

[FACTSHEET B

M A]

CRELAN HQ



[FACT SHEET]

CRELAN HQ

De plus en plus d'immeubles de bureaux se vident et nécessitent une reconversion. C'est le cas du siège principal de Crelan, situé à Anderlecht, qui sera libéré début 2028. GML ESTATE ambitionne d'y insuffler une nouvelle dynamique en transformant cet édifice en un projet résidentiel de qualité, accessible et abordable pour tous.

Situé à proximité immédiate du Westland Shopping, le site offre un fort potentiel de réaffectation. Plutôt qu'un développement classique qui vendra les unités de manière individuelle, le promoteur opte pour une approche intégrée, en concevant un projet pensé comme un investissement unique à long terme. Celui-ci reposera sur un modèle de gestion durable et des espaces partagés, avec pour ambition de proposer une alternative au marché immobilier traditionnel.

L'architecture jouera un rôle clé dans la réussite de cette transformation. L'objectif est de créer un ensemble résidentiel identifiable et intégré à son environnement, tout en proposant une diversité de logements adaptés à un large public : jeunes familles, seniors et personnes à mobilité réduite. La conservation de la structure existante évitera une démolition totale et minimisera l'empreinte écologique, comme également le recours aux matériaux de réemploi et l'application des principes de construction circulaire. L'amélioration de l'isolation et la réduction des ponts thermiques renforceront la performance énergétique du bâtiment, tandis que la réaffectation des niveaux souterrains optimisera l'utilisation des espaces.

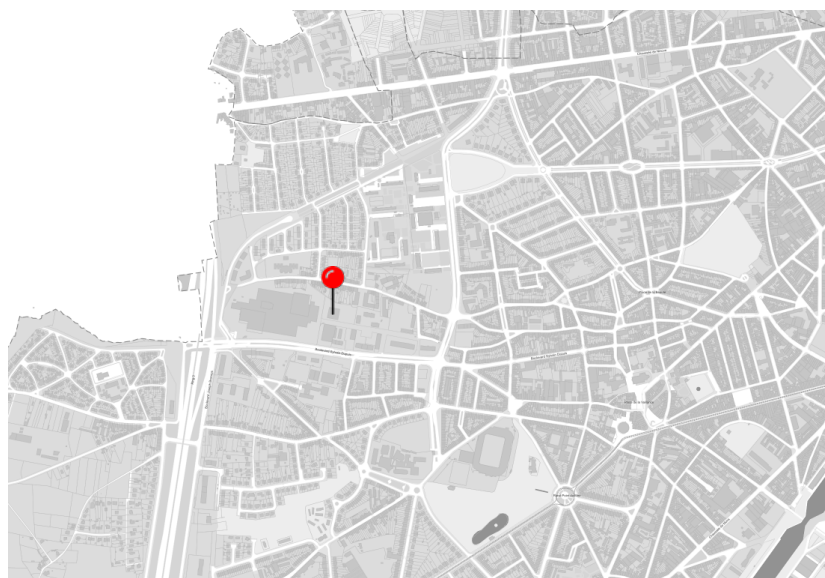
La réussite du projet repose sur une planification rigoureuse, une approche phasée et un processus de permis fluide. GML ESTATE recherche aujourd'hui des concepteurs capables de donner forme à cette ambition et de faire de ce bâtiment un lieu de vie durable, innovant et inclusif.

Meer en meer kantoorgebouwen komen leeg te staan en hebben een nieuwe functie nodig. Dat is ook het geval van de hoofdzetel van Crelan aan de Sylvain Dupuislaan 20 in Anderlecht, die GML ESTATE vanaf 2028 nieuw leven wil inblazen als een betaalbaar woongebouw.

De ligging naast Westland Shopping maakt er een interessante locatie van om te herbestemmen naar wonen. De ontwikkelaar, GML ESTATE wil inzetten op kwalitatief, maar ook betaalbaar wonen met bijzondere aandacht voor inclusieve en integrale toegankelijkheid. De eigendom zal in één hand blijven, met een focus op gedeelde voorzieningen en een duurzaam beheermodel, en verschilt daardoor van traditionele projectontwikkeling waarbij de wooneenheden afzonderlijk verkocht worden.

Het huidige kantoorgebouw moet getransformeerd worden tot een stedelijk en architecturaal herkenbaar woonproject met diverse woningtypes die een gevarieerd publiek aantrekken zodat zowel jonge gezinnen als ouderen en mindervaliden zich thuis voelen. Het behoud van de bestaande structuur vermijdt onnodige sloop en vermindert de ecologische voetafdruk. Hergebruik van materialen en circulaire bouwprincipes worden maximaal toegepast. Op technisch vlak wordt het isolatieconcept geoptimaliseerd om energieverlies te beperken en koudebruggen te vermijden. Verder vraagt het om een efficiënte en doordachte aanpak. Door optimaal gebruik te maken van de bestaande structuur en de ondergrondse verdiepingen te herbestemmen, worden kosten en bouwtijd geoptimaliseerd.

Het procesverloop wordt zorgvuldig gepland met aandacht voor een haalbare fasering en een vlot vergunningstraject. GML ESTATE is op zoek naar ontwerpers om dit project mee vorm te geven tot een plaats die uitblinkt in innovatie, inclusie en duurzaamheid.





(c) Séverin Malaud

Localisation . Locatie

Boulevard Sylvain Dupuis 251- 1070 Anderlecht

Sylvain Dupuislaan 251 - 1070 Anderlecht

Maître d'ouvrage . Opdrachtgever

GML ESTATE

Procédure . Procedure

Privé - Privaat

Comité d'avis. Adviescomité

11.07.2025

Lauréat. Laureaat

51N4E

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

LAURÉAT LAUREAAT

51N4E

L'équipe de conception 51N4E est la seule à proposer la démolition complète de l'étage existant en toiture, remplacé par une surélévation de quatre niveaux. Ce choix réduit l'effet de disproportion de la cour intérieure actuelle, désormais perçue comme une cour de seulement cinq niveaux. De plus, grâce à l'intégration d'un jardin d'hiver double hauteur au rez-de-chaussée, la cour existante est ressentie comme un espace de trois niveaux seulement. La nouvelle surélévation se caractérise par un grand patio circulaire de 24,5 m de diamètre, offrant ainsi un espace intérieur bien plus ouvert que dans la situation actuelle. Cette configuration permet à la lumière de pénétrer en profondeur jusqu'à la cour existante et crée une façade intérieure singulière autour d'un toit-jardin intensif implanté au sommet du quatrième étage.

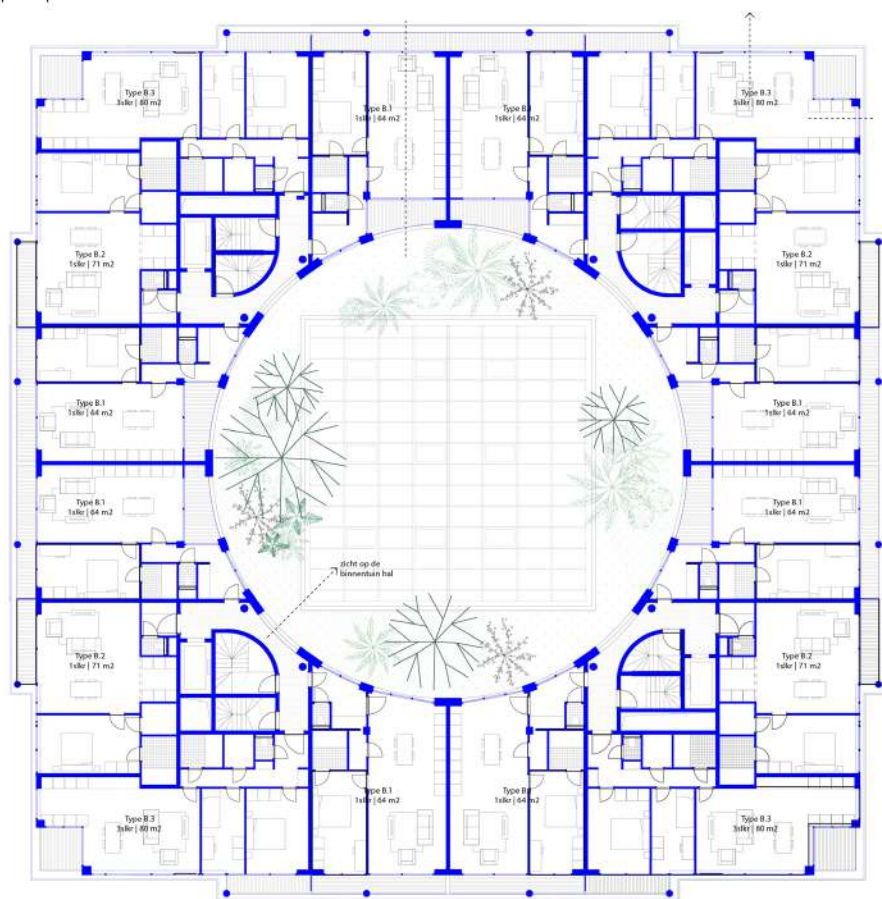
De cette manière, l'équipe apporte une réponse réfléchie et originale à la question centrale du projet : comment améliorer la qualité de vie dans la cour existante ? L'empilement de trois espaces intérieurs et extérieurs de caractère distinct est particulièrement apprécié, générant une expérience renouvelée de la cour.

L'équipe accorde une grande attention à la logique constructive du bâtiment existant. À l'exception du dernier étage, la structure est conservée et la nouvelle surélévation légère s'appuie sur les éléments porteurs en place. L'expression architecturale du nouvel édifice – un bardage métallique profilé et réfléchissant – dialogue subtilement avec le granit de la façade existante, produisant une continuité sobre et rafraîchissante entre ancien et nouveau.



Le bâtiment est conçu comme une villa urbaine à façades multiples, dont l'entrée principale, en double hauteur, relie le parc public au jardin d'hiver. Deux accès secondaires, situés au nord et au sud, mènent également au jardin d'hiver et sont principalement réservés aux résidents. Dans la surélévation, les plus petits logements sont aménagés en appartements traversants avec des terrasses en retrait de part et d'autre, tandis que les unités plus spacieuses s'organisent autour de la cour existante. La mezzanine du jardin d'hiver en double hauteur abrite des fonctions communes – une salle de sport et un espace de coworking – visuellement reliées au cœur du bâtiment, tout en préservant une certaine intimité vis-à-vis de l'animation du jardin d'hiver.





Het ontwerpteam 51N4E kiest er als enige voor om de volledige bestaande dakverdieping te slopen en te vervangen door een optopping van vier bouwlagen. Daardoor wordt het nadeel van de proportie van de bestaande binnenkoer teruggebracht tot slechts vijf bouwlagen. Bovendien oogt de bestaande koer als een ruimte van slechts drie bouwlagen hoog door het voorzien van een dubbelhoge wintertuin op de gelijkvloers. Een grote ronde patio met diameter 24,5m kenmerkt de nieuwe optopping, die dus een veel meer open binnenruimte heeft dan in de bestaande situatie. Hiermee kan het licht ook diep binnenvallen tot in de bestaande koer en ontstaat een bijzondere binnengevel rondom een intensieve daktuin op het dak van de vierde verdieping.

Op deze manier biedt het ontwerpteam een doordacht en uniek antwoord op de centrale vraag van de opdracht: hoe kan de leefbaarheid van de bestaande koer worden verbeterd? De stapeling van drie karaktervolle binnen- en buitenruimtes wordt sterk gewaardeerd en zorgt voor een vernieuwende beleving van de koer.

Het team besteedt veel aandacht aan de constructieve logica van het bestaande gebouw. Met uitzondering van de bovenste verdieping blijft de structuur behouden en steunt de lichte nieuwe optopping de bestaande dragende elementen.

De architecturale uitstraling van de nieuwbouw – een geprofileerde, reflecterende metalen bekleding – gaat een subtiele dialoog aan met het graniet van de bestaande gevel, wat zorgt voor een sobere en verfrissende continuïteit tussen oud en nieuw.

Het gebouw is opgevat als een alzijdige stadvilla, waarbij een dubbelhoge hoofdtoegang het publieke park met de wintertuin verbindt. Twee secundaire ingangen aan de noord- en zuidzijde bieden eveneens toegang tot de wintertuin en zijn hoofdzakelijk bestemd voor de bewoners. In de optopping worden de kleinere wooneenheden als doorzonwoningen met terugliggende terrassen aan weerszijden voorzien, terwijl de grotere woonunits rond de bestaande koer worden georganiseerd. De mezzanine van de dubbelhoge wintertuin herbergt gemeenschappelijke functies – fitnessruimte en co-workingplek – die visueel verbonden zijn met het hart van het gebouw, terwijl ze toch een zekere discretie ten opzichte van de levendige wintertuin behouden blijft.



**CANDIDATS
KANDIDATEN**

&BOGDAN



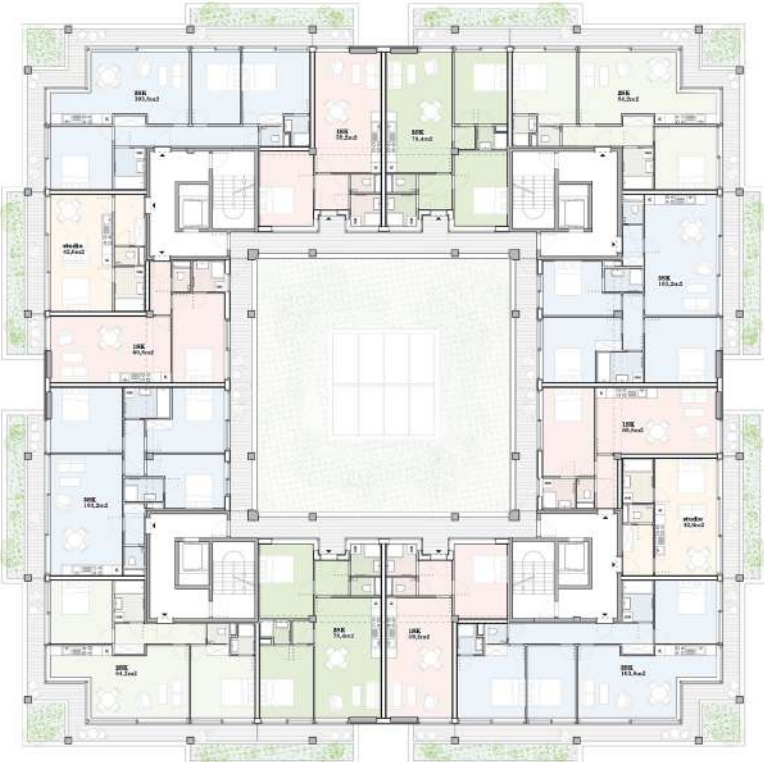
**CANDIDATS
KANDIDATEN**

AGWA + BÜRO JULIANE GREB



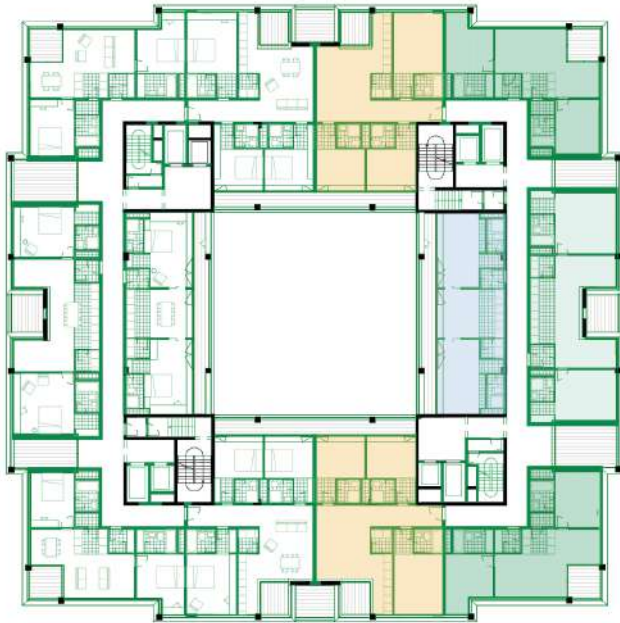
CANDIDATS
KANDIDATEN

ATELIER KEMPE THILL + ELMÈS



CANDIDATS
KANDIDATEN

MSA + ANYOJI BELTRANDO



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

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

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

Contact presse . Perscontact . Press Contact: info@bma.brussels 02 435 43 80

www.bma.brussels