

[FACTSHEET B

M A]

TOURS PROXIMUS-TORENS



[FACT SHEET]

TOURS PROXIMUS-TORENS

Les tours Proximus feront l'objet d'une reconversion introduisant de la mixité et notamment des logements dans le Quartier Nord, un quartier aujourd'hui presque exclusivement de bureaux. Le projet est le résultat d'un appel d'offres lancé par Proximus et sera développé par Immobel avec les architectes Neutelings Riedijk Architects (design) et Jaspers-Eyers Architects (exécution). La tour côté gare du Nord est réservée à Proximus, et dans l'autre tour environ 40.000 m² de logements seront implantés.

Comment planter des logements qualitatifs dans le cadre du maintien de la structure d'un immeuble de bureaux dont les dimensions ne sont pas adaptées à cette nouvelle fonction ? Quelles stratégies développer afin de créer des typologies résidentielles innovantes: des plans surprenants, des espaces extérieurs généreux et verts, de vrais espaces collectifs complémentaires au logement? Comment à Bruxelles élever l'ambition des projets de reconversion de bureaux en logements ? Afin de trouver des propositions innovantes à cet enjeu, un appel à expert(s) (au moins un architecte) est lancé. La mission consiste à repousser les limites de la production immobilière actuelle en recherchant des solutions originales pour la reconversion d'immeubles de bureaux en logements qualitatifs.

De Proximus-torens staan voor een volledige transformatie, die voor meer menging en in het bijzonder woningen zal zorgen in de Noordwijk, een wijk die momenteel hoofdzakelijk voor kantoren dient. Het project is het resultaat van een marktbevraging door Proximus en wordt door Immobel ontwikkeld met Neutelings Riedijk Architects als design architect en Jaspers-Eyers Architects als uitvoerend architect. Terwijl de toren aan het Noordstation gereserveerd blijft voor Proximus, komt er in de andere toren circa 40.000 m² aan wonen.

Hoe kwalitatieve woningen maken met behoud van de structuur van een kantoortoren waarvan de dimensies niet aan deze nieuwe functie zijn aangepast? Wat is de strategie voor innovatieve woontypologieën: verrassende plattegronden, genereuze en groene buitenruimten, echte collectieve ruimten als aanvulling op het wonen? Hoe in Brussel de ambitie verhogen in de reconversie van kantoren naar woningen? Deze oproep tot expert(en) (minstens één architect) wil innoverende voorstellen voor deze uitdaging vinden. De opdracht bestaat erin om de grenzen van de huidige vastgoedproductie te verleggen met originele oplossingen voor de transformatie van kantoorgebouwen tot kwaliteitsvolle appartementen.

Localisation . Locatie

Boulevard Roi Albert II 27 Koning Albert II laan
Saint-Josse-ten-Noode 1210 Sint-Joost-ten-node

Maître d'ouvrage . Opdrachtgever

Immobel

Procédure . Procedure

Procédure pour maître d'ouvrage privé avec entretien
Procedure voor privé-opdrachtgever met gesprek

Entretien . Gesprek

28.01.2022

Lauréat . Laureaat

A20 + Multiple + Koen Van Synghel

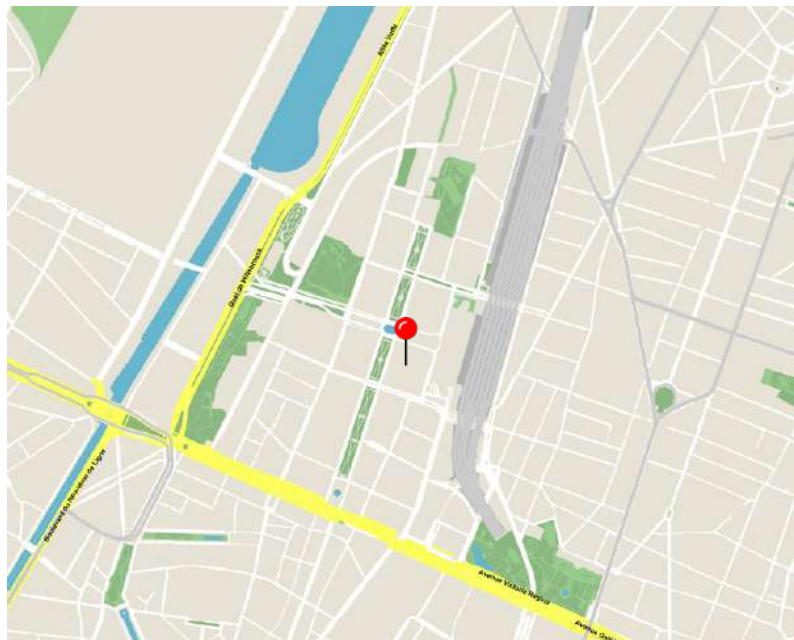
Candidats . Kandidaten

DROM

LIST - PioveneFabi

Bulk

Altstadt - Elseline Bazin - Real Estate Architecture

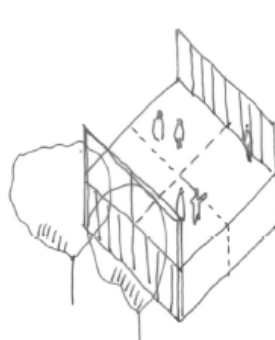


Images in this document are only sketches developed by the design office that will be subject to further discussions and adaptations before the final project's approval. Les images présentées dans ce document sont les esquisses développées par le bureau d'étude, esquisses qui seront sujettes à discussions et adaptations avant l'approbation du projet final. De afbeeldingen die in dit document getoond worden zijn opgesteld door het studiebureau en zullen nog verder bediscussieerd en aangepast worden alvorens het project definitief wordt goedgekeurd.

A20 - Multiple - Koen Van Synghel

La vision défendue s'articule autour de la question : Comment faire cohabiter la verticalité et la mixité ? D'une part, une volonté d'explorer la verticalité propre à la tour afin de créer une continuité entre les étages. D'autre part, étudier la relation entre ces deux tours historiquement jumelles, symbolisée par l'image évocatrice utilisée par les bureaux d'étude de Fred et Ginger dansant ensemble, qui a été très appréciée.

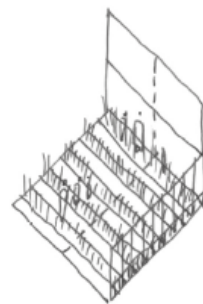
L'approche spatialement généreuse des logements abordables a séduit, de même que les considérations sur la durabilité à long terme et le potentiel attribué aux façades. Il a été particulièrement apprécié que la recherche de l'innovation intègre une dimension concrète (reality check).



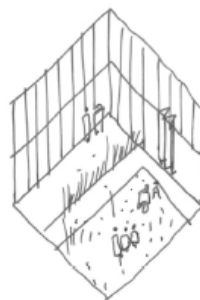
1. Cour balcon



2. Cour jardin



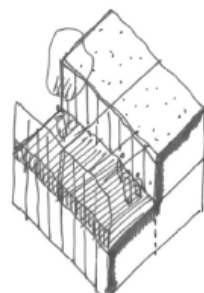
3. Potager partagé



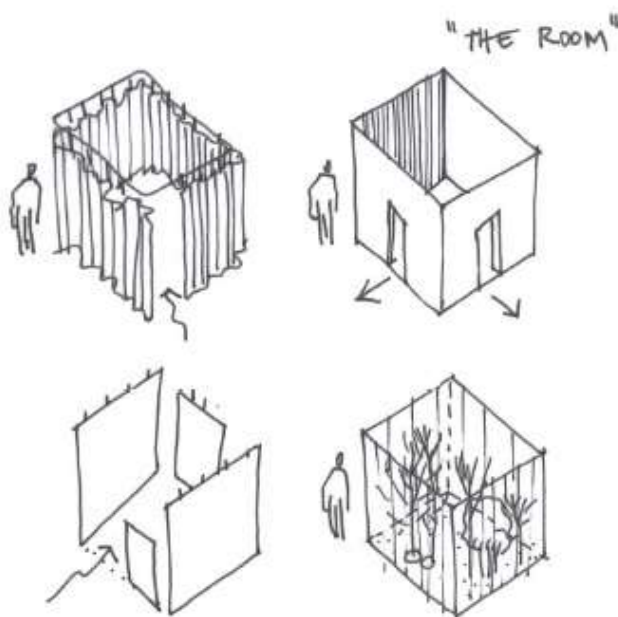
4. Rez-de-jardin



5. Jardin d'hiver

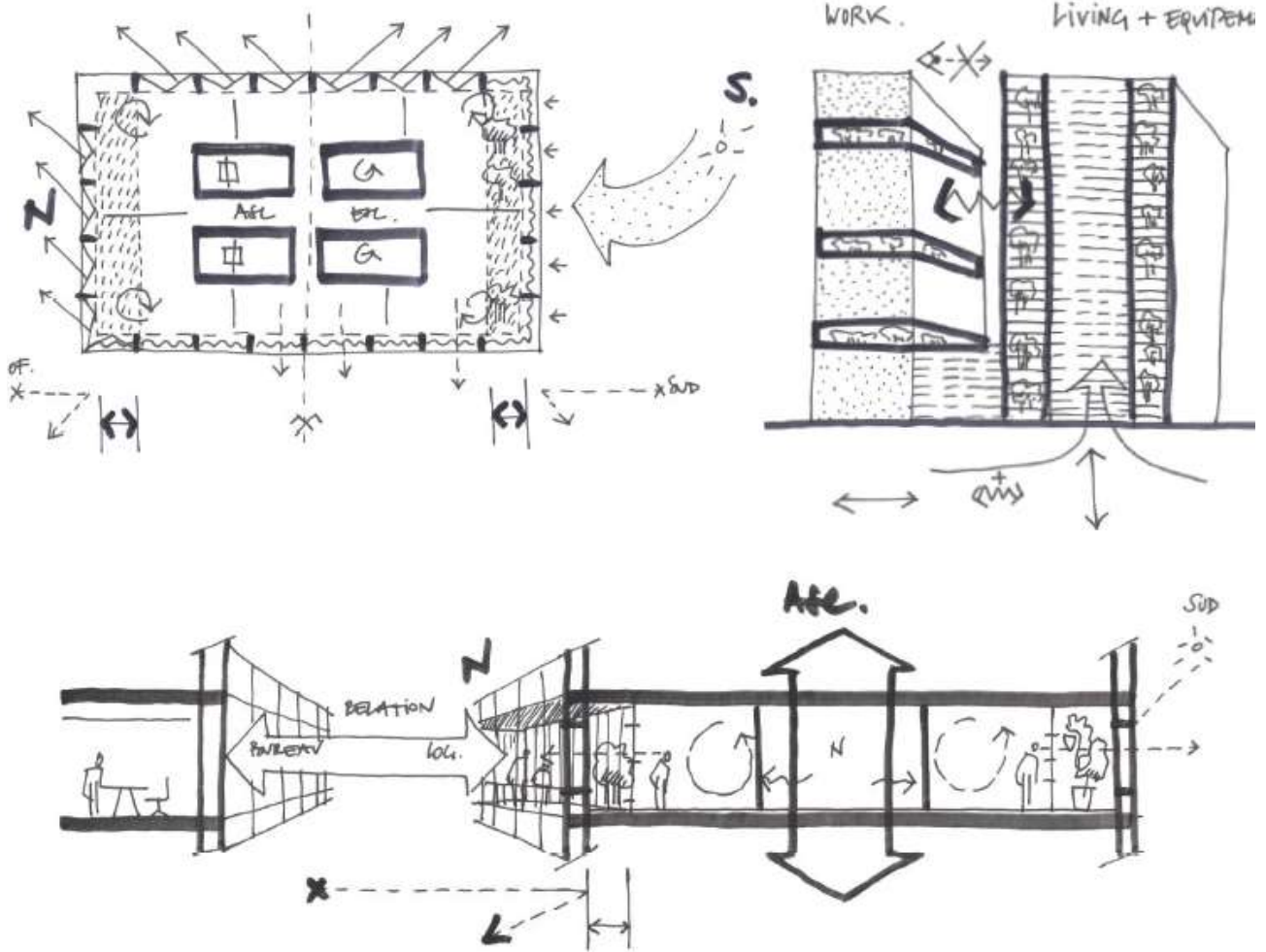


6. Jardin suspendu



De plus, l'équipe propose également que cette recherche soit documentée à travers un rapport fouillé et diffusé au-delà du la maîtrise d'ouvrage. Il s'agit de transcender les spécificités de la tour Proximus et de servir d'inspiration pour élaborer une stratégie opérationnelle en vue de futurs développements.

En outre, lors de l'entretien, le jury a également apprécié la complémentarité ainsi que l'expérience de l'équipe mais également son franc-parler et sa capacité à se positionner en tant qu'experts challengeant un bureau d'étude.



De vooropgestelde visie draait rond de vraag: Hoe kunnen verticaliteit en gemengd gebruik naast elkaar bestaan? Enerzijds is er de wens om de verticaliteit van de toren te benutten om op die manier continuïteit tussen de verdiepingen te creëren. Anderzijds om de relatie tussen deze historische tweelingtorens te bekijken, die door de studie bureaus werden vergeleken met het beeld van Fred en Ginger die samen dansen, wat zeer gewaardeerd wordt. De ruimtelijk genereuze benadering van betaalbare huisvesting is aantrekkelijk, net zoals de overwegingen op vlak van duurzaamheid op de lange termijn en het potentieel dat aan de gevels werd toegekend. De zoektocht naar innovatie bevat een concrete dimensie (reality check) wat extra gewaardeerd wordt.

Bovendien stelt het team voor om dit onderzoek te documenteren in een gedetailleerd verslag dat ook buiten de aanbestedende dienst verspreid zal worden. Het doel is om de specifieke kenmerken van de Proximus-toren te overstijgen en als inspiratie te dienen voor het opstellen van een operationele strategie voor toekomstige realisaties.

Tijdens het interview waardeerde de jury ook het complementaire karakter en de ervaring van het team, evenals hun openheid en hun vermogen om zich te positioneren als experts die een studie bureau uitdagen.

Le bouwmeester maître architecte et son équipe ont pour mission de veiller à la qualité de l'espace, en matière d'architecture, mais également en ce qui concerne l'urbanisme et l'espace public sur le territoire de la Région Bruxelles-Capitale. Il s'agit de pousser plus en avant l'ambition à Bruxelles en matière de développement urbain. Le bouwmeester occupe une position indépendante.

De bouwmeester maître architecte en zijn team bewaken de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe projecten op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: niet alleen architectuur, maar ook stedenbouw en openbare ruimte. Het doel is dat Brussel meer ambitie op het gebied van stadsontwikkeling nastreeft. De bouwmeester werkt in een onafhankelijke positie.

The mission of the bouwmeester maître architecte (Chief Architect) and his team is to ensure the quality of urban space, both architecturally and in terms of urban planning and public realm in the Brussels-Capital Region, thus driving forward Brussels' ambitions in urban development. The Chief Architect is working in an independent position.