqu'un, le soir peut-être d'assister à quelque chose.* »³⁴. La fonction n'est pas fixe, elle suit le rythme des gens qui l'habitent.

2. Communauté sans contrainte : sentir qu'il y a de la vie autour sans être obligé d'y participer. Autrement dit, ce que le café offre intuitivement avec une collectivité en arrière-plan. Ce qui implique des usages et des publics qui se superposent naturellement sans hiérarchie ni programme rigide.

3. Compatibilité travail / vie : le travail moderne efface de plus en plus la limite entre professionnel et personnel, entre produire et vivre. L'espace de travail nécessite une proximité directe avec d'autres activités du quotidien que ce soit la garderie, le sport, les commerces de proximité, ... Un besoin d'autant plus criant dans le Quartier Européen, qui manque structurellement de ce type d'équipements.

4. Espace de production : des espaces pour les usagers dont le travail est physique et qui n'ont pas de place dans le quartier. Des ateliers adaptés à leurs pratiques, suffisamment grands, équipés, et capables d'accueillir des activités salissantes, bruyantes ou encombrantes.

5. Appropriabilité : Beaucoup de personnes travaillent en dehors de chez elles pour fuir l'isolement, mais elles cherchent malgré tout un lieu dans lequel elles se sentent elles-mêmes. Un environnement chaleureux, à taille humaine, suffisamment souple pour qu'on puisse s'y installer à sa façon.

6. Visibilité : Le travail des artisans et des créatifs existe quand il est vu partagé ou exposé. Habituellement, l'atelier est pensé comme un espace de production, rarement comme un espace de représentation, pourtant être vu fait partie de leur travail. Cela suppose une porosité entre l'intérieur et l'espace public, des vitrines, des zones d'exposition, des seuils qui donnent à voir ce qui se produit à l'intérieur.

L'analyse ethnographique confirme le besoin de mixité programmatique en mettant en avant une série de besoins. Ces six besoins ne forment pas une liste de cases à cocher, ils dessinent ensemble un lieu complet capable d'accueillir la complexité du quotidien.

³⁴ Louise, annexe 5

Un bâtiment qui s'adapte, qui relie, qui produit, qui expose, en d'autres mots, un bâtiment qui vit.

La question se déplace encore. Il faut à présent se demander comment traduire ces besoins en espaces ? Comment concevoir une pluralité programmatique sans que les usages se neutralisent les uns les autres ? Pour y répondre, il est nécessaire de prendre connaissance des projets qui se sont déjà penchés sur la question pour transformer ces ambitions en mixité fonctionnelle concrète.

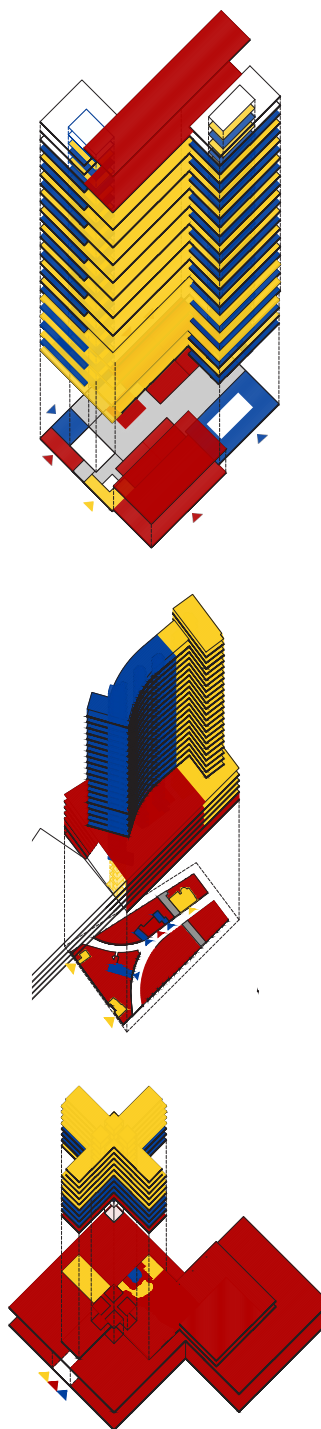


Fig 22. *Le ZIN, la Tour Martini et le MIX*

4.2 Volet typologique : Le tertiaire comme socle de l'hybride

4.2.1 Choix de références et critère de sélection

Choisir des références, c'est déjà prendre position. Il n'est pas dit que le ZIN, le MIX et la Tour Martini sont des exemples à reproduire, mais ils posent chacun à leur manière, une question différente sur ce que signifie faire cohabiter des programmes dans un seul bâtiment. L'ethnographie a permis de diriger l'analyse non pas uniquement sur la programmation en elle-même, mais surtout sur ce qu'il se passe entre ces fonctions. Et c'est en partie ce regard qui a dicté les critères selon lesquels les références ont été sélectionnées.

Le premier est un critère typologique. Les trois projets possèdent une forme semblable à celle d'un immeuble de bureau étant majoritairement des bâtiments tertiaires reconvertis. Le ZIN, la Tour Martini et le MIX respectent tous les codes de ces derniers, étant composés de plateaux répétitifs, d'une structure rationnelle ou d'un organigramme initialement pensé pour une seule fonction. Cette rigidité les rend pertinents pour le travail dans la mesure où elle nous permet d'explorer les possibilités de reconversion des bâtiments de bureau vacants.

Le deuxième est spatial et constitue le critère déterminant dans le cadre du mémoire. Ces projets ne sont pas retenus pour les fonctions qu'ils abritent en soi, mais plutôt pour la manière dont ils les agencent entre elles. Ce qui est riche pour ce travail c'est d'explorer comment elles sont mises en relations ou au contraire maintenues à distance. Chacun des projets révèle une façon différente de répondre à la question des accès, des transitions, des seuils, de la circulation.

Le troisième critère est purement contextuel. Les références sont toutes bruxelloises, inscrites dans un cadre réglementaire et une culture urbaine comparables au Quartier Européen. Ce n'est pas une commodité analytique mais plutôt une condition de pertinence qui permet d'ancrer l'analyse dans le même contexte que le cas d'étude.

Une précision s'impose enfin et mérite d'être pleinement assumée. Les projets analysés s'adressent à des publics relativement spécifiques et relèvent d'un standing élevé. La présente analyse ne cherche pas à le nier mais ne s'y attarde pas non plus car ce n'est pas son objet. Ce qui est lu, ce sont leur typologie et non leur modèle économique.



Fig 23. ZIN, *Bruxelles*, 2024

4.2.2 Le ZIN

Projet : ZIN

Architectes : 51N4E et Jaspers-Eyers Architects

Maître d'ouvrage : Befimmo SA

Livraison : 2023

Localisation : Quartier Nord, Bruxelles

Surface construite : 110 000 m²

Programme : Travail (bureau), logements, hôtel, commerces, équipements sportifs.

CONTEXTUALISATION

Le ZIN s'inscrit dans l'héritage complexe du Quartier Nord des années 1970. L'ambition de cette époque était de raser un tissu urbain entier pour construire un Manhattan local qui n'a jamais réellement fonctionné. Les célèbres tours WTC incarnaient parfaitement cette logique, jusqu'à leur reconversion en 2023, lorsque Befimmo a tenté une réconciliation avec un quartier qui a longtemps souffert de ses propres ambitions modernistes.

La transformation est profonde sans être une tabula rasa. Le projet s'inscrit dans une démarche d'économie circulaire en conservant plus de 65 % du bâti existant.³⁵ La vision architecturale est respectée malgré une complexité programmatique introduisant une mixité fonctionnelle pensée pour fonctionner sept jours sur sept.

³⁵ l'AUC 51N4E, "How to not demolish a building," *Ruby Press* 3 (2023).

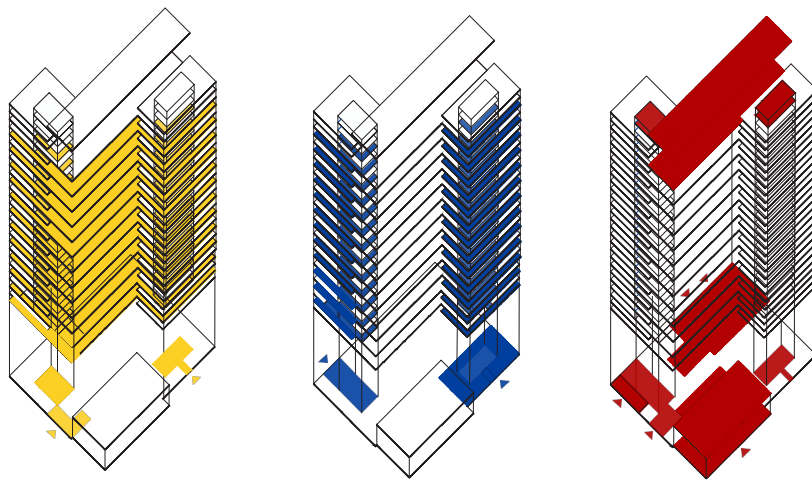
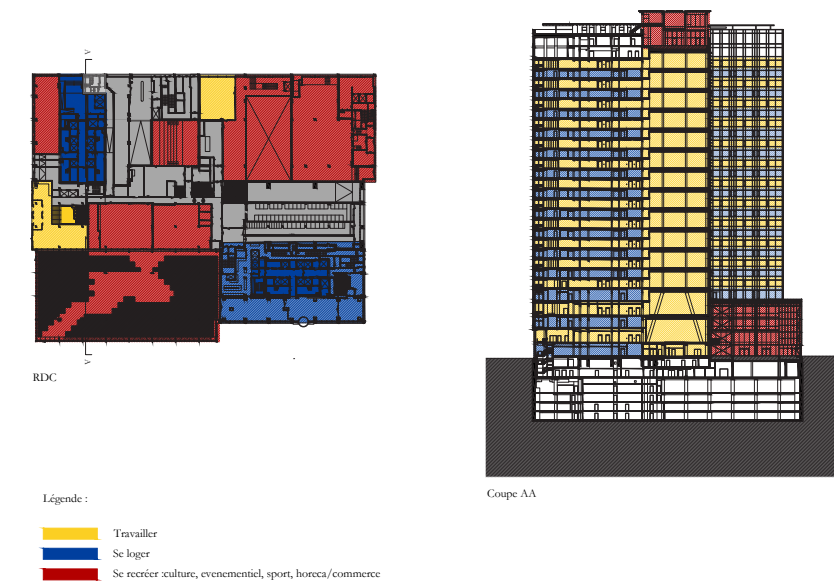


Fig 24. ZIN, *décomposition typologique*,

ORGANISER LA MIXITÉ : LA LOGIQUE DU ZÉBRAGE

La stratégie programmatique du ZIN est lisible dans sa coupe, les fonctions s'alternent étage par étage, entre travail et logements dans une tour, et travail et hôtel dans l'autre. Ce modèle repose sur une logique que les architectes appellent eux même « *Zebra* »³⁶, et offre un bénéfice spatial supplémentaire. Les plateaux de bureaux situés entre les deux tours bénéficient de doubles hauteurs, s'affranchissant ainsi des 3 mètres sous plafond auxquels l'ancien WTC condamnait ses occupants. Pour ce qui est du rez-de-chaussée, il supporte la majorité des fonctions publiques tels que la salle de sport, les commerces et des salles polyvalentes. Une exception mérite d'être relevée. Le ZIN propose une fonction publique au dernier étage du bâtiment. La coloration programmatique n'est pas pensée au hasard, elle suggère un enjeu central à la reconversion d'un immeuble tertiaire, le bâtiment ne connaît aucun temps mort. La logique de zébrage permet une occupation continue jusqu'en haut de l'immeuble. Le Quartier Nord n'est dès lors plus forcé de n'exister que pendant les « office hours », au ZIN quand le bureau s'éteint, le logement s'allume.

DISTRIBUER LES FLUX : ÉTANCHÉITÉ DES PARCOURS

Chaque fonction dispose de sa propre entrée au rez-de-chaussée. Cette séparation produit une certaine lisibilité mais referme aussi le bâtiment sur lui-même. Les usagers ne s'y croisent pas vraiment et circulent dans ce qui devient une succession de lobbys autonomes au lieu d'un espace de vie partagé. La mixité existe physiquement mais elle n'est pas vécue, on entre facilement dans le bâtiment, mais pas dans ses usages. Techniquement, les deux noyaux de circulations sont partagés mais les parcours réels sont différenciés par les étages desservis. Le travailleur et l'habitant utiliseront peut-être le même ascenseur mais ils ne s'arrêteront pas au même étage. Les flux coexistent dans une même gaine sans jamais se rencontrer dans les espaces d'usage. Cette logique est critiquable mais elle est volontaire de la part des architectes. Le ZIN ne cherche pas à faire rencontrer ses usagers, il cherche à faire coexister ses programmes qui possèdent dès lors chacun leur propre identité.

UNE MIXITÉ SUFFISANTE ?

Le zébrage est une vraie trouvaille spatiale qui constitue une réponse efficace à la question de la temporalité. Mais cette stratégie est avant tout programmatique et ne met pas en tension ses usages. Il règle le problème du temps, pas celui du lien. Est-ce qu'une circulation pensée autrement pourrait produire ce que le zébrage ne cherche pas à créer ?

36 51N4E Jaspers-Eyers Architects, L'AUC, ZIN: *Born of the ambition to reuse and create a new future in the heart of Brussels* (2024).



Fig 25. Tour Martini, Bruxelles, 1959,

4.2.3 LA TOUR MARTINI

Projet : Centre International Rogier ou Tour Martini

Architectes : Jacques Cuisinier et Serge Lebrun

Livraison : 1958

Démolition : 2001

Localisation : Place Rogier, Bruxelles

Surface construite : environ 60.000 m²

Programme : Travail (bureau), logements, salles de théâtre, commerces, pharmacie, restaurants, salles d'expositions

CONTEXTUALISATION

Le Centre International Rogier, aussi appelé Tour Martini n'est pas une reconversion, c'est un projet fondateur. Construite en 1958 à l'emplacement de l'ancienne gare de Bruxelles-Nord, elle est la première tour de Belgique à dépasser les 100 mètres.³⁷ Inspiré de l'architecture du Corbusier, et témoin des années d'euphorie de l'après-guerre, le projet propose un jeu de volumes surprenant, composé d'un socle, d'une partie courbée appelée « *la banane* »³⁸, et d'une tour plus fine et plus haute. Perçue comme un immeuble de prestige, le bâtiment n'était convoité pratiquement que par la bourgeoisie de l'époque. Ses fonctions et activités en étaient le reflet : logements luxueux, théâtre national de Belgique, salon de loto, salle de bal, ...

Au fur et à mesure, la tour fut délaissée, mal entretenue, et inoccupée. En 1999, l'Etat ordonna sa démolition pour cause d'inadaptation à l'évolution urbaine de Bruxelles.³⁹ Elle disparaît en 2001, laissant place six ans plus tard, à la Tour Rogier que l'on connaît aujourd'hui, un immeuble de bureaux monofonctionnel et sans histoire. La Tour Martini n'aura illuminé le ciel bruxellois que pendant 40 ans.

37 Archi Urbain, «Centre International Rogier – Tour Martini,» (Belgique: Télé-Bruxelles, 09 décembre 2006).

38 Bruxelles-Bruxellons, «Place Rogier au fil du temps passé,» 2013.

39 RTBF, «Nos enfants crieront au scandale' : il y a 20 ans était signé l'arrêt de mort de la tour Rogier,» 2021.

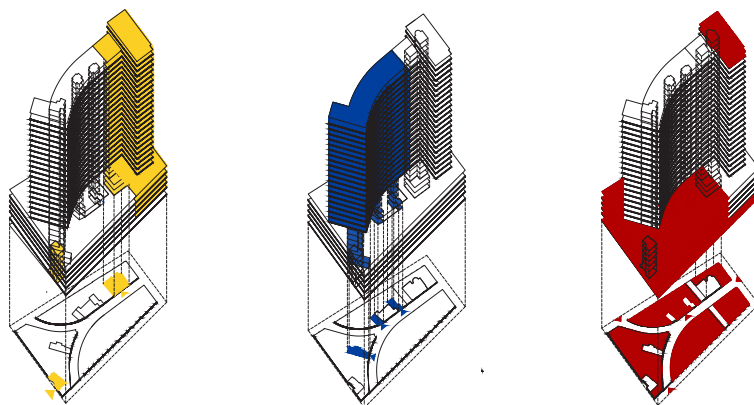
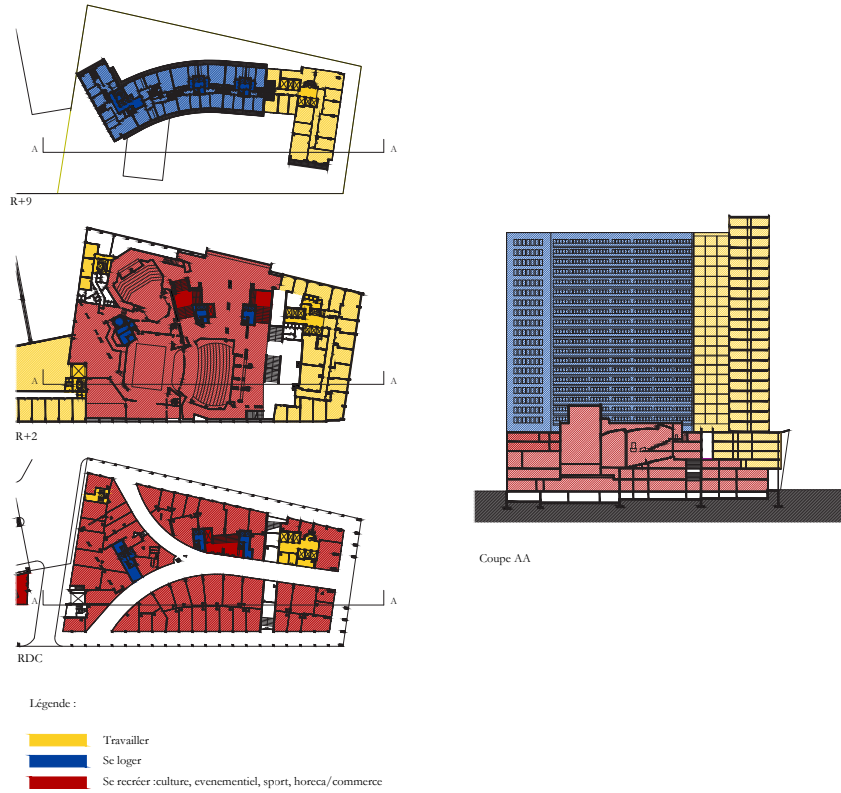


Fig 26. Tour Martini, décomposition typologique,

ORGANISER LA MIXITÉ : LE REZ-DE-CHAUSSÉE TRAVERSANT

L'organisation des programmes de la Tour Martini est claire, le socle comprend les fonctions publiques qui sont le Théâtre National et les commerces, les logements se trouvent dans la partie courbée et les bureaux s'empilent dans la tour plus haute et plus fine. Le large volume au-dessus de la gare comporte toutes les salles polyvalentes. Si cette répartition volumétrique paraît simple et linéaire, la stratégie spatiale de la Tour Martini repose sur le rez-de-chaussée. Celui-ci est entièrement poreux et permet de traverser le bâtiment de part en part, en l'activant depuis la rue. Ce système intègre un morceau de ville au bâtiment, l'ancrant davantage à son contexte urbain. C'est dans cet espace public qui devient alors une rue commerçante, que convergent toutes les circulations. La fonction publique en toiture prolonge cette logique verticalement, attirant des flux extérieurs jusqu'au sommet du bâtiment. Le rez-de-chaussée de la tour devient un réel catalyseur du projet qui justifie et active toutes les fonctions au-dessus. Mais il reste avant tout un passage, pas un lieu de rencontre. Les usagers s'y croisent sans vraiment s'y arrêter, et la mixité qu'il génère reste celle du flux, pas celle de l'échange.

DISTRIBUER LES FLUX : DU RASSEMBLEMENT AU SOL À L'ISOLEMENT VERTICAL

Si le rez-de-chaussée rassemble, les circulations séparent radicalement. Les noyaux se trouvant tous dans cette « rue commerçante », ils sont tous totalement indépendants. Le travailleur, le résident, le spectateur du théâtre, aucun ne croise le parcours de l'autre au-delà du rez-de-chaussée. Une fois engagé dans sa circulation, chaque usager disparaît dans son propre monde. Ce principe de séparation est assumé pour la cohérence générale du bâtiment. Le public se joue en bas, et les fonctions privées en haut. Ce système permet à des fonctions très différentes de cohabiter sans se perturber, chacun préservant son autonomie et son identité propre.

Cette organisation reste tout de même très simpliste et ne représente pas l'hybridation définie plus haut. Certes, au rez-de-chaussée il y a croisement, mais pas interaction, les usagers transitent mais ne s'attardent pas. Voir le socle comme une mixité localisée est biaisée, dans la Tour Martini la mixité n'est pas relationnelle, elle est volumétrique. Chaque fonction respecte son volume et ses limites, et le bâtiment fonctionne plus comme une addition des programmes plutôt que comme un système où ils se nourrissent les uns des autres.

UNE MIXITÉ SUFFISANTE ?

La Tour Martini présente une mixité franche et organisée, chaque fonction a son volume, sa silhouette, sa circulation et sa lisibilité depuis la rue. Cette clarté ancre avec assurance le bâtiment dans son contexte urbain mais elle a un coût. En tranchant aussi nettement

les territoires, l'immeuble se ferme sur lui-même. Le rez-de-chaussée est le seul endroit où les usages se frôlent, mais il ne suffit pas à produire une hybridation réelle, les croisements restants superficiels. La Tour Martini nous révèle alors qu'une mixité lisible n'est pas forcément une mixité vécue. Et si c'était la circulation, et non le programme, qui produisait la mixité ?



Fig 27. *MIX, Bruxelles, 2024*

4.2.4 LE MIX

Projet : MIX Bruxelles

Architectes : Caruso St-John, Dirk Somers, DDS+, Ma2by

Livraison : 2024

Maître d'ouvrage : Souverain 25 SA

Localisation : Watermael-Boitsfort, Bruxelles

Surface construite : 21 000 m²

Programme : Coworking, bureaux, sport, horeca, espaces événementiels, hôtel, bien-être, espaces communs hybrides

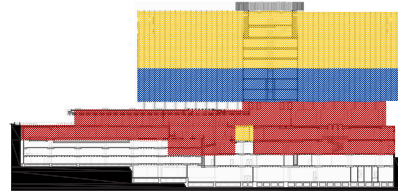
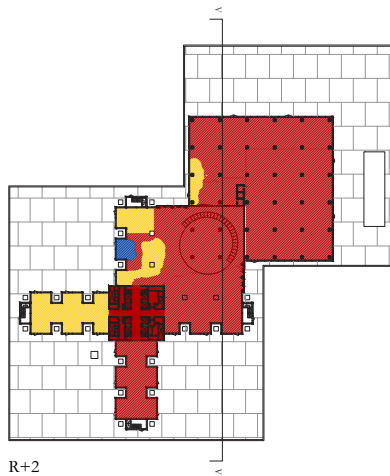
CONTEXTUALISATION

Le MIX prend place dans ce qui fut un temps le siège de la Royale Belge. Conçu en 1965, les architectes René Stapels et Pierre Dufau⁴⁰ imaginent un immeuble contemporain prenant la forme d'une croix grecque colossale qui semble léviter au-dessus d'un socle vitré. Après la fusion avec AXA en 1999, il est vendu à Cofinimmo, loué jusqu'en 2018⁴¹, puis racheté par les États-Unis avec l'intention d'y installer leur ambassade mais ce projet ne vit jamais le jour. En 2019 le bâtiment est vacant quand un consortium de promoteurs le rachète pour 50 millions d'euros. La réhabilitation, achevée en 2023 et transforme les 21 000 m² en complexe multifonctionnel de haut standing. Après son inauguration en 2024, le projet reçoit plusieurs certifications et prix tels que deux prix au MIPIM Awards⁴², le meilleur projet de reconversion et meilleur projet à usage mixte. L'accès au MIX repose en grande partie sur une logique d'abonnement qui oriente naturellement la fréquentation vers une clientèle aisée. Le bâtiment est semi-public, le standing est élevé, et la mixité qu'il produit, aussi réelle soit-elle, reste celle d'une population relativement homogène.

40 Direction du Patrimoine Région de Bruxelles-Capitale, «Ancienne Royale Belge,» 2016, <https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/26207>.

41 L'Echo / Sabato, «Hôtel Mix, Bruxelles, Un projet monumental à l'ancien siège d'AXA,» 2023, <https://www.lecho.be/sabato/travel/hotel-mix-bruxelles-un-projet-monumental-a-l-ancien-siege-d-axa/10473404.html>.

42 Circubuild, «Deux projets belges finalistes aux prestigieux MIPIM de Cannes,» 2024, <https://www.circubuild.be/fr/actualite/deux-projets-belges-finalistes-aux-prestigieux-mipim/>.



Coupe AA

Légende :

- Travailler
- Se loger
- Se recréer : culture, événementiel, sport, horeca/ commerce

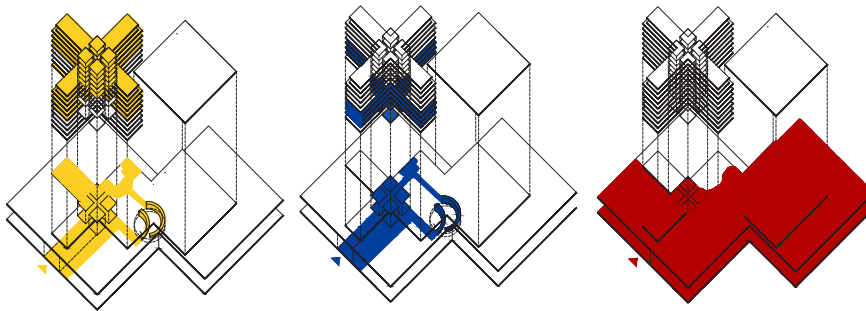


Fig 28. MIX, *décomposition typologique*,

ORGANISER LA MIXITÉ : UN PROGRAMME QUI DÉBORDE

A première vue, le MIX semble accueillir ses programmes de façon linéaire et lisible, plateau par plateau. Les fonctions publiques se situant dans le socle, l'hôtel occupant trois étages et les plateaux suivants la fonction bureau. Mais en réalité, à l'intérieur du bâtiment cette logique se trouble à quelques égards. Les fonctions ne restent pas dans leurs limites, elles débordent, s'entrelacent et transforment le MIX en un continuum d'usages plutôt qu'en une simple superposition de programmes.

Cette porosité est frappante au deuxième étage, entre le restaurant « Roméo », le lobby de l'hôtel, le coworking, le Food Court « Joul » et la salle de sport. Le restaurant déborde sur le lobby de l'hôtel et le détourne en un espace hybride ou café. Ce même espace est lui aussi l'extension du coworking, dont la salle exclusive pour le membre se trouve juste derrière. En quelques mètres carrés toutes les fonctions se superposent sans se nuire, créant un espace dans lequel on peut s'attarder qu'on soit client du restaurant ou de l'hôtel, un membre du coworking ou de la salle de sport, ou même un simple visiteur. On retrouve la même logique du côté de la salle de sport. Le desk d'accueil de l'espace sportif exclusif aux membres se trouve pratiquement dans le Food Court « Joul ». On ne sait plus très bien où finit une fonction et où commence l'autre, et c'est exactement l'effet recherché.

Ces chevauchements sont pensés pour créer des zones ambiguës, où l'utilisateur peut être plusieurs choses à la fois. Mais le MIX va plus loin, il joue sur la coexistence entre les zones accessibles à tous et les zones exclusives aux membres. Plutôt que de trancher nettement entre le public et le privé, le projet travaille la frontière entre les deux, la rend poreuse, presque imperceptible. Le membre se sent dès lors dans un lieu exclusif, et le visiteur occasionnel se sent tout autant chez lui. Cette porosité programmatique serait impossible sans l'élément qui traverse cette complexité, et la circulation en est le fil conducteur.

DISTRIBUER LES FLUX : LA CIRCULATION COMME ESPACE RELATIONNEL

La circulation est le catalyseur d'une porosité réussie. Le MIX articule deux formes de circulation différentes dans leur rôle.

La première est le noyau central au cœur de la croix grecque. Étant la colonne vertébrale du bâtiment, elle dessert tous les étages notamment les plateaux hôteliers et les plateaux de bureaux. Cette circulation qui tient tout le bâtiment représente la plaque tournante du projet. En effet, sa position en fait un endroit de transit que les usagers se doivent d'emprunter pour passer d'une aile à l'autre de la croix. Bien qu'il soit utilisé pour la

circulation verticale et horizontale, cette distribution reste purement fonctionnelle et participe peu à la mise en relation des usagers.

La deuxième circulation est d'une toute autre nature. Le grand escalier hélicoïdal n'est pas un simple espace de distribution, il relie. Au-delà de son ampleur et de sa mise en scène dans l'espace, il joue un rôle structurant et donne du corps à la porosité décrite avant. En gravissant ces marches, on découvre petit à petit tout ce qu'il se passe autour, les gens attablés au restaurant, ceux qui sortent de la salle de sport, les travailleurs installés juste derrière le lobby. L'escalier ne distribue pas seulement, il dévoile et met en visibilité les usages entre eux, rendant possible des interactions entre usages auparavant dissociés. Cette circulation est aussi un espace en elle-même, elle accueille régulièrement des événements, des expositions ou autres activations temporaires qui transforment la distribution en parcours. Ce qui était circulation devient scène, ce qui était passage devient lieu.

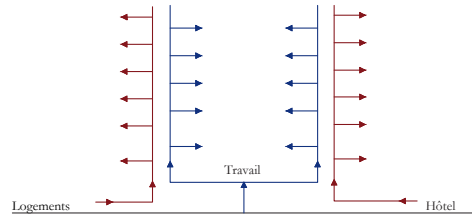
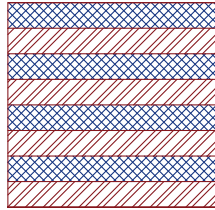
UNE MIXITÉ SUFFISANTE ?

Le MIX est le projet qui va le plus loin dans la production d'une mixité relationnelle et fait de la circulation un espace à part entière. Cette mise en scène des distributions démontre que lorsque la circulation est pensée comme un lieu, elle produit des interactions que ni le programme ni la volumétrie ne peuvent générer seuls. Malgré cela, la mixité reste localisée, en effet, les avantages décrits avant ne considèrent pas les fonctions hôtelières ni celles du bureau, excluant la majorité du volume du bâtiment. Ces fonctions bénéficient de la mixité programmatique sans vraiment y participer. Plus on monte, moins on se croise. La porosité s'essouffle avec l'altitude. Cette mixité, bien qu'elle soit localisée, révèle que la circulation comme parcours peut faire ce que le programme ne fait pas.

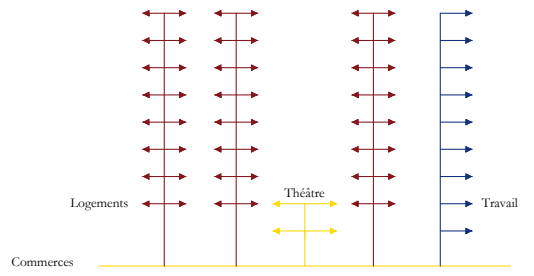
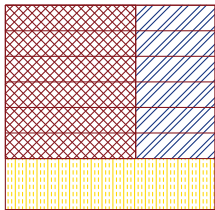
Programme

Circulation

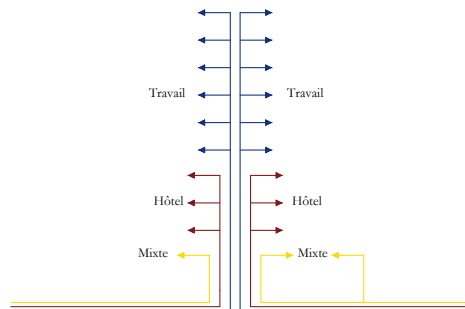
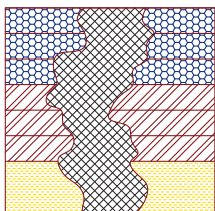
ZIN



TOUR
MARTINI



MIX



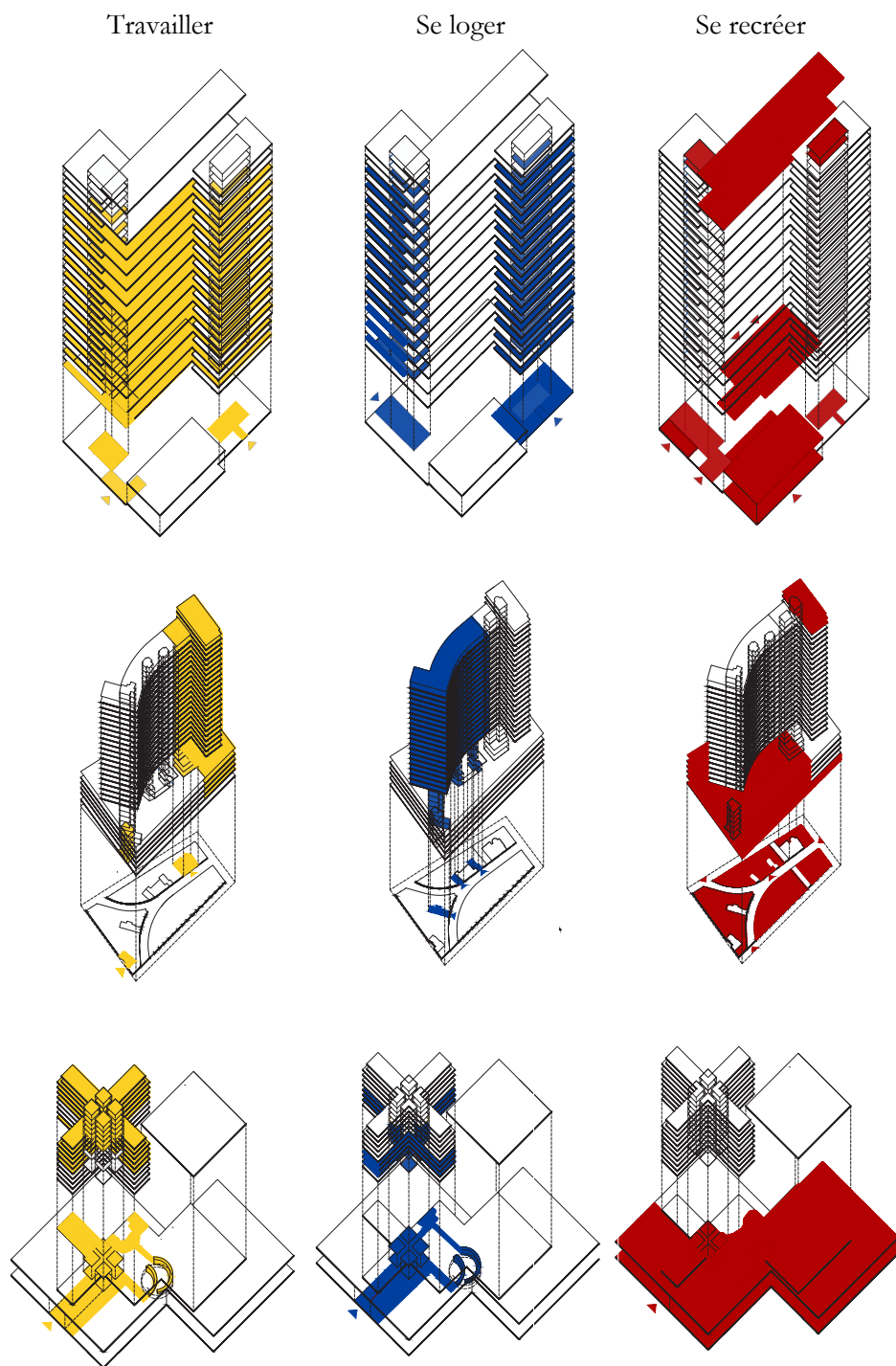


Fig 29. *Atlas typologique,*

4.2.5 Synthèse

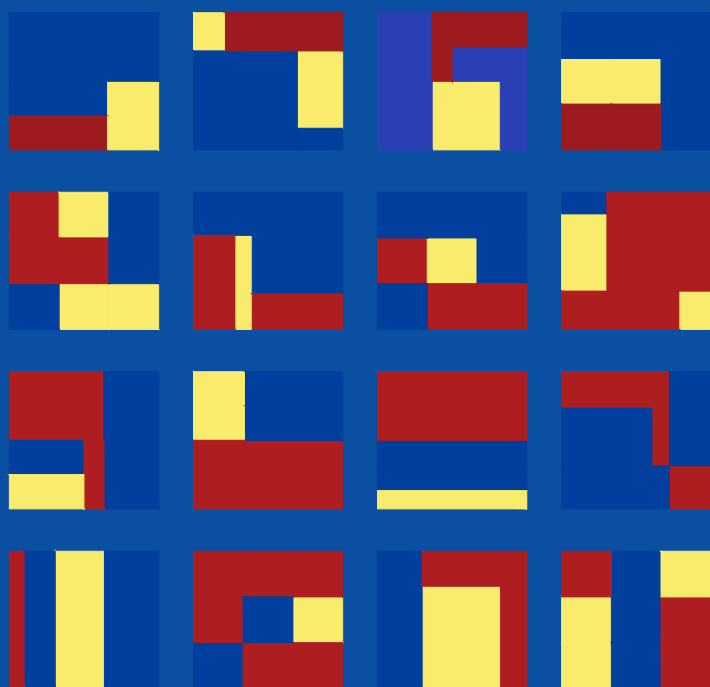
Le croisement de l'analyse typologique du ZIN, de la Tour Martini et du MIX révèle que les mécanismes de mixité fonctionnelle vont au-delà de la simple quantité de programmes réunis dans un même bâtiment. La qualité de cette mixité dépend de la manière dont ceux-ci sont articulés spatialement. Derrière chaque projet se cache une logique typologique différente qui influence directement les relations entre les usages et les usagers.

L'organisation verticale de la mixité constitue un élément transversal. Le ZIN adopte une logique de zébrage en alternant les usages étage par étage afin d'assurer une continuité temporelle dans le bâtiment. La Tour Martini opte pour une logique plus standard dans laquelle chaque fonction possède son propre volume identifiable. Quant au MIX, il propose une approche plus diffuse où les limites entre les fonctions s'effacent, permettant à chaque usage de prolonger celui qui lui est adjacent. Ces trois stratégies montrent que la multifonctionnalité peut être pensée soit comme juxtaposition, soit comme superposition, soit comme interpénétration des usages.

La circulation reliant ces fonctions au sein des projets en constitue le second enseignement majeur. La distribution y joue dans chacun des projets un rôle différent. Au ZIN, les circulations coexistent mais ne provoquent aucune rencontre. Les flux sont mutualisés techniquement mais restent spatialement étanches. La Tour Martini développe des distributions radicalement séparées qui se rencontrent uniquement au rez-de-chaussée avant de se diviser verticalement. Une tout autre logique s'observe au MIX, où la circulation devient elle-même un espace relationnel. Le grand escalier hélicoïdal se transforme en un dispositif de mise en visibilité des usages et de création de porosité.

Le rez-de-chaussée constitue également un élément déterminant dans les trois projets selon des modalités différentes. Dans la Tour Martini, il fonctionne comme une rue qui traverse le volume afin de prolonger la ville dans le bâtiment. Au ZIN il concentre toutes les fonctions publiques mais limite les interactions entre usagers à cause de la fragmentation des accès. Le MIX propose un rez-de-chaussée plus ambigu avec un accès central au bâtiment qui permet d'accéder à toutes les fonctions. Cette organisation génère des espaces intermédiaires plus ambigus, où les limites entre public, privé et semi-public deviennent volontairement floues.

Les trois références révèlent chacune une limite spécifique de la mixité fonctionnelle verticale. Le ZIN produit une intensité temporelle mais peu de relations entre usagers. La Tour Martini présente un rez-de-chaussée qui ancre le bâtiment à son contexte mais fonctionne davantage comme une addition de programmes indépendants que comme un système hybride. Le MIX parvient à produire des interactions plus riches mais cette porosité reste localisée et limitée à certaines fonctions. Ces limites mettent en évidence qu'une mixité programmée ne garantit pas forcément une hybridation vécue.



5. Regards croisés

5.1. Arlon 104 - 102

5.1.1. Un bâtiment entre deux états

5.1.2. Ce que la structure révèle

5.1.3. Une réponse programmatique au contexte

5.2 Manifeste opérationnel : Les leviers de la mixité vécue

5.2.1. L'agilité temporelle

5.2.2. Circuler, croiser, le rôle structurant du parcours

5.2.3. Impermanence des fonctions

Les éléments théoriques, l'enquête ethnographique menée auprès des usagers du quartier et l'analyse des références construites ont progressivement fait émerger un ensemble de tensions, de récurrences et de questions restées ouvertes. Ce chapitre marque un moment charnière où ces différents apports sont mis en relation, non pas pour en tirer un programme figé à appliquer mais comme un processus de pensée mis à l'épreuve par le projet. C'est en confrontant ces théories à la réalité complexe d'un bâtiment vacant qu'elles prennent forme et deviennent opérantes.

Pour aborder ces conclusions et les traduire spatialement, il faut d'abord écouter ce que le bâtiment dit de lui-même.



Fig.30 Rue d'Arlon 104

5.1 Arlon 104 -102

5.1.1 Un bâtiment entre deux états

Fin des années 1960, le Quartier Léopold se transforme à toute vitesse. Ce qui était encore un quartier résidentiel dense se vide de ses habitants pour laisser place aux administrations européennes en pleine expansion. Les architectes Philippe Dumont et José Vanden Bossche conçoivent un immeuble de bureaux de 9 étages, sobre et efficace pour l'époque situé rue d'Arlon 104, perpendiculaire à la célèbre rue de la Loi. Achievé en 1967, le bâtiment accueille successivement une compagnie d'assurance, et le ministère de la Communication et de l'Infrastructure. En 2004, il se vide et 6 ans plus tard il est mis à nu. Chapes arrachées, faux-plafonds démontés, réseaux déconnectés et désamiantage complet, le bâtiment n'est plus qu'une ossature. Celui que nous connaissons aujourd'hui comme « le 104 », est un bâtiment vacant emblématique du quartier. Il appartient aujourd'hui à la Régie des Bâtiments et n'est occupé que partiellement par des occupations temporaires. Deux ASBL prennent place au rez-de-chaussée, la première, StamEuropa organise des dialogues entre citoyens et institutions européennes, et la deuxième est un atelier collectif de prêter d'outils appelé Tournevie⁴³. Vingt ans de vacance pour un bâtiment de onze mille mètres carrés, se trouvant dans l'un des quartiers les plus denses de Bruxelles. C'est ce paradoxe qui en fait précisément un terrain pertinent.

Le bâtiment voisin, rue d'Arlon 102, raconte une autre histoire. Construit entre 1991 et 1996 par le bureau Hervé Gilson, il est lui aussi propriété de la Régie des Bâtiments et accueille aujourd'hui les services du Conseil d'État. Contrairement à son voisin, il n'est pas vacant, mais sa contiguïté parcellaire, sa hauteur comparable et la continuité de leur implantation en font un interlocuteur naturel. C'est cette proximité qui justifie de les penser ensemble pour imaginer une vision qui dépasse l'échelle du bâtiment isolé et commence à opérer à celle de l'ilot. D'autant plus qu'il détient le cadastre de l'intérieur d'ilot, ce qui ouvre la possibilité d'une intervention qui ne se limite pas aux façades sur rue mais traverse le bâtiment pour rejoindre le Square Frère Orban. Le cas d'étude sera par conséquent référé comme « *Arlon 104* » et « *Arlon 102* » dans ce chapitre.

43 Régie des Bâtiments, «Arlon 104 - StamEuropa», 2020, <https://www.regiedesbatiments.be/fr/projects/aron-104-stameuropa>.



Fig.31 *Vue sur Arlon 104 depuis l'intérieur d'ilot*



Fig.32 *Intérieur Arlon 104*



Fig.33 *Vue sur l'intérieur d'ilot*



Fig.34 *Profondeur du bâtiment*

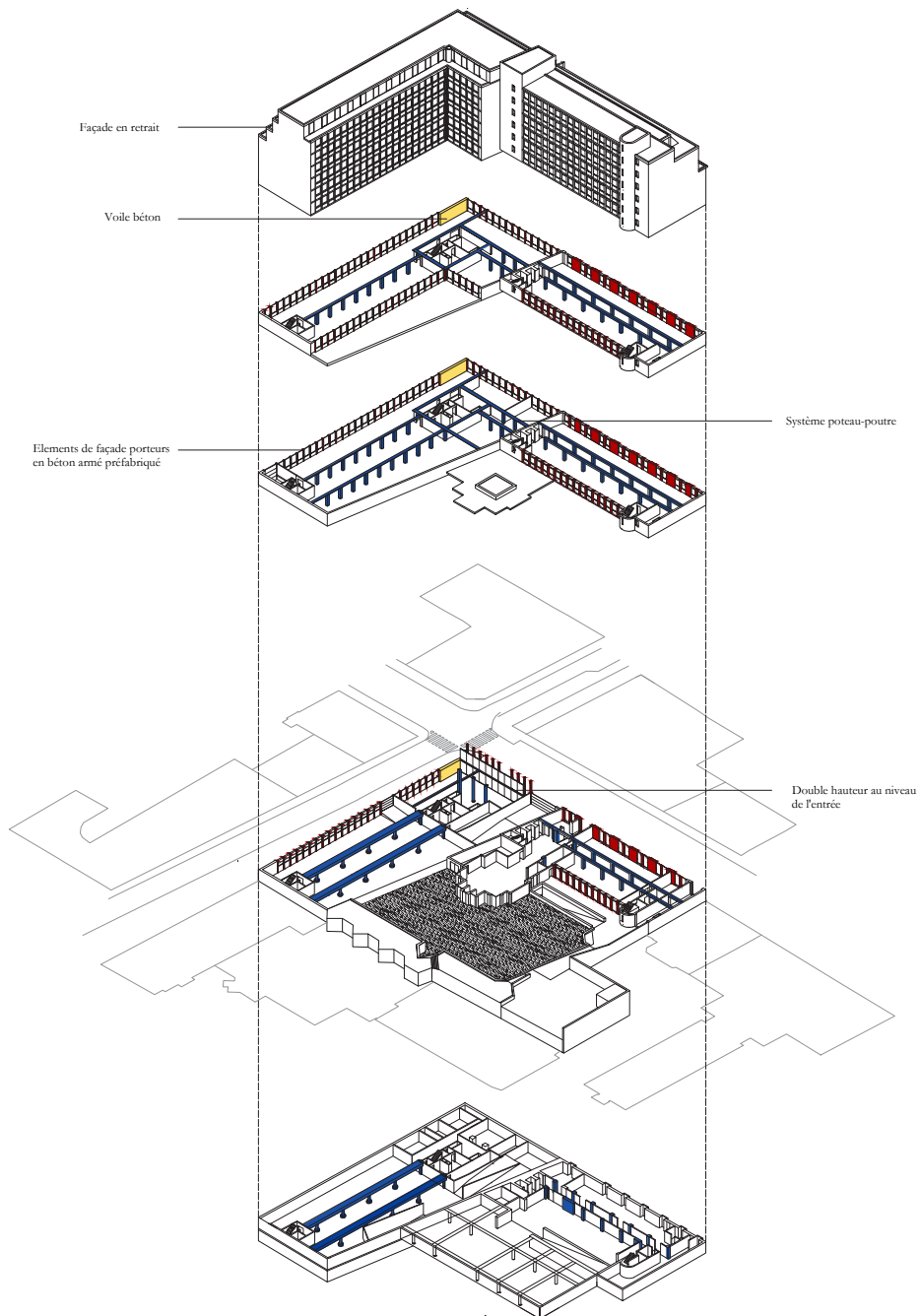


Fig.35 *Système constructif*

5.1.2 Ce que la structure révèle

La logique constructive d'*Arlon 104* est celle d'une optimisation typique des années 1960 autrement dit, un système de hourdis posé sur une façade porteuse. Les modules de façade en béton armé préfabriqué sont réglés sur une trame stricte de 1,80 mètres. Dans les archives du bâtiment, les architectes semblent avoir prévu un plancher de dalle nervuré généralisé mais la réalité d'exécution est autre, ce sont bien des hourdis qui ont été posés, la dalle nervurée se limitant au seul rez-de-chaussée.⁴⁴ Le 102 fonctionne selon un principe similaire avec une même logique de plateau et de façade porteuse ce qui permet de les interpréter ensemble.

Les deux édifices accusent des profondeurs de plateaux qui compliquent leur reconversion, entre 15 et 21m pour les deux selon les endroits, créant un cœur de plan que la lumière n'atteint pas. Deux noyaux par bâtiment assurent la stabilité de l'ensemble. La rigidité structurelle générale des bâtiments laisse penser qu'il faut éviter les interventions lourdes vu sa grammaire monolithique. Dès lors, la posture adoptée est celle de la négociation. La structure existante, avec ses rigidités et ses opportunités, est précisément ce à partir de quoi les trois gestes du projet se construisent.

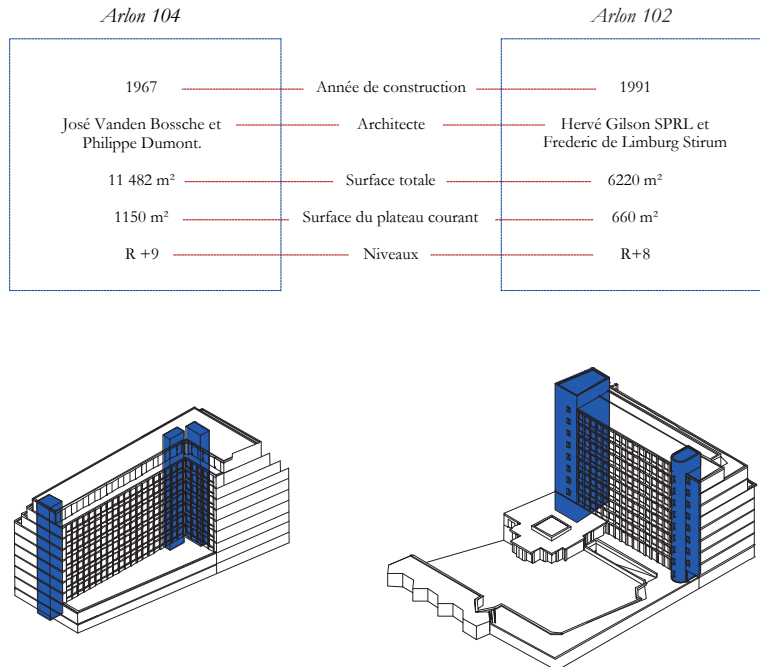


Fig.36 Circulation et noyaux techniques

⁴⁴ Philippe ; Vanden Bossche Dumont, Jose, Projet rue d'Arlon et rue Jacques de Lalaing, (Bruxelles: Archives de l'urbanisme de la Ville de Bruxelles, 1967).



Fig37 Plan de situation du projet

5.1.3 Une réponse programmatique au contexte

Pour l'insertion d'une mixité-fonctionnelle, le programme du bâtiment dépend étroitement du contexte urbain. Pour notre cas d'étude, le *Cahier de vision* publié par Perspective.brussels en 2023 a déjà explicité ce que le Quartier Européen doit devenir pour remédier à la monofonctionnalité tertiaire du terrain. Le document vise à activer les rez-de-chaussée par des programmes ouverts sur la rue, diversifier les usages, déminéraliser les intérieurs d'îlots et surtout, d'y réintroduire des formes d'habitats. La zone du Square Frère Orban y est identifiée comme un des noyaux prioritaires de résidentialisation et d'identité locale.⁴⁵

Dans ce contexte, la mixité fonctionnelle projetée rue d'Arlon ne peut se limiter à une simple programmation résidentielle. Envisager uniquement du logement reviendrait à omettre les besoins et pratiques d'une population appelée à y vivre. C'est dans cette articulation entre habiter, travailler et partager que le bâtiment hybride trouve du sens.

Mais le Quartier Européen fait aujourd'hui l'objet d'une opération immobilière sans précédent. Comme expliqué au chapitre 3.1.4, les Projectlines CityForward tentent de répondre à ces ambitions de façon opérationnelle. En effet, le cadre urbanistique rédigé par les administrations régionales et communales pour encadrer la vente des 21 bâtiments de la Commission européenne, reprend en partie la vision de Perspective.brussels. Mais la réalité de la négociation avec le marché privé produit un résultat qui laisse les occupations tertiaires majoritaires, les équipements publics quasi absents, et le logement abordable jamais mentionné.⁴⁶ *Arlon 104*, propriété de la Régie des Bâtiments est hors de ce portefeuille et échappe à cette logique. Le cas d'étude s'inscrit en creux de cette logique, non pas comme une alternative idéologique, mais comme un terrain d'expérimentation que la spéculation ne programme jamais.

Dès lors, le projet admet une répartition délibérément différente des ambitions de Cityforward. L'aile d' *Arlon 104* comportera des logements aux typologies familiales plus conventionnelles qui partageront à chaque étage une coursive habitée, accompagnés d'espaces de travail qui dépassent le cadre du bureau classique. L'aile d' *Arlon 102* accueillera de nouvelles façons «d'habiter le travail», complétée par des espaces de travail dédiés entièrement à la production artisanale.

La jonction entre les deux ailes correspondant à l'angle d' *Arlon 104*, sera composée d'équipements collectifs, au service des habitants, des travailleurs et du public. En rez-de-chaussée un socle traversant et entièrement public permettra de relier la rue à l'intérieur d'îlot pour rejoindre le Square des Frères Orban.

⁴⁵ perspective.brussels ORG Urbanism & Architecture pour la Direction Stratégie Territoriale, «QUARTIER EUROPÉEN : VISION PARTAGÉE,» (2023).

⁴⁶ CityForward, Short PROJECTLINES Cityforward.

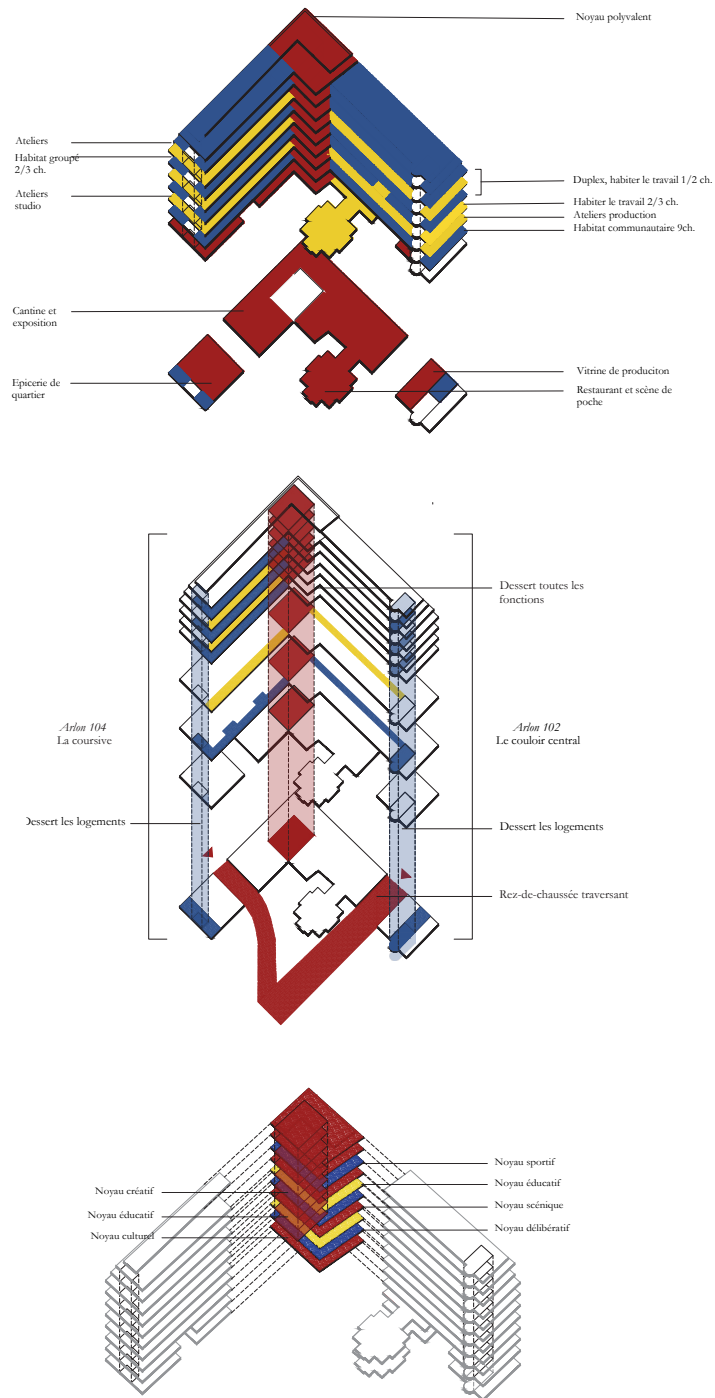


Fig.38 Les intentions premières du projet

5.2 **Manifeste opérationnel : Les leviers de la mixité vécue**

Après les analyses précédentes, trois leviers de mixité émergent et permettent de dessiner le projet rue d'Arlon. Les points suivants expliquent le projet à travers ces trois enjeux qui abordent chacun une échelle différente. Tout d'abord, l'agilité temporelle justifie l'agencement du programme et son rapport au reste du quartier. Ensuite, la réflexion sur le rôle structurant du parcours dessine les circulations verticales et horizontales qui traversent le bâtiment. Enfin, l'acceptation de l'impermanence des fonctions, traduit la résilience et la polyvalence à l'échelle de l'usage. En articulant ces trois stratégies, le projet cherche à faire de la mixité une réalité vécue du quotidien.



Fig.39 *L'agilité temporelle*

5.2.1 L'agilité temporelle

LE PRINCIPE

Les chapitres précédents ont démontré que choisir le bon programme n'est pas suffisant pour une mixité réussie. L'enjeu n'est pas uniquement fonctionnel, il est temporel. Un bâtiment qui vit sur un seul rythme est un bâtiment fragile. Les observations sur terrain confirment ce besoin d'espaces flexibles et vivants à différents moments de la journée. Etant structuré sur les horaires de bureau, le Quartier Européen s'allume uniquement la semaine de 9h à 18h et s'éteint très vite le soir ainsi que le week-end. Cette discontinuité génère une faible intensité urbaine et limite l'appropriation durable des espaces.

Dans ce contexte, la mixité fonctionnelle apparaît comme une solution pour intensifier la temporalité du quartier. En combinant des fonctions qui ont des rythmes différents, telles que le logement, le travail, le loisir ou encore le service, il devient possible d'activer le bâtiment de façon constante et étendre son usage après les heures de bureau. Ici aussi, la circulation occupe une place centrale. En effet, en connectant les lieux actifs à différents moments, ces espaces intermédiaires deviennent des supports d'usages évolutifs, capables de s'adapter aux variations d'intensité.

L'agilité temporelle répond à cet enjeu en agençant les programmes de sorte qu'ils s'activent à des moments complémentaires. Dans le projet cette logique s'opère par le modèle zébré emprunté au bâtiment ZIN du Quartier Nord. Cette organisation consiste à alterner étage par étage entre les espaces dédiés au travail et aux logements. Dès lors, le travailleur et l'habitant partagent le même bâtiment sur des temporalités qui varient. Ce dispositif permet d'éviter une lecture fragmentée du bâtiment en zones monofonctionnelles. Il introduit au contraire une continuité d'activité distribuée dans l'ensemble de la structure, où les variations d'usage se traduisent par des intensités différenciées selon les moments de la journée. Ainsi quand le travail s'éteint, le logement s'allume.

Programme

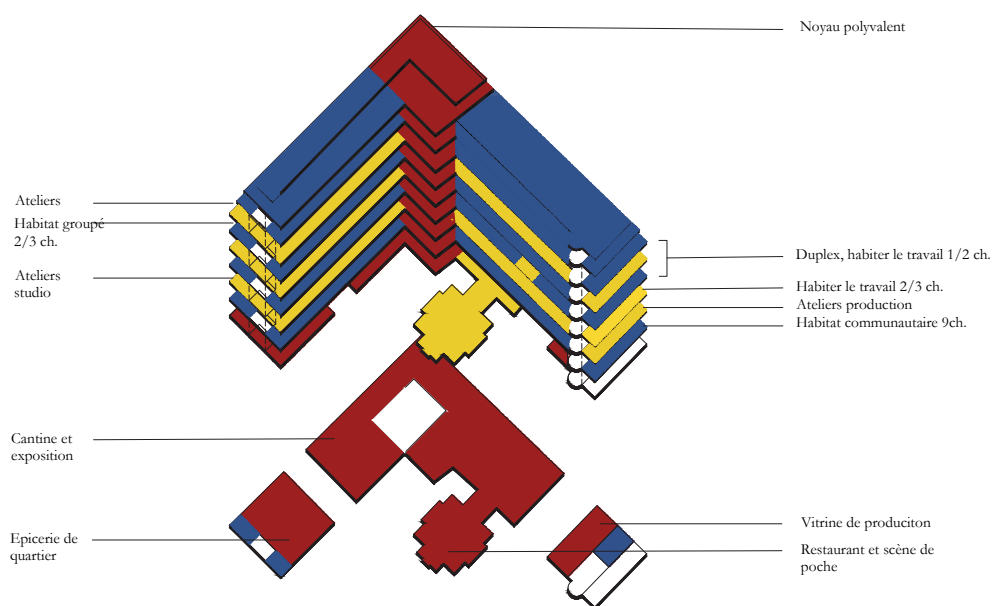


Fig.40 Le programme

TRADUCTION SPATIALE

Arlon 104 et *Arlon 102* explorent premièrement cette stratégie dans leur socle entièrement public et traversant. Effectivement, le rez-de-chaussée des deux édifices accueille des fonctions dont les horaires d'ouverture tardent le soir et diffèrent de ceux des étages. L'épicerie, la cafétéria, les espaces d'exposition et les lieux de restauration produisent une activité qui se poursuit après les heures de bureau et gardent les rues illuminées.

Dans la continuité en intérieur d'îlot, l'excroissance structurelle d'*Arlon 102* est sublimée par une scène de poche qui déborde sur l'intérieur d'îlot. Bar, concerts intimistes, événements ponctuels, ce qui aurait pu rester une anomalie architecturale, prolonge l'occupation du bâtiment jusque tard le soir et renforce la cohésion de quartier en générant un lieu qui rassemble.

Aux étages d'*Arlon 104*, l'aile plus traditionnelle du projet, cette logique se traduit par des logements familiaux traversants superposés à des ateliers et studios destinés aux travailleurs indépendants du quartier. Les logements activent principalement le bâtiment en soirée et durant le week-end, tandis que les espaces de travail génèrent une présence plus importante en journée.

Les ateliers sont volontairement conçus comme des espaces neutres et adaptables, suffisamment souples pour accueillir le céramiste comme le graphiste, ou encore l'illustrateur rencontrés lors des entretiens, afin de répondre à la difficulté pour de nombreux indépendants de trouver des lieux capables d'évoluer avec leurs pratiques. Chaque plateau est complété par un espace commun partagé qui permet aux usagers de rejoindre ponctuellement une communauté professionnelle sans que celle-ci ne soit imposée. C'est le *besoin de communauté sans contrainte* révélé lors des entretiens, qui consiste à avoir son espace, mais pouvoir choisir le collectif quand on en a envie.

Dans *Arlon 102*, la diversification des temporalités est différente et assume plus de complexité à travers trois manières distinctes d'articuler habiter et travailler.

La première repose sur un système de clusters, un habitat communautaire dans lequel chacun dispose d'un espace privé tout en partageant de généreux espaces communs. On choisit de partager, on ne le subit pas. L'espace est capable de maintenir une présence continue dans le bâtiment, grâce à des habitants dont les rythmes divergent. Les ateliers à l'étage fonctionnent selon la même logique collective avec des espaces de production mutualisés, pensés par paires selon la compatibilité des pratiques. Le céramiste partage son couloir avec le tailleur de pierre car ils partagent la même poussière, le même four, les mêmes outils. Ce que l'un ne pourrait pas financer seul, ils le partagent. Cette mutualisation fait référence au *besoin d'espaces de production* suffisamment grands et équipés pour accueillir ce qui est bruyant, salissant, encombrant. Cette organisation ne produit

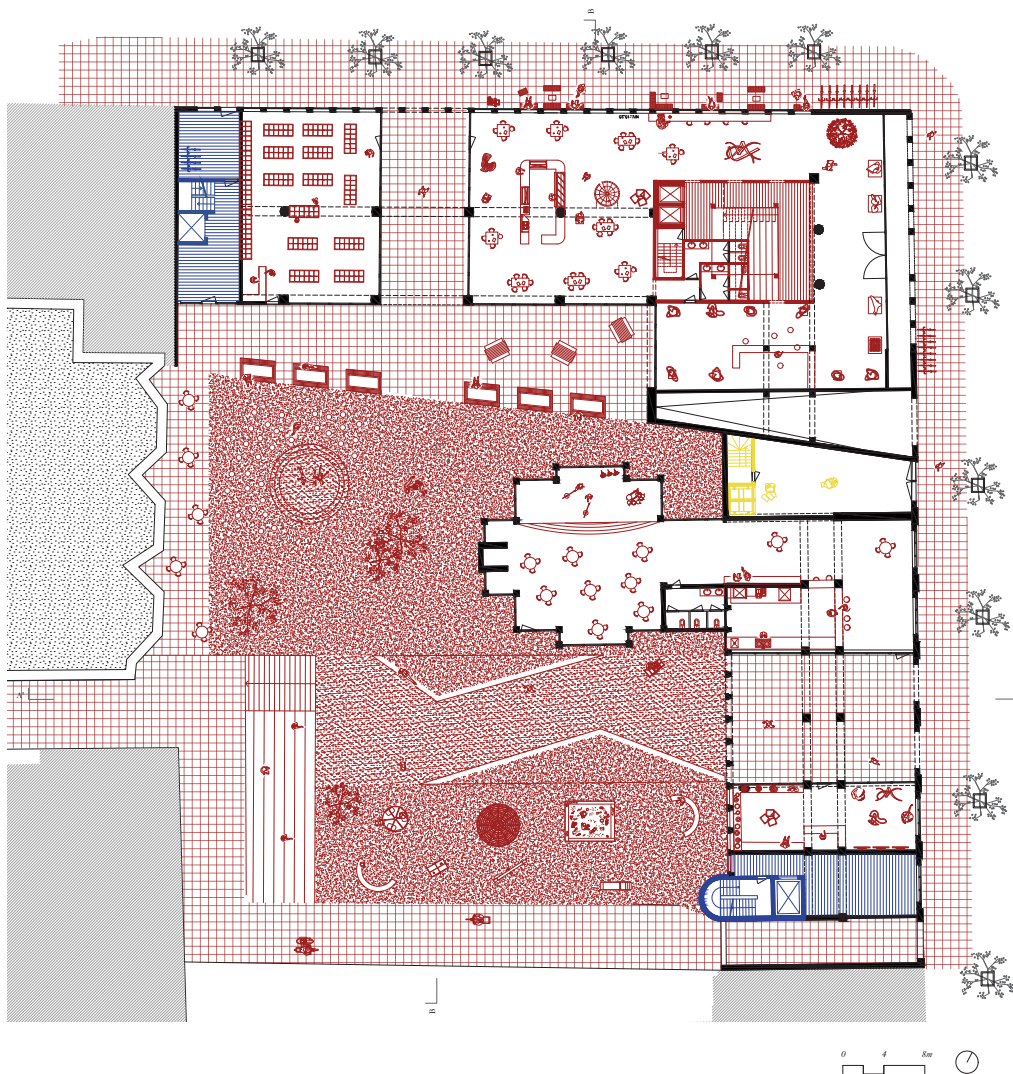


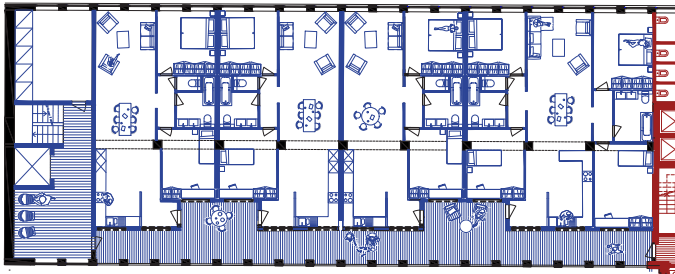
Fig.41 Plan du rez-de-chaussée

pas seulement de la mutualisation. Elle permet également une occupation plus étalée dans le temps grâce à la diversité des pratiques qu'elle rassemble.

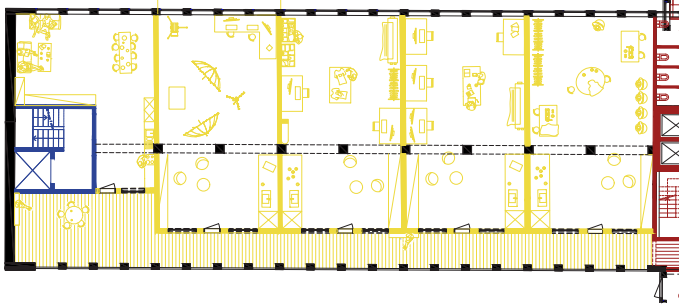
La deuxième typologie consiste à réduire la rupture temporelle entre le travail et l'habiter. Elle prend la forme de duplex imbriqués dans lesquels l'espace de travail constitue le seuil d'entrée vers le logement. Le psychologue, le modéliste ou encore le luthier partagent tous cette même logique : le travail est le premier seuil franchi, l'espace depuis lequel on accueille et depuis lequel on existe professionnellement. En bout de couloir, une salle peut être salle de réunion le matin et salle d'attente l'après-midi. Ce dispositif répond au *besoin de compatibilité entre travail indépendant et cadre de vie* en concevant un espace qui assume les deux simultanément. Le logement n'est plus uniquement occupé en dehors des heures de travail. Les temporalités domestiques et professionnelles se chevauchent et densifient l'usage du bâtiment.

La troisième stratégie est constituée d'appartements associés à une loggia traversante partagée. Cet espace intermédiaire ni vraiment intérieur, ni vraiment extérieur, peut accueillir des usages très variés, allant de l'extension du logement, à l'atelier partagé. L'architecture n'y impose pas un usage précis mais offre les conditions permettant son évolution dans le temps. C'est le *besoin d'appropriabilité*, un espace suffisamment souple pour qu'on puisse se l'installer à sa façon, sans que personne n'ait décidé à l'avance ce qu'on devait y faire. En laissant une part d'indétermination à l'espace, le projet autorise des usages variables selon les moments de la journée ou de l'année.

Ces différentes formes d'habiter et de travailler produisent des rythmes d'occupation distincts qui se superposent à l'échelle du bâtiment. L'intensité du projet ne se trouve pas dans une fonction dominante mais sur la coexistence de temporalités multiples qui se relaient et se complètent.

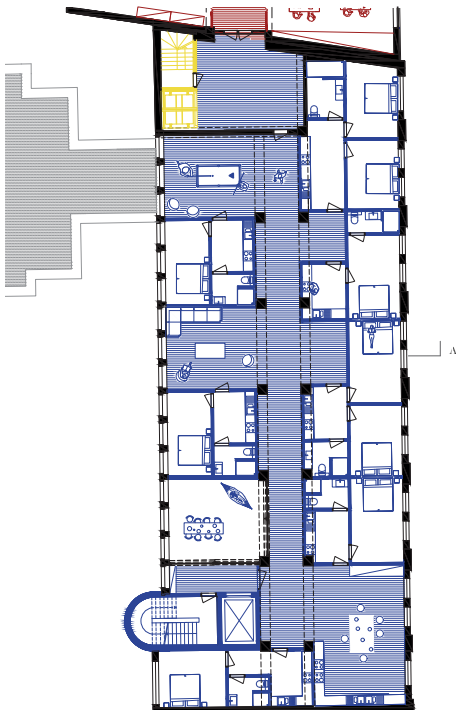


*Arlon 104,
Logements traditionnels
la coursière habitée*



*Arlon 104,
Ateliers traditionnels
l'espace neutre*

*R+2 Arlon 102,
Habitat communautaire
le cluster*



*R+3 Arlon 102,
Atelier de production partagé
céramiste et tailleur de pierre*

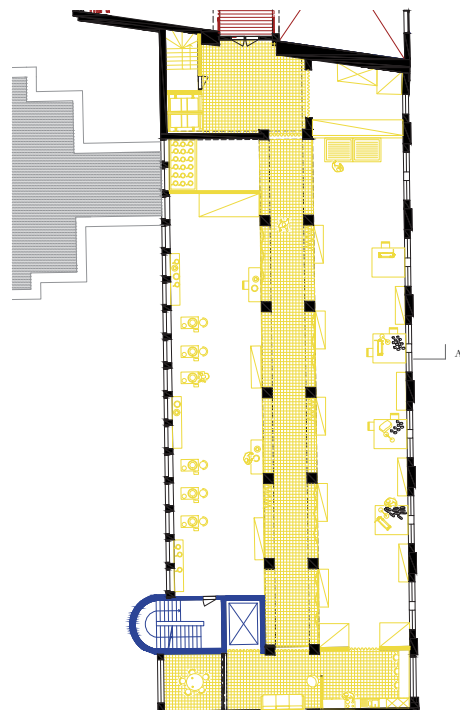


Fig.42 Plans des étages

R+5, R+6, et R+7
Arlon 102,
Habiter le travail
le duplex L

R+4 Arlon 102,
Habiter le travail
la loggia partagée

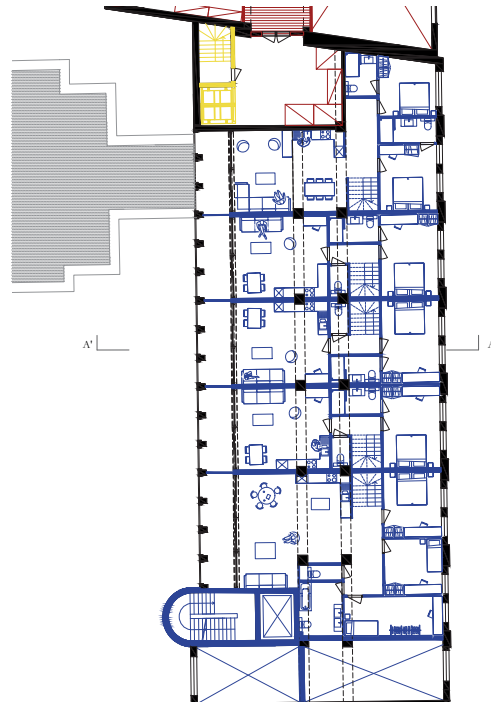
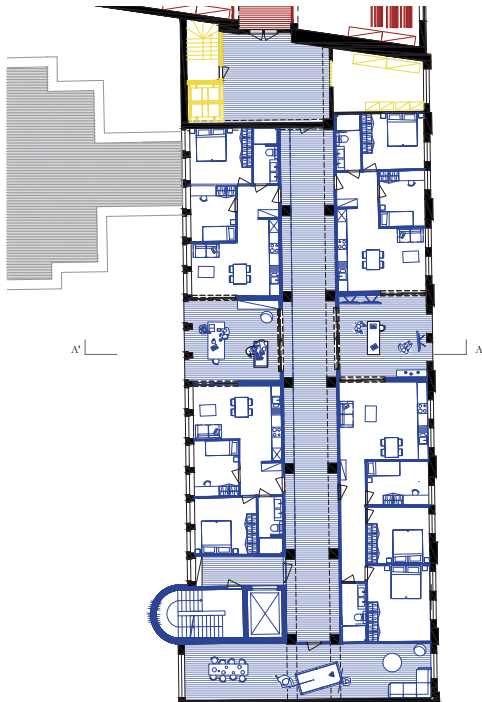
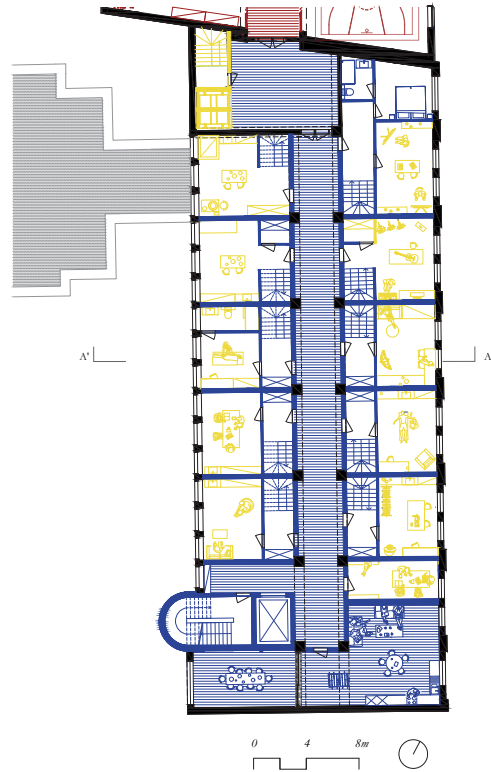




Fig.43 *Le rôle structurant des parcours*

5.2.2 Circuler, croiser, le rôle structurant du parcours

LE PRINCIPE

Dans l'architecture tertiaire classique, la circulation est pensée par soustraction, c'est le résidu de ce qu'on ne peut pas donner au programme. Un couloir minimal, une cage d'escalier réglementaire, ou un ascenseur calibré au flux, représentent tous ce que Hertzberger appelait l'espace entre les choses.⁴⁷ Ces zones de transition et d'hésitation sont systématiquement compressées au profit de la surface utile. Ce qui en résulte est une architecture qui distribue sans jamais rassembler.

L'enquête sur terrain menée dans le Quartier Européen a précisément décrit et enrichi cette intuition. Les usagers décrivent un *besoin de porosité, de flexibilité et de mouvement* qui suit le rythme du quotidien. Le programme figé est rejeté au service d'un bâtiment qui propose un parcours et des interactions. Les artistes, artisans et indépendants interrogés veulent rencontrer, découvrir, voir, être vu, croiser, et ne plus s'isoler. Ces besoins dessinent ensemble une même exigence spatiale, celle d'une circulation qui relie, expose et active.

⁴⁷ Hertzberger, *Lessons for Students in Architecture*.

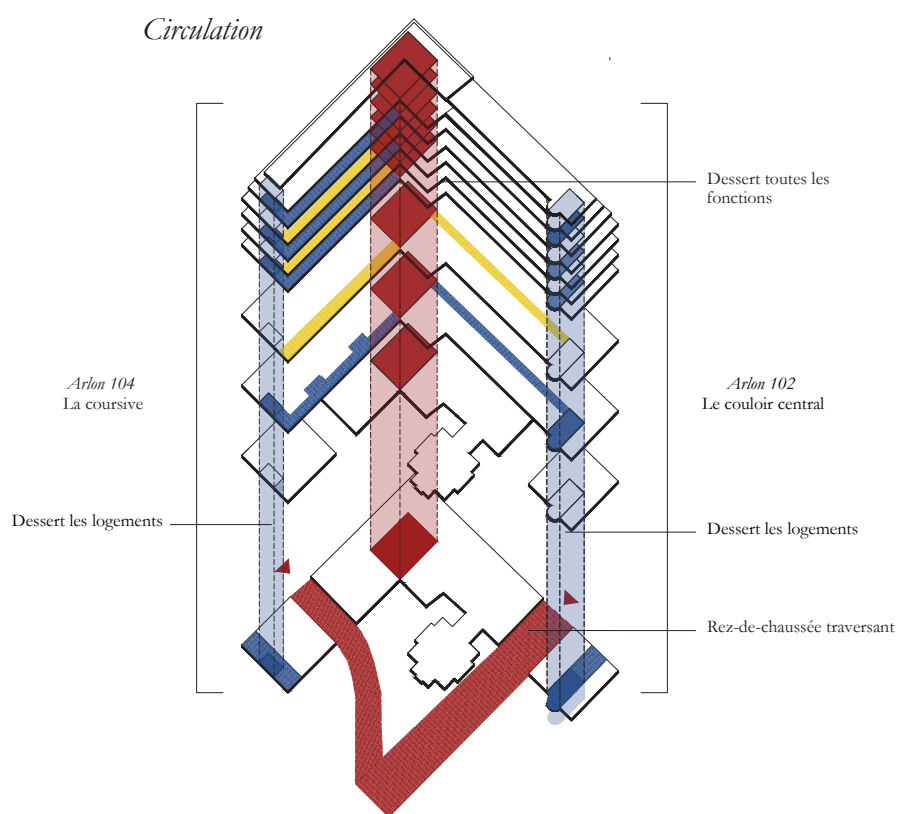


Fig.44 La circulation

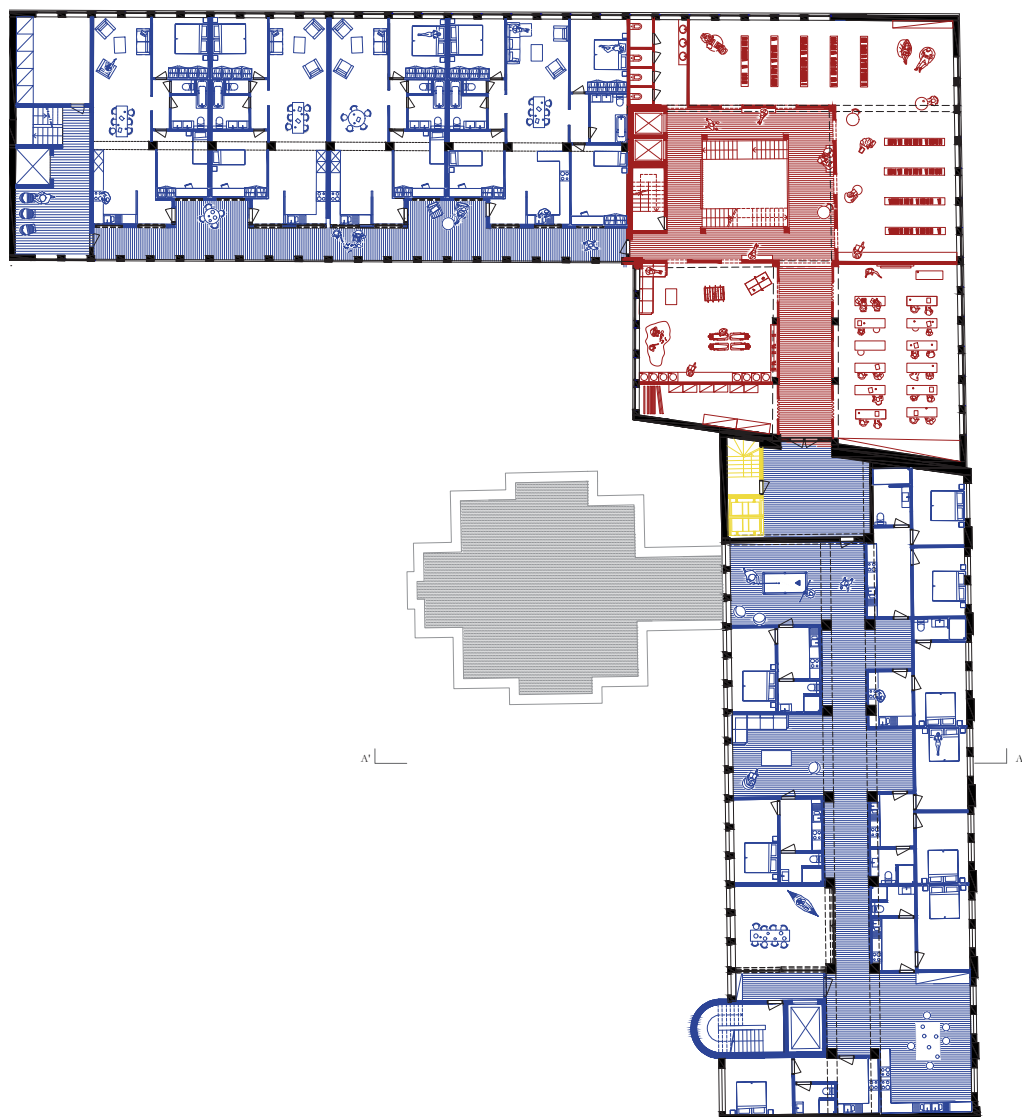
TRADUCTION SPATIALE

Arlon 104 et *Arlon 102* proposent un renversement de la circulation comme résidu distributif, en l'intégrant comme un tiers-lieu interne. Le noyau central du bâtiment qui assure la jonction entre les deux ailes est entièrement réoccupé par une circulation verticale habitée qui lie tous les usages et usagers entre eux.

Du rez-de-chaussée public au dernier étage, les fonctions débordent sur ce noyau qui devient un entre-deux programmatique que la séparation stricte des fonctions aurait rendu impossible. Lorsque les programmes deviennent poreux visuellement, les frottements entre les espaces génèrent des interactions que personne n'avait planifiées. Que ce soit l'artisan qui longe la bibliothèque en montant à son atelier, ou l'habitant qui traverse l'espace de débat avant de rentrer chez lui, tous les usagers empruntent le même parcours, et c'est précisément ce partage du chemin qui produit la mixité réelle. Non pas une mixité de programmes affichés sur un plan, mais une mixité vécue, quotidienne, construite par le mouvement.

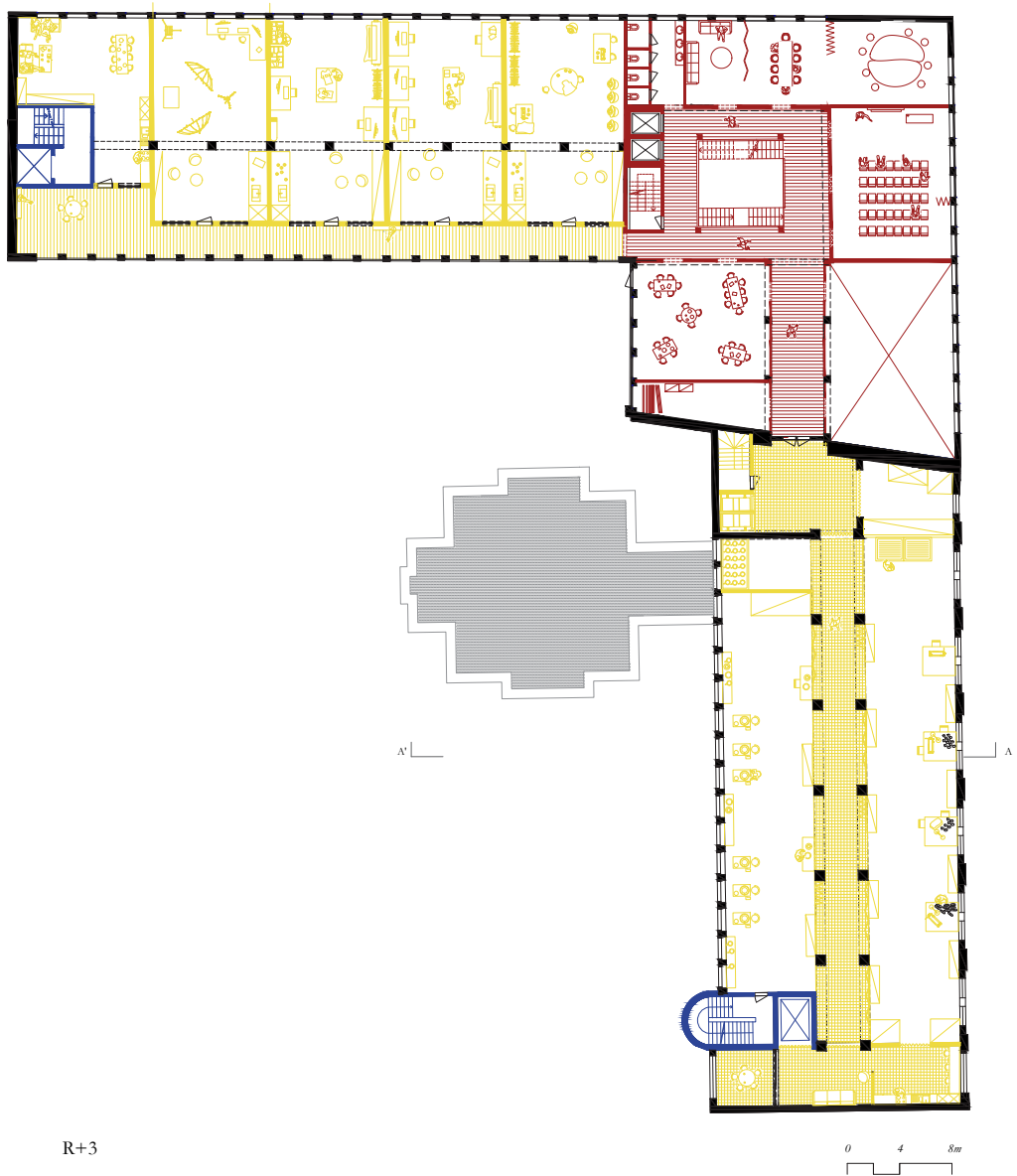
La mixité décrite resterait pauvre si elle se limitait à un croisement de passage. Ce qui la rend réelle, c'est le chevauchement des usages, le moment où une fonction, en débordant sur la circulation, partage sa zone avec une autre et crée quelque chose qu'aucune des deux n'aurait produit seule. La bibliothèque et la buanderie ne sont pas simplement l'une à côté de l'autre, l'espace interstitiel entre elles propose d'attendre que la machine tourne en lisant un livre. C'est dans ces situations ordinaires, presque banales, que la mixité se construit, par la coïncidence spatiale que le parcours rend possible.

Des circulations latérales viennent compléter ce dispositif central pour desservir la fonction logement. En effet, à l'extrémité de chacun des bâtiments se trouvent un accès qui débouche sur une coursive extérieure habitée du côté du 104, et sur un couloir central du côté du 102, de sorte que les immeubles explorent chacun une circulation horizontale différente qui rejoint l'autre au niveau du noyau polyvalent, dont la circulation et l'usage fonctionnent de pair.



R+2

Fig.45 La circulation comme connecteur, étage logements traditionnels/ cluster



R+3

Fig.46 La circulation comme connecteur, étage ateliers/production

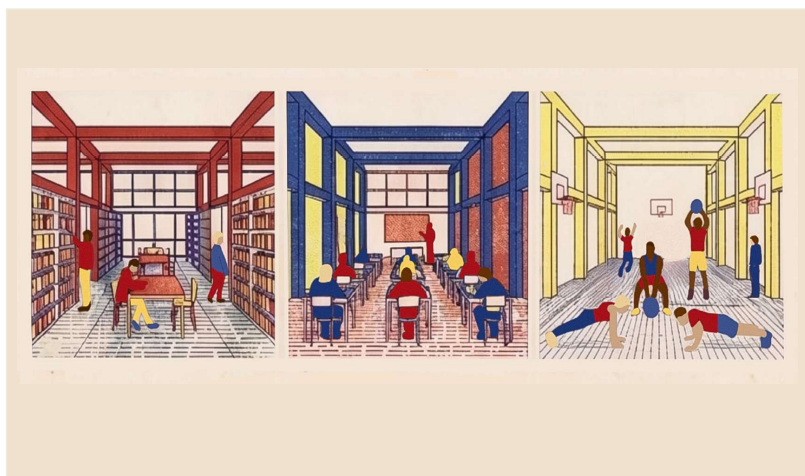


Fig47 *L'impermanence des fonctions*

5.2.3 Impermanence des fonctions

LE PRINCIPE

La vacance des bureaux, notamment *d'Arlon 104*, dans le Quartier Européen met en évidence les limites d'un modèle basé sur un système monofonctionnel. Conçus pour un seul et même usage, ces bâtiments peinent à s'adapter aux transformations rapides des modes de vie et de travail. L'enquête de terrain a montré une réelle évolution de l'art de vivre, logiquement suivie de besoins en désaccord total avec ce que le quartier propose aujourd'hui.

Dès lors, l'enjeu est de créer des espaces capables d'évoluer avec le temps. L'impermanence des fonctions s'impose comme une stratégie de résilience urbaine, garantie par des espaces suffisamment ouverts pour absorber de nouveaux usages.

Cette idée n'est pas nouvelle, Cedric Price dans les années 1960, tel qu'expliqué dans le chapitre 3.2.3, formulait déjà une forme de résilience urbaine. Dans le concept de *Fun Palace*, le bâtiment n'est plus vu comme un contenant de fonctions prédéfinies, mais comme un cadre spatial que les usages peuvent redéfinir dans le temps. Cette vision introduit une dissociation entre la structure qui dure, et le programme qui change. La permanence de l'une garantit la liberté de l'autre.

La réponse idéale à la problématique de la vacance ne peut tout de même pas se limiter à des utilisations dites « *temporaires* ». Bien que ces dispositifs permettent d'activer des espaces vacants, ils sont souvent sous-entendus d'une temporalité courte de quelques mois, un an ou deux et ne répondent donc pas aux enjeux structurels du Quartier Européen.⁴⁸

48 urban.brussels, «Guichet occupation temporaire,» 2021, <https://temporary.brussels/?lang=fr>.

Modularité

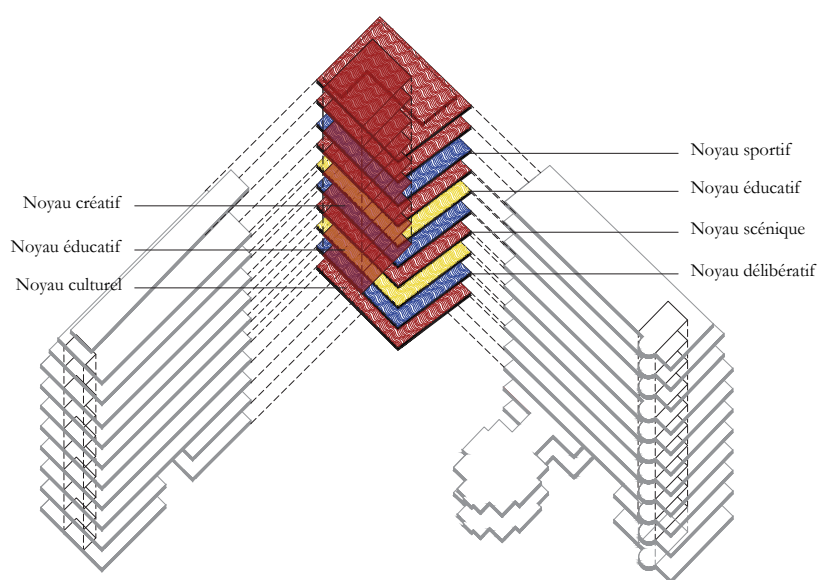


Fig.48 La modularité

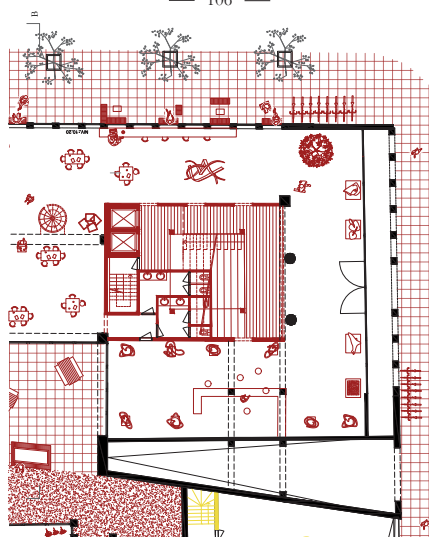
TRADUCTION SPATIALE

Effectivement, pour le développement du quartier, il ne s'agit pas seulement d'occuper un vide, mais de concevoir un cadre capable d'accueillir des usages sur le long terme, le tout en restant suffisamment flexible pour évoluer. *Arlon 104* et *Arlon 102* adoptent cette logique en privilégiant de grandes salles polyvalentes peu spécialisées en son noyau. Leurs dimensions généreuses et leur hauteur ne les assignent à aucun programme unique, elles peuvent se reconfigurer sans intervention lourde. La salle de sport peut devenir une salle de classe à terme si l'arrivée de familles dans le quartier génère un besoin en équipements scolaires que personne n'avait anticipé. Ce ne sont pas forcément des scénarios d'urgence, l'enjeu est de proposer des dispositifs modulables qui favorisent la flexibilité, sans figer leur fonction. Dans le cadre de ce mémoire la démonstration de cette polyvalence est expérimentée sous différentes thématiques :

- *Le noyau éducatif* composé d'une bibliothèque, d'une salle de classe et d'une buanderie collective qui peuvent fonctionner ensemble ou séparément.
- *Le noyau débatif* constitué de bureaux fragmentés en différentes salles de conférences, de débat ou de formation en référence à StamEuropa qui occupe actuellement *Arlon 104* en organisant des débats autour de réflexion sur le futur de l'Europe.
- *Le noyau scénique*, le plus ouvert de tous, fait disparaître des parois pour déborder sur la circulation, laissant place à la représentation, aux répétitions et aux événements ponctuels.
- *Le noyau créatif* lié à l'enfance assemble une garderie, des ateliers ainsi que des espaces de jeux protégés de la circulation publique.
- *Le noyau sportif*, composé de salles de sport destinées aux loisirs ou aux cours peuvent se combiner ou s'ouvrir sur la circulation.

Le but derrière ces exemples est de démontrer la modularité des espaces que la circulation et les spatialités permettent. Le projet n'impose pas d'usage, il propose une résilience en son noyau et répond *au besoin de flexibilité* exprimé par les usagers. Cette facilité d'adaptation n'est pas seulement spatiale, elle reflète l'évolution permanente des modes de vie exprimée sur le terrain.

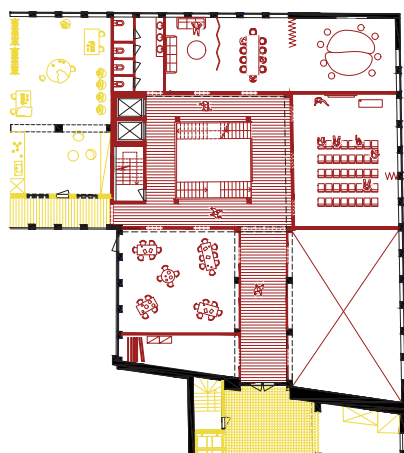
Ainsi, accepter cette impermanence ne prétend pas une instabilité des usages. Au contraire, elle fait preuve d'une capacité à absorber ces transformations. Pour le site, cette adaptabilité apparaît essentielle pour assurer la pérennité des projets et éviter une nouvelle obsolescence des espaces.



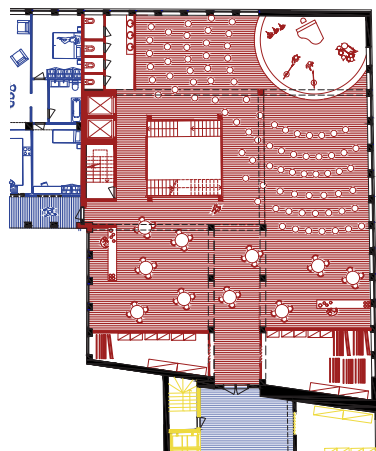
Le noyau d'accueil



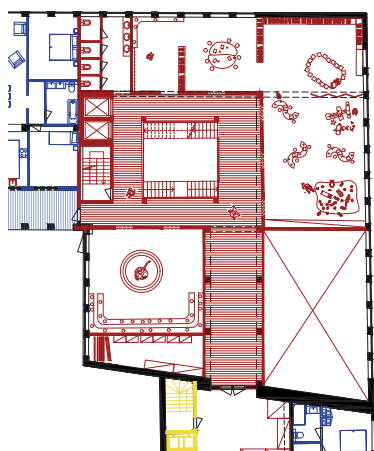
Le noyau éducatif



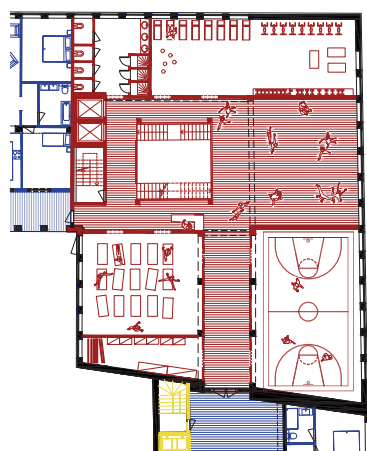
Le noyau débatif



Le noyau scénique

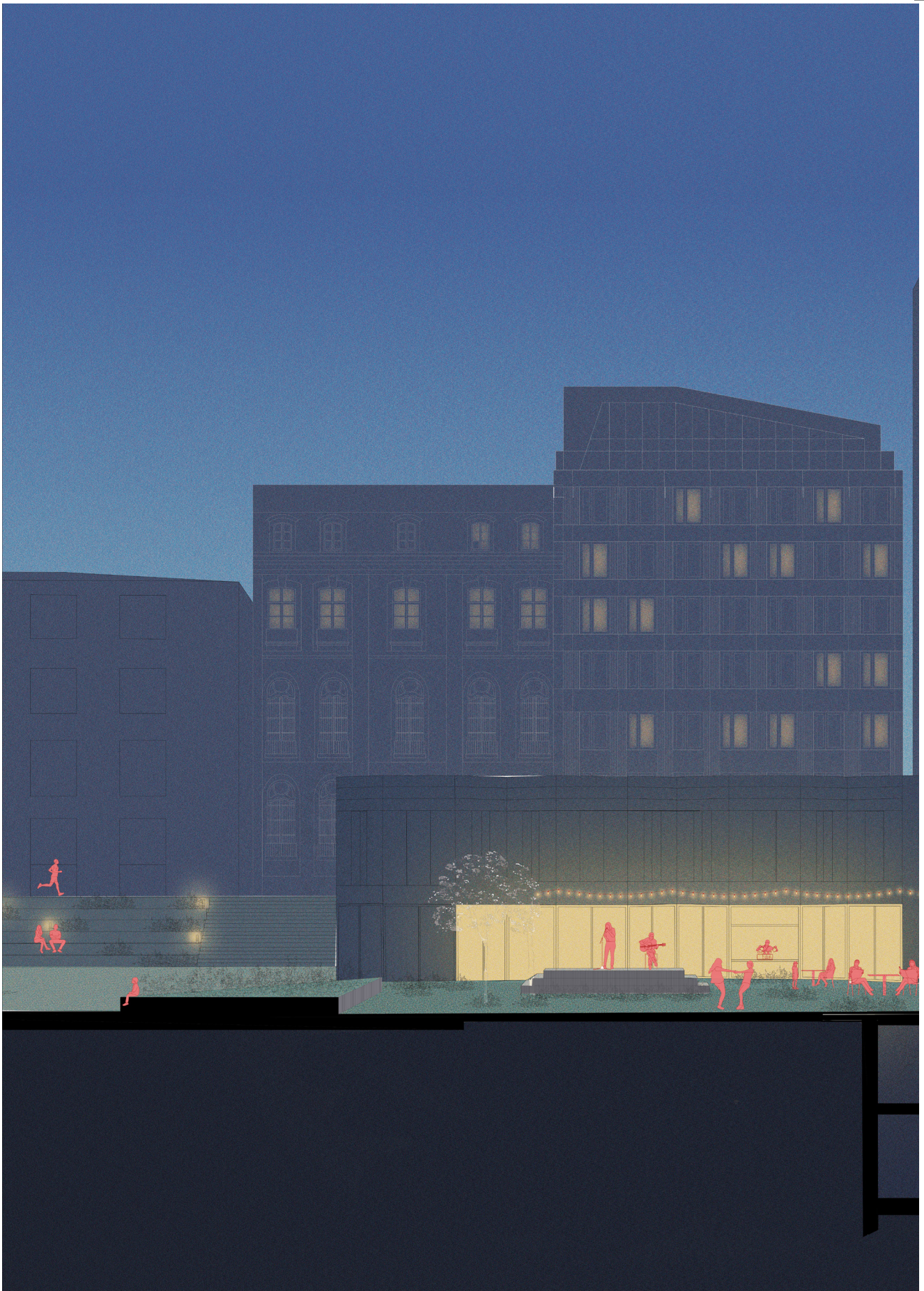


Le noyau créatif

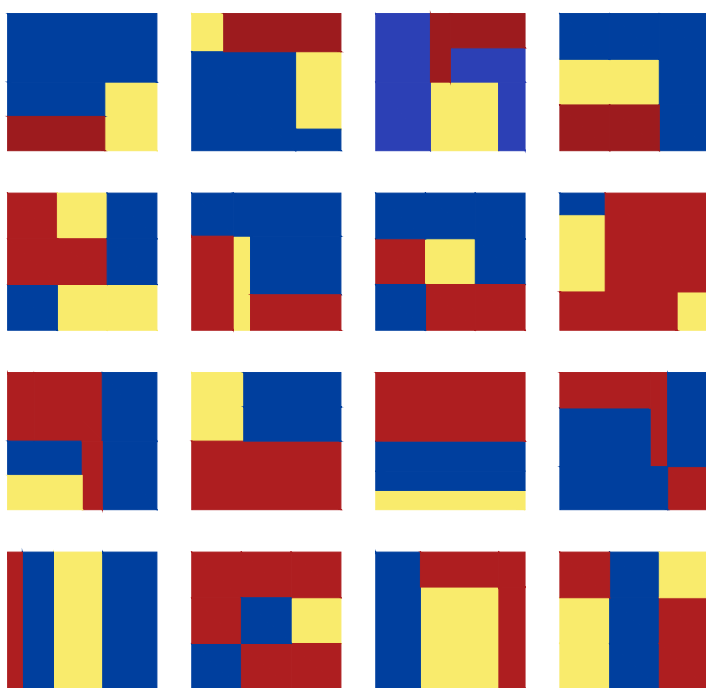


Le noyau sportif

Fig.49 La polyvalence du noyau







6. Conclusion

Jan Gehl disait « *« First life, then spaces, then buildings, the other way around never works.* »⁴⁹

Ce mémoire a commencé par un souvenir d'enfance, des façades trop hautes, un quartier trop silencieux, un malaise que je ne savais nommer. Ce que j'ai compris en chemin, c'est que ce silence n'était pas accidentel, il avait été construit.

Ce quartier est tombé dans le silence parce qu'il a été bâti sur le seul principe de monofonctionnalité. Lorsque la fonction principale vacille et que le bureau s'éteint, il ne restait plus rien pour tenir le quartier en vie. C'est le résultat mécanique d'une programmation qui n'avait pas prévu sa propre obsolescence. Dès lors, mon travail s'est articulé autour d'une interrogation centrale : *dans quelle mesure l'hybridation programmatique d'un bâtiment vacant peut-elle répondre aux fragilités urbaines du Quartier Européen ?*

Face à ce constat la mixité fonctionnelle apparaît comme une réponse architecturale idéale, mais encore faut-il la comprendre. La démarche n'a pas suivi une ligne droite. L'enquête sur terrain a bousculé les hypothèses théoriques, l'analyse de référence a mis en tension ce que les usages exprimaient. Ce sont ces frottements entre les trois registres qui ont fait émerger une position. Celle d'une mixité qui ne se décrète pas dans un programme mais qui se construit dans l'épaisseur des espaces de transition, dans l'agilité temporelle du programme, et dans l'acceptation de l'impermanence des fonctions.

Ce mémoire a exploré, décomposé pour finalement recomposer le principe d'hybridité verticale ancré dans les besoins du Quartier Européen avec *Arlon 104* comme cas d'étude. Vingt ans de vacance dans l'un des quartiers les plus denses de Bruxelles, ce paradoxe m'a poussée à chercher ce que la spéculation ne programme jamais : la complexité, l'imprévu, la coexistence de vies qui n'auraient pas dû se croiser dans un couloir de bureau.

Ce que ce projet propose n'est pas une solution définitive. C'est la démonstration que Gehl avait raison. Quand on pense le bâtiment avant d'imaginer les vies qui évoluent autour et à l'intérieur, le silence finit toujours par gagner. Le Quartier Européen en est la preuve, un quartier qui n'accueille qu'un seul type d'existence finit par exclure toutes les autres. C'est ce que j'avais ressenti enfant sans pouvoir le nommer, et c'est ce que ce mémoire a tenté, à sa modeste échelle, de commencer à réparer.

⁴⁹ Gehl, *Life Between Buildings: Using Public Space*.

7. Bibliographie

- 51N4E, l'AUC. «*How to Not Demolish a Building*» Ruby Press 3 (2023).
- Bâtiments, Régie des. «*Arlon 104 - Stameuropa*» 2020, <https://www.regiedesbatiments.be/fr/projects/arlon-104-stameuropa>.
- Belgium, CBRE. Brussels Office Marketview Q2 2025. (Bruxelles: 2025).
- Brussels Office Marketview Q3. (2024).
- Bruxelles-Bruxellons. «*Place Rogier Au Fil Du Temps Passé*» 2013.
- Choay, Françoise. *L'urbanisme, Utopies Et Réalités, Une Anthologie*. Edited by Éditions du Seuil. Paris, 1965.
- Circubuild. «*Deux Projets Belges Finalistes Aux Prestigieux Mipim De Cannes*» 2024, <https://www.circubuild.be/fr/actualite/deux-projets-belges-finalistes-aux-prestigieux-mipim/>.
- CityForward. Projectlines Cityforward. Bruxelles, 2024.
- Corbusier, *La Charte D'athènes*. Edited by Plon. Paris, 1943.
- Dumont, Philippe ; Vanden Bossche, Jose. *Projet Rue D'arlon Et Rue Jacques De Lalaing*. Bruxelles: Archives de l'urbanisme de la Ville de Bruxelles, 1967.
- Gehl, Jan. *Life between Buildings: Using Public Space*. Edited by Arkitektens Forlag. Danemark, 1971.
- Hardingham, Samantha. «*Cedric Price as Anti-Architect*» In *Architecture and Authorship*, edited by Black Dog Publishing. London, 2007.
- Hertzberger, Herman. *Lessons for Students in Architecture*. Edited by Uitgeverij 010. Rotterdam, 1991.
- hub.brussels. «*Le Quartier Européen – Programme Think, Innovate, Develop*» (2018).
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. Long Brothers Fine and Rare Books.
- Jaspers-Eyers Architects, 51N4E, l'AUC. *Zin: Born of the Ambition to Reuse and Create a New Future in the Heart of Brussels*. (2024).
- Joy, Ode to. 2025. <https://odetojoy.info/research>.
- Kaufmann, Jean-Claude. *L'entretien Compréhensif*. Edited by Nathan. Paris, 1996.

- Ledent, G, & Porotto, A. *Brussels Housing. Atlas of Residential Building Types*. Edited by Birkhäuser. 2023.
-
- Merkel, Janet. «Freelance Isn't Free.' Coworking as a Critical Urban Practice to Cope with Informality in Creative Labour Markets.» *Urban Studies*, 2019, 526–47.
- Moreno, Carlos. «Vivre Dans Nos Métropoles : La Révolution De La Proximité». *Constructif* 3, no. 60 (2021).
- Moreno, Carlos ; Allam, Zaheer ; Chabaud, Didier ; Gall, Catherine ; Pralong, Florent. «Introducing the «15-Minute City» : Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities.» *Smart Cities*, 2021, 93–111.
- Mozas, Javier ; Fernández Per, Aurora ; Arpa, Javier. *This Is Hybrid, an Analysis of Mixed-Use Buildings*. Edited by a+t architecture publishers. 2011.
- ORG Urbanism & Architecture pour la Direction Stratégie Territoriale, perspective.brussels. «Quartier Européen : Vision Partagée.» (2023).
- Patrimoine, Bruxelles Urbanisme &. Plan D'aménagement Directeur « Loi ». (Bruxelles: 2020).
- Perspective.brussels. *État Des Lieux Du Parc De Bureaux En Région De Bruxelles-Capitale*. (2021).
- Perspective.brussels. (avril 2024). *La vacance des bureaux à Bruxelles*. About.brussels(8).
- Perspective.brussels. (2022). *Task Force Bureaux, Rapport de synthèse*.
- Région de Bruxelles-Capitale, Direction du Patrimoine. «Ancienne Royale Belge.» 2016, <https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/26207>.
- RTBF. «Bruxelles : Quand Le Télétravail Bouscule La Politique Immobilière De La Commission Européenne.» RTBF Actus, 2021.
- Sabato, L'Echo. «Hôtel Mix, Bruxelles, Un Projet Monumental À L'ancien Siège D'axa.» 2023, <https://www.lecho.be/sabato/travel/hotel-mix-bruxelles-un-projet-monumental-a-l-ancien-siege-d-axa/10473404.html>.
- Sterken, Sven. «Bruxelles, Ville De Bureaux: Le Berlaymont Et La Transformation Du Quartier Léopold.» *Bruxelles Patrimoine*, no. 15-16 (2015).
- Stiennon, Dorothée ; Bos, Morgane ; Böhlke, Anders. «Quel Avenir Pour Les Immeubles De Bureaux Du Quartier Européen?». *Lieux dits*, no. 25 (2024).
- Territoire, Ministère de l'Aménagement du. «Mixité Fonctionnelle.» 2019, https://amenagement-territoire.public.lu/fr/glossaire/m/mixite_fonctionnelle.html.

- Urbain, Archi. «*Centre International Rogier – Tour Martini*.» Belgique: Télé-Bruxelles, 09 décembre 2006.
- urban.brussels. «*Guichet Occupation Temporaire*.» 2021, <https://temporary.brussels/?lang=fr>.

8. Iconographie

Page de garde réalisée par l'autrice.

Fig.1 Photographie prise par l'autrice.

Fig.2 Photographie prise par l'autrice.

Fig.3 Cartes postales Belfius

Fig.4 Photographie provenant de Bruciel, dans la collection Travaux publics

Fig.5 Collage de Charlène Simon dans brussels.life.be

Fig.6 Document réalisé par l'autrice.

Fig.7 Document provenant de about.brussels#08

Fig.8 Document provenant de Ode to Joy, DEMOT

Fig.9 Document réalisé par l'autrice.

Fig.10 Document réalisé par l'autrice.

Fig.11 Le Corbusier, Ville Radieuse, Sans lieu, 1930. Fondation le Corbusier. <https://www.fondationlecorbusier.fr/oeuvre-architecture/projets-ville-radieuse-sans-lieu-1930/>

Fig.12 Ville contemporaine, Ville radieuse de Never Was. <https://neverwasmag.com/ville-contemporaine-design/>

Fig.13 Archigram, The Plug-In City (1964). Reproduit dans : Merin, G. (24 août 2022). « Clásicos de arquitectura : The Plug-In City / Peter Cook, Archigram ». ArchDaily México.

Fig.14 Constant Nieuwenhuys, New Babylon, Nieuwe Instituut. Nieuwe Instituut

Fig.15 Fun Palace – Urbane Kommunikationsräume im 21. Jahrhundert (2004). Source : Stefan Rethfeld, Stefan Rethfeld. Stefan Rethfeld

Fig.16 Moreno, Carlos. «Vivre Dans Nos Métropoles : La Révolution De La Proximité». 2021

Fig.17 Document réalisé par l'autrice avec inspiration du designer Anton Repponen

Fig.18 Document réalisé par l'autrice

Fig.19 Photographie prise par l'autrice.

Fig.20 Document réalisé par l'autrice.

Fig.21 Document réalisé par l'autrice.

- Fig.22 Document réalisé par l'autrice
- Fig.23 ZIN, be.exemplary. be.exemplary – ZIN
- Fig.24 Document réalisé par l'autrice. Plans : Ledent, G, & Porotto, A. Brussels Housing. Atlas of Residential Building Types. Edited by Birkhäuser. 2023.
- Fig.25 Centre international Rogier, Inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale. Centre international Rogier – Monument Heritage Brussels
- Fig.26 Document réalisé par l'autrice. Plans : Ledent, G, & Porotto, A. Brussels Housing. Atlas of Residential Building Types. Edited by Birkhäuser. 2023.
- Fig.27 Mix Brussels, L'Echo – Sabato. Hotel MIX Bruxelles, projet monumental
- Fig.28 Document réalisé par l'autrice.
- Fig.29 Document réalisé par l'autrice.
- Fig.30 Photographie prise par l'autrice.
- Fig.31 Photographie prise par L. Cassiers.
- Fig.32 Photographie prise par L. Cassiers.
- Fig.33 Photographie prise par L. Cassiers.
- Fig.34 Photographie prise par L. Cassiers.
- Fig.35 Document réalisé par l'autrice. Modèle 3D L. Cassier
- Fig.36 Document réalisé par l'autrice.
- Fig.37 Document réalisé par l'autrice.
- Fig.38 Document réalisé par l'autrice.
- Fig.39 Document réalisé par l'autrice.
- Fig.40 Document réalisé par l'autrice.
- Fig.41 Document réalisé par l'autrice.
- Fig.42 Document réalisé par l'autrice.
- Fig.43 Document réalisé par l'autrice.
- Fig.44 Document réalisé par l'autrice.
- Fig.45 Document réalisé par l'autrice.
- Fig.46 Document réalisé par l'autrice.
- Fig.47 Document réalisé par l'autrice.
- Fig.48 Document réalisé par l'autrice.

9. Annexes

GRILLE D'ENTRETIEN

Espaces de travail et usages du *Quartier Européen*

Marc, 55 ans, rencontrée dans un café

1. Parcours et situation actuelle

1	Pouvez-vous me décrire votre activité ?	<i>Tailleur de pierre. Petites pièces techniques appuis de fenêtres, seuils, éléments décoratifs, pièces de remplacement pour bâtiments anciens.</i>
2	Depuis quand travaillez-vous de cette manière ?	<i>« Je fais pas du monument. Je fais des morceaux qui s'intègrent dans des bâtiments existants. » 30 ans de métier. Toujours en indépendant. A repris l'atelier de son père, agrandi depuis. « J'ai pas connu autre chose. »</i>
3	Travaillez-vous seul ou avec d'autres ?	<i>Seul. Échanges ponctuels avec d'autres artisans entraide informelle, prêt de machines.</i>
4	À quoi ressemble une journée type pour vous ?	<i>« On se rend des services mais chacun reste chez soi. » Arrive à l'atelier tôt 7h. Travaille jusqu'en fin d'après-midi. « C'est pas un métier rapide. C'est un métier d'espace. » Rythme dicté par les commandes et les contraintes matérielles. Pas de télétravail, pas de café tout se passe à l'atelier.</i>

2. Pratiques spatiales concrètes

1	Où travaillez-vous le plus souvent ?	<i>Atelier privé à Bruxelles. Aucune mobilité dans son travail, la pierre ne se déplace pas facilement.</i>
2	Pourquoi avez-vous choisi ce lieu ?	
3	Est-ce que vous changez souvent d'endroit ? Pourquoi ?	
4	À quels moments de la journée êtes-vous ici ?	
5	Quelles activités faites-vous dans ce lieu ?	
		<i>Toute la journée. Pas de distinction entre matin et après-midi — flux continu selon les pièces en cours.</i>
		<i>Tout, coupe, taille, finition, stockage, administration. « L'atelier c'est mon bureau, mon usine et mon entrepôt. »</i>

3. Rapport au bureau traditionnel

1	Avez-vous déjà travaillé dans un bureau classique ?	<i>Non, jamais de bureau.</i>
2	Qu'est-ce qui vous convenait / ne vous convenait pas ?	

3	Pourquoi ne pas y travailler aujourd'hui ? (à l'atelier actuel)	<i>Évoque plutôt les limites de son atelier actuel. « J'ai pas assez de place. Je réorganise tout le temps pour pouvoir avancer. »</i>
4	Qu'est-ce qui vous manque éventuellement ?	<i>De l'espace. Principalement. « Le problème, c'est pas la pierre. C'est où tu la mets entre deux étapes. »</i>

4. Expérience vécue dans les lieux actuels

1	Qu'est-ce que vous appréciez dans ce lieu ?	<i>C'est à lui, personne ne lui dicte comment l'organiser. Connait chaque centimètre. « C'est organisé, mais ça bouge tout le temps. »</i>
2	Qu'est-ce qui vous dérange ?	<i>Le manque de place constant. Stockage saturé. « Des fois je peux pas commencer une pièce parce que j'ai pas encore rangé la précédente. »</i>
3	Est-ce que vous vous sentez à l'aise pour travailler ici ?	<i>Oui c'est son territoire. Mais avec une frustration permanente liée à l'espace. « Je travaille bien. Je travaille pas assez bien. »</i>
4	Est-ce que vous interagissez avec d'autres personnes ?	<i>Peu, travail solitaire par nature. Échanges avec des clients, des architectes parfois.</i>
5	Est-ce que vous pouvez faire tout ce dont vous avez besoin ?	<i>Partiellement. « Je peux faire mon boulot. Je peux pas le faire dans les meilleures conditions. »</i>

5. Rapport au Quartier Européen

1	Depuis combien de temps fréquentez-vous ce quartier ?	<i>Quelques fois pour travail, notamment sur chantier.</i>
2	Qu'est-ce qui vous a amené à travailler ici plutôt qu'ailleurs ?	
3	Comment vous sentez-vous dans ce quartier au quotidien ?	<i>Étranger. « C'est un monde que je comprends pas vraiment. » Décalage fort entre son rythme de travail et celui du quartier.</i>
4	Qu'est-ce qui vous manque dans ce quartier ?	<i>Trouve absurde que des métiers manuels aient aussi peu de place en ville.</i>

5	Est-ce que vous vous sentez appartenir à ce quartier ?	Non
---	--	-----

6. Projection, espace idéal

1	Si vous pouviez imaginer un lieu idéal pour travailler, à quoi ressemblerait-il ?	« Pas une usine. Un atelier vivant. » Grand, lumineux, bien ventilé. Machines mutualisées avec d'autres artisans. Stockage centralisé et organisé.
2	Qu'est-ce qu'il devrait absolument permettre ?	« Si on était plusieurs à partager un grand atelier, on travaillerait mieux. On perdrait moins de temps. »
3	Est-ce que vous préféreriez être seul ou entouré ?	Avoir plusieurs pièces en cours simultanément sans se marcher dessus. Stocker les pierres brutes séparément des pièces finies.
4	Est-ce que d'autres fonctions pourraient coexister avec le travail ?	Travailler sans devoir réorganiser avant chaque tâche. Entouré d'autres artisans. « Tout le monde fait son truc, mais on est ensemble. »
5	Est-ce que vous aimeriez y passer toute la journée ?	

GRILLE D'ENTRETIEN

Espaces de travail et usages du Quartier Européen

Majid 29 ans, Consultant digital, rencontre en terrasse

1. Parcours et situation actuelle		
1	Pouvez-vous me décrire votre activité ?	Consultant digital, stratégie de contenu + gestion réseaux sociaux. Travaille pour plusieurs clients en même temps, jamais un seul employeur. Se définit comme « entrepreneur » plutôt que freelance.
2	Depuis quand travaillez-vous de cette manière ?	Depuis ~2 ans. Avant : CDI dans une agence de comm. A quitté pour « avoir la main sur son temps ».
3	Travaillez-vous seul ou avec d'autres ?	Seul, mais en réseau constant. Pas de routine fixe
4	À quoi ressemble une journée type pour vous ?	

2. Pratiques spatiales concrètes		
1	Où travaillez-vous le plus souvent ?	Cafés, Parfois chez lui le matin tôt. Quelques fois dans des coworkings.
2	Pourquoi avez-vous choisi ce lieu ?	Proximité avec ses clients « L'ambiance me donne de l'énergie. » Pas besoin de s'engager, vient quand il veut
3	Est-ce que vous changez souvent d'endroit ? Pourquoi ?	Oui, selon les tâches. Call → terrasse ou coin calme. Réunion → cherche une table isolée. Production seul → besoin de bruit de fond.
4	À quels moments de la journée êtes-vous ici ?	Surtout entre 10h et 17h. Évite les heures de rush (8h-9h trop bruyant).
5	Quelles activités faites-vous dans ce lieu ?	

3. Rapport au bureau traditionnel		
1	Avez-vous déjà travaillé dans un bureau classique ?	Oui, 3 ans dans une agence open space. En garde un souvenir mitigé.
2	Qu'est-ce qui vous convenait / ne vous convenait pas ?	+ : contact avec l'équipe, sentiment d'appartenance. - : horaires fixes, bruit constant, pas de contrôle sur son espace. Liberté avant tout. Vient choisir avec qui, où, quand.
3	Pourquoi ne pas y travailler aujourd'hui ?	La salle de réunion équipée.

4	Qu'est-ce qui vous manque éventuellement ?	Une imprimante. Un endroit fixe pour recevoir des clients « professionnellement ». « Parfois je me demande ce que les clients pensent quand on se voit dans un café. »
---	--	---

4. Expérience vécue dans les lieux actuels

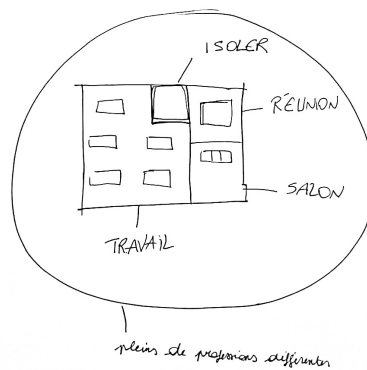
1	Qu'est-ce que vous appréciez dans ce lieu ?	L'énergie. Les gens qui bougent autour. Pas d'obligation d'interagir mais la vie est là. Café accessible toute la journée, pas de badge, pas d'abonnement.
2	Qu'est-ce qui vous dérange ?	« La plupart des gens nous dévisagent quand on travaille dans un café, comme si je n'avais pas ma place »
3	Est-ce que vous vous sentez à l'aise pour travailler ici ?	Rarement spontanément. Quelques fois avec des gens qu'il reconnaît (même quartier).
4	Est-ce que vous interagissez avec d'autres personnes ?	Non. Pas de salle de réunion correcte. Pas d'équipement (imprimante, grand écran). « Pour les choses sérieuses, je dois trouver autre chose. »
5	Est-ce que vous pouvez faire tout ce dont vous avez besoin ?	

5. Rapport au Quartier Européen

1	Depuis combien de temps fréquentez-vous ce quartier ?	2 ans, depuis qu'il est indépendant. Habite Ivelles, vient régulièrement ici pour ses clients. Cafés ouverts tôt
2	Qu'est-ce qui vous a amené à travailler ici plutôt qu'ailleurs ?	« Ça fait bizarre d'être dans ce quartier le soir, il n'y a plus un bruit, tout est vide, on dirait que les bâtiments nous regardent de haut. »
3	Comment vous sentez-vous dans ce quartier au quotidien ?	
4	Qu'est-ce qui vous manque dans ce quartier ?	« J'ai envie de rencontrer plus de gens, autant pour ma vie personnelle que pour me faire un réseau professionnel. »
5	Est-ce que vous vous sentez appartenir à ce quartier ?	Non

6. Projection, espace idéal

1	Si vous pouviez imaginer un lieu idéal pour travailler, à quoi ressemblerait-il ?	« Un endroit qui bouge tout le temps. » <i>Coworking mais vivant, pas des bureaux silencieux en rangées.</i> <i>Des zones différentes : calme, animé, extérieur.</i>
2	Qu'est-ce qu'il devrait absolument permettre ?	<i>Un café intégré. Des gens d'horizons variés.</i>
3	Est-ce que vous préféreriez être seul ou entouré ?	<i>Réunions clients dans un cadre professionnel.</i> <i>Se concentrer il le faut.</i>
4	Est-ce que d'autres fonctions pourraient coexister avec le travail ?	<i>Croiser des gens, réseauter sans forcer.</i> <i>Venir sans réserver.</i>
5	Est-ce que vous aimeriez y passer toute la journée ?	



GRILLE D'ENTRETIEN

Espaces de travail et usages du Quartier Européen

Camille 39 ans, coach en communication, rencontrée dans la rue

1. Parcours et situation actuelle		
1	Pouvez-vous me décrire votre activité ?	Coach en communication. Entreprises et particuliers. Prise de parole, gestion du stress, préparation aux présentations.
2	Depuis quand travaillez-vous de cette manière ?	« Je travaille avec la voix, les mots, la posture. Tout ce qui est invisible. » 8 ans en indépendante. Avant : chargée de communication dans une ONG.
3	Travaillez-vous seul ou avec d'autres ?	Seule.
4	À quoi ressemble une journée type pour vous ?	Très variable. Dépend des rendez-vous clients. Matin : travail de préparation chez elle. Après-midi : sessions en face-à-face ou en visio.

2. Pratiques spatiales concrètes		
1	Où travaillez-vous le plus souvent ?	Chez elle principalement. Coworking occasionnel, abonnement journée quand elle a besoin de recevoir des clients.
2	Pourquoi avez-vous choisi ce lieu ?	Oui, constamment.
3	Est-ce que vous changez souvent d'endroit ? Pourquoi ?	« Mon espace change selon le chapeau que je porte. » Client = coworking ou bureau neutre. Préparation = chez elle.
4	À quels moments de la journée êtes-vous ici ?	Pause mentale = café ou marche. Entre deux rendez-vous. « C'est ma zone de décompression. »
5	Quelles activités faites-vous dans ce lieu ?	Parfois prépare ses ateliers. Regarde les gens. « C'est mon matériel de travail. »

3. Rapport au bureau traditionnel		
1	Avez-vous déjà travaillé dans un bureau classique ?	Oui, open space dans l'ONG pendant 6 ans. En garde un souvenir ambivalent.
2	Qu'est-ce qui vous convenait / ne vous convenait pas ?	+ : structure, collègues, sentiment d'appartenance à quelque chose. - : bruit, réunions inutiles, impossibilité de se concentrer.
3	Pourquoi ne pas y travailler aujourd'hui ?	Son travail ne s'y prête pas, besoin de confidentialité pour les sessions clients. « Je peux pas coacher quelqu'un dans un open space. »
4	Qu'est-ce qui vous manque éventuellement ?	« le sentiment de faire partie d'un collectif ».

4. Expérience vécue dans les lieux actuels

1	Qu'est-ce que vous appréciez dans ce lieu (coworking en l'occurrence) ?	<i>Ses clients ne savent pas que ce n'est pas son bureau fixe. « Ça donne une crédibilité que mon salon n'a pas. »</i>
2	Qu'est-ce qui vous dérange ?	<i>Le prix, trop cher à l'usage.</i>
3	Est-ce que vous vous sentez à l'aise pour travailler ici ?	<i>Pas de vrai sentiment d'appartenance, « je suis cliente, pas membre ».</i>
4	Est-ce que vous interagissez avec d'autres personnes ?	<i>Peu dans le coworking</i>
5	Est-ce que vous pouvez faire tout ce dont vous avez besoin ?	<i>Non, pas d'espace fixe abordable pour recevoir régulièrement. Visio depuis chez elle mais pas idéal, fond d'écran de son salon.</i>

5. Rapport au Quartier Européen

1	Depuis combien de temps fréquentez-vous ce quartier ?	<i>3 ans, habite Ixelles, vient régulièrement ici.</i>
2	Qu'est-ce qui vous a amené à travailler ici plutôt qu'ailleurs ?	<i>Les clients. « Si mes clients sont ici, je suis ici. » Pas d'attachement particulier au lieu.</i>
3	Comment vous sentez-vous dans ce quartier au quotidien ?	<i>« Sous pression. Tout le monde ici a l'air d'aller quelque part d'important. »</i>
4	Qu'est-ce qui vous manque dans ce quartier ?	<i>« Des bancs. Juste des bancs où s'asseoir sans consommer. »</i>
5	Est-ce que vous vous sentez appartenir à ce quartier ?	<i>Non. « Je suis prestataire ici. Pas habitante.</i>

6. Projection, espace idéal

1	Si vous pouviez imaginer un lieu idéal pour travailler, à quoi ressemblerait-il ?	<i>Reservoir des clients dans un cadre neutre et professionnel. Travailler seule sans être dans un open space bruyant.</i>
2	Qu'est-ce qu'il devrait absolument permettre ?	
3	Est-ce que vous préféreriez être seul ou entouré ?	<i>« Les deux à des moments différents. » Seule pour préparer. Entourée pour recharger « voir que d'autres bossent aussi ». « Mais pas obligée d'interagir. »</i>
4	Est-ce que d'autres fonctions pourraient coexister avec le travail ?	<i>Oui un café, un espace de repos.</i>
5	Est-ce que vous aimeriez y passer toute la journée ?	<i>Oui, si l'espace était assez varié. Actuellement elle change 3-4 fois de lieu par jour</i>

GRILLE D'ENTRETIEN

Espaces de travail et usages du Quartier Européen

Clarence 42 ans, modéliste luthier, rencontré en terrasse de café

1. Parcours et situation actuelle

1	Pouvez-vous me décrire votre activité ?	Luthier. Réparations essentiellement, guitares, violons, quelques contrebasses. Pas de fabrication, pas les moyens pour ça. « Je raffistole ce que les gens cassent. »
2	Depuis quand travaillez-vous de cette manière ?	20 ans de métier. A eu un vrai atelier rue de Laeken jusqu'en 2019.
3	Travaillez-vous seul ou avec d'autres ?	Loyer trop cher, a dû fermer. Travaille depuis chez lui en cave aménagée.
4	À quoi ressemble une journée type pour vous ?	Descend dans sa cave vers 9h. Travaille jusqu'à ce que la lumière soit mauvaise ou que le dos lâche. « Y'a pas vraiment de journée type. Y'a des instruments qui arrivent et des instruments qui repartent. »

2. Pratiques spatiales concrètes

1	Où travaillez-vous le plus souvent ?	Cave de son appartement à Etterbeek.
2	Pourquoi avez-vous choisi ce lieu ?	Vient dans les cafés pour sortir la tête, pas pour travailler. « Je peux pas travailler ailleurs. Mon boulot ça se déplace pas. »
3	Est-ce que vous changez souvent d'endroit ? Pourquoi ?	
4	À quels moments de la journée êtes-vous ici ?	En fin de matinée, quand il a besoin d'air. Parfois en fin d'après-midi
5	Quelles activités faites-vous dans ce lieu ?	Emails. Devis clients. Parfois des croquis de pièces à commander.

3. Rapport au bureau traditionnel

1	Avez-vous déjà travaillé dans un bureau classique ?	Non, jamais. « Je suis incapable de travailler assis à une table sans rien faire de mes mains. »
2	Qu'est-ce qui vous convenait / ne vous convenait pas ?	A parlé à la place de son ancien atelier rue de Laeken. « C'était pas grand. Mais c'était à moi. Les clients venaient. On voyait la rue. »
3	Pourquoi ne pas y travailler aujourd'hui ?	Loyer. « 800 euros par mois pour 40m ² . J'en gagne pas assez. »

4	Qu'est-ce qui vous manque éventuellement ?	<i>L'atelier, la visibilité, les clients qui passent devant et qui entrent. « Maintenant les gens me trouvent par bouche à oreille ou pas du tout. »</i>
---	--	--

4. Expérience vécue dans les lieux actuels

1	Qu'est-ce que vous appréciez dans ce lieu ?	<i>La lumière. Le bruit de fond</i>
2	Qu'est-ce qui vous dérange ?	<i>« Rien. C'est un café. »</i>
3	Est-ce que vous vous sentez à l'aise pour travailler ici ?	<i>« Mon vrai travail se passe dans ma cave. Ici c'est juste pour respirer. » Connaît plusieurs habitués.</i>
4	Est-ce que vous interagissez avec d'autres personnes ?	
5	Est-ce que vous pouvez faire tout ce dont vous avez besoin ?	

5. Rapport au Quartier Européen

1	Depuis combien de temps fréquentez-vous ce quartier ?	<i>Toute sa vie, né à Etterbeek. Il habite ici. N'a jamais vraiment envisagé de partir.</i>
2	Qu'est-ce qui vous a amené à travailler ici plutôt qu'ailleurs ?	<i>« C'est chez moi. Même si ça ressemble plus à rien. »</i>
3	Comment vous sentez-vous dans ce quartier au quotidien ?	<i>« Étranger. Et pourtant j'ai grandi ici. » Un atelier abordable. Des commerces de proximité, « y'a plus rien pour les gens qui habitent vraiment ici ».</i>
4	Qu'est-ce qui vous manque dans ce quartier ?	<i>« Un endroit où montrer ce que je fais. »</i>
5	Est-ce que vous vous sentez appartenir à ce quartier ?	

6. Projection, espace idéal

1	Si vous pouviez imaginer un lieu idéal pour travailler, à quoi ressemblerait-il ?	« Mon ancien atelier. Avec un loyer que je peux payer. » Hauteur sous plafond, pour les grandes contrebasses, lumière naturelle.
2	Qu'est-ce qu'il devrait absolument permettre ?	« travailler sous néon c'est abimant pour les yeux ». Une vitrine sur la rue.
3	Est-ce que vous préféreriez être seul ou entouré ?	Travailler debout. Avoir de l'espace autour des instruments. Recevoir des clients sans les faire descendre dans une cave. « Que les gens puissent voir ce que je fais depuis la rue. »
4	Est-ce que d'autres fonctions pourraient coexister avec le travail ?	« Les deux selon les jours. »
5	Est-ce que vous aimeriez y passer toute la journée ?	Oui. « Maintenant je monte et je descendais de ma cave comme un troll. » Dit en riant.

GRILLE D'ENTRETIEN

Espaces de travail et usages du Quartier Européen

Louise 39 ans, modéliste indépendante, rencontrée en terrasse de café

1. Parcours et situation actuelle		
1	Pouvez-vous me décrire votre activité ?	Modéliste. Crée les patrons pour des créateurs indépendants et quelques maisons.
2	Depuis quand travaillez-vous de cette manière ?	Aussi des cours de modélisme le week-end. « C'est technique, les gens comprennent pas vraiment ce que c'est. »
3	Travaillez-vous seul ou avec d'autres ?	Seule. Parfois avec une stagiaire. Réseau parisien encore actif, travaille à distance pour certains.
4	À quoi ressemble une journée type pour vous ?	Rythmes / autonomie / instabilité
2. Pratiques spatiales concrètes		
1	Où travaillez-vous le plus souvent ?	Chez elle. Table de salle à manger transformée en plan de travail. « C'est pas viable mais j'ai pas trouvé mieux. »
2	Pourquoi avez-vous choisi ce lieu ?	Proche de chez elle. Bon wifi. Connait la serveuse, elle se sent moins seule.
3	Est-ce que vous changez souvent d'endroit ? Pourquoi ?	Le matin, entre 9h et 11h.
4	À quels moments de la journée êtes-vous ici ?	Avant de rentrer travailler. Emails. Quelques appels. Parfois dessine des patrons dans son carnet, « juste pour penser ».
5	Quelles activités faites-vous dans ce lieu ?	Mobilité / hybridation / temporalité
3. Rapport au bureau traditionnel		
1	Avez-vous déjà travaillé dans un bureau classique ?	Non, jamais de bureau. Toujours des ateliers.
2	Qu'est-ce qui vous convenait / ne vous convenait pas ?	Adorait l'atelier parisien. Tables immenses, machines professionnelles, collègues qui comprennent le métier.
3	Pourquoi ne pas y travailler aujourd'hui ?	Pas d'équivalent à Bruxelles pour la modélisme. Les ateliers partagés qu'elle a trouvés, couture amateur, pas professionnel. « C'est pas les mêmes besoins. » Grande table de découpe.
4	Qu'est-ce qui vous manque éventuellement ?	Mannequin de couture professionnel. Quelqu'un à côté qui comprend ce qu'elle fait

4. Expérience vécue dans les lieux actuels

1	Qu'est-ce que vous appréciez dans ce lieu ?	<i>Calme le matin. Pas besoin de commander toutes les 20 minutes. « Rien de particulier. C'est un café. »</i>
2	Qu'est-ce qui vous dérange ?	
3	Est-ce que vous vous sentez à l'aise pour travailler ici ?	<i>Pour ce qu'elle y fait, oui. Pour son vrai travail, impossible ici de toute façon.</i>
4	Est-ce que vous interagissez avec d'autres personnes ?	<i>Rarement. « A remarqué d'autres gens qui travaillent — « on se reconnaît ». »</i>
5	Est-ce que vous pouvez faire tout ce dont vous avez besoin ?	<i>Concentration / sociabilité / limites</i>

5. Rapport au Quartier Européen

1	Depuis combien de temps fréquentez-vous ce quartier ?	<i>4 ans, depuis son arrivée à Bruxelles. Habite à deux rues d'ici.</i>
2	Qu'est-ce qui vous a amené à travailler ici plutôt qu'ailleurs ?	<i>Habite le quartier. Pas vraiment un choix. « Je sors de chez moi et je suis déjà là. »</i>
3	Comment vous sentez-vous dans ce quartier au quotidien ?	<i>Fonctionnel</i>
4	Qu'est-ce qui vous manque dans ce quartier ?	<i>Un atelier partagé sérieux. Des gens qui font des choses avec leurs mains. « Un marché. N'importe quoi qui ressemble à une vie de quartier. »</i>
5	Est-ce que vous vous sentez appartenir à ce quartier ?	<i>« Non. Personne appartient à ce quartier je crois. » Appartenance / monofonctionnalité ressentie / manques perçus</i>

6. Projection, espace idéal

1	Si vous pouviez imaginer un lieu idéal pour travailler, à quoi ressemblerait-il ?	<i>Grande table, lumière du nord, machines professionnelles. D'autres gens autour, pas forcément modélistes, mais qui travaillent avec leurs mains.</i>
2	Qu'est-ce qu'il devrait absolument permettre ?	<i>Étaler des patrons de grande taille. Accrocher des toiles au mur.</i>
3	Est-ce que vous préféreriez être seul ou entouré ?	<i>Entourée, mais par des gens qui comprennent ce que c'est de travailler manuellement. « Un endroit pour manger sur place ce serait bien. » Pourquoi pas une expo ou une vente « si l'espace s'y prête ».</i>
4	Est-ce que d'autres fonctions pourraient coexister avec le travail ?	<i>Oui, sans hésiter. « Maintenant je rentre chez moi à midi parce que j'en pense plus de travailler sur ma table de cuisine. »</i>
5	Est-ce que vous aimeriez y passer toute la journée ?	

GRILLE D'ENTRETIEN

Espaces de travail et usages du Quartier Européen

Sasha 28 ans, céramiste, rencontrée dans un café

1. Parcours et situation actuelle

1	Pouvez-vous me décrire votre activité ?	Céramiste, 28 ans. Originnaire de Russie, installée à Bruxelles depuis 4 ans. Entretien mené en anglais
2	Depuis quand travaillez-vous de cette manière ?	Travaille seule, vend ses pièces en ligne et dans quelques marchés. Se définit comme artiste-artisane, pas comme « entrepreneuse ». 3 ans en indépendante. Avant : employée dans une galerie à Moscou.
3	Travaillez-vous seul ou avec d'autres ?	A commencé la céramique comme hobby, devenu métier progressivement. « I didn't plan it, it just became my life. » Cherche activement une communauté mais n'en a pas trouvée à Bruxelles.
4	À quoi ressemble une journée type pour vous ?	Matin : travail en atelier. Après-midi : admin, réseaux sociaux, commandes.

2. Pratiques spatiales concrètes

1	Où travaillez-vous le plus souvent ?	Chez elle, loue un appartement avec une pièce dédiée à la céramique. Problème : le four est trop grand pour l'espace, la poussière envahit tout. Vient dans les cafés pour la partie administrative et les réseaux sociaux.
2	Pourquoi avez-vous choisi ce lieu ?	
3	Est-ce que vous changez souvent d'endroit ? Pourquoi ?	Non, elle a ses habitudes. 2-3 cafés en rotation. Cherche stabilité et familiarité dans les lieux. Se sent moins seule qu'à la maison.
4	À quels moments de la journée êtes-vous ici ?	En général l'après-midi, entre 13h et 17h. Vient après le travail physique en atelier.
5	Quelles activités faites-vous dans ce lieu ?	Emails, Instagram, comptabilité basique. Parfois dessine de nouveaux modèles sur son carnet.

3. Rapport au bureau traditionnel

1	Avez-vous déjà travaillé dans un bureau classique ou partagé un atelier ?	Non, jamais vraiment. Galerie à Moscou = espace ouvert, pas un bureau classique.
2	Qu'est-ce qui vous convenait / ne vous convenait pas ?	A partagé un atelier collectif à Moscou — l'a adoré. Ce qui manquait : bruit des autres, pas assez de rangements personnels. Ce qui était bien : énergie collective, entraide, partage de matériaux.
3	Pourquoi ne pas y travailler aujourd'hui ?	Pas d'atelier collectif accessible à Bruxelles pour la céramique. Les rares qui existent : liste d'attente longue ou trop loin.
4	Qu'est-ce qui vous manque éventuellement ?	Un four partagé — le sien est trop petit et consomme beaucoup. De l'espace de stockage pour les pièces en cours. Des collègues artisans à proximité. « I miss the feeling of being around people who understand what you do. »

4. Expérience vécue dans les lieux actuels

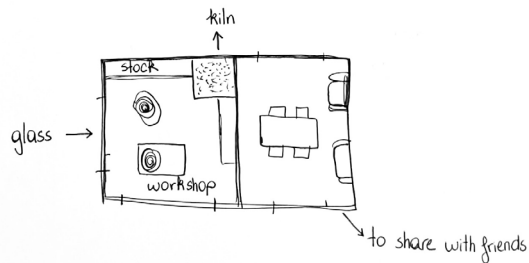
1	Qu'est-ce que vous appréciez dans ce lieu ?	<i>La lumière. Les grandes fenêtres. Pas trop de monde en semaine l'après-midi.</i>
2	Qu'est-ce qui vous dérange ?	<i>Musique parfois trop forte pour se concentrer.</i>
3	Est-ce que vous vous sentez à l'aise pour travailler ici ?	
4	Est-ce que vous interagissez avec d'autres personnes ?	<i>Rarement. Sourit aux habitués. A parlé une fois avec une graphiste et a échangé ses contacts. Aimerait que ce soit plus naturel. « In Russia we talk more easily to strangers. »</i>
5	Est-ce que vous pouvez faire tout ce dont vous avez besoin ?	

5. Rapport au Quartier Européen

1	Depuis combien de temps fréquentez-vous ce quartier ?	<i>Depuis son arrivée à Bruxelles il y a 4 ans. Habit à Ixelles mais vient régulièrement ici</i>
2	Qu'est-ce qui vous a amené à travailler ici plutôt qu'ailleurs ?	
3	Comment vous sentez-vous dans ce quartier au quotidien ?	<i>« It feels like a place where people pass through, not a place where they live. » Trouve le quartier froid, peu chaleureux. Manque de commerces de proximité « humains ».</i>
4	Qu'est-ce qui vous manque dans ce quartier ?	
5	Est-ce que vous vous sentez appartenir à ce quartier ?	<i>Des ateliers d'artistes accessibles. Un marché, des épiceries, de la vie de quartier. Des espaces verts pour faire une pause. « Everything here is for offices. Nothing is for people like me. »</i>

6. Projection, espace idéal

1	Si vous pouviez imaginer un lieu idéal pour travailler, à quoi ressemblerait-il ?	<i>Grand atelier lumineux avec un four partagé. À côté : un espace commun, un salon, un café. « Like a village of artists, but in a building. »</i>
2	Qu'est-ce qu'il devrait absolument permettre ?	<i>Travailler le clay sans contraintes (bruit, poussière, espace). Stocker les pièces en cours et finies. Croiser d'autres artistes, échanger, s'entraider.</i>
3	Est-ce que vous préféreriez être seul ou entouré ?	<i>Les deux Oui, absolument. Un café pour les pauses et pour attirer du public. Un espace d'exposition ou de vente directe.</i>
4	Est-ce que d'autres fonctions pourraient coexister avec le travail ?	<i>« If people can see me work, they understand the value of what I make. »</i>
5	Est-ce que vous aimeriez y passer toute la journée ?	



GRILLE D'ENTRETIEN

Espaces de travail et usages du Quartier Européen

Elise 32 ans, styliste indépendante rencontrée en terrasse

1. Parcours et situation actuelle

1	Pouvez-vous me décrire votre activité ?	<i>Styliste indépendante, 32 ans. Crée des vêtements sur mesure et des petites collections. Travaille aussi pour quelques marques locales en freelance.</i> <i>Jeune maman, fils de 2 ans. Mentionne ça dès les premières minutes.</i>
2	Depuis quand travaillez-vous de cette manière ?	<i>5 ans en indépendante. Avant : employée à Gand dans une maison de mode.</i> <i>Revenue à Bruxelles après la naissance de son fils.</i> <i>« Je ne pouvais pas continuer comme avant avec un enfant. J'ai tout réorganisé. »</i>
3	Travaillez-vous seul ou avec d'autres ?	<i>Seule principalement. Parfois avec une couturière pour les grosses commandes.</i>
4	À quoi ressemble une journée type pour vous ?	<i>Dépend entièrement du planning de la crèche.</i> <i>Matin : dépose le fils, travaille de 9h à 12h — période la plus productive.</i> <i>Midi : repas rapide, gère les commandes et emails.</i> <i>14h-16h30 : travail en atelier ou rendez-vous clients.</i> <i>16h30 : récupère le fils. Journée de travail terminée.</i> <i>« Mes journées sont découpées par lui, pas par moi. »</i>

2. Pratiques spatiales concrètes

1	Où travaillez-vous le plus souvent ?	<i>Atelier chez elle, une pièce dédiée dans son appartement à Etterbeek.</i> <i>Vient dans les cafés pour les emails et les appels clients.</i> <i>Parfois chez des clientes pour les essayages.</i>
2	Pourquoi avez-vous choisi ce lieu ?	<i>Ce café : proche de la crèche. Pratique entre le dépôt et le début du travail.</i> <i>« J'ai 20 minutes à tuer le matin, je viens ici. »</i> <i>Pas un choix de confort, un choix de logistique.</i>
3	Est-ce que vous changez souvent d'endroit ? Pourquoi ?	
4	À quels moments de la journée êtes-vous ici ?	
5	Quelles activités faites-vous dans ce lieu ?	<i>Emails, réseaux sociaux, facturation.</i> <i>Parfois croquis rapides de nouveaux modèles dans son carnet.</i>

3. Rapport au bureau traditionnel

1	Avez-vous déjà travaillé dans un bureau classique ?	<i>Non, jamais de bureau classique. A travaillé dans les ateliers collectifs de sa maison de mode à Gand.</i>
---	---	---

2	Qu'est-ce qui vous convenait / ne vous convenait pas ?	+ : équipement professionnel, machines de qualité, collègues stimulants. - : horaires fixes incompatibles avec la parentalité. V'eut rester indépendante pour garder le contrôle sur son temps. « La flexibilité c'est pas un luxe pour moi, c'est une nécessité. »
3	Pourquoi ne pas y travailler aujourd'hui ?	Les machines professionnelles, surjeteuse, table de découpe grande taille. L'émulation avec d'autres créateurs.
4	Qu'est-ce qui vous manque éventuellement ?	Un espace de stockage correct pour les tissus et les pièces finies. « Chez moi c'est le chaos. Les tissus sont partout, mon fils joue dedans. »

4. Expérience vécue dans les lieux actuels

1	Qu'est-ce que vous appréciez dans ce lieu ?	La proximité avec ses autres activités.
2	Qu'est-ce qui vous dérange ?	Tables trop petites pour étaler ses carnets de croquis.
3	Est-ce que vous vous sentez à l'aise pour travailler ici ?	« Parfois je commande un café et je reste 45 minutes, je me sens coupable. » « C'est pas fait pour ça, je le sais. Mais il y a rien d'autre. »
4	Est-ce que vous interagissez avec d'autres personnes ?	Peu. Quelques échanges avec le personnel.
5	Est-ce que vous pouvez faire tout ce dont vous avez besoin ?	Non, loin de là.

5. Rapport au Quartier Européen

1	Depuis combien de temps fréquentez-vous ce quartier ?	2 ans, depuis qu'elle habite Etterbeek. Traverse le QE tous les jours pour la crèche.
2	Qu'est-ce qui vous a amené à travailler ici plutôt qu'ailleurs ?	
3	Comment vous sentez-vous dans ce quartier au quotidien ?	« C'est un quartier pour les gens qui travaillent, pas pour ceux qui vivent. » « Des équipements pour les familles. On n'existe pas dans ce quartier. »
4	Qu'est-ce qui vous manque dans ce quartier ?	Non. « Ce quartier n'est pas fait pour moi. » Se sent invisible en tant que mère et en tant que créatrice.

5	Est-ce que vous vous sentez appartenir à ce quartier ?	« Je suis entre deux mondes ici — ni bureau, ni maison. »
---	--	---

6. Projection, espace idéal

1	Si vous pouviez imaginer un lieu idéal pour travailler, à quoi ressemblerait-il ?	Un atelier textile avec de vraies machines et de l'espace de stockage et à proximité de toutes ses activités (crèche). Un espace commun pour croiser d'autres créateurs.
2	Qu'est-ce qu'il devrait absolument permettre ?	Tables de découpe grandes, surjeteuse, espace pour les essayages. Stockage des tissus et des pièces finies. Horaires flexibles, pouvoir venir tôt ou rester tard selon les commandes. Entourée, mais pas n'importe qui. D'autres créateurs, d'autres indépendants.
3	Est-ce que vous préféreriez être seul ou entouré ?	Oui, absolument — c'est même essentiel pour elle. Gardiennage, espace de vente directe, café.
4	Est-ce que d'autres fonctions pourraient coexister avec le travail ?	Pourquoi pas des petits événements, des ventes pop-up.
5	Est-ce que vous aimeriez y passer toute la journée ?	

GRILLE D'ENTRETIEN

Espaces de travail et usages du Quartier Européen

Maxence, 26 ans

1. Parcours et situation actuelle

1	Pouvez-vous me décrire votre activité ?	Graphiste indépendant, 26 ans. Identité visuelle, mise en page, illustration. Travaille principalement pour de petites structures, des asbl, des indépendants. Pas d'agence, pas de bureau freelance depuis la fin de ses études.
2	Depuis quand travaillez-vous de cette manière ?	Travaille depuis 2 ans. A fait un stage en agence pendant ses études n'a pas aimé. « Je savais déjà que je ne voulais pas être dans un open space toute ma vie. »
3	Travaillez-vous seul ou avec d'autres ?	A commencé à travailler en freelance dès la fin du master.
4	À quoi ressemble une journée type pour vous ?	Seul à 90%. Quelques collaborations ponctuelles avec un photographe. Pas d'associé, pas d'équipe fixe

2. Pratiques spatiales concrètes

1	Où travaillez-vous le plus souvent ?	Chez lui d'abord. Puis café celui-ci en particulier, et un autre à Iselles. Jamais de coworking : « trop cher, trop silencieux, trop bureau ». « Ce n'est pas vraiment un choix. C'est là que je viens quand je venais pas être chez moi. »
2	Pourquoi avez-vous choisi ce lieu ?	Ambiance ni trop chargée ni trop vide. Le serveur le connaît, ça compte pour lui.
3	Est-ce que vous changez souvent d'endroit ? Pourquoi ?	Plutôt l'après-midi, entre 13h et 17h. Parfois le soir si un ami le rejoint.
4	À quels moments de la journée êtes-vous ici ?	Jamais de travail graphique lourd, écran trop petit, besoin de calme pour ça. Parfois juste là pour « être quelque part ».
5	Quelles activités faites-vous dans ce lieu ?	

3. Rapport au bureau traditionnel

1	Avez-vous déjà travaillé dans un bureau classique ?	Stage de 3 mois en agence open space, 15 personnes. N'en garde pas un bon souvenir.
2	Qu'est-ce qui vous convenait / ne vous convenait pas ?	+ : structure de la journée, ne pas avoir à tout décider seul. - : bruit constant, impossibilité de se concentrer, impression d'être surveillé.
3	Pourquoi ne pas y travailler aujourd'hui ?	Liberté de l'espace et du temps avant tout. Refuse de payer un coworking pour retrouver une ambiance de bureau
4	Qu'est-ce qui vous manque éventuellement ?	

4. Expérience vécue dans les lieux actuels

1	Qu'est-ce que vous appréciez dans ce lieu ?	<i>L'ambiance. Pas trop de lumière artificielle. Peut rester longtemps sans qu'on lui demande de commander à nouveau. Les jours où c'est bon, stress immédiat. Les conversations trop proches casse la concentration. Pas de prise à sa place habituelle.</i>
2	Qu'est-ce qui vous dérange ?	
3	Est-ce que vous vous sentez à l'aise pour travailler ici ?	<i>Oui, globalement. Mais avec une règle tacite qu'il s'est fixée : commande quelque chose toutes les 1h30. « Je veux pas abuser non plus. »</i>
4	Est-ce que vous interagissez avec d'autres personnes ?	<i>Quasi jamais. C'est voulu. « Je viens ici pour être entouré, pas pour parler. »</i>
5	Est-ce que vous pouvez faire tout ce dont vous avez besoin ?	<i>Non. Pas de grand écran, pas de tablette graphique. Le travail lourd reste chez lui.</i>

5. Rapport au Quartier Européen

1	Depuis combien de temps fréquentez-vous ce quartier ?	<i>1 an et demi environ. Habite Saint-Gilles.</i>
2	Qu'est-ce qui vous a amené à travailler ici plutôt qu'ailleurs ?	<i>Client dans le Q.E., puis a découvert ce café en cherchant où s'installer après un rendez-vous. Est revenu par habitude</i>
3	Comment vous sentez-vous dans ce quartier au quotidien ?	<i>« C'est un peu vide. Beaucoup de costumes, beaucoup de pression. » Ne se sent pas à sa place mais ça ne le dérange pas. Vient pour le café, pas pour le quartier.</i>
4	Qu'est-ce qui vous manque dans ce quartier ?	<i>Des endroits abordables pour manger. Des gens qui ont l'air de mâiner, pas juste de travailler. « Un peu de désordre. Tout est trop propre, trop ordonné. »</i>
5	Est-ce que vous vous sentez appartenir à ce quartier ?	

6. Projection, espace idéal

1	Si vous pouviez imaginer un lieu idéal pour travailler, à quoi ressemblerait-il ?	« Je veux pas un grand studio. Juste un endroit où je peux revenir. » Petit. Lumineux. Calme. Lumière naturelle « indispensable pour calibrer les couleurs ». Un espace de tri et d'édition séparé du reste.
2	Qu'est-ce qu'il devrait absolument permettre ?	Travailler seul sans être dérangé pendant 6 heures. Stocker le matériel en sécurité. Seul pour travailler sans gêner.
3	Est-ce que vous préféreriez être seul ou entouré ?	Mais pas isolé « savoir que y'a des gens à côté ». « Je passe mes journées avec des gens. Quand je travaille j'ai besoin de silence. »
4	Est-ce que d'autres fonctions pourraient coexister avec le travail ?	Oui d'autres créatifs, d'autres indépendants. Un café ou coin cuisine commun.
5	Est-ce que vous aimeriez y passer toute la journée ?	« Tant que ça fait pas de bruit et que j'ai mon espace à moi. »

GRILLE D'ENTRETIEN

Espaces de travail et usages du Quartier Européen

Karim 32 ans, photographe, rencontrée dans un café

1. Parcours et situation actuelle

1	Pouvez-vous me décrire votre activité ?	Photographe indépendant. Mariages, événements culturels, portraits corporate. « Mon bureau, c'est là où je pose mon sac. »
2	Depuis quand travaillez-vous de cette manière ?	6 ans en indépendant. A travaillé dans un studio partagé au début, quitté faute de rentabilité. « Depuis, je me suis jamais vraiment réinstallé quelque part. »
3	Travaillez-vous seul ou avec d'autres ?	« Une journée normale, c'est 5 lieux différents. »
4	À quoi ressemble une journée type pour vous ?	Matin : retouche chez lui. Milieu de journée : déplacement, client, shooting. Soir : tri des photos,

2. Pratiques spatiales concrètes

1	Où travaillez-vous le plus souvent ?	Appartement à Saint-Gilles, studio de retouche improvisé. Lieux de shooting : extérieur, salles louées, domiciles clients. Cafés pour l'administratif uniquement.
2	Pourquoi avez-vous choisi ce lieu ?	« Et mon vélo. Mon vélo c'est mon espace de transition. »
3	Est-ce que vous changez souvent d'endroit ? Pourquoi ?	Il a choisi ce lieu car il a un client pas loin. C'est la nature de son métier. Pas de lieu fixe depuis 6 ans.
4	À quels moments de la journée êtes-vous ici ?	Entre deux rendez-vous. Jamais pour créer uniquement pour gérer. « Je peux pas éditer des photos dans un café, j'ai besoin d'être seul. »
5	Quelles activités faites-vous dans ce lieu ?	

3. Rapport au bureau traditionnel

1	Avez-vous déjà travaillé dans un bureau classique ?	Non, jamais de bureau. Studio partagé pendant 1 an au début. + : espace dédié, séparation claire entre travail et maison. - : coût, heures d'accès, devoir partager le matériel.
2	Qu'est-ce qui vous convenait / ne vous convenait pas ?	« C'était bien mais j'en avais pas les moyens. »
3	Pourquoi ne pas y travailler aujourd'hui ?	« Pour payer un studio j'aurais besoin de clients en plus. Pour avoir des clients en plus j'aurais besoin d'un studio. »
4	Qu'est-ce qui vous manque éventuellement ?	Un point d'ancrage. Un endroit pour stocker le matériel en sécurité. « Je trimalle des milliers d'euros de matos dans ma voiture. C'est stressant. »

4. Expérience vécue dans les lieux actuels

1	Qu'est-ce que vous appréciez dans ce lieu ?	<i>Wifi stable. Peut rester sans être dérangé. « C'est neutre. J'ai pas besoin que ce soit beau. »</i>
2	Qu'est-ce qui vous dérange ?	<i>Pas assez de prises électriques. « L'ordinateur tient pas longtemps sur batterie avec Lightroom ouvert. »</i>
3	Est-ce que vous vous sentez à l'aise pour travailler ici ?	<i>Pour l'administratif oui. Pour la création non, impossible. « Ici je gère. Chez moi je crée. La distinction est claire dans ma tête. »</i>
4	Est-ce que vous interagissez avec d'autres personnes ?	<i>Rarement. Parfois un échange avec un autre habitué. « Je suis hyper social dans mon boulot. Quand je suis dans un café, j'ai juste besoin de rien. »</i>
5	Est-ce que vous pouvez faire tout ce dont vous avez besoin ?	

5. Rapport au Quartier Européen

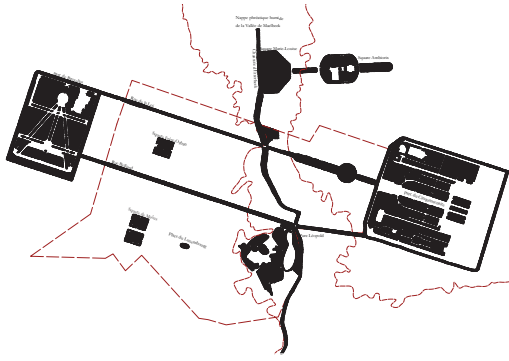
1	Depuis combien de temps fréquentez-vous ce quartier ?	<i>Régulièrement depuis 2 ans, plusieurs clients dans les institutions. Habite Saint-Gilles, vient pour le boulot.</i>
2	Qu'est-ce qui vous a amené à travailler ici plutôt qu'ailleurs ?	<i>Les clients.</i>
3	Comment vous sentez-vous dans ce quartier au quotidien ?	<i>« De passage. Comme tout le monde. » Trouve le quartier fonctionnel mais sans âme.</i>
4	Qu'est-ce qui vous manque dans ce quartier ?	<i>Un endroit pour stocker du matériel entre deux rendez-vous. Des espaces de travail à l'heure — pas à la journée. « Y'a des dizaines d'immeubles vides ici. C'est un gâchis. »</i>
5	Est-ce que vous vous sentez appartenir à ce quartier ?	<i>Non</i>

6. Projection, espace idéal

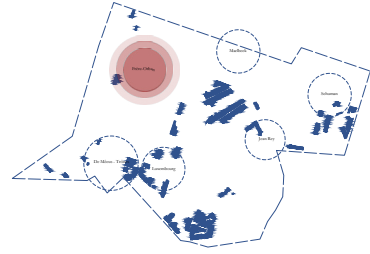
1	Si vous pouviez imaginer un lieu idéal pour travailler, à quoi ressemblerait-il ?	« Un endroit qui ressemble à chez moi... ou chez moi en fait » <i>Chaleureux, pas trop grand, lumière naturelle. Des coins, pas des rangées. Des plantes. Pas de néons. Une cuisine pour ne pas devoir trop sortir.</i>
2	Qu'est-ce qu'il devrait absolument permettre ?	<i>S'installer sans résister. Rester longtemps sans pression</i>
3	Est-ce que vous préféreriez être seul ou entouré ?	« Que personne ne me demande ce que je fais là. »
4	Est-ce que d'autres fonctions pourraient coexister avec le travail ?	<i>Oui. Un endroit où on peut aussi manger, boire, juste lire. Oui, si l'espace le permettait vraiment.</i>
5	Est-ce que vous aimeriez y passer toute la journée ?	<i>Actuellement impossible : pas assez équipé pour le travail lourd.</i>
6	Pouvez-vous me dessiner cet espace idéal ?	



2014, rue d'Artois, Bruxelles

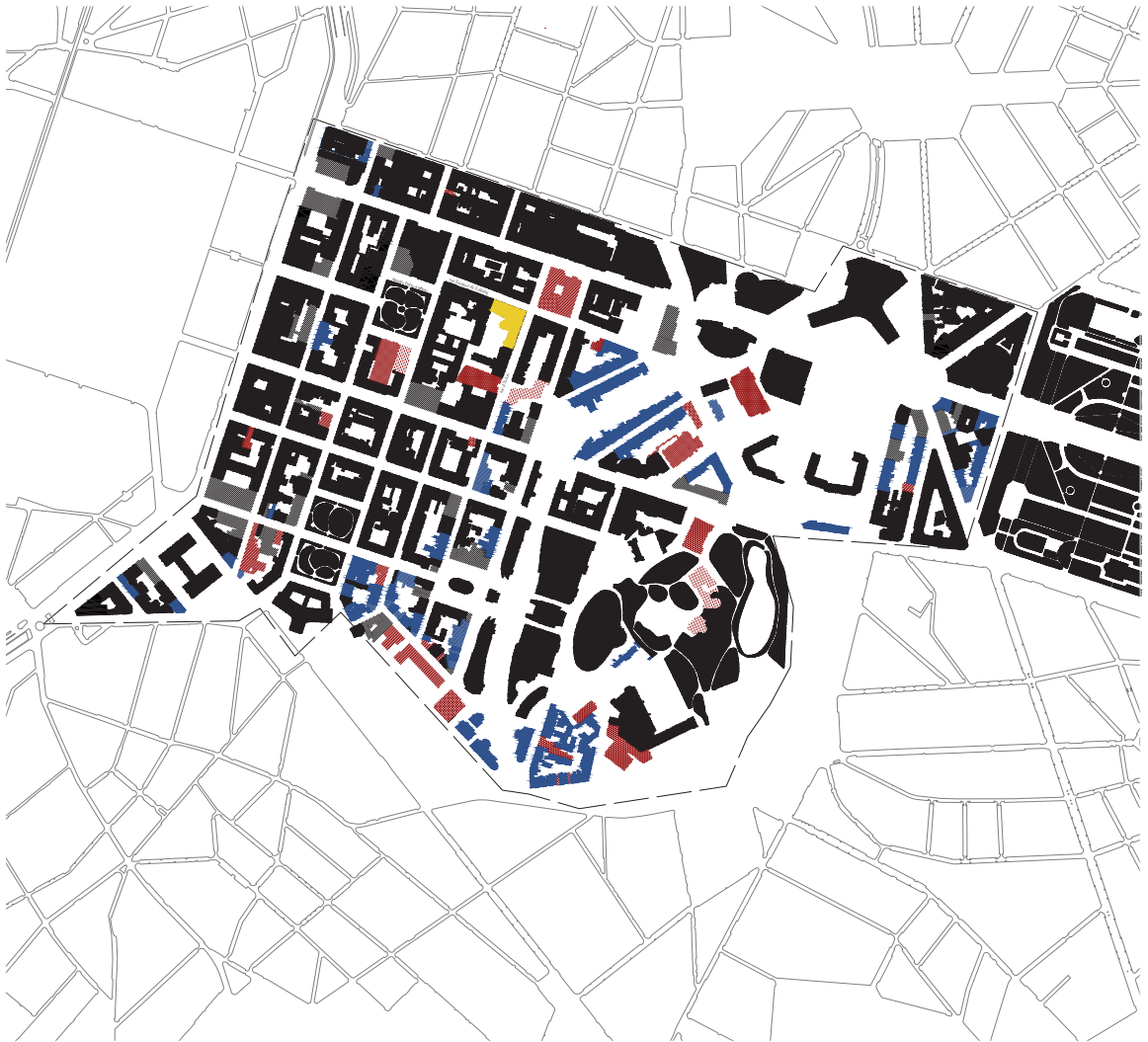


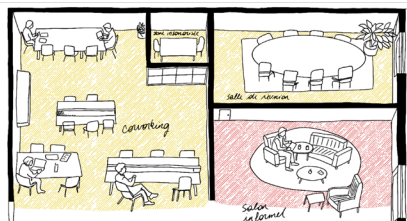
Les grands axes et espaces verts
L'infrastructure du district régional



L'habiter et les noyaux d'identité locale
Vestiges d'un quartier résidentiel

- | | | | | |
|------------|------------------------|---------|--------------|---------------|
| Travail | Horeca/commerce en RDC | Soins | Religieux | Espaces verts |
| Habitation | Enseignement | Culture | Événementiel | Hôtellerie |

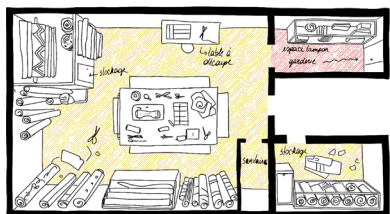
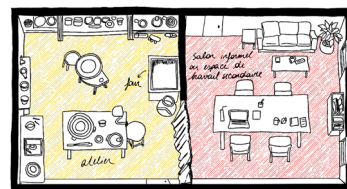




Majid, consultant digital de 29 ans



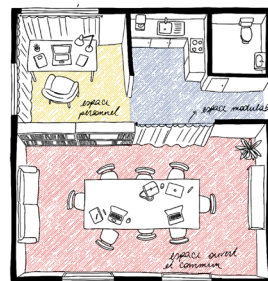
Sasha, créatrice de 28 ans



Elise, créatrice textile de 32 ans



Marcus, graphiste de 26 ans



« Je fabrique des choses qui méritent d'être vues.
Mais enfermées dans un atelier, elles n'existent
que pour moi. »

- Besoin de visibilité

« Je fabrique, je suis, je produis, je recommence.
Tout ce qu'il me faut, c'est un endroit qui le permet. »

- Besoin d'espace de production

« J'ai envie de pouvoir m'isoler, me sentir
chez moi ailleurs. »

- Besoin d'appropriabilité

« Je ne peux pas me permettre de choisir entre mon
fil et mon travail. »

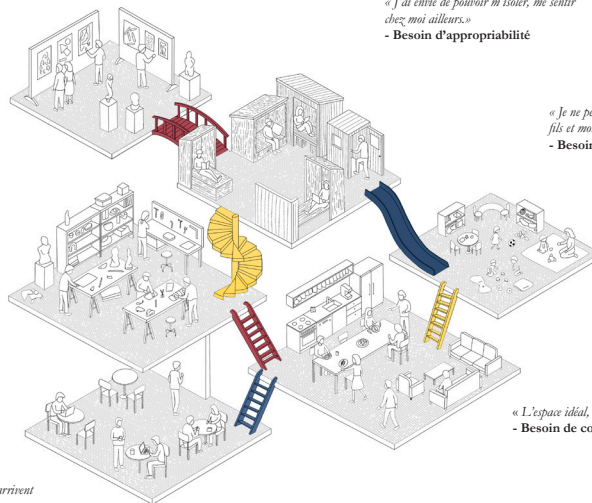
- Besoin de compatibilité travail / vie

« Je cherche un endroit où les rencontres arrivent
par accident. Pas par obligation. »

- Besoin de flexibilité

« L'espace idéal, c'est celui qui s'adapte à ma journée. »

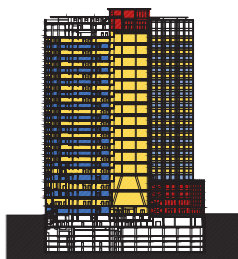
- Besoin de communauté sans contrainte



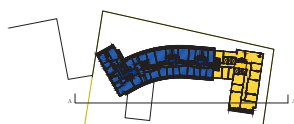
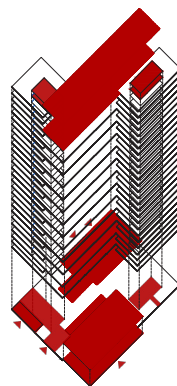
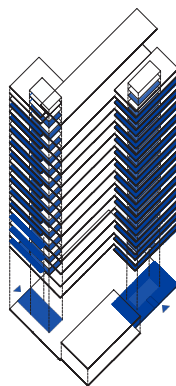
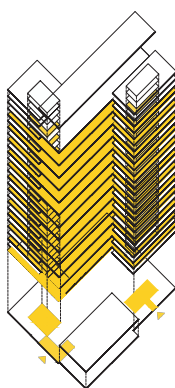
	Travailler	Se loger	Se recréer
Circulation	Yellow	Blue	Red
Fonction	Yellow	Blue	Red



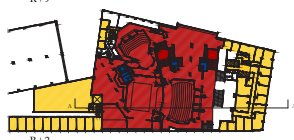
RDC 1:1000



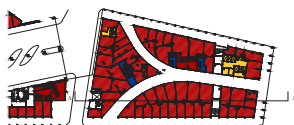
Coupe AA'



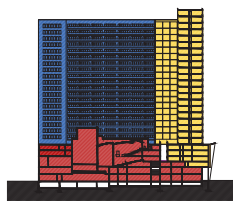
R+9



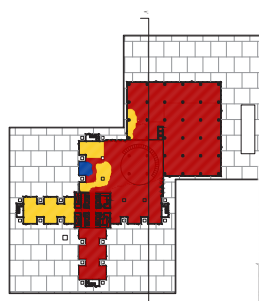
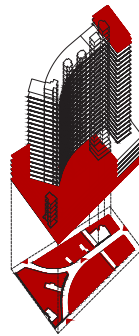
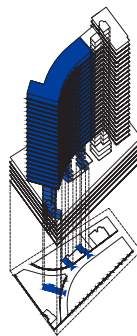
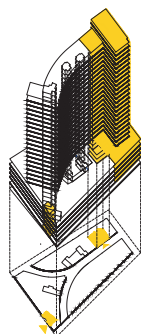
R+2



RDC 1:1000



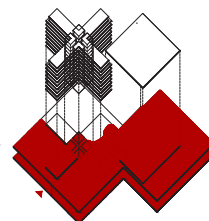
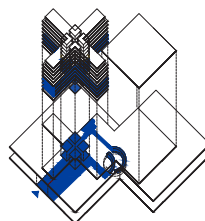
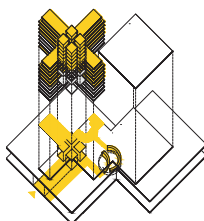
Coupe AA'



R+2 1:1000



Coupe AA'



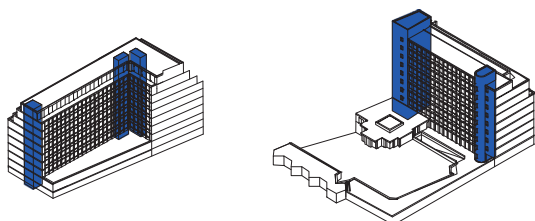
Arlon 104

Arlon 102

1967	Année de construction	1991
José Vanden Bossche et Philippe Dumont.	Architecte	Hervé Gilson SPRL et Frédéric de Limburg Stürum
11 482 m ²	Surface totale	6220 m ²
1150 m ²	Surface du plateau courant	660 m ²
R +9	Niveaux	R+8

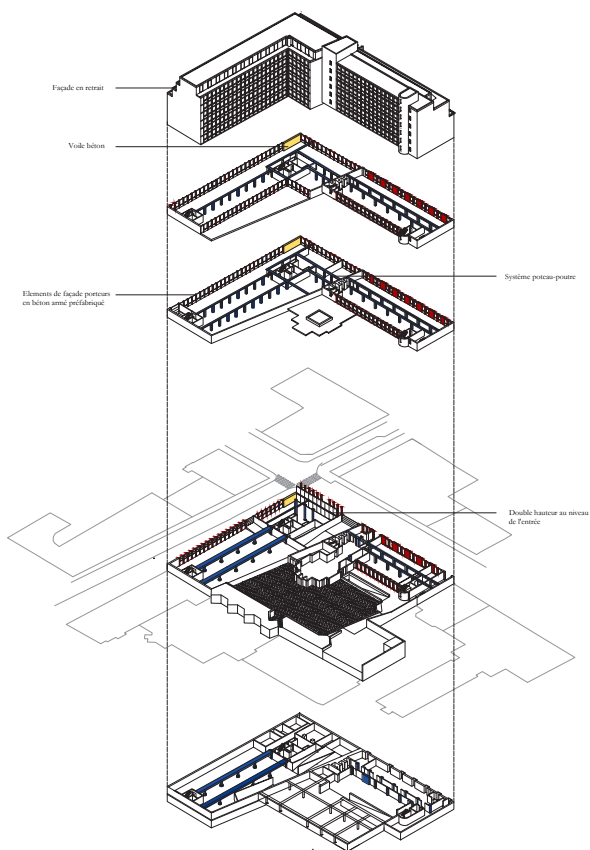
148

Circulations et noyaux techniques

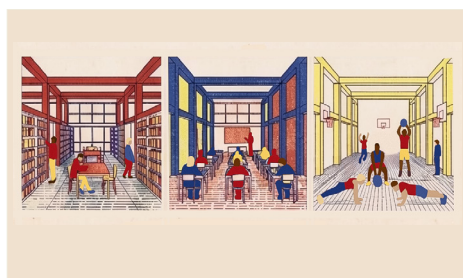


L'agilité temporelle

Système constructif



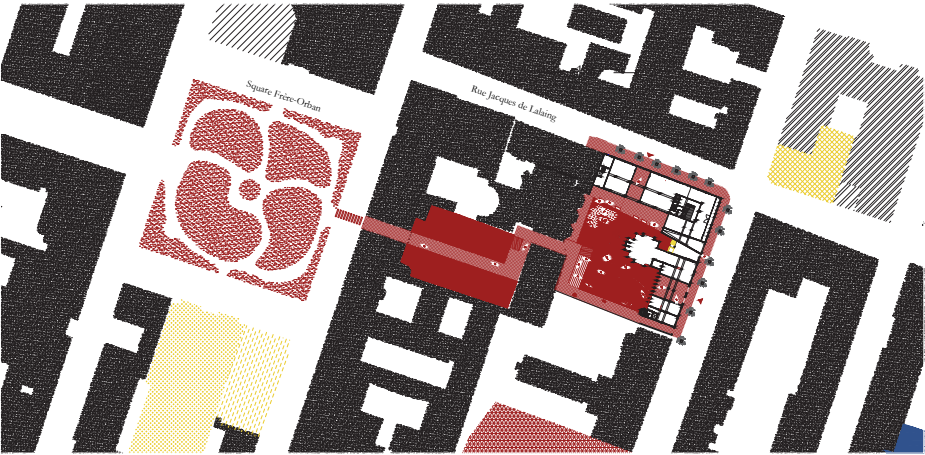
Circuler, croiser, le rôle structurant du parcours



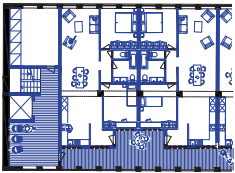
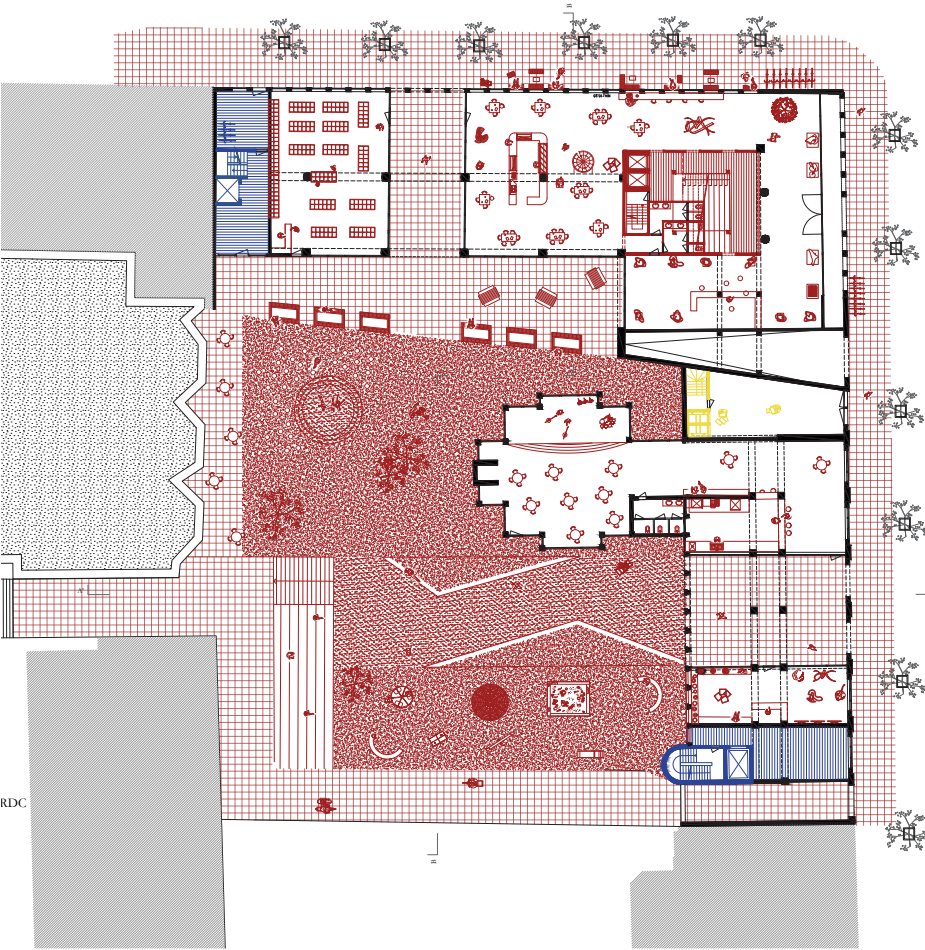
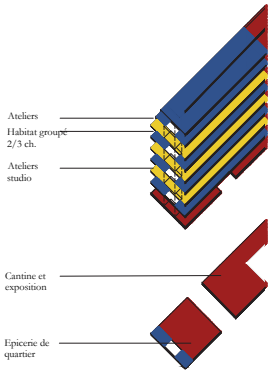
L'impermanence des fonctions

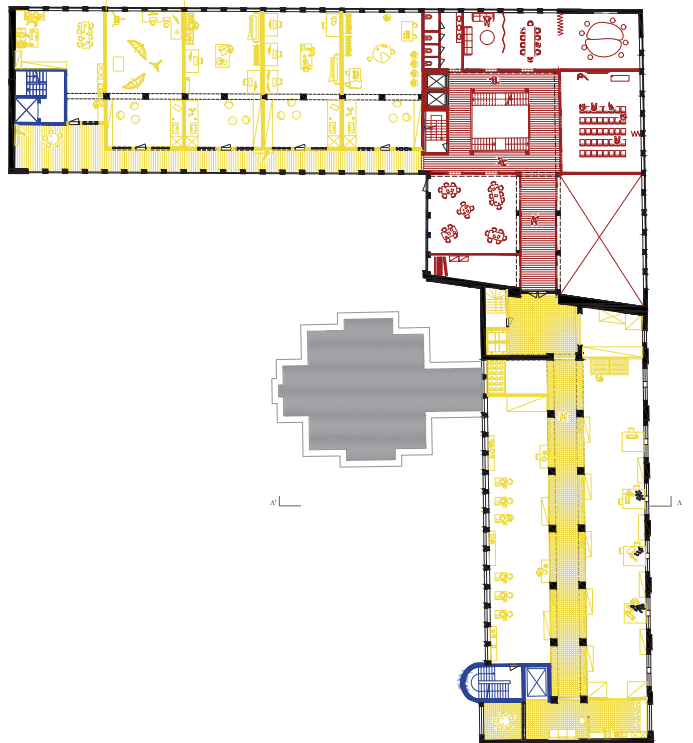
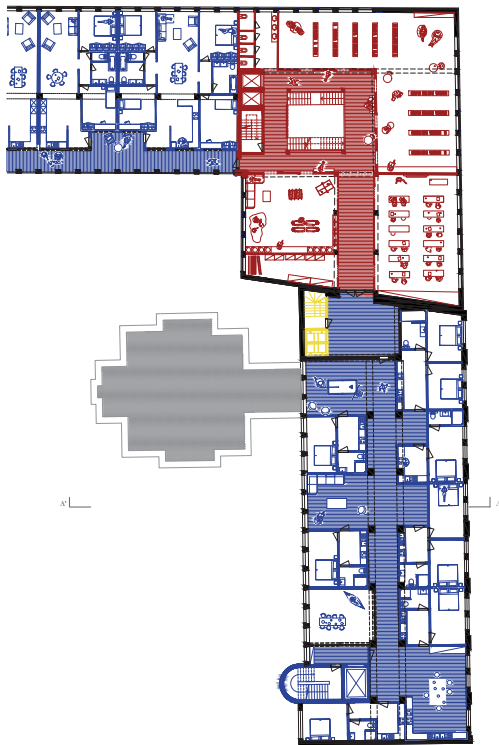
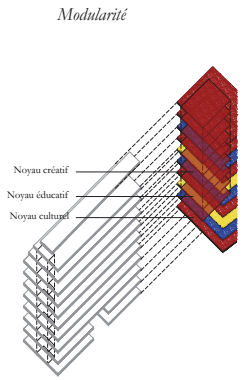
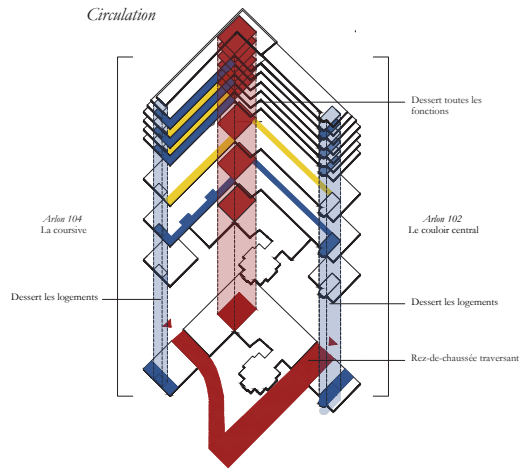
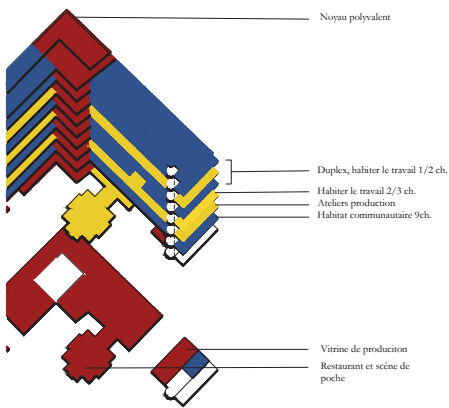


Plan d'implantation 1:1000

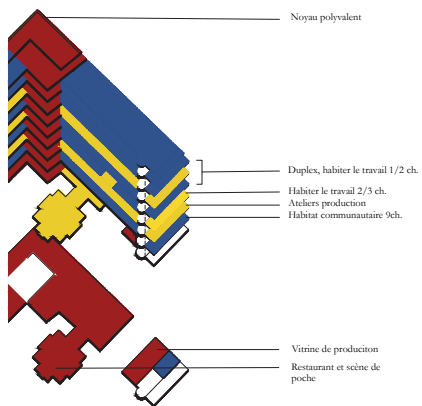


Programme

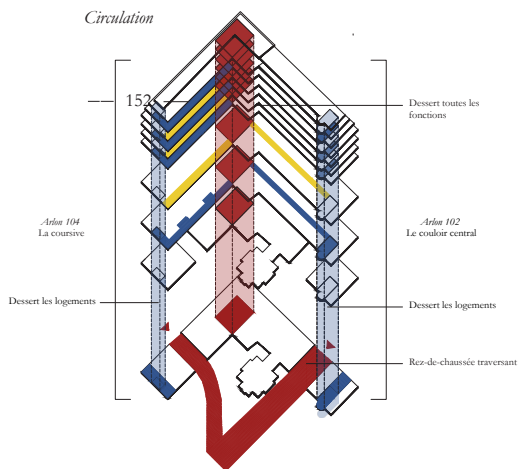




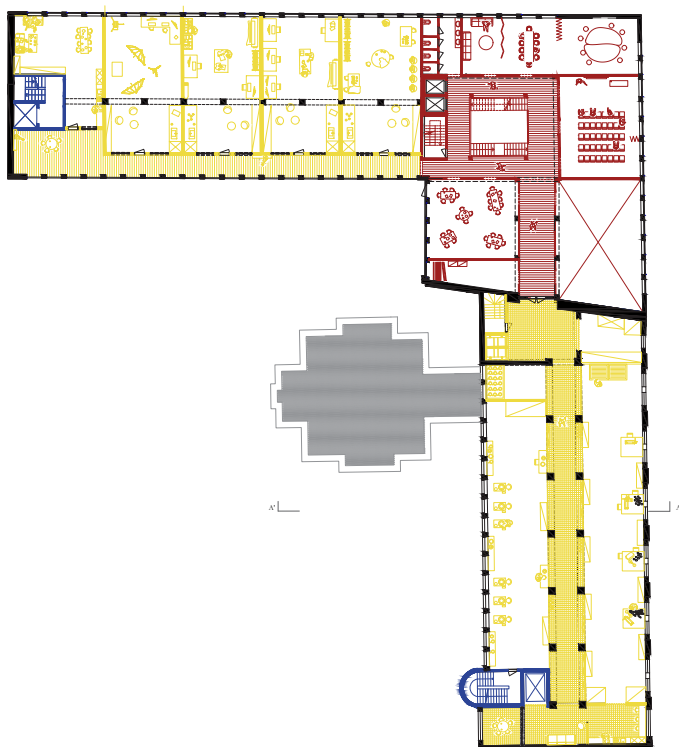
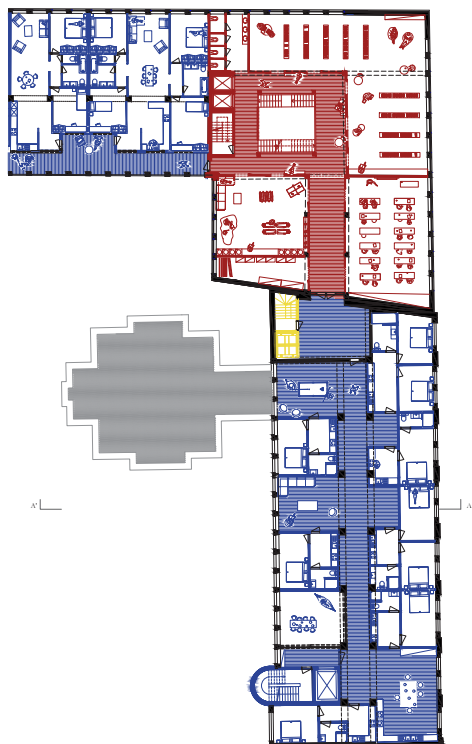
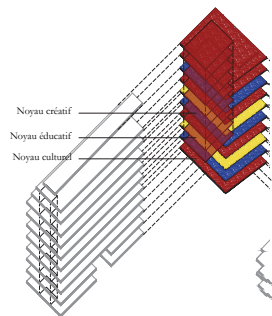
R+3



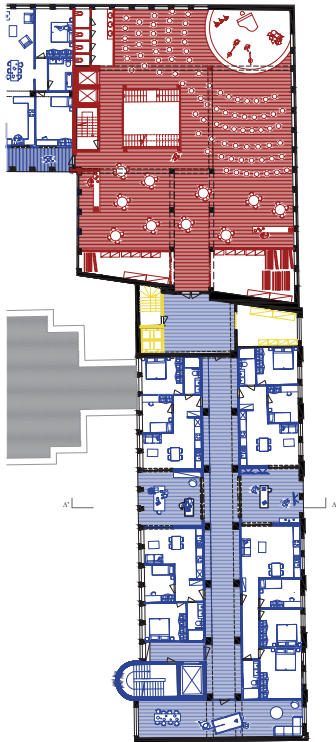
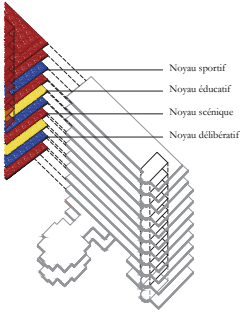
Circulation



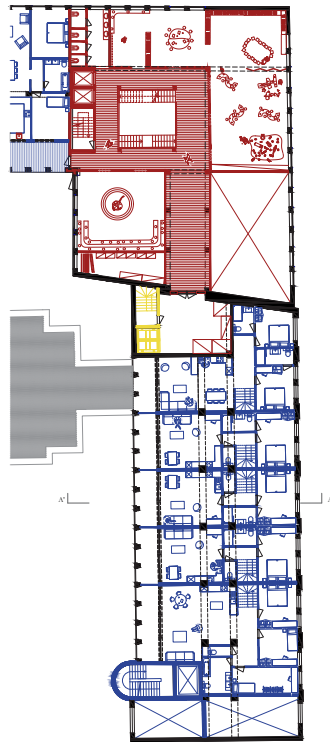
Modularité



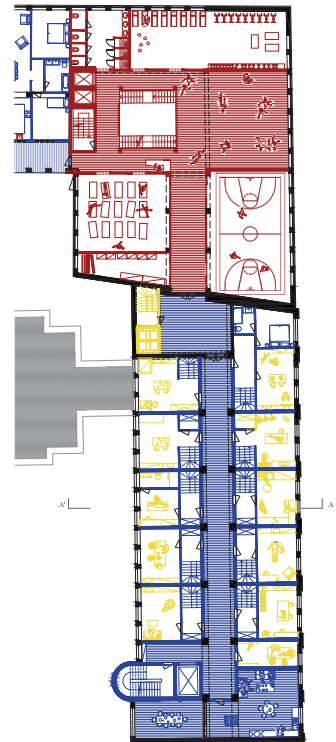
R+3



R+4



R+5



R+6

