

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2023

# BOUWMEESTER MAITREARCHITECTE



## **SOMMAIRE**

<b>AVANT-PROPOS</b> .....	03
<b>LA MISSION ET LES VALEURS CENTRALES DU BMA</b> .....	04
MISSION .....	04
QUALITÉ .....	05
TRANSVERSALITÉ .....	06
TRANSPARENCE .....	07
<b>LES QUATRE PILIERS EN ACTION AU SEIN DE L'ÉQUIPE BMA</b> .....	08
CONCOURS.....	09
RECHERCHE PAR LE PROJET.....	15
AVIS.....	19
LABEL BMA.....	25
<b>PERSONNEL ET ORGANISATION</b> .....	30
<b>COMMUNICATION</b> .....	34
PUBLICATIONS, CONFÉRENCES, JURYS EXTERNES .....	35
<b>PORTFOLIO</b> .....	39
<b>COLOPHON</b> .....	52

## **AVANT-PROPOS**

Un rapport annuel suscite toujours un sentiment d'inconfort. On s'attend à regarder en arrière, tout en étant déjà un pas en avant et même en pensant à l'avenir. Un rapport annuel est un acte dans le présent, qui consiste à écrire sur le passé, tandis que l'avenir nous appelle déjà.

Et cette fois-ci ne fait pas exception – écrire en 2024 sur l'année 2023 avec un regard vers 2025 – et d'autant plus pour moi cette année. En effet, à la fin de l'année, je cesserai mes fonctions en tant que BMA, mais le fonctionnement du BMA, en tant qu'institution se poursuivra. Cette année écoulée a été marquée par des activités à la fois consolidantes et par de nouvelles initiatives qui se sont concrétisées.

J'ai introduit la recherche par le projet au sein de l'administration bruxelloise en 2016 car je considère qu'il est nécessaire que le débat sur la qualité spatiale soit également nourri par le médium du concepteur : dessins, images, cartes, visualisations. Entre-temps, cette pratique s'est développée comme une valeur sûre et a été partiellement adoptée par d'autres institutions régionales et communales. C'est ce qui nous a incité à publier en 2023 un livre documentant notre travail de recherche par le projet au cours des années précédentes.

En 2023, nous avons également élaboré un document de synthèse pour l'organisation de concours à Bruxelles. Les «10 points BMA pour un bon concours» synthétisent ce que nous attendons comme niveau de qualité minimum dans la procédure de désignation d'un auteur de projet. Ce cadre permet aux maîtres d'ouvrage de savoir clairement comment collaborer avec le BMA, et il suscite un intérêt (inter)national.

Toujours en matière de concours, en 2023, nous avons réussi à ouvrir le jury à la société civile à plusieurs reprises, notamment à travers la présence d'un panel de citoyens au sein du comité d'avis. A l'avenir, BMA souhaite généraliser cette méthode pour tous les concours portant sur l'aménagement d'espaces publics.

2023 a été l'année de la concrétisation du premier Label BMA. Pendant un week-end en octobre, le projet «herbronnen.ressources» a dirigé l'eau de source qui jaillit au -2 d'un parking souterrain jusqu'à la place Saint-Josse, afin de mettre en évidence le potentiel inexploité des plus de 200 sources naturelles qui existent encore à Bruxelles. Le Label BMA s'adresse à la société civile et constitue un appel annuel à soutenir les idées fraîches et les premières recherches. Il constitue désormais le quatrième pilier permanent du fonctionnement du BMA.

Vive l'avenir ! Vive Bruxelles !

Kristiaan Borret

## LA MISSION ET LES VALEURS CENTRALES DU BMA

### MISSION

Le bouwmeester maître architecte a pour mission de **stimuler** la qualité spatiale des **projets urbains** à **Bruxelles** depuis une position **indépendante**.

**Stimuler** : Stimuler, mais aussi veiller, initier, convaincre, être un catalyseur, sensibiliser à plus de qualité, le plus tôt possible au cours d'un projet. Le BMA privilégie un travail en amont des projets.

**Projets urbains** : La mission du BMA comprend à la fois des projets architecturaux mais également des projets urbanistiques, d'infrastructures, des espaces publics et du paysage. La qualité spatiale se retrouve partout.

**Bruxelles** : Le BMA travaille sur toutes sortes de projets sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Tant les clients publics que privés sont les bienvenus. Le BMA travaille sur Bruxelles dans son ensemble.

**Indépendante** : Le BMA ne fait pas partie d'une administration particulière et n'a pas de couleur politique. Il occupe une position neutre.

**Qualité, transversalité, transparence, trois mots qui définissent bien les objectifs du BMA. Que recouvrent-ils ? Comment définir la qualité ? Que veut-on dire par « travailler de manière transversale » ? Pourquoi la transparence est-elle si importante au sein du BMA ?**

## **QUALITÉ**

### **La qualité requiert toujours une bonne discussion.**

La mission première du BMA est d'augmenter la qualité spatiale sur le territoire de la Région bruxelloise. Mais qu'entend-on pas «qualité»? Aujourd'hui, on peut affirmer que la qualité ne sort plus d'un canon classique, du diktat d'un décideur ou de l'esprit d'un prétendu «créateur de génie». La qualité n'est pas une donnée préétablie, une vérité universelle, mais tire son sens du contexte. Dans des contextes changeants, la qualité spatiale est donc toujours changeante.

Par contexte, on entend en premier lieu l'environnement urbain : un bâtiment n'est pas intrinsèquement «bon», il peut «bien fonctionner» à un endroit, alors qu'ailleurs, la même architecture sera comme un coup de poing dans l'œil. Mais on peut également entendre le contexte au-delà de la réalité physique de l'environnement urbain. Les valeurs sociales peuvent également servir à parler de qualité. La qualité n'est donc pas simplement un «joli tableau» et c'est pourquoi le BMA plaide en faveur d'une conception intégrée de la qualité architecturale. En d'autres mots, la qualité est le résultat de la convergence d'éléments très différents : l'insertion dans le tissu urbain, la fonctionnalité et la convivialité du bâtiment ou du lieu, l'interaction sociale engendrée par le projet, la durabilité du projet, le sens du projet pour les différents groupes cibles et l'économie de moyens. On retrouve toutes ces facettes d'une vision intégrée de la qualité dans les critères d'évaluation des concours que le BMA soutient.

Le processus accompagnant le projet et la portée dont celui-ci bénéficie auprès des usagers et de la population sont également des ingrédients importants de la qualité. La qualité architecturale est liée à la réflexion sur la viabilité d'une ville, et c'est pourquoi elle n'est pas dénuée de pertinence sociale. La bonne architecture doit favoriser une bonne société urbaine. C'est pourquoi la qualité architecturale nécessite toujours une bonne discussion. La réglementation assure un niveau minimum, mais elle ne peut garantir la qualité exceptionnelle que nous recherchons.

Un des rôles essentiels d'un maître architecte est de veiller à ce que cette discussion sur la qualité ait bel et bien lieu et se déroule de manière correcte. Pour structurer la conversation, il faut une organisation transparente. Pour motiver la discussion, il faut des arguments étayés qui dépassent les jugements impulsifs. Pour mettre de l'engagement dans la discussion, les interlocuteurs doivent prendre leurs responsabilités et se positionner avec fermeté pour garantir la durabilité des décisions. C'est alors que la discussion devient intéressante. Elle acquiert de la légitimité et de l'autorité. Une base naît au cœur de la discussion, et la qualité architecturale devient une valeur partagée.

## **TRANSVERSALITÉ**

**Parce que nous ne travaillons pour personne, nous pouvons travailler avec tout le monde.**

Travailler de manière «transversale» est un terme à la mode, mais pas moins nécessaire. C'est certainement le cas dans une ville comme Bruxelles, qui est particulièrement complexe, aussi bien spatialement et socialement qu'administrativement. Région urbaine composée de quartiers très diversifiés, comptant toujours plus de groupes démographiques différents, elle est gérée par un chevauchement de niveaux de pouvoir. Comme dans toute grande organisation administrative, il existe une division verticale en départements, agences et sociétés, ce qui entraîne parfois des effets de division en silos. Parallèlement à cela, nous constatons que le citoyen devient un acteur à part entière dans la politique de développement urbain. Elle aide à déterminer à quoi la ville devrait ressembler à l'avenir. Il y a non seulement les traditionnels comités de quartier bruxellois et leurs associations faitières, mais aussi divers nouveaux mouvements citoyens qui s'organisent de manière (semi-)professionnelle, augmentent la pression sur la politique et influencent ainsi l'avenir de la ville.

En tant que société, nous sommes confrontés à des problèmes complexes que nous ne pouvons plus aborder à partir d'un seul domaine politique, mais pour lesquels nous devons rechercher des solutions durables communes. Nous avons donc besoin d'un autre type de gouvernance publique. Une gouvernance publique qui travaille moins sur la base de l'expertise accumulée dans un domaine politique spécialisé, mais qui est axée sur des coopérations qui dépassent sa propre hiérarchie et la division en silos pour oser chercher et même expérimenter.

Pour la transformation de la zone du canal de Bruxelles, le gouvernement a constitué en 2015, sur proposition du BMA, une Équipe Canal composée de plusieurs administrations publiques bruxelloises. Les communes riveraines du canal sont également impliquées. En agissant de façon horizontale à travers les différentes institutions, l'Équipe Canal travaille selon une méthode originale pour Bruxelles, basée sur la coconstruction et l'urbanisme de projet. L'Équipe Canal est ainsi un exemple du développement d'une culture de planification transversale à Bruxelles.

Il est donc important que le BMA puisse toujours travailler de manière transversale. La clé de sa réussite réside dans la position indépendante qu'il occupe. Elle lui permet de travailler avec tout le monde et de créer des liens entre les différents acteurs, depuis des administrations régionales, communales, les acteurs privés ou encore la société civile. Le BMA veut rester en contact avec l'intelligence collective, en dehors des murs des institutions gouvernementales, et recherche régulièrement cette intelligence afin d'arriver à de meilleurs aperçus. Cette connectivité est l'un des atouts de la position du BMA en tant qu'hybride qui se trouve à la fois dans et hors du système.

## **TRANSPARENCE**

### **Rendre l'urbanisme public fait partie de l'ADN dès l'origine de la Région bruxelloise.**

En témoignent les luttes urbaines, ou encore l'introduction en 1979 de la publicité des débats relatifs aux projets de permis en Commission de Concertation. C'est dans la même lignée que BMA veut rendre son fonctionnement le plus public possible.

Transparente tout d'abord du fait de sa position indépendante. Le BMA n'est lié à aucune couleur politique ni à une administration particulière ou à d'autres acteurs. Cette indépendance est une condition sine qua non pour le bon déroulé de la mission du BMA qui doit être capable d'exprimer des avis indépendants à l'égard des projets du développement urbain Bruxellois.

Les recommandations émises par le BMA ne sont pas contraignantes et c'est une bonne chose. Cela oblige à faire des analyses pertinentes, à développer des arguments de fond et à les communiquer clairement afin d'être crédible et convaincant. On parle à cet égard aussi de soft power, c'est-à-dire d'une forme de gouvernance de l'aménagement urbain dans laquelle les autorités interviennent de manière semi-formelle, et exercent une influence autrement que par le pouvoir réglementaire. Bien entendu, l'ensemble de la législation, des règlements, les plans établis et les normes sont importants. Ils assurent un niveau de qualité minimum, mais ils ne sont pas suffisants. Pour atteindre l'excellence, des mécanismes alternatifs et généralement plus informels doivent être mis en place. Au BMA, nous croyons en ces principes de soft power et les appliquons dans notre fonctionnement.

La transparence se joue également dans la communication, et notamment celle des procédures de concours. C'est pourquoi, tous les concours que le BMA accompagne sont toujours annoncés par moyen d'appels publics afin que non seulement tous les candidats potentiels mais aussi le public intéressé soient informés dès le début. Le BMA publie également les résultats du concours sur le site web, avec quelques images des différents candidats en lice. Enfin, le BMA préconise l'ouverture de jury de concours au public, et ce afin de permettre aux personnes intéressées de découvrir les projets et la manière dont ils sont évalués. La prochaine étape consiste en effet à impliquer la société civile plus tôt et plus ouvertement dans le lancement de nouveaux plans et projets.

Nous plaignons pour un climat d'ouverture détendu qui convainc tout le monde de l'intégrité de la démarche. La transparence va de pair avec une communication ouverte, qui mène généralement à une plus grande confiance et un plus grand soutien, ce qui stimule la dynamique du développement urbain.

## **LES QUATRE PILIERS EN ACTION AU SEIN DE L'ÉQUIPE BMA**

Comment pousser la qualité des projets urbains ? Afin de remplir sa mission, le BMA dispose d'une série d'outils visant à accompagner les maîtres d'ouvrage tout au long du processus de définition jusqu'à la réalisation de leurs projets.

Ainsi, les concours, la recherche par le projet, les avis avec les réunions de projet et le Label BMA constituent les principaux outils permettant de stimuler la qualité spatiale des projets urbains à Bruxelles.

## CONCOURS

L'organisation de concours est l'outil principal du BMA. Ils permettent une ouverture saine et transparente des marchés d'architecture, d'urbanisme ou d'espace public et poussent ceux-ci à la qualité des projets. Cet outil permet aux maîtres d'ouvrages, qu'ils soient publics ou privés, de bénéficier d'un accompagnement vers une procédure de concours qui soit la meilleure possible.

### ÉVOLUTIONS EN 2023

Après une diminution du nombre de jurys en 2022 (39), le nombre de jurys en 2023 (51) s'inscrit à nouveau dans la lignée des années précédentes : 2020 (48 jurys) et 2021 (63 jurys).

Ce qui est frappant, c'est qu'à côté des missions classiques de conception d'architecture, d'urbanisme ou d'espace public, d'autres types de missions s'imposent de plus en plus. Dans de nombreux cas, il s'agit d'études de faisabilité qui examinent le potentiel d'un site pour un programme différent, en tenant compte des conditions préalables spatiales, organisationnelles et financières.

Nous constatons également que la rénovation nécessaire des logements sociaux commence à se traduire concrètement par des concours en collaboration avec diverses Sociétés Immobilières de Service Public (SISP). En 2023, cela représente plus de 10 % de l'ensemble des jurys. Un coup d'œil sur les nouveaux concours publiés en 2023 – pour lesquels le jury n'a pas encore eu lieu – semble confirmer cette tendance.

### 10 POINTS BMA POUR UN BON CONCOURS

Il est également à noter qu'il y a eu relativement peu de concours avec un maître d'ouvrage privé en 2023. Il s'agit de trois collaborations de nature différente : la création d'un HUB circulaire à Tour & Taxis sous l'impulsion de Democo / BC Architects, la réalisation d'un projet mixte avec des logements, des activités commerciales - et productives, et une salle d'escalade sur le quai Biestebroek à l'initiative de l'Immobilière IDEAL et, enfin, l'élaboration d'un cadre de développement urbain pour le redéveloppement de plusieurs immeubles de bureaux dans le quartier européen amenée par Whitewood.

**48** comités d'avis

#### TYPES DE MAÎTRES D'OUVRAGE

Instances régionales : 17

Instances communales : 11

Logement social : 5

Privé : 3

Autres : 12

#### TYPE DE MISSION

Architecture : 31

Urbanisme : 9

Espaces publics : 8

**68** lauréats dans les équipes gagnantes

Situés à Bruxelles : 53

Situés en Belgique, en dehors de Bruxelles : 8

Situés à l'étranger : 7

Les concours, qui constituent une mission essentielle du BMA depuis sa création, ont fait l'objet d'un processus d'amélioration significatif en 2022 et 2023. Au fil des ans, l'approche des concours a constamment évolué. Aujourd'hui, nous avons franchi une nouvelle étape en définissant clairement nos attentes minimales pour un bon concours. Pour BMA, ces attentes constituent dorénavant le cadre permettant d'accompagner ou non un concours.

Notre motivation pour les 10 points BMA pour un bon concours découle d'un ensemble de principes visant à favoriser une collaboration harmonieuse avec les maîtres d'ouvrage et garantir un traitement correct des participants, ainsi que de notre objectif global de transparence et d'efficacité des concours. Les 10 points témoignent d'une ambition renouvelée, que nous partageons déjà avec plusieurs maîtres d'ouvrage. Afin de donner aux 10 points l'importance nécessaire parmi les maîtres d'ouvrage avec lesquels nous travaillons structurellement, un 'roadshow' a été organisé à partir de la fin de l'année 2023 afin de renforcer davantage le soutien à cette nouvelle méthode de travail.

### JURY PUBLIC

Une dernière innovation en matière de concours concerne le processus de jury. Dans le passé, BMA a déjà expérimenté la possibilité d'ouvrir des présentations à tous les participants permettant aux différentes équipes de situer l'appréciation du jury et de mieux comprendre les motifs du choix du lauréat. En 2023, nous avons étendu les ambitions en termes de transparence et avons ouvert les jurys également à la société civile : le jury public/ l'open jury. Car, dans un concours, il n'y a pas de secret, tout le monde est le bienvenu pour observer le fonctionnement d'un jury. Pour les intéressés, la société civile ou le quartier, il est utile de partager le cheminement vers un choix raisonné et d'expérimenter le développement urbain.

Dans le même esprit de transparence et d'ouverture du fonctionnement du BMA à la société civile, nous avons franchi une étape supplémentaire en intégrant un panel de citoyens au sein du jury des concours portant sur l'espace public. Cela signifie une participation active au processus d'évaluation et de prise de décision du comité consultatif. Bien que cette approche soit encore en phase de développement, elle requiert une évaluation minutieuse pour garantir la représentativité du panel de citoyens, ainsi qu'une préparation et un soutien supplémentaires pour ces derniers. Quoiqu'il en soit, les premières expériences se sont révélées fructueuses, et le BMA envisage de généraliser cette méthode en intégrant un panel de citoyens dans tous les concours relatifs à l'espace public. (redite ?)

Plus concrètement, des jurys publics ont été organisés en 2023 pour le réaménagement des alentours de l'école Drootbeek, du Boulevard Emile Bockstael et de la place du Nouveau Marché aux Grains.

## LISTE DES CONCOURS

---

Nom du projet : Ecole Van Asbroeck  
Commune : 1090  
Description : Masterplan construction d'une section maternelle et une académie de musique  
Maître d'ouvrage : Commune de Jette  
Montant des travaux : 6 516 183 €  
Comité d'avis : 2023-03-23  
Nombre de candidats : 30  
Candidats sélectionnés : Felt / OFFICEU ; LAVA / URA / Czvek Rigby ; Emilie Bechet / Java ; PTA  
Lauréat : Czvek Rigby ; Emilie Bechet

---

Nom du projet : Novacity II  
Commune : 1070  
Description : Phase 2 - Logements, commerce et équipement  
Maître d'ouvrage : Citydev.brussels  
Comité d'avis : 2023-02-03  
Nombre de candidats : 7  
Candidats sélectionnés : Polo ; Espace / BAEB ; FP / Urban Platform ; B2Ai / A.D.E ; CERAU / Brut ; VK  
Lauréat : Polo ; Espace

---

Nom du projet : Couronne 40  
Commune : 1050  
Description : Centre urbain d'expression et de création et ses jardins  
Maître d'ouvrage : Commune d'Ixelles  
Montant de l'étude : 15% Lot 1 et 12% Lot 2  
Montant des travaux : 967 000 €  
Comité d'avis : 2023-10-25  
Nombre de candidats : 9  
Candidats sélectionnés : Fallow / ICI / Tom Vanhee  
Lauréat : Fallow

---

Nom du projet : Centre Pierre d'Angle  
Commune : 1000  
Description : Centre d'hébergement pour personnes sans-abri  
Maître d'ouvrage : Pierre d'Angle asbl  
Montant de l'étude : 12%  
Montant des travaux : 619 500 €  
Comité d'avis : 2023-04-13  
Nombre de candidats : /  
Candidats sélectionnés : BAU Club / Melanie Tamm ; Nele Stagier / Karbon'  
Lauréat : BAU Club

---

---

Nom du projet : Demessemaeker  
Commune : 1080  
Description : Rénovation et création logements sociaux et adaptés  
Maître d'ouvrage : Logement Molenbeekois  
Montant des travaux : 4 615 911€  
Comité d'avis : 2023-03-20  
Nombre de candidats : 10  
Candidats sélectionnés : BOB361 / Java / LLPA / &Sens  
Lauréat : Java

---

Nom du projet : Stadsatelier de ville  
Commune : 1000  
Description : Hub circulaire et nouveau site de production  
Maître d'ouvrage : BC / DEMOCO  
Montant des travaux : 3 400 000 €  
Comité d'avis : 2023-03-06  
Nombre de candidats : 27  
Candidats sélectionnés : Fallow ; Gafpa / babini geysen ; Schenk Hattori / Architectuurplatform  
Lauréat : babini geysen ; Schenk Hattori

---

Nom du projet : Boulevard Emile Bockstael  
Commune : 1020  
Description : Réaménagement l'avenue Bockstael  
Maître d'ouvrage : Beliris  
Montant de l'étude : 11%  
Montant des travaux : 7 922 209,26€  
Comité d'avis : 2023-12-07  
Nombre de candidats : 8  
Candidats sélectionnés : Osmos Network ; Traject ; ARA ; Basil Descheemaeker ; Atelier Horizon / Transitec ; Common Ground ; Les Marneurs ; MULTIPLE ; Bureau Greisch / Tractebel ; OLM / architectuurplatform Terwecoren Verdickt ; Filter Café Filtré ; Rotor ; Sweco Belgium/ Stratec ; CityTools ; Taktyk ; Karbon' ; Arcadis  
Lauréat : En attente d'attribution

---

Nom du projet : L'axe vert de la petite colline  
Commune : 1030  
Description : Réaménagement de la place Léhon et des rues adjacentes  
Maître d'ouvrage : Renovas  
Montant de l'étude : 11%  
Montant des travaux : 1 210 000 €  
Comité d'avis : 2023-11-21  
Nombre de candidats : 18  
Candidats sélectionnés : FPI Consulting ; Lokus Landscape ; New South / ARA ; Studio BASTA ; 51N4E / MSA / Heleen Verheyden ; H. Van de Vloet & N. Heindrichs ; Carbonifère ; Studioemile  
Lauréat : Heleen Verheyden ; H. Van de Vloet & N. Heindrichs ; Carbonifère ; Studioemile

---

---

Nom du projet : Tram Tour & Taxis  
Commune : 1000  
Description : Aménagement d'une nouvelle ligne de tram et de l'espace public  
Maître d'ouvrage : Bruxelles-Mobilité  
Montant de l'étude : 1 405 000 €  
Montant des travaux : 14 050 000 €  
Comité d'avis : 2023-07-13  
Nombre de candidats : 6  
Candidats sélectionnés : La/ba ; CityTools ; Taktyk ; Arcadis / Bureau Greisch ; MULTIPLE / Bollinger+Grohmann ; Rotor ; ter consult ; Richez ; Espaces-Mobilités / Sweco / LEA ; AGORA ; Tractebel ; Arter  
Lauréat : La/ba ; CityTools ; Taktyk ; Arcadis

---

Nom du projet : Maison communale Auderghem  
Commune : 1160  
Description : Rénovation du bâtiment de l'administration communale  
Maître d'ouvrage : Commune d'Auderghem  
Montant de l'étude : 10%  
Montant des travaux : 12 075 000 €  
Comité d'avis : 2023-05-10  
Nombre de candidats : 34  
Candidats sélectionnés : B-architecten / KADERSTUDIO / Béal & Blanckaert ; LLPA / SVR ; Poot / A-Practice ; ELD  
Lauréat : KADERSTUDIO

---

Nom du projet : Essegem - Etude de faisabilité  
Commune : 1090  
Description : Etude de faisabilité rénovation énergétique et activation des rez-de-chaussée  
Maître d'ouvrage : Lojega  
Montant de l'étude : 120 000 €  
Comité d'avis : 2023-05-04  
Nombre de candidats : 5  
Candidats sélectionnés : DDG ; Bast ; communa ; MAKER / Bollinger+Grohmann ; RCR ; Daidalos Peutz ; CityTools / pali pali ; TPF ; Traumnouvelle / Arcade ; DS ; De Baes ; redevelop / Energ-Ir ; Ney & Partners ; Latitude ; Studio Tuin en Wereld ; KADERSTUDIO  
Lauréat : pali pali ; TPF ; Traumnouvelle

---

Nom du projet : CACI Courtrai-Ostende  
Commune : 1080  
Description : Contrat d'Axe et D'ilot pour l'ilot Courtrai Ostende  
Maître d'ouvrage : Commune de Molenbeek-Saint-Jean  
Montant de l'étude : 87 809,92 €  
Comité d'avis : 2023-03-10  
Nombre de candidats : 8  
Candidats sélectionnés : Responsable Young ; Oteas ; Speculoos ; Cosmopolis ; Karbon' / DUSS ; Cosmopolis ; POLO / BRAT ; Jes ; PTA  
Lauréat : Responsable Young ; Oteas ; Speculoos ; Cosmopolis ; Karbon'

---

## LISTE DES CONCOURS

---

Nom du projet : Maison de l'autisme  
Commune : 1050  
Description : Programmation architecturale et diagnostic structurel  
Maître d'ouvrage : SAU  
Montant de l'étude : 60 000 €  
Comité d'avis : 2023-03-07  
Nombre de candidats : 14  
Candidats sélectionnés : Bollinger+Grohmann ; CENTRAL / OUEST ; Dear pigs / BESP ; SOLETDEV / Bollinger+Grohmann ; Depeyre Monrand ; Sophie Dars  
Lauréat : Bollinger+Grohmann ; CENTRAL

---

Nom du projet : Gender Mainstreaming  
Commune : 1000  
Description : Création d'une démarche de gender mainstreaming  
Maître d'ouvrage : Perspective.brussels  
Montant de l'étude : 100 000 €  
Comité d'avis : 2023-02-15  
Nombre de candidats : 4  
Candidats sélectionnés : THEM ; Periferia ; BRAT / RZK.MKS ; Aupa ; Garance / l'architecture qui dégenre ; ERU / Victor Lacôte ; Eva Kail ; ULB Atelier genre-s et sexualité-s ; Karbon'  
Lauréat : Victor Lacôte ; Eva Kail ; ULB Atelier genre-s et sexualité-s ; Karbon'

---

Nom du projet : Salle Victoria  
Commune : 1081  
Description : Salle omnisports dédiée au basket et au volley et salle polyvalente  
Maître d'ouvrage : Beliris  
Montant des travaux : 6 660 000 €  
Comité d'avis : 2023-09-22  
Nombre de candidats : 20  
Candidats sélectionnés : CENTRAL ; NP2F / Architectuuratelier ambiorix / BEL / B-architecten / architectes associés ; AM Trait  
Lauréat : CENTRAL ; NP2F

---

Nom du projet : Brigittines  
Commune : 1000  
Description : Rénovation des logements sociaux  
Maître d'ouvrage : Beliris  
Montant des travaux : 20 467 768,60 €  
Comité d'avis : 2023-12-20  
Nombre de candidats : 14  
Candidats sélectionnés : Karbon' / XDGA / BEAU / AAC ; KPW / cottenier & partners ; CERAU  
Lauréat : XDGA

---

Nom du projet : Mont Saint-Lambert  
Commune : 1200  
Description : Stratégie de rénovation pour 300 logements sociaux  
Maître d'ouvrage : L'Habitation Moderne  
Montant des travaux : 1 60 000 €  
Comité d'avis : 2023-09-27  
Nombre de candidats : 9  
Candidats sélectionnés : Peritas ; Taktyk ; redevelop / habitat et rénovation ; Sweco Belgium ; MULTIPLE / Détang ; SEA ; grue. ; V+ / Enesta ; VVV ; Czvek Rigby  
Lauréat : Enesta ; VVV ; Czvek Rigby

---

Nom du projet : Cityforward  
Commune : 1000  
Description : Redéveloppement de 300.000 m<sup>2</sup> de bureaux  
Maître d'ouvrage : Whitewood  
Comité d'avis : 2023-05-26  
Nombre de candidats : 22  
Candidats sélectionnés : Osmos Network ; RE-ST ; Plusoffice / Bogdan & Van Broeck ; CityTools / Sven Sterken ; Idea Consult ; 51N4E / BXLMSR ; Idea Consult ; XDGA  
Lauréat : Osmos Network ; RE-ST ; Plusoffice

---

Nom du projet : Stratégie de rénovation pour Héliport-Anvers  
Commune : 1000  
Description : Etude de faisabilité rénovation de huit bâtiments résidentiels  
Maître d'ouvrage : Le Foyer Laekenois  
Montant de l'étude : 150 000 € à 200 000 €  
Comité d'avis : 2023-02-28  
Nombre de candidats : 5  
Candidats sélectionnés : Energ-Ir ; Ney & Partners ; Studio Tuin en Wereld ; KADERSTUDIO / Tractebel ; Ney & Partners ; OFFICEU ; Archipelago / Cenergie ; BAS ; BC / PDG ; Daidalos Peutz ; RCR ; Bollinger+Grohmann ; Altstadt  
Lauréat : Energ-Ir ; Ney & Partners ; Studio Tuin en Wereld ; KADERSTUDIO

---

Nom du projet : Nouveau Marché aux Grains  
Commune : 1000  
Description : Réaménagement espace public  
Maître d'ouvrage : Ville de Bruxelles  
Montant de l'étude : 495 868 €  
Montant des travaux : 5 021 500 €  
Comité d'avis : 2023-11-20  
Nombre de candidats : 21  
Candidats sélectionnés : GÉNÉRALE ; Laura Muyldermans / grue. ; CRIT / Taktyk / PTA / Fallow ; Basil Descheemaeker  
Lauréat : Fallow ; Basil Descheemaeker

---

Nom du projet : Gounod  
Commune : 1070  
Description : Construction d'un immeuble de logements sociaux  
Maître d'ouvrage : SPRB  
Montant de l'étude : 375 000 €  
Montant des travaux : 3 000 000 €  
Comité d'avis : 2023-11-06  
Nombre de candidats : 12  
Candidats sélectionnés : OFFICEU / Vanden Eeckoudt Creyf ; Usages / EPOC / a practice. ; Barrault Pressacco  
Lauréat : a practice. ; Barrault Pressacco

---

Nom du projet : Masterplan CPAS Ganshoren  
Commune : 1083  
Description : Masterplan relatif au développement d'un nouveau centre administratif  
Maître d'ouvrage : Commune de Ganshoren  
Montant de l'étude : 159 791 €  
Comité d'avis : 2023-05-17  
Nombre de candidats : 6  
Candidats sélectionnés : CityTools ; Archipelago / Veld / Taktyk ; Joris de Baes ; Clément Blanchet  
Lauréat : Veld

---

Nom du projet : Super Reine Verte  
Commune : 1030  
Description : Réaménagement du parc  
Maître d'ouvrage : Renovas  
Montant des travaux : 290 375 €  
Comité d'avis : 2023-11-24  
Nombre de candidats : 14  
Candidats sélectionnés : 7<sup>e</sup> gauche ; Jeudy ; BLOC paysage / Bauclub ; Exercice ; Carbonifère ; Speculoos ; l'architecture qui dégenre / CityTools ; Plusoffice  
Lauréat : CityTools ; Plusoffice

---

Nom du projet : Maison Africaine  
Commune : 1050  
Description : Etude de faisabilité pour le réaménagement de la Maison Africaine  
Maître d'ouvrage : Maison Africaine asbl  
Montant de l'étude : 28 000 €  
Comité d'avis : 2023-04-13  
Nombre de candidats : 10  
Candidats sélectionnés : Atelier Ergon ; New South / &Sens / Waow / Enesta ; Czvek Rigby  
Lauréat : Waow

**RAPPORT D'ACTIVITÉS 2023**  
bouwmeester maitre architecte

---

Nom du projet : Faculté de Pharmacie de l'ULB  
Commune : 1070  
Description : Etude de faisabilité pour le déménagement de la faculté de pharmacie  
Maître d'ouvrage : ULB  
Montant de l'étude : 115 000 €  
Comité d'avis : 2023-03-31  
Nombre de candidats : 10  
Candidats sélectionnés : CRIT. ; Leidsman ; Archipelago / Eco-Programmation ; Lankry ; ALPHAVILLE / A2M0 ; Idea Consult ; LAB705  
Lauréat : CRIT. ; Leidsman ; Archipelago

---

Nom du projet : Vision Schaerbeek-Formation  
Commune : 1000  
Description : Elaboration d'une vision d'ensemble  
Maître d'ouvrage : Perspective.brussels  
Montant de l'étude : 300 000 €  
Comité d'avis : 2023-02-17  
Nombre de candidats : 8  
Candidats sélectionnés : Studio 2 ; 51N4E / Osmos Network ; Res Derelictae ; Atelier Horizon ; KCAP / ORG / Arcadis ; Studio Paola Vigano / Inbo ; Une fabrique de la ville ; Tractebel ; XDGA  
Lauréat : ORG

---

Nom du projet : Espaces Publics Jacquet  
Commune : 1081  
Description : Réaménagement d'espaces publics  
Maître d'ouvrage : Commune de Koekelberg  
Montant des travaux : 1 643 680 €  
Comité d'avis : 2023-06-23  
Nombre de candidats : 9  
Candidats sélectionnés : 1010 / DEV-Space / Karbon' / Lokus Landscape ; New South / VVV  
Lauréat : Lokus Landscape ; New South

---

Nom du projet : Nekkersdal  
Commune : 1030  
Description : Rénovation du centre communautaire  
Maître d'ouvrage : VGC  
Montant des travaux : 6 611 570 €  
Comité d'avis : 2023-04-26  
Nombre de candidats : 5  
Candidats sélectionnés : Fast Forward / OS-KAR ; Zampone / Import.Export  
Lauréat : OS-KAR ; Zampone

---

Nom du projet : KANAL bar - brasserie  
Commune : 1000  
Description : Aménagement intérieur du bar-brasserie  
Maître d'ouvrage : Fondation KANAL Stichting  
Montant de l'étude : 127 500 €  
Montant des travaux : 850 000 €  
Comité d'avis : 2023-03-29  
Nombre de candidats : 87  
Candidats sélectionnés : Construire ; Fait Maison ; Rotor / OUEST ; Studio Ossidiana / Piovenefabi / Studioemile / Chancel ; Frick Cloupet ; Gangloff ; Loizidis  
Lauréat : Chancel ; Frick Cloupet ; Gangloff ; Loizidis

---

Nom du projet : Lepoutre Brugmann  
Commune : 1050  
Description : Réaménagement des espaces verts  
Maître d'ouvrage : Commune d'Ixelles  
Montant de l'étude : 55 000 €  
Montant des travaux : 700 000 €  
Comité d'avis : 2023-12-04  
Nombre de candidats : 12  
Candidats sélectionnés : Meow ; Plant en Houtgoed / Olivier Adam ; CALM-E ; 1010 architecture urbanism / Ecorce ; Dérive ; kollektif  
Lauréat : Meow ; Plant en Houtgoed

---

Nom du projet : Catalogue typologique des équipements  
Commune : 1000  
Description : Catalogue des équipements et recommandations sur leurs mutualisations  
Maître d'ouvrage : Perspective.brussels  
Montant de l'étude : 30 000 €  
Comité d'avis : 2023-09-20  
Nombre de candidats : 9  
Candidats sélectionnés : Forme ; ODD / 51N4E / Veldacademie ; SFNR / Vraiment Vraiment  
Lauréat : Forme ; ODD

---

Nom du projet : Études de faisabilité spatiale/ technique et financière  
Commune : 1000  
Description : Etudes pour l'implantation d'équipements collectifs  
Maître d'ouvrage : Perspective.brussels  
Montant de l'étude : 135 000 €  
Comité d'avis : 2023-09-18  
Nombre de candidats : 7  
Candidats sélectionnés : Karbon' / neustadt / 51N4E  
Lauréat : neustadt

---

Nom du projet : Étude des approches de la ville de proximité  
Commune : 1000  
Description : Étude des approches de la ville de proximité et recommandations  
Maître d'ouvrage : Perspective.brussels  
Montant de l'étude : 90 000 €  
Comité d'avis : 2023-09-13  
Nombre de candidats : 9  
Candidats sélectionnés : Pashenko Works ; chaire ETI / C. Newton ; POLO / Veldacademie ; SFNR / Cridsis ; Louise  
Lauréat : Veldacademie ; SFNR

---

Nom du projet : KANAL Bookshop et salle de lecture  
Commune : 1000  
Description : Aménagement intérieur d'un Bookshop et d'une Salle de Lecture  
Maître d'ouvrage : Platform Kanal / Fondation CIVA Stichting / Fondation KANAL Stichting  
Montant des travaux : 500 000 €  
Comité d'avis : 2023-01-11  
Nombre de candidats : 131  
Candidats sélectionnés : Lukas Wegwerth ; hé! / XDGA / Asti Cicek / Gru ; Traumnovelle / NORD / CENTRAL  
Lauréat : CENTRAL

---

Nom du projet : Bridgecty  
Commune : 1000  
Description : Construction de logements, d'équipement et d'activités économiques  
Maître d'ouvrage : Citydev.brussels  
Comité d'avis : 2023-12-08  
Nombre de candidats : 9  
Candidats sélectionnés : OYO ; Dencl-studio ; Bogdan & Van Broeck / LOW ; Axent' ; R2D2 / Kras ; Nest ; Altiplan / Lowette & partners ; DDS+ / CERAU ; ADE  
Lauréat : Lowette & partners ; DDS+

---

Nom du projet : Ecole Les Bruyères  
Commune : 1083  
Description : Développement d'une école maternelle et primaire  
Maître d'ouvrage : Citydev.brussels  
Montant des travaux : 9 100 000 €  
Comité d'avis : 2023-11-22  
Nombre de candidats : 15  
Candidats sélectionnés : dmvA ; A4 / Czaar ; Zampone / Urban Platform / Fast Forward / POLO  
Lauréat : En cours d'attribution

## LISTE DES CONCOURS

---

Nom du projet : Contrat école série 5  
Commune : 1000  
Description : Etude de programmation  
Maître d'ouvrage : Perspective.brussels  
Montant de l'étude : 100 000 €  
Comité d'avis : 2023-11-16  
Nombre de candidats : 5  
Candidats sélectionnés : Periferia ; LAB705 / createlli ; RZK.MKS / Collecti(e)F ipé ; Karbon'  
Lauréat : Collecti(e)F ipé ; Karbon'

---

Nom du projet : Waelhem  
Commune : 1030  
Description : Habitat communautaire pour personnes âgées  
Maître d'ouvrage : Perspective.brussels  
Montant de l'étude : 187 346 €  
Montant des travaux : 1 561 218 €  
Comité d'avis : 2023-06-30  
Nombre de candidats : 16  
Candidats sélectionnés : AgwA ; ifau ; DOGMA / Tom Vanhee ; BUROBILL / Dencl-studio / LRAs ; Specimen / Stekke + Fraas  
Lauréat : Stekke + Fraas

---

Nom du projet : Belgrade 100-104  
Commune : 1060  
Description : Logements et une recyclerie  
Maître d'ouvrage : Citydev.brussels  
Comité d'avis : 2023-06-14  
Nombre de candidats : 6  
Candidats sélectionnés : StudioBont ; GÉNÉRALE / R2D2 / LD2 ; Arter  
Lauréat : StudioBont ; GÉNÉRALE

---

Nom du projet : Mérode 97-103  
Commune : 1060  
Description : Logements et une crèche  
Maître d'ouvrage : Citydev.brussels  
Montant de l'étude : 368 000 €  
Montant des travaux : 2 500 000 €  
Comité d'avis : 2023-04-28  
Nombre de candidats : 16  
Candidats sélectionnés : Sweco ; DXA / FP Architectes / Atelier d'architecture Matador / Fabrique d'Espaces ; Specimen / a practice. ; LLPA  
Lauréat : a practice. ; LLPA

---

Nom du projet : Etat Major du SIAMU  
Commune : 1000  
Description : Construction d'une nouvelle caserne état-major pour le SIAMU  
Maître d'ouvrage : SAU  
Comité d'avis : 2023-09-14  
Nombre de candidats : 6  
Candidats sélectionnés : Sergison Bates ; HUB / Atelier Kempe Thill ; ASSAR / Samyn ; Jaspers-Eyers  
Lauréat : En attente d'attribution

---

Nom du projet : Étude de faisabilité  
Quadrilatères  
Commune : 1060  
Description : Mission d'analyse et de faisabilité pour trois « quadrilatères »  
Maître d'ouvrage : SPRB  
Montant de l'étude : 82 645 €  
Comité d'avis : 2023-11-10  
Nombre de candidats : 6  
Candidats sélectionnés : OYO ; Levier / PTA / 51N4E / OUEST ; CityTools  
Lauréat : OUEST ; CityTools

---

Nom du projet : Plan d'avenir Globe Aroma  
Commune : 1000  
Description : Un plan d'avenir des scénarios d'aménagement  
Maître d'ouvrage : Globe Aroma  
Montant de l'étude : 30 000 €  
Montant des travaux : 47 000 €  
Comité d'avis : 2023-09-22  
Nombre de candidats : 29  
Candidats sélectionnés : Ontwerpatelier Chambrang / Shervin Sheikh Rezaei ; Carton123 ; Laura Muyldermans / Karel Bruylandt ; New South  
Lauréat : Karel Bruylandt ; New South

---

Nom du projet : Faisabilité halle Delhaize  
Commune : 1080  
Description : Etude de définition et de faisabilité  
Maître d'ouvrage : Citydev.brussels / Commune de Molenbeek-Saint-Jean / SNCB  
Montant de l'étude : 47 000 €  
Comité d'avis : 2023-03-14  
Nombre de candidats : 3  
Candidats sélectionnés : Sportoase ; GD&A ; RebelGroup ; PTA  
Lauréat : Sportoase ; GD&A ; RebelGroup ; PTA

---

Nom du projet : Mons 576  
Commune : 1070  
Description : Transformation en logements, commerces, activités productives et salle d'escalade  
Maître d'ouvrage : IMMO IDEAL  
Montant des travaux : 16 000 000 €  
Comité d'avis : 2023-03-08  
Nombre de candidats : 40  
Candidats sélectionnés : veld / Robbrecht en Daem / Barrault Pressacco ; AgwA  
Lauréat : veld

---

Nom du projet : Blocs 17 et 18 au Peterbos  
Commune : 1070  
Description : Rénovation des logements sociaux  
Maître d'ouvrage : Beliris  
Montant des travaux : 15 763 000 €  
Comité d'avis : Comité d'avis : 2023-06-30  
Nombre de candidats : 15  
Candidats sélectionnés : A2D ; Java / 51N4E / Pierre Blondel  
Lauréat : 51N4E

---

Nom du projet : Drootbeek  
Commune : 1020  
Description : Aménagement d'espace public  
Maître d'ouvrage : Ville de Bruxelles  
Montant des travaux : 1 900 000 €  
Comité d'avis : 2023-11-06  
Nombre de candidats : 11  
Candidats sélectionnés : PTA / grue. / concorde ; Buro Kiss ; WAUW / 21 Solutions ; Espaces-Mobilités  
Lauréat : grue.

---

Nom du projet : KANAL restaurant  
Commune : 1000  
Description : Aménagement intérieur du restaurant  
Maître d'ouvrage : Fondation KANAL Stichting  
Montant de l'étude : 97 500 €  
Montant des travaux : 650 000 €  
Comité d'avis : 2023-03-30  
Nombre de candidats : 86  
Candidats sélectionnés : B-ILD / ACME / Laura Muyldermans ; Aurélie Hachez / doorzon / Elmes ; GÉNÉRALE  
Lauréat : Elmes ; GÉNÉRALE

## **RECHERCHE PAR LE PROJET**

**Le dessin est au cœur de la recherche par le projet. Cet outil, présent depuis 2016 au sein de l'équipe BMA, intervient le plus en amont possible et contribue ainsi de manière spécifique à la qualité des projets. Qu'il s'agisse de la définition de questions, de la clarification du cadre d'un concours, de l'amélioration et de l'optimisation des projets par la conception d'alternatives crédibles, ou encore l'aide à la rédaction de projectlines, la recherche par le projet travaille avec les outils du concepteur pour alimenter la discussion sur la qualité d'un projet par des dessins, des croquis et des images.**

### **UNE TENDANCE QUI SE CONFIRME**

La façon dont le BMA mène la recherche par le projet est en évolution. L'année 2022 a été marquée par la formalisation d'une nouvelle catégorie de recherche par le projet: l'accompagnement par l'œil du concepteur. En 2023 encore, la recherche par le projet a largement eu recours à cette approche.

Par «œil du concepteur», nous entendons que nous n'effectuons pas de recherche par le projet de manière totalement indépendante, mais que nous utilisons notre créativité dans le domaine de la conception spatiale pour réagir à un projet en cours et proposer des améliorations. Nous avons appliqué cette approche à la fois à des projets privés et publics, toujours en concertation avec les autorités publiques concernées.

### **LA RECHERCHE PAR LE PROJET COMME AIDE À LA RÉDACTION DES PROJECTLINES**

Nous avons la conviction que le fait de travailler en amont est le meilleur moyen d'influer sur la qualité d'un projet. Au lieu de «réparer» les projets en cours d'élaboration, à un moment où de nombreux choix programmatiques ont déjà été posés.

La recherche par le projet doit, dans le cas des projectlines, permettre non pas de challenger un porteur de projet mais plutôt d'aider les administrations communales et régionales à définir les grandes lignes du cadre de développement d'un projet à un stade très précoce en balisant, par exemple, le programme, la densité ou les équipements publics souhaités. La recherche par le projet joue un rôle central dans l'élaboration des projectlines. En 2023, un exercice fouillé de recherche par le projet a permis d'aboutir en un temps court à la rédaction de projectlines pour le site de l'ancien hôpital Bordet à la porte de Hal. Également en 2023, a été mis sur le marché l'immeuble Graaf de Ferraris pour lequel une recherche par le projet a participé à la rédaction de projectlines en amont de sa vente.

### **REGARDER VERS L'AVANT ET EXPLORER D'AUTRES CHOIX ET DE NOUVELLES PISTES**

En 2016, Kristiaan Borret a développé la méthode de recherche par le projet au sein des services de la Région de Bruxelles-Capitale. En 2023, sept ans plus tard, il était temps de faire le point. Que pensent les partenaires externes de cette approche? L'outil de la recherche par le projet a-t-il sa place au sein de l'administration publique? Doit-il être maintenu sous sa forme actuelle ou est-il temps de franchir une nouvelle étape?

C'est pourquoi nous avons organisé une table de conversation sur le sujet avec comme invités Vincent Dupont, Claire Heughebaert, Charlotte Kokken, Géry Leloutre et Ward Verbakel. Elle fait l'objet d'un chapitre spécifique dans l'ouvrage publié par le BMA en 2023 «Team Research By Design. Une ville ne se construit pas sur Excel.»

Cette discussion a été riche et inspirante. Nous en retenons entre autres que la recherche par le projet dans une administration publique est un outil d'une puissance extraordinaire.

**LISTE DES PROJETS « RECHERCHE PAR LE PROJET »**



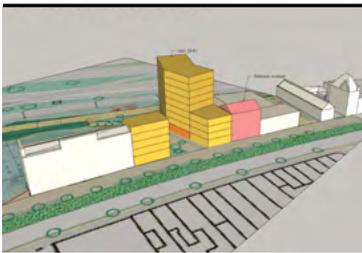
Nom du projet : Emerald  
Commune : 1030  
Initiateur : SAU  
Question de recherche : Est-il possible d'implanter un commissariat sur cette parcelle et quel serait l'impact des mesures de sécurités sur l'espace public ?



Nom du projet : CPAS Ganshoren  
Commune : 1083  
Initiateur : BMA  
Question de recherche : Les m<sup>2</sup> envisagés dans le CSC par le maître d'ouvrage sont t'ils crédibles sur ce site ?



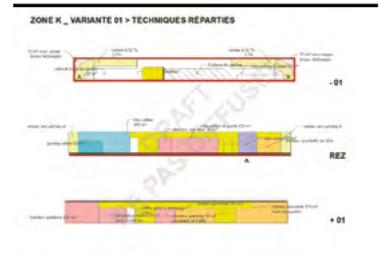
Nom du projet : Tours Machtens  
Commune : 1080  
Initiateur : Le Logement Molenbeekois  
Question de recherche : Quels scénarios futurs pour les Tours Machtens ?



Nom du projet : Marais Wiels  
Commune : 1190  
Initiateur : Citydev  
Question de recherche : Réunion de projet - quelle densité sur le site ?



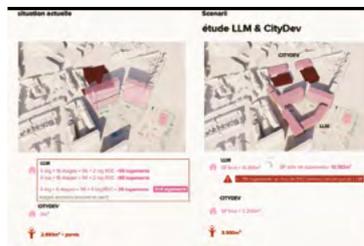
Nom du projet : ZEMU Bordet  
Commune : 1130  
Initiateur : Urbicoon  
Question de recherche : Comment le programme proposé par un promoteur privé s'inscrit-il sur le site et dans la vision globale de la zone ZEMU ?



Nom du projet : Zone K  
Commune : 1030  
Initiateur : SAU  
Question de recherche : Est-il possible d'implanter un commissariat sur cette parcelle très spécifique. Quelles sont les implications en terme de parking sous terrain de la géométrie de la parcelle ?



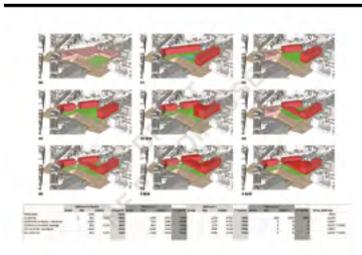
Nom du projet : Hopital Bordet  
Commune : 1000  
Initiateur : BMA  
Question de recherche : Quel cadre urbanistique pour la vente du site de l'hopital Bordet ?



Nom du projet : Lioncity II (circus)  
Commune : 1080  
Initiateur : Citydev  
Question de recherche : Le programme (école de cirque et logements) s'intègre-t-il sur le site, en tenant compte du futur des logements sociaux des Tours Machtens avoisinantes ?



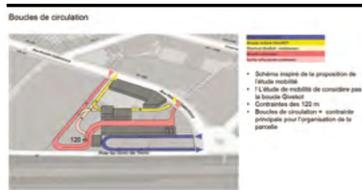
Nom du projet : Hub humanitaire  
Commune : NA  
Initiateur : Task force équipement  
Question de recherche : Quelles spatialisations possibles pour le Hub humanitaire ?



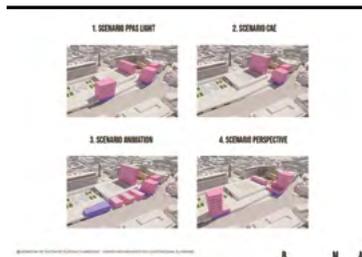
Nom du projet : EREMIS  
Commune : 1030  
Initiateur : BMA  
Question de recherche : La densité envisagée pour le concours BMA est-elle acceptable ?



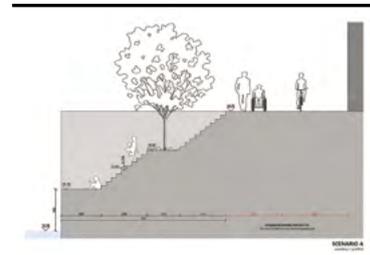
Nom du projet : USG  
Commune : 1190  
Initiateur : BMA  
Question de recherche : Quel serait l'impact d'un stade de 15,000 places sur son contexte urbain s'il restait implanté dans le parc duden ?



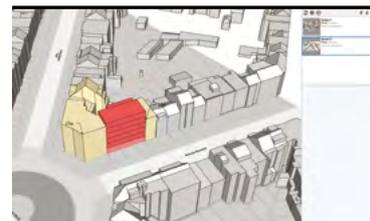
Nom du projet : recypark jette  
Commune : 1090  
Initiateur : BMA  
Question de recherche : Quels enjeux sont ils à mettre en avant dans le futur CSC ? Le projet est-il acceptable sur la parcelle ?



Nom du projet : Pacheco  
Commune : 1000  
Initiateur : Ville de Bruxelles  
Question de recherche : Quel programmes et implantations sont faisables pour ce site, en tenant compte des points de vue protégés existants ?



Nom du projet : Abaissement du quai Porte de Ninove  
Commune : 1000  
Initiateur : BMA  
Question de recherche : Comment pourrait-on transformer la Porte de Ninove en un espace à proximité d'eau accueillant pour tous les Bruxellois ?



Nom du projet : Gounod  
Commune : 1070  
Initiateur : BMA  
Question de recherche : Quelle est la densité acceptable sur la parcelle en vue du lancement d'un concours ?

**LISTE DES PROJETS « RECHERCHE PAR LE PROJET »**

---

Nom du projet : Ilot Neep-Stepman + Salle de sport Victoria  
Commune : 1081  
Initiateur : Beliris  
Question de recherche : Comment intégrer l'extension de la salle de sport existante dans un îlot déjà densément bâti, en tenant compte des importants flux existants et futurs des autres fonctions et projets adjacents ?

---

Nom du projet : Parc de Neerpede - étang de baignade  
Commune : 1070  
Initiateur : Bruxelles Environnement  
Question de recherche : Comment intégrer le nouvel étang de baignade et ses accessoires dans le parc sans compromettre la biodiversité ?

---

Nom du projet : Ilots Mediapark  
Commune : 1030  
Initiateur : SAU  
Question de recherche : Quel développement futur pour les ilots du mediapark ?

---

Nom du projet : Quai de Mariemont 21-22  
Commune : 1080  
Initiateur : BMA - URBAN  
Question de recherche : Quelle est la densité appropriée pour ce site ?

---

Nom du projet : SAU Delta  
Commune : 1160  
Initiateur : SAU  
Question de recherche : Un projet mixte STIB + ABP est-il possible sur la parcelle et quels sont les impacts sur le PAD?

---

Nom du projet : Chaussée de Mons 604  
Commune : 1070  
Initiateur : BMA - URBAN  
Question de recherche : Quelle est la bonne densité pour le site, en tenant compte du site adjacent qui est également en cours de développement ?

---

Nom du projet : École primaire rue Gray  
Commune : 1050  
Initiateur : Commune Ixelles  
Question de recherche : Le programme (extension de l'école néerlandaise) est-il adapté au site ?

---

Nom du projet : 24h Territoires de la Nuit  
Commune : La Région  
Initiateur : 24hBrussels  
Question de recherche : Où se situe la vie nocturne actuelle à Bruxelles et comment la perpétuer et/ou la placer dans le futur ?

---

Nom du projet : BRUSAFE Stelantis  
Commune : 1000  
Initiateur : SAU  
Question de recherche : Le programme prévu de Brusafe s'intègre-t-il bien dans les bâtiments existants ?

---

Nom du projet : Façades Boulevard Maurice Lemonnier  
Commune : 1000  
Initiateur : Ville de Bruxelles  
Question de recherche : Comment rénover une façade moderniste avec un budget limité sans perdre sa valeur iconique

---

Nom du projet : GO! Onderwijs Place de la Vaillance  
Commune : 1070  
Initiateur : GO onderwijs  
Question de recherche : Quel programme est faisable pour ce site ?

---

Nom du projet : Move Hub  
Commune : 1070  
Initiateur : BMA  
Question de recherche : Quelle intégration urbaine pour le projet ?

---

Nom du projet : CCN  
Commune : 1060  
Initiateur : BMA  
Question de recherche : Comment optimiser le hub de mobilité et en limiter l'impact sur l'espace public ?

## **AVIS**

Plus le dialogue sur la qualité d'un projet est amorcé en amont de celui-ci, plus ce dialogue portera ses fruits. En effet, solliciter un avis à la veille d'une demande de permis ne permet pas une discussion utile autour du projet. C'est dans cette lignée que le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) souhaite stimuler les porteurs de projet à provoquer suffisamment tôt une discussion sur la qualité architecturale.

### **AVIS BMA**

*Depuis septembre 2019, le CoBAT oblige, dans l'article 11/1, à ce qu'une demande d'avis soit faite auprès du BMA pour toutes demandes de permis pour des projets totalisant plus de 5000 m<sup>2</sup> de superficie plancher, et ce afin de l'ajouter au dossier de la demande de permis.*

Pendant l'année 2023, BMA a reçu 68 sollicitations d'avis devant être ajoutés à la demande de permis. Il s'agit de chiffres semblables par rapport aux années précédentes. L'année 2022 comptait 17 demandes d'avis « fastlane », contre seulement 4 en 2023. Nous constatons donc une baisse drastique du nombre de demande d'avis de ce type.

Le délai légal pour la préparation d'un avis BMA est de 60 jours, sauf pour les projets relevant du principe de «fastlane» où le délai maximum est réduit à 30 jours. L'équipe BMA parvient à respecter ces délais, même avec une grande marge. Il n'est jamais arrivé qu'une demande d'avis reste sans réponse en raison du dépassement du délai maximal autorisé. En 2023, le délai moyen de traitement d'une demande d'avis par BMA était de 33 jours, tandis que la moyenne pour les 4 demandes relevant de la «fastlane» était de 20 jours. En d'autres termes, BMA traite les demandes d'avis en moyenne presque deux fois plus rapidement que le délai maximum autorisé.

### **CLARIFIER LES CONDITIONS POUR UNE DEMANDE D'AVIS BMA**

Nous l'annonçons dans le rapport d'activité de 2022, un travail d'analyse visant à mieux comprendre les cas où un avis n'a pas été demandé alors qu'il aurait dû l'être, a été mené. Pour donner suite à celui-ci nous avons travaillé en 2023, toujours en collaboration avec Urban, à la rédaction de lignes directrices précises sur l'interprétation de la réglementation ainsi qu'à une proposition de modification de l'annexe 1 du formulaire joint à la demande de permis. Nous espérons voir ces propositions définitivement atterrir et être adoptée en 2024.

### **ELARGIR LE PILIER AVIS ET FORMALISER LES PROJECTLINES**

Dans le pilier avis, à côté des avis BMA prévu au COBAT, nous avons décidé de formaliser la catégorie projectlines. Bien que totalement différentes sur la forme les projectlines trouvent à leur raison d'intégrer ce pilier car la philosophie de base est la même : « Plus le dialogue sur la qualité d'un projet est amorcé en amont de celui-ci, plus ce dialogue portera ses fruits. »

Telle est l'idée qui sous-tend les projectlines. Elles sont rassemblées dans un document rédigé en collaboration avec les administrations communales et régionales et avec le ou la propriétaire ; il définit les grandes lignes du cadre de développement d'un projet à un stade très précoce en balisant, par exemple, le programme, la densité ou les équipements publics souhaités. L'objectif de ce document est de clarifier avant un éventuel rachat, les ambitions programmatiques et spatiales pour le redéveloppement d'un site, de mettre sur un pied d'égalité les futurs acquéreurs en leur fournissant le même niveau d'informations, mais aussi d'empêcher la spéculation. La recherche par le projet joue un rôle central dans l'élaboration de ce document.

Les projectlines sont donc un outil nouveau dont le but est d'encadrer les possibilités de développement avant la vente d'un bien immobilier. L'expérience a montré que les projectlines ont un impact favorable sur le développement de ces sites ou bâtiments.

Si l'outil est testé depuis 2021 nous avons décidé aujourd'hui de formaliser son existence dans le rapport d'activité.

## LISTE DES AVIS

---

Nom du projet : Colonel Bourg 105  
Date de remise de l'avis : 9/01/2023  
Commune : 1140  
Maître d'ouvrage : Vaha  
Bureau d'études : Atelier d'Architecture Estia  
Superficie : 4 730 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un immeuble mixte

---

Nom du projet : Rénovation ensemble de bureaux  
Date de remise de l'avis : 10/01/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : ProWinko België nv  
Bureau d'études : Altiplan Architects  
Superficie : 7 442 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation d'un ensemble de bureaux

---

Nom du projet : IN1814 – Site Cureghem  
Date de remise de l'avis : 8/02/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : STIB  
Bureau d'études : Altiplan Architects  
Superficie : 11 699 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation du dépôt Cureghem de la STIB

---

Nom du projet : L'ancien garage pour corbillards  
Date de remise de l'avis : 9/02/2023  
Commune : 1140  
Maître d'ouvrage : Alides REIM nv  
Bureau d'études : LD2 Architecture  
Superficie : 1 137 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation d'un bâtiment

---

Nom du projet : Starcity  
Date de remise de l'avis : 9/02/2023  
Commune : 1130  
Maître d'ouvrage : Louis De Waele Immo  
Bureau d'études : Lowette & Partners Architects  
Superficie : 18 293 m<sup>2</sup>  
Description : Construction de logements, commerces et 3 ateliers de productions

---

Nom du projet : Demets  
Date de remise de l'avis : 3/03/2023  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : Brussels Development  
Bureau d'études : Company Ad Architecten  
Superficie : 7 915 m<sup>2</sup>  
Description : Construction de bureaux et de logements et aménagement des jardins

---

Nom du projet : Elan  
Date de remise de l'avis : 7/03/2023  
Commune : 1170  
Maître d'ouvrage : SISP En Bord de Soignes  
Bureau d'études : FP / Multiple  
Superficie : 13 131 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation et isolation de l'enveloppe de deux immeubles

---

Nom du projet : The Lighthouse Office  
Date de remise de l'avis : 8/03/2023  
Commune : 1210  
Maître d'ouvrage : Besix Real Estate Development  
Bureau d'études : B2Ai  
Superficie : 5 646 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation et extension d'un immeuble de bureaux

---

Nom du projet : Antares A et B  
Date de remise de l'avis : 9/03/2023  
Commune : 1200  
Maître d'ouvrage : SLRB  
Bureau d'études : DDS+  
Superficie : 12 235 m<sup>2</sup>  
Description : Reconversion bureaux - logements

---

Nom du projet : Régence 55-65  
Date de remise de l'avis : 22/03/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Regentinvest nv  
Bureau d'études : Jaspers-Eyers Architects  
Superficie : 16 067 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation bâtiments de bureaux

---

Nom du projet : Schlumberger  
Date de remise de l'avis : 28/03/2023  
Commune : 1180  
Maître d'ouvrage : AG Real Estate Development  
Bureau d'études : ARCHi2000  
Superficie : 26 105 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation en logements

---

Nom du projet : Delhaize Mozart  
Date de remise de l'avis : 30/03/2023  
Commune : 1180  
Maître d'ouvrage : Delimmo / Skyhome / Delhaize Le Lion  
Bureau d'études : ADA Architects  
Superficie : 5 289 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition et reconstruction d'un ensemble mixte

---

Nom du projet : Lake Side  
Date de remise de l'avis : 4/04/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Project T&T  
Bureau d'études : Bureau Bouwtechniek  
Superficie : 140 759 m<sup>2</sup>  
Description : Réalisation d'un ensemble mixte

---

Nom du projet : Colonel Bourg 113  
Date de remise de l'avis : 7/04/2023  
Commune : 1140  
Maître d'ouvrage : BW Promo  
Bureau d'études : MDW Architecture  
Superficie : 5 630 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition de bureaux et construction de logements

---

Nom du projet : Lebeau  
Date de remise de l'avis : 11/04/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Lebeau Development  
Bureau d'études : Assar Architects  
Superficie : 35 332 m<sup>2</sup>  
Description : Réaménagement de l'ancien complexe

---

Nom du projet : NHQ  
Date de remise de l'avis : 20/04/2023  
Commune : 1140  
Maître d'ouvrage : La Défense  
Bureau d'études : Assar Architects  
Superficie : > 100 000 m<sup>2</sup>  
Description : Nouveau quartier général pour la défense

---

Nom du projet : Projet STIB - Dépôt Bonne-Enghien  
Date de remise de l'avis : 21/04/2023  
Commune : 1080  
Maître d'ouvrage : STIB  
Bureau d'études : A.D.E. Architects  
Superficie : 8 452 m<sup>2</sup>  
Description : Extension du dépôt de tramways de la STIB

---

Nom du projet : ZIR4 Van Praet  
Date de remise de l'avis : 21/04/2023  
Commune : 1120  
Maître d'ouvrage : Régie Foncière de la ville de Bruxelles  
Bureau d'études : 51N4E  
Superficie : 35 332 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un grand projet mixte et l'aménagement du paysage

---

Nom du projet : Bordet 162  
Date de remise de l'avis : 2/05/2023  
Commune : 1140  
Maître d'ouvrage : Evere-Caserne  
Bureau d'études : Syntaxe Architectes  
Superficie : 6 126 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition d'une caserne de pompiers, construction d'appartements

---

Nom du projet : BRMET  
Date de remise de l'avis : 4/05/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Brussels Recycling Metal  
Bureau d'études : Burtonboy Architects  
Superficie : 6 772 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un centre de collecte et de recyclage

**RAPPORT D'ACTIVITÉS 2023**  
bouwmeester maitre architecte

---

Nom du projet : Astro  
Date de remise de l'avis : 11/05/2023  
Commune : 1210  
Maître d'ouvrage : Highline Brussels sa / Soap House sa  
Bureau d'études : Smak Architects / Bureau Bouwtechniek  
Superficie : 8 435 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation de bureaux et construction de logements

---

Nom du projet : Magasin de matériaux Watteau  
Date de remise de l'avis : 16/05/2023  
Commune : 1020  
Maître d'ouvrage : Bois Watteau  
Bureau d'études : Roger Wagschal  
Superficie : 6 946 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition et construction d'un magasin de vente de matériaux avec entrepot et bureau

---

Nom du projet : Dyle 246  
Date de remise de l'avis : 30/05/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Commerce Construction  
Bureau d'études : Atelier 224  
Superficie : 10 156 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition et construction d'un immeuble mixte

---

Nom du projet : Woluwe 62  
Date de remise de l'avis : 31/05/2023  
Commune : 1200  
Maître d'ouvrage : Galika / Burco Europe  
Bureau d'études : ARCHI2000  
Superficie : 6 827 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition de bureaux et construction de logements

---

Nom du projet : Erasmus Gardens Lot F2  
Date de remise de l'avis : 14/06/2023  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : Erasmus Gardens  
Bureau d'études : A2RC Architects  
Superficie : 13 103 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un ensemble d'appartements

---

Nom du projet : HospitaCité  
Date de remise de l'avis : 16/06/2023  
Commune : 1200  
Maître d'ouvrage : Cliniques universitaires Saint-Luc  
Bureau d'études : VK Architects  
Superficie : 205 576 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'une nouvelle tour d'hospitalisation et la rénovation lourde du socle médico-technique

---

---

Nom du projet : Projet Groeselenberg  
Date de remise de l'avis : 20/06/2023  
Commune : 1180  
Maître d'ouvrage : Indivision JCX IMMO / BURCO EUROPE  
Bureau d'études : Atelier d'architecture Baudouin Courtens  
Superficie : 5 581 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition de parkings à ciel ouvert et construction de logements

---

Nom du projet : MRS Albert De Latour  
Date de remise de l'avis : 20/06/2023  
Commune : 1030  
Maître d'ouvrage : CPAS de Schaerbeek  
Bureau d'études : ETAU Architects  
Superficie : 7 948 m<sup>2</sup>  
Description : Extension, rénovation et aménagement des abords

---

Nom du projet : Projet Pépinière  
Date de remise de l'avis : 22/06/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Eaglestone Investment  
Bureau d'études : AXENT Architects srl  
Superficie : 6 832 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation de bureaux en appartements

---

Nom du projet : Motown  
Date de remise de l'avis : 26/06/2023  
Commune : 1050  
Maître d'ouvrage : Motown Trone Construct  
Bureau d'études : B.D.Ar, société civile d'architectes  
Superficie : 5 581 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation en projet mixte

---

Nom du projet : Meyboom  
Date de remise de l'avis : 26/06/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : BIB Project NV  
Bureau d'études : LOW Architecten  
Superficie : 10 108 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation, extension et réaffectation en bureaux et logements d'étudiants

---

Nom du projet : De Ligne - centre de police  
Date de remise de l'avis : 6/07/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Stad Brussel  
Bureau d'études : B-architecten nv  
Superficie : 35 240 m<sup>2</sup>  
Description : Renovation de bureaux en centre de police

---

Nom du projet : Hôtel Métropole  
Date de remise de l'avis : 10/07/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Hôtel Métropole  
Bureau d'études : Arter Architects  
Superficie : 19 171 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation des parties non classées de l'Hôtel Métropole

---

---

Nom du projet : Square Châtelain  
Date de remise de l'avis : 10/07/2023  
Commune : 1050  
Maître d'ouvrage : Copan Properties  
Bureau d'études : A2RC Architects  
Superficie : 6 958 m<sup>2</sup>  
Description : Modification de permis d'urbanisme

---

Nom du projet : Molière  
Date de remise de l'avis : 11/07/2023  
Commune : 1050  
Maître d'ouvrage : Besix Real Estate  
Bureau d'études : Development B2Ai  
Superficie : 9 333 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition complète et construction d'appartements

---

Nom du projet : Clémenceau îlot Bosch  
Date de remise de l'avis : 13/07/2023  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : SENNE INVEST I NV  
Bureau d'études : DDS +  
Superficie : 5 845 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation, démolition et reconstruction de bureaux en projet mixte

---

Nom du projet : Glico Center  
Date de remise de l'avis : 14/07/2023  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : CIGLO  
Bureau d'études : DDS +  
Superficie : 13 056 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition, transformation et extension de bureaux en projet mixte

---

Nom du projet : Drukkerij BNB  
Date de remise de l'avis : 14/07/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Fifty six gardens  
Bureau d'études : DDS +  
Superficie : 14 532 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation et rénovation en projet mixte

---

Nom du projet : Projet Alseberg logements sociaux  
Date de remise de l'avis : 31/07/2023  
Commune : 1180  
Maître d'ouvrage : SFAR Alseberg  
Bureau d'études : Pierre Blondel Architectes  
Superficie : 6 660 m<sup>2</sup>  
Description : Construction de 4 immeubles de logements publics

---

Nom du projet : Goemaere  
Date de remise de l'avis : 7/08/2023  
Commune : 1160  
Maître d'ouvrage : Befimmo  
Bureau d'études : A2M  
Superficie : 10 801 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation d'un bâtiment de bureau en logement collectif

---

## LISTE DES AVIS

---

Nom du projet : Rénovation logements sociaux  
Date de remise de l'avis : 7/08/2023  
Commune : 1140  
Maître d'ouvrage : Everecity  
Bureau d'études : &sens architectes  
Superficie : 12 834 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation partielle de l'enveloppe de 4 tours de logements sociaux

---

Nom du projet : Projet Transit  
Date de remise de l'avis : 8/08/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Société d'aménagement urbain  
Bureau d'études : &bogdan  
Superficie : 9 407 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un centre intégré d'accueil et d'hébergement

---

Nom du projet : Projet HD44  
Date de remise de l'avis : 9/08/2023  
Commune : 1160  
Maître d'ouvrage : BBR Belgium  
Bureau d'études : A2RC Architects  
Superficie : 9 962 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation d'un immeuble de bureaux en immeuble mixte

---

Nom du projet : Projet Erasmus Lots P Q R  
Date de remise de l'avis : 9/08/2023  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : BBR Belgium  
Bureau d'études : A2RC Architects  
Superficie : 7 884 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un ensemble de 3 immeubles de logements

---

Nom du projet : Universalis Park 2 Lot B  
Date de remise de l'avis : 11/08/2023  
Commune : 1050  
Maître d'ouvrage : SM UP RED  
Bureau d'études : DDS+  
Superficie : 8 099 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un immeuble de logements et d'un immeuble d'équipement

---

Nom du projet : Le parc habité de la vallée de la Woluwe  
Date de remise de l'avis : 13/10/2023  
Commune : 1200  
Maître d'ouvrage : Pacification construction  
Bureau d'études : DDS+  
Superficie : 20 011 m<sup>2</sup>  
Description : Construction de logements, salle communautaire et 3 espaces de bureaux

---

Nom du projet : Meeus 29  
Date de remise de l'avis : 13/10/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Maison de l'assurance sc  
Bureau d'études : Archi 2000  
Superficie : 5 763 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation lourde et extension d'un immeuble de bureaux en bureaux

---

---

Nom du projet : Projet Jupiter  
Date de remise de l'avis : 17/10/2023  
Commune : 1190  
Maître d'ouvrage : Belfius Immo sa  
Bureau d'études : AXENT Architects srl  
Superficie : 5 073 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition d'entrepôts et de garages et construction de logements

---

Nom du projet : Projet Trilogy  
Date de remise de l'avis : 23/10/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Unibra  
Bureau d'études : Archi 2000  
Superficie : 10 760 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation lourde et construction d'un projet mixte

---

Nom du projet : Tamaris Hippocampes  
Date de remise de l'avis : 30/10/2023  
Commune : 1080  
Maître d'ouvrage : TAMARIS DEVELOPMENT  
Bureau d'études : Symetry  
Superficie : 5 395 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un ensemble résidentiel à fond de voirie

---

Nom du projet : Regent 45  
Date de remise de l'avis : 7/11/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Regent Property 3  
Bureau d'études : Fast Forward Architects & Engineers  
Superficie : 5 931 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation et rénovation d'un immeuble de bureaux

---

Nom du projet : Village Etoile  
Date de remise de l'avis : 10/11/2023  
Commune : 1180  
Maître d'ouvrage : Belnima SA  
Bureau d'études : Aico Architecten bv  
Superficie : 5 995 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'une résidence service et de studios sociaux

---

Nom du projet : Faculté d'Architecture ULB  
Date de remise de l'avis : 16/11/2023  
Commune : 1050  
Maître d'ouvrage : ULB  
Bureau d'études : SM V+/HBAAT  
Superficie : 5 855 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation du bâtiment L pour l'intégration de la faculté d'architecture

---

Nom du projet : INSAS  
Date de remise de l'avis : 22/11/2023  
Commune : 1060  
Maître d'ouvrage : Ministère de la Communauté française  
Bureau d'études : Hélène Fernandez  
Superficie : 7 796 m<sup>2</sup>  
Description : Changement d'affectation d'un bâtiment de bureaux en école supérieure

---

---

Nom du projet : Souverain 280  
Date de remise de l'avis : 24/11/2023  
Commune : 1160  
Maître d'ouvrage : Belfius Immo sa  
Bureau d'études : Fast Forward Architects  
Superficie : 9 661 m<sup>2</sup>  
Description : Reconversion partielle du bâtiment de bureaux en logements aux étages

---

Nom du projet : Cluster  
AB-OPEN-UP  
Date de remise de l'avis : 30/11/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : BNP Paribas Fortis  
Bureau d'études : Atelier 229 srl  
Superficie : 27 171 m<sup>2</sup>  
Description : Redéveloppement d'un projet à usage mixte et ouvert

---

Nom du projet : Hotel Métropole  
Date de remise de l'avis : 1/12/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Hotel Métropole SCOMM  
Bureau d'études : ÁRTER Architects  
Superficie : 19 171 m<sup>2</sup>  
Description : Restauration des parties classées de l'Hotel Métropole

---

Nom du projet : Tour Sportive  
Date de remise de l'avis : 6/12/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Société d'aménagement urbain  
Bureau d'études : AM BEL architecten CRIT. Architects Bureau d'études Weinand  
Superficie : 6 814 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'une infrastructure sportive

---

Nom du projet : Chartreux  
Date de remise de l'avis : 14/12/2023  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : MATEXI PROJECTS  
Bureau d'études : A2M srl  
Superficie : 10 148 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation des bureaux et transformation des étages en appartements

---

Nom du projet : Juliet  
Date de remise de l'avis : 19/12/2023  
Commune : 1030  
Maître d'ouvrage : Romeo Development  
Bureau d'études : AXENT Architects srl  
Superficie : 31 945 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition et construction de 5 immeubles mixtes

---

## LISTE DES PROJECTLINES

---

Nom du projet : Résidence Palace  
Date de remise de l'avis : 21/12/2023  
Commune : 1180  
Maître d'ouvrage : BBR Belgium / Herpain Urbis.  
Bureau d'études : DDS+  
Superficie : 8 178 m<sup>2</sup>  
Description : Description : Transformation en un immeuble de logements

---

Nom du projet : Ilot Bosch  
Date de remise de l'avis : 21/12/2023  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : MATEXI PROJECTS  
Bureau d'études : DDS+  
Superficie : 12 697 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition et construction d'un ensemble mixte

---

Nom du projet : Bacardi  
Date de remise de l'avis : 22/12/2023  
Commune : 1080  
Maître d'ouvrage : Waterfront Development Company (WADECOM)  
Bureau d'études : Fast Forward Architects & Engineers  
Superficie : 9 203 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition et construction d'un ensemble mixte

---

Nom du projet : Projet Gulledele  
Date de remise de l'avis : 22/12/2023  
Commune : 1200  
Maître d'ouvrage : Alides Reim  
Bureau d'études : Axent Architects srl  
Superficie : 31 147 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition et construction d'un projet mixte

---

Nom du projet : Projet Mélèzes  
Date de remise de l'avis : 27/12/2023  
Commune : 1050  
Maître d'ouvrage : Melèzes Invest  
Bureau d'études : Urban Platform  
Superficie : 6 033 m<sup>2</sup>  
Description : Réhabilitation du site de l'ancienne Centrale Américaine

---

Nom du projet : Hopital Bordet  
Commune : 1000  
Initiateur : BMA

---

Nom du projet : Ferraris - Graaf van vlanderem  
Commune : 1000  
Initiateur : BMA / Ville de Bruxelles

## RÉUNIONS DE PROJET

**Les demandeurs d'un permis d'urbanisme ont la possibilité, de leur propre initiative, d'engager un dialogue avec les instances publiques concernées afin d'améliorer la qualité de leur projet. Cette opportunité se matérialise notamment par l'organisation d'une réunion de projet qui remplace la Chambre de qualité, créée par le BMA en 2015. Les objectifs de ces réunions sont multiples : stimuler la qualité des projets, centraliser de manière transparente et efficace toute la communication, organiser un dialogue professionnel entre les architectes/maîtres d'ouvrage et l'autorité compétente, coordonner les avis des différentes instances les plus étroitement impliquées dans l'évaluation de la qualité. Cette approche collaborative permet d'économiser un temps précieux grâce à une concertation anticipative et à une coordination optimisée.**

Les réunions de projet sont régulièrement organisées et se tiennent sur trois demi-journées chaque semaine de travail, sous la responsabilité d'Urban. BMA y participe lorsque son avis est sollicité, ce qui représente environ 124 réunions de projet sur un total de 235 en 2023. Ce chiffre est proportionnellement comparable à celui des années précédentes, également en ce qui concerne les demandes d'avis formulées par le BMA.

La tendance observée en 2023 se confirme, à savoir que les demandes d'avis au BMA portant sur un projet font rarement l'objet d'une soumission sans qu'une réunion de projet préalable n'ait eu lieu. Ainsi, l'objectif fondamental de l'avis BMA est donc atteint. Il s'agissait de favoriser le dialogue «en amont», une approche qui s'avère généralement efficace et qui a été largement adoptée.

## **LABEL BMA**

**Un stimulus pour la recherche spatiale sans maître d'ouvrage. L'objectif du Label BMA est de repérer annuellement des concepts spatiaux forts et des questions de recherche intégrées ayant un impact social positif. Avec ce Label, BMA vise à promouvoir la recherche non sollicitée provenant d'initiatives citoyennes ou de pratiques de recherche et de conception encore émergentes.**

Le but est d'identifier et de soutenir les idées innovantes et politiquement pertinentes susceptibles de faire la différence dans la Région de Bruxelles-Capitale. En effet, une grande partie de l'innovation découle souvent d'une intuition bien fondée, mais sans nécessairement disposer d'un commanditaire concret, de budgets alloués, de calendriers établis ou de soutien politique, ...

En octobre 2022, BMA a lancé un appel à propositions d'idées pour bénéficier du soutien du Label BMA. L'enthousiasme pour cet appel était palpable: 54 propositions ont été soumises ! Parmi celle-ci, trois ont été sélectionnées, chacune recevant un montant de 7.500€ HTVA pour développer son projet tout au long de l'année 2023. Après le franc succès du premier appel, BMA a lancé un second appel en juin 2023. Parmi les 38 idées proposées, trois ont été retenues.

En analysant l'année 2023, nous remarquons que certains thèmes se répètent dans plusieurs propositions, indiquant ainsi l'importance accordée par les candidats à ces sujets. La notion de ville inclusive dans son ensemble est abordée de manière récurrente, tout comme l'importance croissante accordée à la durabilité et à la résilience climatique, ainsi que sur diverses formes de participation et de co-création. Enfin, la recherche concrète de nouveaux matériaux pour la rénovation de bâtiments ou l'aménagement d'espaces publics est une tendance émergente.

Depuis 2023, le Label, en tant que méthode, est appliqué dans les trois régions de Belgique. Un appel est régulièrement lancé par le Vlaams Bouwmeester, tandis que la Cellule Archi de la Fédération Wallonie-Bruxelles a initié une démarche similaire pour la première fois cette même année. Il est notable que le nombre d'inscriptions au Label BMA est le plus élevé dans la Région de Bruxelles-Capitale, ce qui renforce notre volonté d'intégrer désormais le Label BMA comme un quatrième pilier permanent dans le fonctionnement du BMA.

## **LABEL BMA 2023**

### **DU BRUXELLIEN AU BRUXELLOCÈNE**

Maxime Jaume, Lucile Pujol

Le bruxellien est une couche géologique composée d'une alternance de sables et de nodules de grès, jouant un rôle essentiel dans l'établissement d'une ville prospère. Maxime et Lucile souhaitent raconter l'histoire commune de Bruxelles et du bruxellien, une histoire à la fois de co-fabrication et de co-altération. Le label fera l'hypothèse que le bruxellien n'est pas une matière inerte, mais plutôt qu'il est un organisme vivant, exploité et côtoyé. Il est partout sous nos pieds, dans nos murs et nos fenêtres, influençant la culture et les pratiques humaines, mais il est aussi, par ces interactions, fondamentalement altéré.

Considérant avec attention et soin les sols que l'on habite, « du bruxellien au bruxellocène » s'attachera à retracer la longue histoire de la relation entre Bruxelles et ses sols, à inventorier les manifestations de ces relations et les resituer sur une cartographie du vivant. Cette petite odyssée géologique bruxelloise s'ouvrira sur des enjeux contemporains liés à l'aménagement et à la gestion du sol, et envisagera peut-être la possibilité d'une meilleure cohabitation avec le monde minéral.

---

### **HOE RUIMTE CREËREN VOOR EEN SOLIDAIRE SUPERDIVERSE BUURTSTAD EN HAAR MEEST KWETSBARE 'INWONERS'?**

Ruimteveldwerk

Partant du constat que les lieux de solidarité et d'accueil ne font pas l'objet d'une planification mais sont issus d'opportunités spatiales temporaires, sans bénéficier d'une planification formelle, Ruimteveldwerk met en avant la nécessité d'ancrer ces lieux comme un élément permanent au sein des équipements urbains. Ils doivent devenir des lieux pérennes, non confinés à des situations d'urgence et s'inscrire dans une vision et une planification à long terme.

Afin de soulager les ONG qui opèrent à partir de situations d'urgence humanitaire, Ruimteveldwerk envisage le Label pour développer un masterplan destiné aux lieux de solidarité et d'accueil. Ce masterplan vise à aller au-delà du niveau conceptuel en établissant des liens avec les différents groupes d'utilisateurs et les instances politiques. L'objectif est d'inspirer une nouvelle réflexion sur des équipements qualitatifs et adaptés au contexte bruxellois, répondant aux besoins des groupes les plus vulnérables.

---

### **EEN BRUSSELS-BASED CIRCULAIR STRAATLAAGMENGSEL**

Barca, Basil Descheemaeker

BARCA identifie un potentiel important de transition vers une chaîne d'approvisionnement plus durable en se penchant sur la couche intermédiaire des voiries et des aménagements d'espaces ouverts.

Alors que les revêtements (pavés, tuiles et clinkers) sont des produits prisés dans les filières de réemploi, et que les fondations des voiries sont depuis longtemps réalisées à partir de débris de construction de faible qualité, la couche intermédiaire ne connaît pas encore d'alternative circulaire. Les matériaux primaires, tels que le sable de rivière et la pierre concassée, continuent de dominer ce domaine.

BARCA propose une alternative circulaire pour cette couche intermédiaire, en utilisant des granulats de béton pouvant répondre à toutes les exigences techniques requises. Ces fines fractions étant moins utilisées dans l'industrie du béton, constituent une masse disponible importante.

BARCA propose de créer une entreprise à durée déterminée permettant l'achat de la matière, ainsi que la recherche et le développement d'un pop-up store accompagné d'ateliers. En outre, une exposition ou une publication permettra de documenter ces activités.

## LABEL BMA 2022

### POLITIQUE DU LANGE: POUR UN URBANISME BRUXELLOIS DES BÉBÉS

Pauline Cabrit, Aurélien Ramos

Chaque année, 15.000 enfants naissent dans la Région de Bruxelles-Capitale. C'est à ce moment-là que les jeunes parents quittent les grandes villes belges et Bruxelles n'échappe pas à ce phénomène. Pour tenter d'enrayer cet exode urbain, des efforts sont déployés pour fournir des logements abordables, des équipements tels que des crèches, promouvoir la mobilité douce et un cadre de vie vert et de qualité. La ville est avant tout un espace public dans lequel la bulle intime de la famille contraste fortement avec l'intensité de la vie urbaine. Comment concilier l'alimentation, l'endormissement, le change d'un nouveau-né avec l'agitation de la ville ? Comment faire une ville pour les bébés ? Pauline Cabrit & Aurélien Ramos veulent faire dialoguer le monde de la naissance et celui de l'urbanisme. Ce faisant, ils donnent une voix aux plus jeunes habitants de Bruxelles, un groupe d'habitants, qui représente le niveau le plus précoce de l'avenir et qui a également une place dans la ville.

Une première étape de la recherche a consisté à organiser des moments de dialogue entre des experts de l'urbanisme et/ou du cadre de vie des nouveau-nés. Via des balades et de visites de terrain, les participants ont eu l'occasion de se

familiariser avec les sensibilités et l'expertise de chacun. Basé sur cet échange et des connaissances acquises, les participants ont commencé à rédiger un manifeste .

Le manifeste a pour ambition de faire reconnaître les bébés comme des acteurs à part entière de la ville et de revendiquer leur droit à vivre pleinement, sereinement et en toute sécurité les espaces publics urbains. Le manifeste vise également à affirmer que, regardée à hauteur des tout-petits, la ville peut constituer une source de stimulation et d'éveil : il s'agit donc de révéler son potentiel sensible et de le développer.

Ce manifeste s'adresse aux acteurs de la fabrique de la ville, élus, décideurs, opérateurs d'aménagement mais également collectivités, agences de maîtrise d'œuvre et associations qui ont en charge de programmer, produire, gérer et entretenir les espaces publics urbains. Il s'adresse également aux professionnel-les de la petite enfance pour qui il peut servir de support pour faire valoir leur besoin et ceux des tout-petits dont ils et elles s'occupent au quotidien. Le manifeste du droit à la ville pour les bébés est le premier guide pour penser, concevoir et aménager les espaces publics à hauteur des tout-petits.



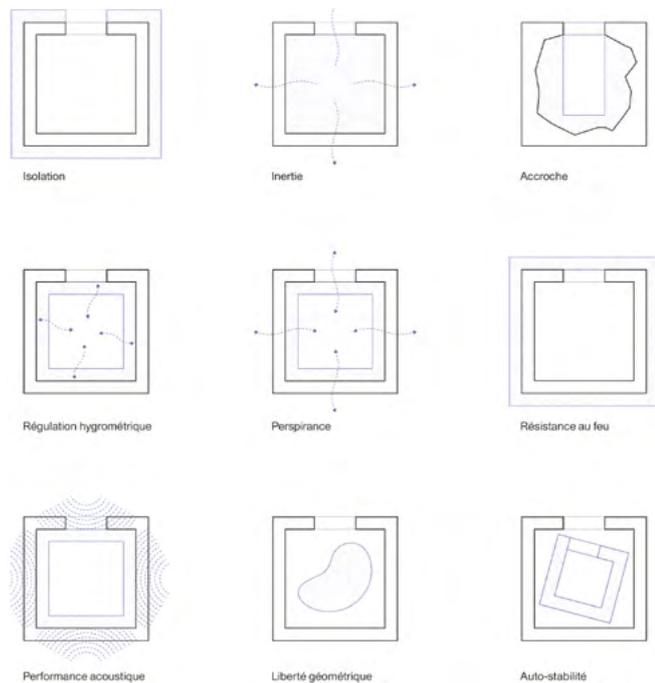


## L'ÉPAISSEUR DE L'ARCHITECTURE - ETUDES SUR LES FORMES CONTEMPORAINES DE L'ISOLATION

Barrault Pressacco

Barrault Pressacco veut se concentrer sur l'isolation en tant que ressource locale. Au-delà de ses performances thermiques et des différents labels qui la définissent, l'isolation joue un rôle fondamental dans la conception et la forme des bâtiments. La nature et l'origine, l'épaisseur et les propriétés secondaires, l'écosystème de l'isolation sont également pris en compte et Barrault Pressacco veut ainsi aller au-delà de sa seule valeur isolante. Le projet de recherche est constitué de deux volets complémentaires. Le premier volet concerne la pratique. Il propose une succession de recherches, d'entretiens et d'enquêtes afin d'identifier les ressources disponibles et les normes d'application en Belgique. Il en résulte un inventaire de matériaux biosourcés susceptibles d'être utilisés comme isolants aujourd'hui, tels que : la laine de bois, le béton de chanvre, la paille, la terre crue. La relation entre territoire et construction, entre architecture et ressource, est une nécessité qui impose aux bâtiments une nouvelle conscience de la provenance des matériaux, par la mesure de l'énergie engagée dans

son déplacement et sa transformation. Le second volet vise à sensibiliser le monde de l'architecture à l'ensemble de ces paradigmes. Ici, l'isolation est le point de départ de l'architecture. Le point final de cette recherche sera un moment public sur la transformation de trois archétypes du patrimoine bruxellois et le langage architectural qui émerge de ces nouvelles considérations thermiques.



## PERSONNEL ET ORGANISATION

### LE BOUWMEESTER MAÎTRE ARCHITECTE

Le bouwmeester maître architecte de la Région de Bruxelles Capitale est désigné pour une période de 5 ans par le biais d'un marché de services. En 2020 Kristiaan Borret a été désigné comme bouwmeester maître architecte, pour un deuxième mandat qui se terminera à la fin 2024.

### LE SUIVI DU MARCHÉ BMA

Pour assurer la bonne exécution du marché de services du bouwmeester maître architecte, le cahier des charges prévoit la création d'un comité d'accompagnement technique (CAT) réunissant des représentants des membres du gouvernement. Le CSC prévoit que ce comité se réunisse tous les 3 mois. Pour éviter un trop grand nombre de réunions, il a été convenu que le CAT se réunisse formellement tous les 6 mois, le CAT intermédiaire se faisant par échange de mails.

Chaque année le bouwmeester maître architecte présente son rapport annuel au gouvernement et au parlement, ce qui est traditionnellement l'occasion d'un échange avec les membres de la Commission du développement territorial.

### LA TEAM BMA

Si la charge du bouwmeester maître architecte lui-même fait actuellement l'objet d'un marché de services, toute l'équipe fait quant à elle administrativement partie du Bureau Bruxellois de la Planification ([perspective.brussels](http://perspective.brussels)) et est accueillie dans les bureaux de la rue de Namur 59.

Si le nombre global de collaborateurs est resté stable, l'équipe a connu quelques mouvements de personnel en 2023. D'abord le départ à la retraite en mai de Fabienne Lontie, coordinatrice d'équipe présente depuis 2014. Suivi du départ d'Ann De Cannière qui nous a quitté en juin 2023 pour mener à bien d'autres projets. Toutes deux, ont fait partie de l'aventure BMA et nous les remercions du travail accompli, de leur bienveillance et de leur engagement tout en leur souhaitant beaucoup de succès dans leurs nouveaux projets.

En septembre 2023 Jasmien Wouters est venue renforcer les rangs de l'équipe BMA, et plus spécifique sur les questions de recherche par le projet.

En 2023 l'équipe a également connu une modification plus structurelle. En effet le départ de Fabienne Lontie a poussé l'équipe à vouloir repenser sa coordination. Après plusieurs workshops internes, il a été décidé de maintenir le mode de fonctionnement transversal de l'équipe mais de passer sur un modèle avec deux coordinateurs à mi-temps. L'autre mi-temps devant permettre aux coordinateurs de garder un pied dans la réalité du terrain. Après une procédure de promotion interne menée par [perspective.brussels](http://perspective.brussels) Julie Collet et Frederik Serroen sont entrés en fonction poursuivant la philosophie de la gouvernance horizontale au sein de l'équipe BMA.

A partir de janvier 2023, l'équipe a également accueilli Lorène Morenval pour un stage de 6 mois dans le cadre de ses études à l'Ecole Centrale de Nantes.

Fin 2023, l'équipe comptait au total 15 personnes – contre 16 en 2022.

Situation fin 2023

<b>Nom</b>	<b>Fonction</b>	<b>Statut</b>	<b>ETP</b>
Theodoor Brackx	Secrétariat	Statutaire	100%
Julie Collet	Coordinatrice - Recherche par le projet	Statutaire	100%
Jérôme Kockerols	Suivi de projet	Statutaire	100%
Géraldine Lacasse	Recherche par le projet	Statutaire	80%
Elsa Marchal	Suivi de projet	Durée indéterminée	80%
Audrey Moulou	Suivi de projet	Durée indéterminée	80%
Guénaëlle Navez	Suivi de projet	Statutaire	80%
Jean-Guy Pecher	Suivi de projet	Statutaire	100%
Lydie Pirson	Suivi de projet	Statutaire	100%
Frederik Serroen	Coordinateur - Suivi de projet	Statutaire	100%
Tania Vandebroucke	Recherche par le projet	Durée indéterminée	100%
Tine Vandepaer	Suivi de projet	Statutaire	50%
Lola Durt	Chargée de communication	Durée indéterminée	100%
Sietse Van Doorslaer	Recherche par le projet	Durée indéterminée	100%
Jasmien Wouters	Recherche par le projet	Durée indéterminée	80%

Géraldine Lacasse : détachée depuis août 2022

Ann De Cannière : départ depuis juin 2023

Fabienne Lontie : retraite depuis mai 2023

Jasmien Wouters : arrivée depuis septembre 2023

Lorène Morenval : stage de 6 mois en 2023





↑ La team BMA © Marco Ranieri - Reporters

## COMMUNICATION

Notre communication a été déployée à travers divers canaux, notamment les réseaux sociaux, les newsletters, les publications et des contributions dans des magazines telles que A+ et Ruimte, des participations à des présentations... Ces canaux ont servis à toucher un large éventail de publics, tels que des professionnels, des concepteurs, des maîtres d'ouvrage, des politiques, le service public et la société civile.

### BOOKLAUNCH « RESEARCH BY DESIGN – LA VILLE NE SE CONSTRUIT PAS SUR EXCEL »

L'année 2023 a, entre autre, été marquée par le booklaunch de la publication «Research by Design – La ville ne se construit pas sur Excel». Cet événement s'est tenu le 11 octobre 2023 et a été l'occasion de présenter notre travail de manière accessible. Nous avons profité de cette occasion pour stimuler le dialogue et renforcer nos liens avec nos publics, en invitant Jean-Philippe De Visscher et Basil Descheemaeker (UCLouvain), Géry Leloutre (ULB), Johan Nielsen (KU Leuven) à venir réagir autour de la publication. La salle comble lors de cet événement souligne l'importance de créer des moments de rassemblement et d'échange pour partager notre expertise et notre vision.

### COLLABORATION AVEC LES MAGAZINES A+ ET RUIMTE

Notre collaboration durable avec les magazines A+ et Ruimte nous a permis de publier quatre articles par an dans chaque revue. Abordant tant la fertilité du terreau bruxellois pour les jeunes architectes que les conséquences de la marchandisation et la financiarisation de l'immobilier à Bruxelles. En consolidant notre présence dans ces magazines, nous avons renforcé notre crédibilité et notre vision dans différents domaines liés à notre métier.

### LA BASE DE DONNÉES GÉOGRAPHIQUES (GÉODATA)

La base de données géographiques de Perspective (Géodata) est désormais parfaitement propre en ce qui concerne la partie BMA et prête à être partagée avec le public. Nous prévoyons de mettre en ligne la carte correspondante sur notre site internet de manière imminente, offrant ainsi un accès simplifié à des informations au sujet des concours organisés par BMA.

### LA PUBLICATION DES FACTSHEETS

Enfin, nous avons accompli nous avons mis à jour complètement dans la publication de nos factsheets. En ayant comblé le retard accumulé, nous poursuivons nos efforts afin de diffuser l'ensemble des offres de concours sur notre site internet. Cette démarche s'inscrit dans notre engagement envers une transparence totale et une accessibilité accrue à l'information.

### CHIFFRES

69 newsletters envoyées

59 factsheets publiées

3 751 abonnés sur Facebook

5 750 abonnés sur Instagram

1 950 abonnés sur LinkedIn

130 participations à des débats et jurys externes

## PUBLICATIONS, CONFÉRENCES, JURYS EXTERNES

### CONFÉRENCES ET JURYS

---

**10/01/23**

KU Leuven, campus Sint-Lucas Brussel -  
Brussels : a hate-love-affair - studentjury  
Sietse Van Doorslaer

---

**11/01/23**

Jury Sint-Lucas Gent-Brussel 'water in de stad'  
Frederik Serroen

---

**16/01/23**

VUB & Innoviris - From demolition towards  
preservation: A paradigm shift for building in  
Brussels - workshop  
Sietse Van Doorslaer, Jérôme Kockerols

---

**17/01/23**

Suivi Applied PHD Occupation Temporaire -  
Marie-Charlotte Dalin  
Frederik Serroen

---

**24/01/23**

HERA Awards - Jury  
Jean-Guy Pecher

---

**26/01/23**

« Betaalbaar wonen », lezing, Archipel, Gent  
Kristiaan Borret

---

**6/02/23**

Presentatie Uliège, studio 'rethink, resettle,  
reconfigure'  
Frederik Serroen

---

**28/02/23**

Jury Architecture : Ir Ar BA3 ULB 22-23 -  
Atelier Projet Proximus  
Julie Collet

---

**28/02/23**

Présentation à la journée des métiers  
de l'architecture - Faculté d'architecture  
Université de Liège  
Lydie Pirson

---

**2/03/23**

Interview Francesca Klute - masterstudent TU  
Wien « urban strategies for resilient cities -  
learning from Brussels »  
Frederik Serroen

---

**15/03/23**

Atelier enfants : ARCHIKIDS\_ATELIER  
Julie Collet, Elsa Marchal

---

---

**17/03/23**

Jury oproep « herbestemming kerken »  
Frederik Serroen

---

**22/03/23**

Baignade extérieure à Bruxelles!/  
Openluchtzwemmen in Brussel! Outdoor  
swimming in Brussels ! Brussel Leefmilieu &  
pool is cool  
Sietse Van Doorslaer

---

**23/03/23**

Conférence : eavt paris-est, architecture &  
expérience, séminaire Bruxelles  
Julie Collet

---

**24/03/23**

Deelname studiedag in Roubaix - Saisons Zéro:  
entre cas d'étude et cas d'école. «Hypothèses  
pour une ville de transition»  
Frederik Serroen, Elsa Marchal

---

**24/03/23**

Presentatie ETH Zurich - Adaptive Reuse  
Kristiaan Borret, Jérôme Kockerols

---

**30/03/23**

Presentatie en rondleiding KUL stads- en  
gebiedsontwikkeling  
Frederik Serroen

---

**30/03/23**

UCLouvain - master en urbanisme -  
intervention pour le cours de système de  
décision en urbanisme  
Jean-Guy Pecher

---

**2 trimestre**

Accompagnement travail de fin d'étude  
et présence au jury et pré jurys Laurence  
Warnipont \_ atelier territoire \_ UCL  
Julie Collet

---

**6/04/23**

Conférence: Вебінар 1: Лідерство, командна  
робота й мотивація для ефективної  
організації процесів  
Julie Collet

---

**7/04/23**

ULB-Urban - master en urban training - atelier  
d'analyse de dossier d'offres  
Jean-Guy Pecher

---

---

**17/04/23**

Ordre des architectes - GT Statut de  
l'architecte fonctionnaire  
Jean-Guy Pecher

---

**19/04/23**

« Ein besseres Brüssel bauen », lezing,  
Bauwelt, BAU, München (Duitsland)  
Kristiaan Borret

---

**21/04/23**

3ième atelier préparatoire du colloque des  
30 ans de la CRD  
Jean-Guy Pecher

---

**26/04/23**

Presentatie Technische Universität Stuttgart &  
Bauhaus Universität Weimar  
Frederik Serroen

---

**3/05/23**

Entretien: Thèse Villes productives Lille et  
Bruxelles \_ Ana scutari \_ laboratoire Louise  
Julie Collet

---

**15/05/23**

Excursie : Comm Dév Terr naar Antwerpen  
Kristiaan Borret, Julie Collet, Jérôme  
Kockerols

---

**24/05/23**

Rencontre bilatérale dans le cadre de l'étude  
portant sur l'articulation des politiques de  
développement économique local et des  
politiques de rénovation urbaine en RBC  
Julie Collet

---

**30/05/23**

Deelname reflectiemiddag over  
kunstenaarsateliers in Brussel  
Frederik Serroen

---

**31/05/23**

KU Leuven, campus Sint-Lucas Brussel: final  
review studio Real Life  
Tine Vandepaer

---

**13/06/23**

« Soft Power. Quality governanc e», lezing,  
European Directors of Architecture, Malmö  
(Zweden)  
Kristiaan Borret

---

## CONFÉRENCES ET JURYS

---

**15/06/23**

« Bouwmeestersplatform », symposium,  
College van Rijksadviseurs, Rotterdam  
(Nederland)  
Kristiaan Borret

---

**20/06/23**

Jury Uliège, studio « rethink, resettle,  
reconfigure »  
Frederik Serroen

---

**20/06/23**

Séminaire clause durable (FQD, BMA, SLRB)  
Audrey Moulou

---

**21/06/23**

UCLouvain - Travaux de fin d'étude - jury  
Jérôme Kockerols

---

**2/07/23**

« Global City and State Architects meeting »,  
debat, symposium UIA, Copenhagen  
(Denemarken)  
Kristiaan Borret

---

**28/08/23**

Degentrify - Les coopératives d'habitation  
comme solution?  
Kristiaan Borret

---

**7/09/23**

Office de l'urbanisme du canton de Genève -  
présentation BMA  
Jean-Guy Pecher

---

**7/09/23**

Entretien pour la recherche Difference-oriented  
Urban planning (DiffUrb)  
Julie Collet, Kristiaan Borret

---

**15/09/23**

UCL LOCI - présentation BMA + transformation  
de bureaux en logements  
Jérôme Kockerols

---

**19/09/23**

Ballade Urbaine\_ la politique du lange Label  
BMA  
Julie Collet

---

**19/09/23**

Journée d'échanges entre BMA et la Cellule  
Archi  
Team BMA

---

**21/09/23**

Ballade Urbaine\_ la politique du lange Label  
BMA  
Tine vandepaer

---

**25/09/23**

Bern University - Adaptive Reuse  
Jérôme Kockerols

---

**26/09/23**

Chaire perspective 2023-2024 - présentation  
BMA et vie étudiante  
Jean-Guy Pecher

---

**26/09/23**

Studio Brussels North District: introduction  
session  
Julie Collet

---

**26/09/23**

« Better Building Brussels », lezing, Haus der  
Architektur, Keulen (Duitsland)  
Kristiaan Borret

---

**3/10/23**

« Les espaces ouverts, leviers de la ville en  
transition », panelgesprek, symposium Be  
Sustainable, Brussel  
Kristiaan Borret

---

**5/10/23**

NRP - Adaptive Reuse  
Jérôme Kockerols

---

**6/10/23**

« Better Building Brussels », lezing, Latvian  
Association of Architects, Riga (Letland)  
Kristiaan Borret

---

**6/10/23**

herbronnen.ressources: intervention en espace  
public Pacific  
Tine Vandepaer

---

**11/10/23**

ETH Studio Brussels - session 2  
Julie Collet

---

**11/10/23**

Booklaunch \_ Team Research By design  
Julie Collet, Sietse Van Doorslaer, Kristiaan  
Borret

---

**12/10/23**

Présentation du BMA aux étudiants du DU Mise  
en œuvre d'espaces communs  
Elsa Marchal

---

**12/10/23**

Participation à un débat sur l'occupation  
temporaire à Bruxelles avec Citydev, Forest,  
Communa, Marie-Charlotte Dalin  
Elsa Marchal

---

**13/10/23**

Présentation BMA pour l'Ecole Nationale  
Supérieure d'Architecture de Saint-Etienne  
Julie Collet

---

**13/10/23**

Coop-tour Genève i.s.m. Cera en  
Architectuurwijzer  
Tine Vandepaer, Frederik Serroen

---

**14/10/23**

« After Comfort », panelgesprek, CIVA, Brussel  
Kristiaan Borret

---

**18/10/23**

Présentation Idhéal - Institut des hautes études  
pour l'action dans le logement  
Frederik Serroen

---

**19/10/23**

Suivi stage Rayan Hanlet étudiant Uliège  
Guénaëlle Navez

---

**19/10/23**

Voyage d'étude à Vienne GenderMainstreaming  
Elsa Marchal

---

**10/11/23**

« Brussels, Productive City », lezing,  
symposium The Hybrid Urban Factory, Yale  
School of Architecture, New Haven (Verenigde  
Staten)  
Kristiaan Borret

---

**17/11/23**

« Soft Power: The Impact of Drawing in Urban  
Policy », keynote, USI Mendrisio & ETH Zürich,  
Symposium Drawing the Urban, Mendrisio  
(Zwitserland)  
Kristiaan Borret

---

**17/11/23**

ETH Studio Brussels\_Quartier nord \_ Teams  
avec les étudiants  
Julie Collet

---

**17/11/23**

Notaires de France - présentation du BMA  
Jean-Guy Pecher, Julie Collet

---

**20/11/23**

Jury Publica Awards | Cat. Urban Development,  
Infrastructure & Mobility  
Julie Collet

---

**1/12/23**

« Soft Power. The role of design quality  
governance in Brussels urban development »,  
lezing, ., Symposium 4<sup>th</sup> Architekturos Fondas  
Forumas 'Brief', Architekturos Fondas, Vilnius  
(Litouwen)  
Kristiaan Borret

---

**5/12/23**

Deelname stuurgroep « Broedplekken als  
gemeenschapsinfrastructuur in Brussel »  
Frederik Serroen

---

**11/12/23**

« Oostenburg », panelgesprek, AHAM,  
Amsterdam (Nederland)  
Kristiaan Borret

---

**20/12/23**

Jury KU Leuven - studio 1MIRA, Ninoofse Poort  
Jérôme Kockerols

---

**21/12/23**

Jury ULB - Atelier de master en urbanisme  
Jean-Guy Pecher

---

**21/12/23**

ETH Zurich - Studio NEWROPE Brussels North  
District, Final review  
Julie Collet

---

**22/12/23**

Rencontre Julie-Anna Barès Ecole  
Polytechnique Fédérale de Lausanne - Travail  
de Recherche Quartier Nord  
Julie Collet

## PUBLICATIONS

---

Borret, K., "Een stad wordt niet in Excel gebouwd", in De Bruyn, J. (ed.), Team Research by Design, BMA, Brussel, 2023, pp. 4-5, ISBN 978-2-9603291-0-0

---

Borret, K., "La ville ne se construit pas sur Excel", in De Bruyn, J. (ed.), Team Research by Design, BMA, Brussel, 2023, pp. 4-5, ISBN 978-2-9603291-0-0

---

Laarakker, F., (interview), "Verstandshuwelijk tussen wonen en maakindustrie", in de Architect, nr. 03, 2023, pp. 114-126, ISSN 1385-4542

---

Noyez, E., (interview), "Ook banale gebouwen zijn het behouden waard", in NAV news, nr. 119, 2023, pp. 10-11

---

Berkers, M., Borret, K. (interview), "België als voorland van een open bouwcultuur / Belgium points the way to an open architectural culture", in Van den Ende, T., Gilad, U., Mačkić, A. (eds.) Architectuur in Nederland 2022|2023 / Architecture in the Netherlands 2022|2023, nai010 publishers, Rotterdam, 2023, pp. 42-51, ISBN 978-94-6208-786-6

---

Borret, K., De Cannière, A., Pecher, J-G, Serroen, F., "It's the finance, stupid!" (versie Nederlands), in A+, nr. 301, Vol. 50, 2023, pp. 62-66, ISSN 1375-5072

---

Borret, K., De Cannière, A., Pecher, J-G, Serroen, F., "It's the finance, stupid!" (versie Frans), in A+, nr. 301, Vol. 50, 2023, pp. 62-66, ISSN 1375-5072

---

Leyssen, D., Borret, K. (interview), "Temporary use in the swing between bottom-up and top-down", in Persyn, F., Gess, A., Cavens, O., Leyssen, D. (eds.) How not to demolish a building?, Ruby Press, Berlin, 2023 pp. 16-21, ISBN 978-3-944074-41-2

---

Borret, K., (interview), "Identiteit op basis van diversiteit", in RES Magazine, nr. 03, 2023, pp. 32-37

---

## **PORTFOLIO**

---

Concours BMA 2013  
Projet : Potiers II  
Maître d'ouvrage : Le logement Bruxellois  
Architecte : Pierre Blondel Architectes



↑ © Severin Malaud

---

Concours BMA 2014  
Projet : BeursBourse  
Maître d'ouvrage : Ville de Bruxelles  
Architecte : Bureau d'Etudes en Architectures Urbaines, Popoff  
architectes, Robbrecht en Daem architecten



↑ © Sébastien Bez

---

Concours BMA 2014  
Projet : Gryson I / Tour Brunfaut  
Maître d'ouvrage : Logement molenbeekoïis + SLRB  
Architecte : Dethier Architecture / A229



↑ © Serge Brison

---

Concours BMA 2015  
Projet : Gryson II / Citycampus  
Maître d'ouvrage : Citydev.brussels  
Architecte : Binst architects / ORG Permanent Modernity



↑ © Filip Dujardin

---

Concours BMA 2016  
Projet : Campus Mutsaard  
Maître d'ouvrage : Ville de Bruxelles  
Architecte : LOW architecten



↑ © Lucid

---

Concours BMA 2016  
Projet : Deux passerelles L50  
Maître d'ouvrage : Infrabel  
Architecte : IPV Delft / Artgeneering

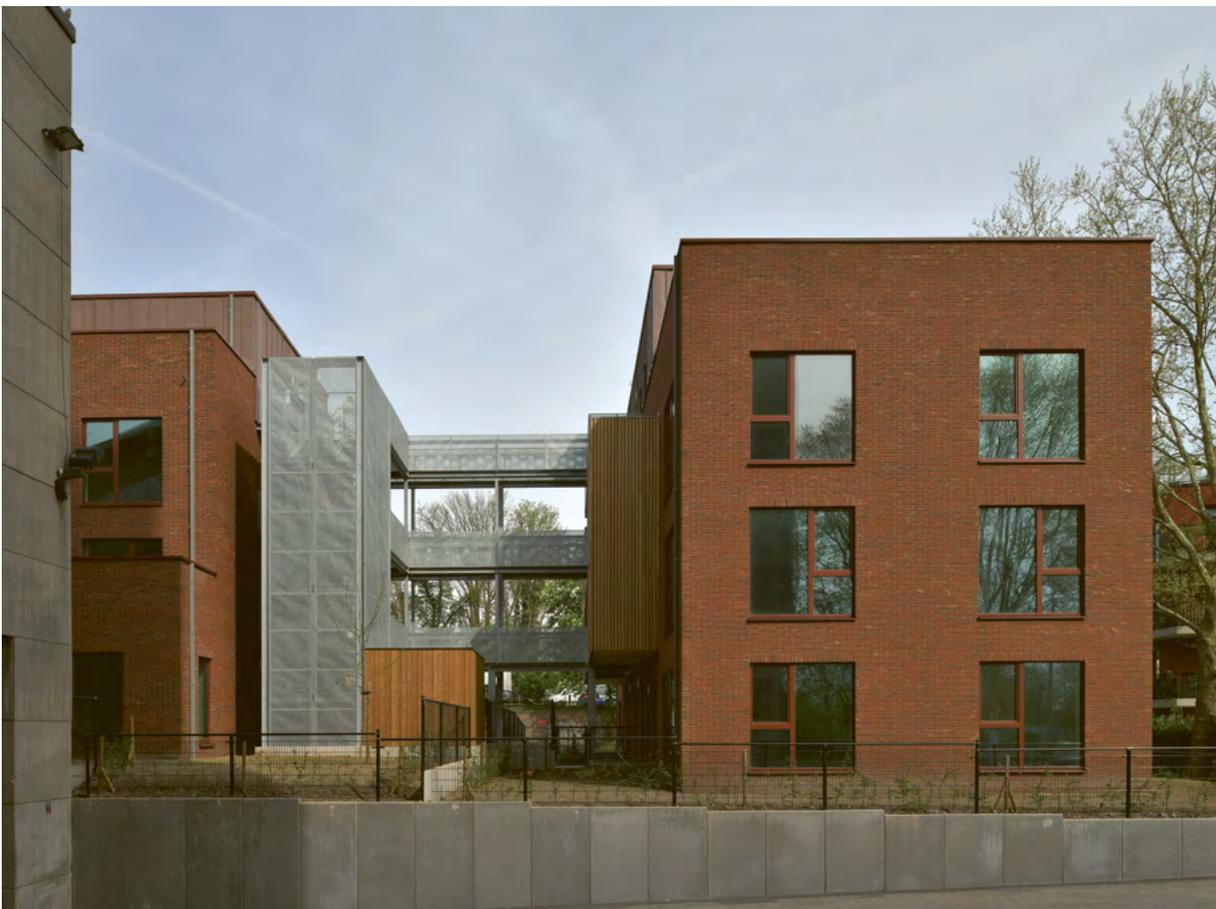


↑ © artgeneering

**RAPPORT D'ACTIVITÉS 2023**  
bouwmeester maitre architecte

---

Concours BMA 2017  
Projet : Pavillons modulaires Lot 1 Cité Modèle  
Maître d'ouvrage : SLRB  
Architecte : Bureau d'Études en Architectures Urbaines



↑ © Serge Brison

---

Concours BMA 2017  
Projet : CityGate I-Goujons  
Maître d'ouvrage : Citydev.Brussels  
Architecte : BAEB - Bureau d'Architecture Emmanuel Bouffioux



↑ © Serge Brison

---

Concours BMA 2018  
Projet : A la charnière, espaces publics du CGD Magritte  
Maître d'ouvrage : Commune de Jette  
Architecte : Suède 36 / Tractebel



↑ © Suede36

---

Concours BMA 2018  
Projet : Place Marie Janson  
Maître d'ouvrage : Commune de Saint-Gilles  
Architecte : VVV / Paola Vigano



↑ Philippe Braquenier © urban.brussels

**RAPPORT D'ACTIVITÉS 2023**  
bouwmeester maitre architecte

---

Concours BMA 2018  
Projet : Pogge  
Maître d'ouvrage : RenovaS - Commune de Schaerbeek  
Architecte : Karbon / Atelier 4D



↑ Séverin Malaud © urban.brussels

**RAPPORT D'ACTIVITÉS 2023**  
bouwmeester maitre architecte

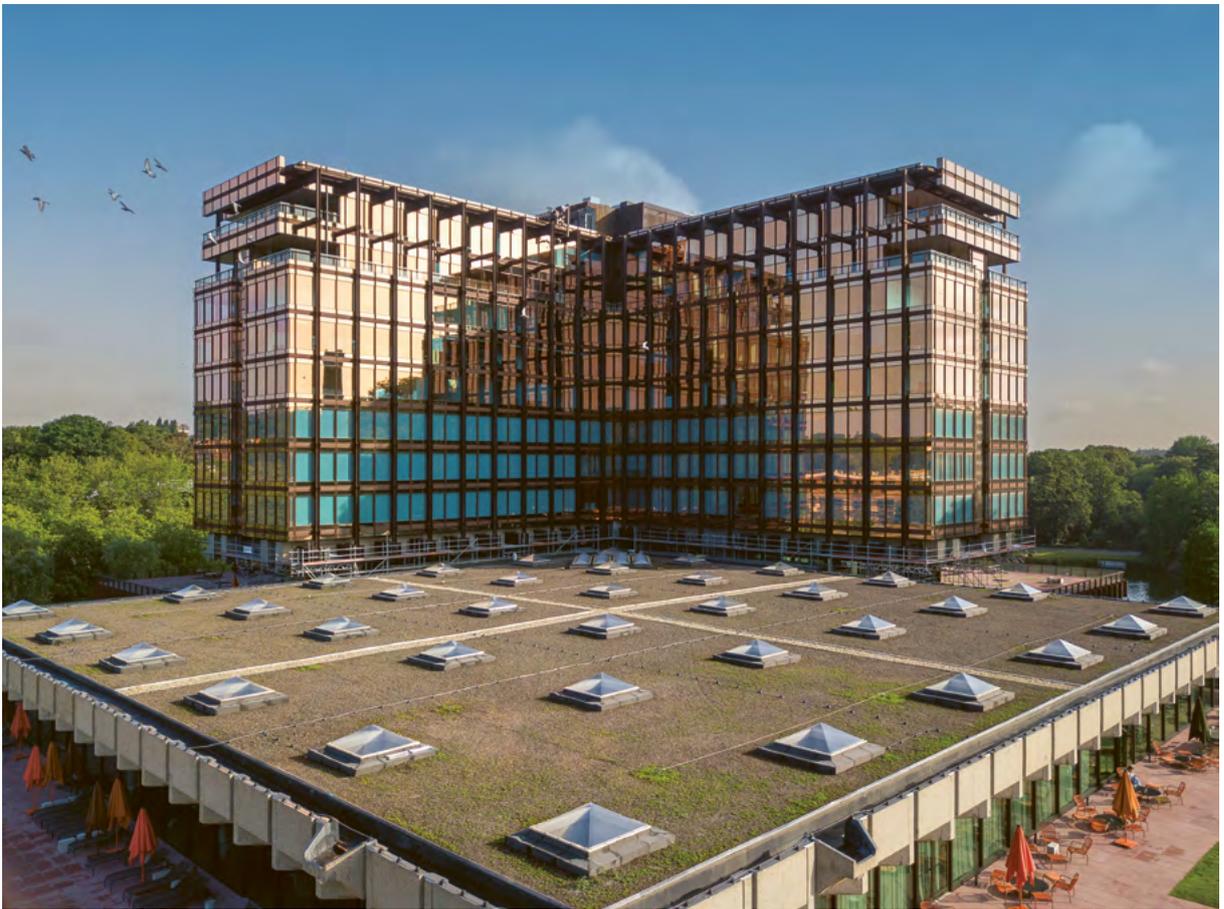
---

Concours BMA 2019

Projet : Royale Belge

Maître d'ouvrage : Souverain 25

Architecte : DDS+ + Bovenbouw Architectuur + Caruso St John Architects



↑ © Mireille Roobaert

---

Concours BMA 2020  
Projet : Chassart/axima (occupation temporaire)  
Maître d'ouvrage : Commune de Forest  
Occupation temporaire : Communa ASBL



↑ © Benoît Barbarossa

## **COLOPHON**

**Le BMA ne travaille jamais seul. Nous tenons à remercier nos nombreux partenaires de l'année 2023, en particulier les autres instances publiques et les maîtres d'ouvrage.**

**Éditeur responsable**

bouwmeester maitre architecte

**Mise en page**

Trinôme

**Couverture**

© Stijn Bollaert

**Impression**

Juin 2024

**Contact**

bouwmeester maitre architecte

59, rue de Namur

1000 - Bruxelles

Belgique

+32 2 435 43 70

[info@bma.brussels](mailto:info@bma.brussels)

<https://bma.brussels>

Chaque année nous sélectionnons une image du quartier nord pour illustrer notre rapport d'activité. Afin de présenter une perspective unique, nous optons systématiquement pour un auteur différent, permettant ainsi d'exprimer sa propre interprétation des évolutions en cours dans le quartier.