

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2025

# BOUWMEESTER MAITREARCHITECTE

The image shows a large, modern building with a prominent green steel frame and extensive glass panels. The view is from inside the building, looking out through the glass walls. Outside, a red construction crane is visible against a cloudy sky, and there are trees with autumn-colored leaves. The foreground is filled with lush green plants and trees, suggesting an indoor garden or atrium space. The overall atmosphere is bright and airy, with natural light streaming in through the glass.

## **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.....                                      | 13 |
| AVIS.....                                                         | 15 |
| LABEL BMA.....                                                    | 20 |
| <b>PERSONNEL ET ORGANISATION</b> .....                            | 21 |
| <b>COMMUNICATION</b> .....                                        | 25 |
| PUBLICATIONS, CONFÉRENCES, JURYS EXTERNES .....                   | 28 |
| <b>PORTFOLIO</b> .....                                            | 29 |
| <b>COLOPHON</b> .....                                             | 42 |

## **AVANT-PROPOS**

2025 a été une année singulière pour BMA. À la suite de la fin officielle du second mandat de Kristiaan Borret en décembre 2024, celui-ci a été prolongé à deux reprises pour assurer une transition, jusqu'à la fin de l'été 2025. Ce temps intermédiaire, à la fois incertain et ouvert, s'est inscrit dans un contexte institutionnel bruxellois lui aussi en suspens. En l'absence de nouveau gouvernement pour la Région Bruxelles-Capitale pendant plusieurs mois, de nombreux processus se sont ralentis, laissant place à une forme d'attente et d'incertitude.

À partir du mois de septembre, l'équipe BMA s'est ainsi retrouvée face à une situation inédite : poursuivre le travail sans direction officiellement désignée. Loin de constituer un arrêt, cette période a été l'occasion de réaffirmer, collectivement, les fondements de notre pratique. Nous avons choisi de continuer à accompagner les projets, à défendre la qualité architecturale et urbaine, et à maintenir un dialogue actif avec l'ensemble des acteurs du territoire.

Dans ce contexte particulier, certaines initiatives ont pris une dimension nouvelle. L'équipe a ainsi préparé une version volontairement plus courte, plus spontanée, plus libre de l'exposition « *Soft Power : The Brussels Way of Making the City* », présentée à Bâle en 2024. Cette version, intitulée *Soft Power Sauvage*, témoigne de notre volonté de rendre ce travail accessible à Bruxelles, où il prend tout son sens. Elle a été présentée à Tour&Taxis en février 2026.

L'année s'est conclue par la désignation de Lisa De Visscher comme nouvelle bouwmeester maître architecte. Cette nomination marque une étape importante et ouvre de nouvelles perspectives pour le rôle du BMA à Bruxelles. Nous nous en réjouissons et nous nous tenons prêts à accompagner cette nouvelle phase avec engagement et continuité.

Cette année particulière nous rappelle que, au-delà des mandats et des contextes institutionnels, le travail du BMA repose avant tout sur une dynamique collective, une culture du projet et une attention constante à la qualité de notre cadre de vie.

Et pour parodier Kristiaan : Vive la continuité ! Vive Bruxelles !

L'équipe BMA

## **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 et sensibiliser à plus de qualité, le plus tôt possible au cours d'un projet. BMA privilégie un travail en amont des projets.

**Projets urbains** : La mission du BMA couvre à la fois des projets d'architecture mais également des projets d'urbanisme, d'infrastructure, d'espace public et de paysage. La qualité spatiale est partout.

**Bruxelles** : BMA travaille sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale dans son ensemble. Tant les maîtres d'ouvrage publics que privés sont les bienvenus.

**Indépendante** : 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 de stimuler 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 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 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 du BMA 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 structure administrative, une organisation verticale peut parfois engendrer des logiques de cloisonnement entre services. Parallèlement à cela, nous constatons que le/la citoyen.ne devient un.e acteur.trice à part entière dans la politique de développement urbain. Il/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 structures fédératives 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 étaient 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 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. BMA veut rester en contact avec l'intelligence collective, en dehors des murs des institutions gouvernementales, et recherche régulièrement cette intelligence afin de nourrir ses analyses et d'enrichir ses perspectives. 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 de la Région de Bruxelles-Capitale, depuis sa naissance.**

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.

Transparent tout d'abord par sa position indépendante, 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 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 BMA accompagne sont toujours annoncés par moyen d'appels publics afin que non seulement l'ensemble des candidats potentiels mais aussi le public intéressé soient informés dès le début. BMA publie également les résultats du concours sur le site web et les offres. Enfin, 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 l'élaboration de nouveaux plans et projets.

Nous plaidons 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 maintenir la qualité des projets urbains dans un contexte incertain ? En 2025, le BMA s'est appuyé sur les outils qui structurent son action, en assurant la continuité de l'accompagnement des maîtres d'ouvrage, de la définition des ambitions à la réalisation.

Les concours, la recherche par le projet, le Label BMA, ainsi que les avis (via les réunions de projet et les projectlines) constituent les principaux leviers pour stimuler la qualité spatiale à Bruxelles. Dans une année de transition, ces piliers ont permis de maintenir un cadre de travail exigeant et partagé.

En parallèle, l'équipe a poursuivi son implication dans différents processus urbains et assuré le suivi de certains projets après concours, afin de maintenir un haut niveau d'ambition au long du processus du projet.

## CONCOURS

**L'organisation de concours reste l'outil principal du BMA. Ils assurent une ouverture saine et transparente des marchés d'architecture, d'urbanisme ou d'espace public et poussent les projets vers un niveau de qualité élevé. Cet outil permet aux maîtres d'ouvrage, qu'ils soient publics ou privés, de bénéficier d'un accompagnement vers une procédure de concours optimale.**

En 2025, malgré un contexte institutionnel marqué par la transition et l'incertitude, l'équipe a poursuivi son rôle d'accompagnement actif. Le nombre de concours et de jurys a été stable par rapport à 2024, reflétant la continuité des missions dans une année atypique.

Nous observons une diversification continue des types de missions accompagnées : aux commandes classiques pour l'architecture, l'urbanisme ou l'espace public s'ajoutent des études de faisabilité. Ces dernières permettent d'explorer le potentiel d'un site pour des programmes variés, en tenant compte des contraintes spatiales, organisationnelles et financières.

Depuis les améliorations majeures mises en place en 2022 et 2023, avec notamment la définition des « 10 points BMA pour un bon concours », l'équipe continue de renforcer la qualité et la clarté des procédures. Malgré un contexte de transition, le nombre et la diversité des collaborations sont restés stables, signe que l'accompagnement BMA continue de porter ses fruits.

Enfin, la tendance vers les missions privées se confirme, représentant une part croissante des concours. Parmi celles-ci, le projet Cityforward (un plan de transformation de 21 bâtiments de la Commission européenne en quartier plus urbain) reste un exemple emblématique. En 2025, plusieurs concours ont été organisés selon des modalités variées : concours classique avec esquisse, sélection sur note de vision ou formule allégée, adaptée aux contraintes et ambitions spécifiques du projet.

30 comités d'avis

### TYPES DE MAÎTRES D'OUVRAGE

Instances régionales : 7

Instances communales : 11

Logement social : 3

Privé : 8

Autres : 1

### TYPE DE MISSION

Architecture : 26

Espaces publics : 2

Intérieur : 1

Autres : 1

52 lauréats dans les équipes gagnantes

## LISTE DES CONCOURS

Nom du projet : Usquare - Logements étudiants  
Commune : 1050  
Description : Rénovation, transformation ou construction neuve pour création de logements étudiants  
Maître d'ouvrage : SAU - Société d'Aménagement Urbain  
Montant des travaux : € 39 000 000  
Comité d'avis : 2025-01-17  
Nombre de candidats : 52  
Soumissionnaires : Agwa ; Cobe ; Conix RDBM ; Korteknie Stuhlmacher  
Lauréat : Conix RDBM

Nom du projet : Les écuries van de tram  
Commune : 1030  
Description : Rénovation complète  
Maître d'ouvrage : Beliris  
Montant des travaux : € 7 015 000  
Comité d'avis : 2025-01-23  
Nombre de candidats : 39  
Soumissionnaires : BC / FTI flow / SEA / Louise Kiekens / Bureau De Fonseca ; adg / Buro Kiss / STir / Daidalos Peutz bouwfysisch ; ATAMA / Labeau / MK ; OUEST / JZH / MK / Gevelinzicht  
Lauréats : BC / FTI flow / SEA / Louise Kiekens / Bureau De Fonseca

Nom du projet : Cityforward - Belliard-Froissant  
Commune : 1000  
Description : Rénovation de deux immeubles de bureaux  
Maître d'ouvrage : Whitewood  
Montant des travaux : € 37 500 000  
Comité d'avis : 2025-01-28  
Nombre de candidats : 25  
Soumissionnaires : OFFICE KGDVS ; A2RC / A Practice ; Ono ; Hub ; ATAMA  
Lauréat : Hub

Nom du projet : Evers 2  
Commune : 1000  
Description : Reconversion du bâtiment Evers 2 en une résidence étudiante  
Maître d'ouvrage : Eaglestone, Foresite  
Montant des travaux : € 16 000 000  
Comité d'avis : 2025-01-29  
Nombre de candidats : 49  
Soumissionnaires : Studio Muoto / Laboratoire ; Baumans-Deffet / POLO ; Niall McLaughlin ; 51N4E / Plant en Houtgoed  
Lauréats : Baumans-Deffet / POLO

Nom du projet : Waterloo 115  
Commune : 1000  
Description : Reconversion de bureaux en logements, hôtel et services (horeca, coworking, commerce, salle de sport)  
Maître d'ouvrage : Watever SA  
Montant des travaux : € 36 000 000  
Comité d'avis : 2025-01-30  
Nombre de candidats : 32  
Soumissionnaires : Altstadt / Dierendonckblancke ; BC / Tuckey ; Dorte Mandrup ; ATAMA / Ecoworks / Carmody Groarke  
Lauréat : Dorte Mandrup

Nom du projet : Masui 111  
Commune : 1000  
Description : 11 logements intergénérationnels, 1 espace communautaire et 1 jardin partagé  
Maître d'ouvrage : CPAS Bruxelles  
Montant des travaux : € 3 863 000  
Comité d'avis : 2025-02-10  
Nombre de candidats : 41  
Soumissionnaires : VERS.A ; Vanden Eeckhoudt-Creyf ; Générale ; Kaderstudio / BETA ; Fallow / Agmen  
Lauréats : Kaderstudio / BETA

Nom du projet : Cityforward - Lux 46  
Commune : 1000  
Description : Transformation d'un bâtiment de bureaux en unités résidentielles  
Maître d'ouvrage : Whitewood  
Montant des travaux : € 30 200 000  
Comité d'avis : 2025-02-18  
Nombre de candidats : 22  
Soumissionnaires : A2RC / Karbon' ; Archipelago / &Bogdan ; FBAA / MDW ; eld / Elmes Agency / Dogma  
Lauréats : FBAA / MDW

Nom du projet : Beaulieu Triangles  
Commune : 1160  
Description : Reconversion de 4 immeubles de bureaux en logements, espaces de bureaux et équipements  
Maître d'ouvrage : Matexi  
Montant des travaux : € 50 000 000  
Comité d'avis : 2025-02-21  
Nombre de candidats : 31  
Soumissionnaires : ATAMA / RE-ST / Bureau Bouwtechniek / OR0 ; A2RC / Barrault Pressacco / A Practice ; URA Yves Malysse & Kiki Verbeeck / Multiple / ELD Partnership / Studio Basta ; B2Ai / BC / SuReal / Buro ; Bruther / Origin / Jo Taillieu  
Lauréats : A2RC / Barrault Pressacco / A Practice

Nom du projet : Usquare - Maison de l'autisme  
Commune : 1050  
Description : Rénovation d'un ensemble de bâtiments pour accueillir la Maison de l'Autisme  
Maître d'ouvrage : SAU - Société d'Aménagement Urbain  
Montant des travaux : € 3 600 000  
Comité d'avis : 2025-02-21  
Nombre de candidats : 37  
Soumissionnaires : Label / Raamwerk ; GPA - Goffart Polomé ; Karbon' ; Carton123 / Murmuur ; 51N4E  
Lauréat : Karbon'

Nom du projet : Moutons  
Commune : 1120  
Description : Logements intergénérationnels et équipement collectif  
Maître d'ouvrage : CPAS Bruxelles  
Montant des travaux : € 6 287 357  
Comité d'avis : 2025-03-14  
Nombre de candidats : 39  
Soumissionnaires : Urban Platform ; LAB705 / Atelier Desmichelle ; Maricq-Delpierre ; dmvA / P&P ; Kaderstudio  
Lauréat : Urban Platform

Nom du projet : KANAL Culture Market  
Commune : 1000  
Description : Conception et exécution de l'aménagement intérieur d'une boutique concept-store à KANAL  
Maître d'ouvrage : Fondation KANAL Stichting  
Montant des travaux : € 120 000  
Comité d'avis : 2025-03-21  
Nombre de candidats : 54  
Soumissionnaires : Mamout / Marie Douel / Haracina ; a multitude / Casablanca / Bazart ; Bauclub / Maju Bois ; Bento / Action Service / Georgi Stanihev / Denis Romainville / Baptiste Chatenet ; Erased / Hier / ncbham / Bathome / Servais  
Lauréats : Bauclub / Maju Bois

Nom du projet : Agrorésédas  
Commune : 1070  
Description : Pôle d'agriculture urbaine  
Maître d'ouvrage : Commune d'Anderlecht  
Montant des travaux : € 1 840 000  
Comité d'avis : 2025-03-24  
Nombre de candidats : 13  
Soumissionnaires : Yann Gueguen / Benoit Lanon ; Modern Atelier / SI - Synergy International / Les Marneurs ; Générale ; VERS.A  
Lauréats : Yann Gueguen / Benoit Lanon

## RAPPORT D'ACTIVITÉS 2025

### bouwmeester maitre architecte

Nom du projet : Maison de quartier Millénaire  
Commune : 1000  
Description : Relocalisation de la Maison de quartier Millénaire  
Maître d'ouvrage : Ville de Bruxelles  
Montant des travaux : € 4 000 000  
Comité d'avis : 2025-04-23  
Nombre de candidats : 25  
Soumissionnaires : 51N4E / Bureau Greisch / Plant en Houtgoed / Meow / Sophia Holst ; Agmen / Raamwerk / Studio Thomas Willemse / JZH & Partners / Robuust ; V+ / Générale / Servais / Energ-Ir ; Label / Util / JZH / Karbon' ; Tom Thys / JZH / FORS  
Lauréats : V+ / Générale / Servais / Energ-Ir

Nom du projet : Parking Bizet  
Commune : 1070  
Description : Masterplan en vue du réaménagement définitif du parking Bizet  
Maître d'ouvrage : Commune d'Anderlecht  
Montant des travaux : € 2 995 000  
Comité d'avis : 2025-04-24  
Nombre de candidats : 15  
Soumissionnaires : Karbon' / Plant en Houtgoed ; Czvek Rigby / Kollektif Landscape ; DEV-Space / Label ; Elmes / Atelier Julien Boidot  
Lauréats : Karbon' / Plant en Houtgoed

Nom du projet : CRU6 - Équipement Simonis 11-13  
Commune : 1081  
Description : Construction d'un équipement socioculturel  
Maître d'ouvrage : Commune de Koekelberg  
Montant des travaux : € 1 743 350  
Comité d'avis : 2025-05-12  
Nombre de candidats : 31  
Soumissionnaires : L'EQUIPE ; dmva ; Fallow / SKOPE ; Vanden Eeckhoudt-Creyf ; Générale  
Lauréat : Générale

Nom du projet : ZIR 4 - View  
Commune : 1120  
Description : Logements avec des espaces cascos pour des activités commerciales et productives dans le cadre du développement de la ZIR4  
Maître d'ouvrage : Régie Foncière - Ville de Bruxelles  
Montant des travaux : € 28 833 369,02  
Comité d'avis : 2025-05-13  
Nombre de candidats : 14  
Soumissionnaires : ATAMA / DDS+ / Louis De Waele Immo ; Vanderstraeten / &Bogdan / Skyfhalles ; Wyckaert / Veld. / B-architecten ; Bouwbedrijf Dethier / Bulk / Zampone ; In Advance / B612  
Lauréats : Vanderstraeten / &Bogdan / Skyfhalles

Nom du projet : Crèche Schweitzer  
Commune : 1082  
Description : Programme mixte comprenant une crèche francophone, un commerce et un aménagement paysager  
Maître d'ouvrage : Commune de Berchem-Sainte-Agathe  
Montant des travaux : € 3 677 500  
Comité d'avis : 2025-05-15  
Nombre de candidats : 26  
Soumissionnaires : Agmen / Carton123 ; Fallow / MADAM ; Czvek Rigby / Atelier Julien Boidot  
Lauréats : Fallow / MADAM

Nom du projet : CDQ Villas de Ganshoren - Espaces ouverts  
Commune : 1083  
Description : Réaménagement des espaces ouverts du périmètre du Contrat de Quartier Durable «Villas de Ganshoren»  
Maître d'ouvrage : Commune de Ganshoren  
Montant des travaux : € 4 511 100  
Comité d'avis : 2025-05-27  
Nombre de candidats : 13  
Soumissionnaires : Suède 36 ; CENTRAL / Wagon ; Baumans-Deffet ; 51N4E Acte / Plant en Houtgoed ; VVV / BIOS / BRAT / Osmos Network  
Lauréats : VVV / BIOS / BRAT / Osmos Network

Nom du projet : Joseph 70  
Commune : 1000  
Description : Rénovation d'un ensemble de bureaux  
Maître d'ouvrage : Whitewood  
Montant des travaux : € 36 000 000  
Comité d'avis : 2025-06-13  
Nombre de candidats : 43  
Soumissionnaires : Elmes / Atelier Kempe Thill ; Omgeving / POLO ; ATAMA ; Plant en Houtgoed / Gevelinzicht / Plusoffice ; DDS+ / Meraki  
Lauréat : ATAMA

Nom du projet : Crelan HQ  
Commune : 1070  
Description : Reconversion d'un immeuble de bureaux en un projet majoritairement résidentiel  
Maître d'ouvrage : GML ESTATE  
Montant des travaux : € 22 975 000  
Comité d'avis : 2025-07-11  
Nombre de candidats : 54  
Soumissionnaires : 51N4E ; &Bogdan ; MSA / Anyoji Beltrando ; Atelier Kempe Thill / Elmes ; AgwA / Büro Juliane Greb  
Lauréat : 51N4E

Nom du projet : VGC - Stratégie immobilière  
Commune : 1000  
Description : Elaboration d'une stratégie immobilière  
Maître d'ouvrage : VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie  
Montant de l'étude : € 190 000  
Comité d'avis : 2025-09-23  
Nombre de candidats : 14  
Soumissionnaires : 51N4E Acte / Idea Consult / Mondea ; LVR / PTArchitecten ; Miss Miyagi / Bureau Bouwtechniek / Pepijn Kennis / Ingenium ; Plusoffice / Leidsman / Gevelinzicht / Peter Vanden Abeele ; Sweco Belgium / Rebel  
Lauréats : 51N4E Acte / Idea Consult / Mondea

Nom du projet : Dubrucq 184-198  
Commune : 1080  
Description : Rénovation lourde de l'ensemble des logements sociaux  
Maître d'ouvrage : Beliris  
Montant des travaux : € 14 000 000  
Comité d'avis : 2025-10-07  
Nombre de candidats : 9  
Soumissionnaires : Czvek Rigby / Label / Barbara Van Der Wee ; Matador ; BEAU ; HCVA  
Lauréats : Czvek Rigby / Label / Barbara Van Der Wee

Nom du projet : Jean Dubrucq 172-178  
Commune : 1080  
Description : Création d'un immeuble mixte  
Maître d'ouvrage : Commune de Molenbeek-Saint-Jean  
Montant des travaux : € 4 417 900  
Montant de l'étude : € 185 551,80 (tranche ferme) + € 344 596,20 (tranches conditionnelles)  
Comité d'avis : 2025-10-15  
Nombre de candidats : 23  
Soumissionnaires : Générale / Elmes ; Zampone / L'Escaut ; LLP  
Lauréat : LLP

Nom du projet : Plan de qualité spatiale Site Brugmann  
Commune : 1020  
Description : Mission ayant pour objectif la réalisation d'un Plan de Qualité Spatiale pour le site « Brugmann » via la recherche par le projet, en synergie avec une analyse des incidences environnementales  
Maître d'ouvrage : Ville de Bruxelles  
Montant de l'étude : € 139 000  
Comité d'avis : 2025-10-20  
Nombre de candidats : 29  
Soumissionnaires : Xavier Houben / MDP / Une fabrique de la ville / MATRIciel / Oteis / Advista ; Karbon' / Latitude / Ecorce ; ORG / Altstadt / Les Marneurs / Aries ; collectif act. / Uses&Spaces / KALK / TER-consult ; B-city / Basil Descheemaeker / MATRIciel / Mint  
Lauréats : collectif act. / Uses&Spaces / KALK / TER-consult

## LISTE DES CONCOURS

---

Nom du projet : Rotor  
Commune : 1140  
Description : Rotor utilise son expertise dans le cadre du programme Feder pour impulser le développement des pratiques constructives circulaires par le développement d'un Hub circulaire sur le site de Bordet  
Maître d'ouvrage : Rotor DC  
Montant des travaux : € 2 904 549  
Comité d'avis : 2025-11-12  
Nombre de candidats : 29  
Soumissionnaires : Czvek Rigby ; Assemble Design / Bauclub ; Karbon' ; Plant en houtgoed / Générale ; Les Marneurs / Evr ; 1010 / B-ILD ; Encore Heureux ; Taktyk  
Lauréats : Générale / Les Marneurs

---

Nom du projet : Roland  
Commune : 1030  
Description : Rénovation complète de deux immeubles de logements sociaux  
Maître d'ouvrage : Foyer Schaerbeekois  
Montant des travaux : € 2 000 000  
Comité d'avis : 2025-11-18  
Nombre de candidats : 19  
Soumissionnaires : Poot / Plusfriends ; V+ ; UP ; A2D ; Monsieur Pascal  
Lauréats : Poot / Plusfriends

---

Nom du projet : Espaces publics Anderlecht (Jorez, De Fiennes et Grisar)  
Commune : 1070  
Description : Réaménagement léger de trois espaces publics de séjour à Cureghem à savoir les espaces Jorez, de Fiennes et Grisar  
Maître d'ouvrage : Commune d'Anderlecht  
Montant des travaux : € 500 000  
Comité d'avis : 2025-11-27  
Nombre de candidats : 25  
Soumissionnaires : Plant en Houtgoed / Meow collective ; CENTRAL / collectif yakafokon ; Lokus Landscape ; Laura Muyldermans / Jan Denoo / Générale  
Lauréats : Plant en Houtgoed / Meow collective

---

Nom du projet : GO! Woluwe-Saint-Pierre  
Commune : 1150  
Description : Construction d'une école primaire et maternelle  
Maître d'ouvrage : GO! Scholengroep Brussel  
Montant des travaux : € 23 996 407,66  
Comité d'avis : 2025-11-27  
Nombre de candidats : 24  
Soumissionnaires : POLO ; B-architecten / B-Juxta ; BURO II & ARCHI+I / Patine  
Lauréats : B-architecten / B-Juxta

---

---

Nom du projet : Beta  
Commune : 300081 (Roumanie)  
Description : Processus d'apprentissage mutuel et d'échange de bonnes pratiques entre institutions publiques européennes engagées dans la transformation du cadre bâti  
Maître d'ouvrage : Beta - the Timișoara Architecture Biennale  
Montant de l'étude : € 5 000  
Comité d'avis : 2025-12-09  
Nombre de candidats : 214  
Soumissionnaires : 83  
Lauréats : 83

---

Nom du projet : Stade Vander Putten  
Commune : 1000  
Description : Projet mixte comprenant du logements, des équipements sportifs intérieurs et extérieurs et abords du site  
Maître d'ouvrage : Régie Foncière - Ville de Bruxelles  
Montant des travaux : € 62 633 150  
Comité d'avis : 2025-12-16  
Nombre de candidats : 50  
Soumissionnaires : Baukunst / Arrhov Frick / Altitude 35 ; OFFICE KGDVS / Bruther / MDP Office ; New South / NOMOS / Atelier Florent Clier ; MVRDV / Open A ; Baumans-Deffet / Avenier Cornejo / Suède 36  
Lauréat : En attente d'attribution

---

## RECHERCHE PAR LE PROJET

Le dessin reste au cœur de la recherche par le projet. Présente au sein de l'équipe BMA depuis 2016, cette approche intervient le plus en amont possible des processus de projet et contribue de manière spécifique à leur qualité. En mobilisant des outils propres à la conception — dessins, schémas, croquis et images — elle permet de formuler des hypothèses, de clarifier les cadres d'intervention et d'alimenter la discussion autour des enjeux spatiaux.

En 2025, huit recherches par le projet ont été menées. Elles s'inscrivent dans la continuité des pratiques développées ces dernières années, tout en confirmant la diversité des contextes d'intervention : études de faisabilité, accompagnement dans le cadre des réunions de projet, élaboration d'alternatives dans le cadre de procédures réglementaires ou encore structuration d'un cadre stratégique.

### ETUDIER LA FAISABILITÉ DE PROJETS PILOTES DE LOGEMENTS COOPÉRATIFS

Plusieurs recherches ont porté sur la faisabilité de projets pilotes de logements coopératifs. À travers les sites **Maalbeek** et **Haute 351-355**, la démarche s'est structurée en deux volets — spatial et financier — ce dernier ayant été mené avec l'appui d'experts externes. Ces études ont permis d'explorer avec les partenaires de la VGC et du Logement bruxellois les conditions de mise en œuvre de nouveaux modèles résidentiels, en articulant enjeux programmatiques, fonciers et économiques.

### CONTRIBUER À L'ÉLABORATION DE PROJECTLINES

La recherche par le projet a également été mobilisée pour l'élaboration de projectlines, outil permettant de définir, en amont d'une vente, un cadre stratégique et spatial pour le développement d'un site, en articulant orientations programmatiques, principes d'aménagement et conditions de mise en œuvre. En particulier pour le site **Aeropolis**, elle a permis de structurer les enjeux du site et de tester leur traduction spatiale, afin de formuler un cadre cohérent pour son développement futur.

⊗ Recherches par le projet en 2025 : 8

⊗ Études de faisabilité pour du logement coopératif : 3

⊗ Contribution à l'élaboration de Projectlines : 1

⊗ Alternative pour accompagner un avis : 1

⊗ En amont d'un concours : 2

⊗ Dans le cadre de réunions de projet : 1

### TESTER DES ALTERNATIVES RÉALISTES À INTÉGRER DANS L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

Dans le cadre de procédures réglementaires, elle a permis de développer des alternatives concrètes dans le prolongement de l'avis du BMA. Pour le projet **Lake Side**, suite à l'introduction d'un permis d'urbanisme modificatif, la recherche par le projet — menée en collaboration avec Urban — a exploré différentes spatialisations des recommandations émises par BMA afin d'alimenter l'avis de la Commission de concertation.

### EN AMONT D'UN CONCOURS

Dans le cadre d'études de faisabilité, la recherche par le projet a été mobilisée pour le site **Marie-Curie** en amont d'un concours. Elle a permis d'explorer différents scénarios de réaménagement du site et a conduit à conclure à la nécessité d'organiser d'abord un concours pour une étude de faisabilité, avant d'envisager le lancement d'un concours d'architecture.

### DANS LE CADRE DU PROCESSUS DES RÉUNIONS DE PROJET

Enfin, la recherche par le projet a également été activée comme outil d'accompagnement des réunions de projet via l'approche *ontwerpende blik*. Dans le cas du projet **Plaine 21**, elle a pris la forme de plusieurs workshops entre les réunions de projet, permettant de tester des hypothèses et d'améliorer l'intégration urbaine et la volumétrie du projet présenté.

Dans un contexte où les modalités d'activation de cet outil continuent d'évoluer, la recherche par le projet confirme en 2025 son rôle de levier d'exploration et de mise en débat, au service de la qualité spatiale des projets.

## LISTE DES PROJETS « RECHERCHE PAR LE PROJET »

---

Nom du projet : Logement rue Haute 351-355  
Commune : 1000  
Initiateur : BMA  
Question de recherche : Quel est la faisabilité d'une coopérative de logement dans le bâtiment rue Haute 351-355 ?

---

Nom du projet : Marie-Curie  
Commune : 1070  
Initiateur : BMA  
Question de recherche : Quels sont les scénarios pour réaménager le site et garantir que l'espace disponible puisse être loué ou vendu ?

---

Nom du projet : Lake Side  
Commune : 1000  
Initiateur : BMA + Urban  
Question de recherche : Quelles sont les alternatives réalistes qui répondraient à l'avis BMA et qui pourraient être demandées dans l'avis CC

---

Nom du projet : VGC Site Maelbeek  
Commune : 1040  
Initiateur : BMA  
Question de recherche : Quelle est la faisabilité d'une coopérative de logement, et d'un ankerplek sur le site Maelbeek de la VGC à Etterbeek ?

---

Nom du projet : VGC Site Maelbeek - Crèche  
Commune : 1040  
Initiateur : BMA  
Question de recherche : Quelle est la faisabilité d'une coopérative de logement, d'un ankerplek et d'une crèche sur le site Maelbeek de la VGC à Etterbeek ?

---

Nom du projet : Projectlines Aeropolis  
Commune : 1030  
Initiateur : BMA  
Question de recherche : Quel programme et quels volumes peuvent s'intégrer sur le site d'Aeropolis, sans porter atteinte à l'ensemble du bâti existant ?

---

Nom du projet : Plaine 21  
Commune : 1050  
Initiateur : Réunion de projet  
Question de recherche : Comment améliorer l'intégration urbaine et la volumétrie du projet ?

---

Nom du projet : ASBL Sainte-Gudule  
Bruxelles - Collège Saint-Joseph Woluwe  
Commune : 1150  
Initiateur : BMA  
Question de recherche : Comment l'organisation du programme peut-elle offrir des possibilités en matière de lumière et de perspectives dans les salles de classe, ainsi que d'espace ouvert dans la cour de récréation ?

## PROJECTLINES POUR 2025

---

Nom du projet : Aeropolis  
Commune : 1030  
Initiateur : BMA

## **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 m² de superficie plancher, et ce afin de l'ajouter au dossier de la demande de permis.*

Le nombre de sollicitations d'avis BMA durant l'année 2025 s'est porté à 57. C'est un nombre médian, situé entre les 68 demandes reçues en 2023 et les 48 de l'année 2024. Trois de ces demandes concernaient des projets « fastlane », ce qui est comparable aux deux années précédentes où 4 demandes « fastlane » avaient été faites chaque année. Les demandes « fastlane » concernent les projets immobiliers impliquant au minimum 25% de logements publics ou d'équipements publics. Ces avis sont introduits dans le cadre de la procédure accélérée de délivrance des permis d'urbanisme.

La fin de l'année 2025 a été marquée par l'absence de bouwmeester maitre architecte. Durant la période du 1<sup>er</sup> septembre au 15 décembre, le gouvernement bruxellois a décidé que l'équipe BMA ne pourrait pas remettre d'avis BMA dans le cadre de l'article 11/1 du CoBAT. Les porteurs de projet qui sollicitaient un avis BMA étaient systématiquement prévenus que leur demande ne pourrait pas être traitée en l'absence d'un BMA.

Hors période sans BMA, les avis BMA étaient remis en moyenne en 28 jours, soit deux fois plus rapide que le délai légal de 60 jours prévu par le CoBAT. Pour les avis dont le délai légal est de 30 jours (les avis d'instance, les avis « fastlane »), la moyenne a été de 14 jours.

Lors de sa prise de fonction le 15 décembre 2025, Lisa De Visscher s'est directement attelée à répondre aux demandes d'avis BMA qui n'avaient pas pu être traitées durant la vacance de la fonction. Cela a concerné 23 demandes dont 7 pour lesquelles le délai légal n'était pas encore dépassé et qui a pu donc être respecté.

**57** demandes d'avis en 2025

⊗ «Fastlane» : 3

Avis émis en l'absence de BMA (septembre - décembre 2025) : 0

## LISTE DES AVIS

Nom du projet : Lake Side  
Date de remise de l'avis : 2025-01-23  
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 appelé «Lake Side»

Nom du projet : Souverain 280  
Date de remise de l'avis : 2025-01-24  
Commune : 1160  
Maître d'ouvrage : Belfius Immo  
Bureau d'études : Fast Forward  
Superficie : 9 661 m<sup>2</sup>  
Description : Reconversion partielle du bâtiment de bureaux en logements aux étages

Nom du projet : Ancien siège Alfa Romeo  
Date de remise de l'avis : 2025-02-05  
Commune : 1082  
Maître d'ouvrage : Eiffage Development  
Bureau d'études : A2RC  
Superficie : 31 998 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition et transformation partielle d'un complexe de bâtiments en vue de la reconstruction qui accueillera des logements, un hôtel, un bureau, un équipement d'intérêt collectif et des espaces ouverts végétalisés

Nom du projet : PLAZA  
Date de remise de l'avis : 2025-02-06  
Commune : 1150  
Maître d'ouvrage : Immo Resi Woluwe  
Bureau d'études : Urban Platform  
Superficie : 8 267 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation d'un immeuble de bureaux en logements, avec équipements, professions libérales et un commerce dans les premiers niveaux

Nom du projet : Palais du Midi  
Date de remise de l'avis : 2025-02-10  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : STIB  
Bureau d'études : SumProject  
Superficie : 30 551 m<sup>2</sup>  
Description : Déconstruire l'intérieur du Palais du Midi, reconstruire des commerces et des équipements scolaires, sportifs et culturels, aménager deux espaces publics dans les cours extérieures et rénover les façades existantes (permis modificatif 04/PFD/582158)

Nom du projet : FEBIAC  
Date de remise de l'avis : 2025-02-28  
Commune : 1200  
Maître d'ouvrage : Baltisse Real Estate  
Bureau d'études : BURO II & ARCHI + I  
Superficie : 7 579 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation de bureaux en logements avec socle actif et démolition d'un immeuble secondaire

Nom du projet : HIS EI bloc Q  
Date de remise de l'avis : 2025-03-05  
Commune : 1050  
Maître d'ouvrage : Association hospitalière des Hôpitaux Iris Sud  
Bureau d'études : Assar  
Superficie : 5 480 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation complète du bloc Q, transformations intérieures dont reconditionnement des urgences et aménagement de 3 plateaux de consultations

Nom du projet : NEC  
Date de remise de l'avis : 2025-03-11  
Commune : 1040  
Maître d'ouvrage : U.S. Embassy Brussels  
Bureau d'études : Jaspers-Eyers  
Superficie : 34 517 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition d'un immeuble de bureaux situé au Cours Saint-Michel et construction d'un bâtiment d'équipement public pour l'ambassade des États-Unis, ainsi que l'aménagement de ces abords

Nom du projet : Brunfaut 35  
Date de remise de l'avis : 2025-03-13  
Commune : 1080  
Maître d'ouvrage : Le Logement Molenbeekois  
Bureau d'études : VELD  
Superficie : 9 312 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation de l'enveloppe d'un immeuble de logements sociaux

Nom du projet : CROWN 145  
Date de remise de l'avis : 2025-03-21  
Commune : 1050  
Maître d'ouvrage : Crown Avenue  
Bureau d'études : A2RC  
Superficie : 31 942 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un ensemble de 254 appartements dans le cadre d'un Permis de Lotir

Nom du projet : projet 50RM  
Date de remise de l'avis : 2025-05-24  
Commune : 1050  
Maître d'ouvrage : D'iteren Immo  
Bureau d'études : Bureau Bouwtechniek  
Superficie : 35 146 m<sup>2</sup>  
Description : Restructuration du site D'iteren rue du Mail implanté sur l'îlot compris entre les rues Américaine, du Mail

Nom du projet : Porte d'Ulysse  
Date de remise de l'avis : 2025-05-28  
Commune : 1130  
Maître d'ouvrage : citydev.brussels  
Bureau d'études : Altiplan  
Superficie : 6 787 m<sup>2</sup>  
Description : Transformer l'affectation en tant que bâtiments de bureaux, en un centre d'accueil et d'orientation pour personnes migrantes

Nom du projet : Stade RUSG  
Date de remise de l'avis : 2025-06-05  
Commune : 1190  
Maître d'ouvrage : Royale Union Saint-Gilloise  
Bureau d'études : AE+  
Superficie : 32 437 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un nouveau stade de la RUSG et de ses abords sur le site du Bempt

Nom du projet : Nerviens  
Date de remise de l'avis : 2025-06-06  
Commune : 1040  
Maître d'ouvrage : Nerviens Development  
Bureau d'études : Bureau Bouwtechniek  
Superficie : 10 642 m<sup>2</sup>  
Description : Redéveloppement et la conversion d'un immeuble de bureaux en appartements

Nom du projet : Evers 2  
Date de remise de l'avis : 2025-06-11  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Watever  
Bureau d'études : Baumans-Deffet - POLO  
Superficie : 8 100 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation et réaffectation d'un bâtiment existant de bureaux en une résidence étudiante

Nom du projet : Lot N Henri Simonet  
Date de remise de l'avis : 2025-06-13  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : Zabra Real Estate  
Bureau d'études : Fast Forward  
Superficie : 5 187 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un ensemble résidentiel composé de deux volumes distincts

Nom du projet : Rénovation du bâtiment des cabinets  
Date de remise de l'avis : 2025-06-18  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Het facilitair bedrijf (Vlaamse Overheid)  
Bureau d'études : Conix RDBM  
Superficie : 5 450 m<sup>2</sup>  
Description : Une revalorisation approfondie du bâtiment de cabinet existant, tant sur le plan architectural et énergétique que dans l'aménagement intérieur et l'organisation des espaces

Nom du projet : Ferraris  
Date de remise de l'avis : 2025-06-27  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Iret  
Bureau d'études : Jaspers-Eyers  
Superficie : 59 240 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation d'un immeuble de bureaux avec démolition partielle

## RAPPORT D'ACTIVITÉS 2025

bouwmeester maitre architecte

Nom du projet : Bridgcity  
Date de remise de l'avis : 2025-07-02  
Commune : 1030  
Maître d'ouvrage : Bridgcity Development  
Bureau d'études : DDS +  
Superficie : 18 260 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition partielle reconstruction logements

Nom du projet : Josaphat 260  
Date de remise de l'avis : 2025-07-02  
Commune : 1030  
Maître d'ouvrage : Kart Invest  
Bureau d'études : Nest  
Superficie : 5 581 m<sup>2</sup>  
Description : Démolir et reconstruire le bâtiment sis au 34 rue Kessels et certains bâtiments en intérieur d'îlot

Nom du projet : Trilogy  
Date de remise de l'avis : 2025-07-03  
Commune : 1040  
Maître d'ouvrage : Terrebois  
Bureau d'études : Archi 2000  
Superficie : 10 589 m<sup>2</sup>  
Description : Regrouper 3 immeubles de bureaux devenus obsolètes en un ensemble cohérent

Nom du projet : Ilot 130 Cityforward  
Date de remise de l'avis : 2025-07-07  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Cityforward Schuman HoldCo  
Bureau d'études : Jaspers-Eyers  
Superficie : 110 728 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation lourde d'un ensemble existant de 10 bâtiments de bureaux

Nom du projet : Imprimeries BNB  
Date de remise de l'avis : 2025-07-07  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Fifty six gardens  
Bureau d'études : DDS +  
Superficie : 17 701 m<sup>2</sup>  
Description : Permis Modificatif. Transformation et rénovation de l'imprimerie de la banque nationale en projet mixte, durable et ancré dans la ville

Nom du projet : Acasa Triomf  
Date de remise de l'avis : 2025-07-09  
Commune : 1160  
Maître d'ouvrage : ACASA PROJECTS  
Bureau d'études : Silhouet  
Superficie : 7 862 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un complexe comprenant des logements, des logements pour étudiants, des unités de co-living des commerces et un parking souterrain

Nom du projet : Belliard-Trêve Cityforward  
Date de remise de l'avis : 2025-07-10  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Cityforward  
Bureau d'études : Jaspers-Eyers  
Superficie : 13 685 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation lourde de bureaux

Nom du projet : Trèfles 3  
Date de remise de l'avis : 2025-07-14  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : BedRocks  
Bureau d'études : DDS+  
Superficie : 6 147 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un immeuble de logements pour étudiants

Nom du projet : SENA  
Date de remise de l'avis : 2025-07-23  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : BBR Belgique  
Bureau d'études : Urban Platform  
Superficie : 7 505 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation en appartements, lofts et maisons

Nom du projet : Triomphe 172  
Date de remise de l'avis : 2025-07-24  
Commune : 1160  
Maître d'ouvrage : Triomphe 172  
Bureau d'études : 51N4E Cast  
Superficie : 18 337 m<sup>2</sup>  
Description : Changement de la forme de la tour

Nom du projet : Boiteux 9  
Date de remise de l'avis : 2025-07-31  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : DERIEF BRUSSELS CARMEN  
Bureau d'études : archi 2000  
Superficie : 6 877 m<sup>2</sup>  
Description : Changement d'affectation d'un immeuble de bureaux en hôtel

Nom du projet : Molière  
Date de remise de l'avis : 2025-08-18  
Commune : 1050  
Maître d'ouvrage : Besix Real Estate Development  
Bureau d'études : B2Ai  
Superficie : 9 713 m<sup>2</sup>  
Description : Reconversion d'une halle commerciale en un projet fonctionnellement mixte

Nom du projet : Volta  
Date de remise de l'avis : 2025-08-20  
Commune : 1050  
Maître d'ouvrage : Collectif Volta XL  
Bureau d'études : TWYCE  
Superficie : 12 653 m<sup>2</sup>  
Description : Permis modificatif pour le réaménagement d'un site industriel (+ bureaux) et la transformation de 3 bâtiments en logements, bureaux, services et équipements

Nom du projet : Stadsatelier de Ville  
Date de remise de l'avis : 2025-08-21  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Democo  
Bureau d'études : Schenk Hattori Babini Geysen, BC  
Superficie : 5 499 m<sup>2</sup>  
Description : Hub circulaire et nouveau site de production de BC Materials

Nom du projet : Waterloo 115  
Date de remise de l'avis : 2025-08-24  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Watever  
Bureau d'études : DDS+ / Dorte Mandrup  
Superficie : 19 992 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation et l'extension de l'ancienne école de Médecine et d'Anatomie de Belgique

Nom du projet : Lidl  
Date de remise de l'avis : 2025-09-08  
Commune : 1030  
Maître d'ouvrage : Lidl Belgium  
Bureau d'études : Atelier de l'arbre d'or  
Superficie : 8 013 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation d'un ensemble de bâtisses avec implantation d'un magasin au rez-de-chaussée

Nom du projet : Lake Side  
Date de remise de l'avis : 2025-09-11  
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 appelé «Lake Side»

Nom du projet : Studentenhome Campus Jette  
Date de remise de l'avis : 2025-09-12  
Commune : 1090  
Maître d'ouvrage : LIFE.BE  
Bureau d'études : Archipelago-POLO  
Superficie : 23 364 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation des trois niveaux inférieurs du bâtiment existant

Nom du projet : Oaktree  
Date de remise de l'avis : 2025-09-18  
Commune : 1160  
Maître d'ouvrage : ARH Invest  
Bureau d'études : Maisin  
Superficie : 5 049 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation de bureaux en appartements

Nom du projet : Brasseries Atlas  
Date de remise de l'avis : 2025-09-23  
Commune : 1030  
Maître d'ouvrage : B & R Development, LIFE  
Bureau d'études : Kempe Thill / RE-ST  
Superficie : 14 246 m<sup>2</sup>  
Description : Transformer les brasseries Atlas afin d'y accueillir des équipements publics et des logements

Nom du projet : Cailles  
Date de remise de l'avis : 2025-09-23  
Commune : 1170  
Maître d'ouvrage : SLRB  
Bureau d'études : Pierre Blondel  
Superficie : 7 489 m<sup>2</sup>  
Description : Construction de logements et un équipement collectif sur le site Cailles

## LISTE DES AVIS

Nom du projet : Le parc habité de la vallée de la Woluwe  
Date de remise de l'avis : 2025-09-25  
Commune : 1200  
Maître d'ouvrage : Pacification construction  
Bureau d'études : DDS+  
Superficie : 20 011 m<sup>2</sup>  
Description : Construction de 192 logements, salle communautaire et 3 espaces de bureaux avec aménagement paysager

Nom du projet : R2G  
Date de remise de l'avis : 2025-09-30  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : Belgian Real Estate Finance  
Bureau d'études : B2ai  
Superficie : 15 062 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition d'un hangar, construction de logements étudiants

Nom du projet : Cité Jardins des Dames Blanches  
Date de remise de l'avis : 2025-10-13  
Commune : 1150  
Maître d'ouvrage : SLRB  
Bureau d'études : MSA, Bureau Bas Smet, AKTAA+  
Superficie : 25 706 m<sup>2</sup>  
Description : Développement d'un nouvel écoquartier exemplaire

Nom du projet : Université Saint-Louis Marais  
Date de remise de l'avis : 2025-10-15  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : UCLouvain Saint-Louis Bruxelles  
Bureau d'études : Archi 2000  
Superficie : 5 185 m<sup>2</sup>  
Description : Changement d'affectation d'un immeuble de bureau en équipement

Nom du projet : Bureaux SLRB Toison d'or  
Date de remise de l'avis : 2025-10-15  
Commune : 1060  
Maître d'ouvrage : SLRB  
Bureau d'études : Matador société d'architecture  
Superficie : 10 846 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation d'un ensemble de bâtiments de bureaux pour l'administration SLRB

Nom du projet : Hotel President  
Date de remise de l'avis : 2025-10-20  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : A&O Hotel President  
Bureau d'études : Conix  
Superficie : 17 522 m<sup>2</sup>  
Description : Réaménagement de plusieurs étages d'un hotel

Nom du projet : Régent-Ducale Opticab  
Date de remise de l'avis : 2025-10-24  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : SPRB  
Bureau d'études : R2D  
Superficie : 10 673 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation lourde du site Régent Ducale en prévision du regroupement des 8 cabinets ministériels

Nom du projet : Chip  
Date de remise de l'avis : 2025-10-24  
Commune : 1200  
Maître d'ouvrage : Upgrade Estate  
Bureau d'études : Planomatic  
Superficie : 7 291 m<sup>2</sup>  
Description : Reconversion d'un immeuble de bureaux vers une résidence étudiante et un datacenter

Nom du projet : Joseph 70  
Date de remise de l'avis : 2025-11-21  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Cityforward  
Bureau d'études : Jaspers-Eyers  
Superficie : 19 517 m<sup>2</sup>  
Description : Requalification d'un ensemble de bureaux

Nom du projet : LEX 85  
Date de remise de l'avis : 2025-12-02  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Cofinimmo  
Bureau d'études : Assar  
Superficie : 6 934 m<sup>2</sup>  
Description : Démantèlement partiel et reconstruction d'un immeuble de bureaux

Nom du projet : Paul Henri Spaak  
Date de remise de l'avis : 2025-12-09  
Commune : 1047  
Maître d'ouvrage : Parlement européen  
Bureau d'études : KLARC (KAAN Architecten; LOW Architecten; ARCADIS)  
Superficie : 81 000 m<sup>2</sup>  
Description : Renovation du bâtiment SPAAK

Nom du projet : Entrepôts Locko  
Date de remise de l'avis : 2025-12-10  
Commune : 1080  
Maître d'ouvrage : Locko  
Bureau d'études : Bloom  
Superficie : 9 989 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation d'entrepôts frigorifiques en entrepôts pour location de boîtes de stockage

Nom du projet : Espace Beaulieu  
Date de remise de l'avis : 2025-12-15  
Commune : 1160  
Maître d'ouvrage : AG real estate / Atenor  
Bureau d'études : a2o, VELD  
Superficie : 42 955 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation d'un complexe de bureaux en ensemble résidentiel

Nom du projet : B11  
Date de remise de l'avis : 2025-12-17  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Promiris  
Bureau d'études : B2ai  
Superficie : 5 261 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition d'un immeuble de bureaux et reconstruction d'un immeuble de logements étudiants à Bruxelles

Nom du projet : Loi 56  
Date de remise de l'avis : 2025-12-18  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Cofinimmo Offices  
Bureau d'études : DDS+  
Superficie : 8 799 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation et reconstruction d'un bâtiment de bureaux

Nom du projet : GB 500  
Date de remise de l'avis : 2025-12-19  
Commune : 1082  
Maître d'ouvrage : Constructiv  
Bureau d'études : Fast Forward  
Superficie : 5 253 m<sup>2</sup>  
Description : Création d'un centre d'excellence pour la construction

Nom du projet : Colonel Bourg 113  
Date de remise de l'avis : 2025-12-19  
Commune : 1140  
Maître d'ouvrage : BW Promo  
Bureau d'études : MDW  
Superficie : 5 236 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition d'un immeuble et construction d'un immeuble de logements étudiants

Nom du projet : Joseph 54  
Date de remise de l'avis : 2025-12-19  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Cityforward  
Bureau d'études : Jaspers-Eyers  
Superficie : 17 959 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation d'un bâtiment de bureaux

## 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. 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 organisées de manière régulière 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 participations sur un total de 206 réunions de projet en 2025. Ce volume reste proportionnellement comparable à celui des années précédentes.

La tendance observée ces dernières années se confirme : les demandes d'avis au BMA concernant un projet font très rarement l'objet d'une sollicitation sans qu'une réunion de projet préalable n'ait eu lieu. Ainsi, l'objectif fondamental de l'avis BMA est largement atteint. Il s'agit de favoriser le dialogue « en amont », une approche désormais bien ancrée dans les pratiques et largement adoptée par les porteurs de projets et les instances concernées.

**124** participations à des réunions  
de projet sur 206

## **LABEL BMA**

**Le Label BMA est un dispositif visant à soutenir la recherche spatiale sans maître d'ouvrage. Il a pour objectif d'identifier chaque année des concepts spatiaux et des questions de recherche susceptibles d'avoir un impact social positif dans la Région de Bruxelles-Capitale. Il permet de soutenir des démarches de recherche non sollicitées, issues d'initiatives citoyennes ou de pratiques émergentes de conception et de recherche.**

Le Label vise à repérer et accompagner des idées pertinentes pour l'action publique ou susceptibles d'avoir un impact sur le territoire bruxellois. De nombreuses initiatives reposent en effet sur des intuitions solides mais ne disposent pas encore de maître d'ouvrage identifié, de budget, de calendrier ou de relais institutionnels. Le dispositif offre un cadre permettant de développer ces recherches et d'en assurer la diffusion.

Depuis les trois premières éditions, neuf Labels ont été attribués. Chaque projet bénéficie d'un budget de 7.500 euros destiné à soutenir la recherche et à financer la restitution publique des résultats. La première édition, lancée en octobre 2022, a suscité un fort intérêt avec 54 propositions déposées. Le dispositif permet de faire émerger des questionnements portés par des citoyens, architectes, chercheurs et activistes, selon une logique bottom-up.

À la suite de l'appel lancé en 2024, trois projets ont été sélectionnés : *Substrat urbain* (plant & houtgoed), *Trans-faire : déplacer les gestes et les esthétiques* (l'équipe) et *Territoires du deal et de la consommation : les fours bruxellois* (Romina Cornejo Escudero). Leur phase d'incubation se poursuivra jusqu'au printemps 2026.

Par ailleurs, un projet issu de l'édition 2023 est également toujours en cours : *BARCA : un mélange circulaire pour les chaussées à Bruxelles* (Basil Descheemaeker).

Comme pour les éditions précédentes, un moment de restitution est prévu pour chacun de ces projets. Les formats de restitution sont laissés libres et peuvent prendre la forme d'événements publics, de publications, d'expositions, de balades urbaines ou d'appels à maître d'ouvrage.

En 2025, aucun nouvel appel à projets n'a été lancé en raison d'un manque de budget dans un contexte institutionnel marqué par une phase de transition. L'année a néanmoins été consacrée à la restitution de plusieurs Labels attribués lors des éditions précédentes.

Le Label *Du Bruxellien au Bruxellocène* mené par Maxime Jaume et Lucile Pujol, a été clôturé par une exposition organisée fin mars 2025 à KBK, accompagnée d'une visite guidée du site semi-naturel du Kauwberg. La recherche explore les relations entre Bruxelles et ses sols, en particulier les sables bruxelliens et met en évidence les interactions entre dynamiques urbaines, matières géologiques et pratiques humaines à travers dessins, cartographies, photographies et textes.

En mai 2025, le collectif Ruimteveldwerk a présenté les résultats de sa recherche consacrée à la mise en place d'un futur hub humanitaire et a lancé un appel à maître d'ouvrage pour la poursuite du projet. Dans le cadre du Label BMA, l'équipe a élaboré un programme des exigences définissant les besoins et conditions nécessaires à la création de cette infrastructure. L'étude repose sur une analyse spatiale intégrant également des facteurs sociaux et financiers et explore plusieurs pistes d'implantation et d'organisation à l'échelle de la ville.

Enfin, en juin 2025, BMA a organisé la présentation de la publication *FORM FOLLOWS INSULATION – L'épaisseur pour réhabiliter le patrimoine*, issue du Label BMA 2022 porté par l'agence Barrault Pressacco. Cette recherche examine le potentiel de la contrainte d'isolation thermique comme levier de projet dans la rénovation du patrimoine, notamment à travers l'utilisation d'un matériau biosourcé, le chaux-chanvre. La publication a été présentée lors d'un booklaunch organisé à perspective.brussels.

À travers ces restitutions, le Label BMA poursuit son objectif de soutenir et de diffuser des recherches portant sur les enjeux spatiaux, sociaux et environnementaux de la Région de Bruxelles-Capitale.

## **PERSONNEL ET ORGANISATION**

### **LE BOUWMEESTER MAÎTRE ARCHITECTE**

Le bouwmeester de la Région de Bruxelles-Capitale est désigné pour une période de cinq ans au moyen d'un marché de services. Le deuxième mandat de Kristiaan Borret s'est terminé fin décembre 2024. En absence d'une personne désignée pour lui succéder, son mandat a été prolongé à deux reprises jusqu'au 31 août 2025. La fonction a ensuite été vacante jusqu'au 19 décembre 2025, date à laquelle Lisa De Visscher a pris ses fonctions.

### **L'ÉQUIPE BMA**

Bien que la fonction de bouwmeester maître architecte relève actuellement d'un contrat de services, l'ensemble de l'équipe fait administrativement partie du Bureau bruxellois de la planification ([perspective.brussels](https://perspective.brussels)) et est hébergé dans les bureaux situés rue de Namur 59.

### **SUIVI DE LA MISSION DE MANDAT**

Dans le but d'assurer la bonne exécution du contrat de services du bouwmeester, le cahier des charges prévoit la création d'un comité technique d'accompagnement composé des représentants des membres du gouvernement. Le cahier des charges stipule que ce comité se réunit tous les trois mois. Afin d'éviter un nombre excessif de réunions, il a été convenu que le comité se réunirait formellement tous les six mois, les comités intermédiaires se tenant par courrier électronique.

Chaque année, le bouwmeester présente son rapport annuel au gouvernement et au parlement, ce qui donne traditionnellement lieu à un échange de vues avec les membres de la Commission du Développement territorial.





Situation fin 2025

| <b>Nom</b>               | <b>Fonction</b>                        | <b>Statut</b>      | <b>ETP</b> |
|--------------------------|----------------------------------------|--------------------|------------|
| Theodoor Brackx          | Secrétariat                            | Statutaire         | 100%       |
| Julie Collet             | Coordination - Recherche par le projet | Statutaire         | 90%        |
| Lola Durt                | Communication                          | Durée indéterminée | 100%       |
| Jérôme Kockerols         | Suivi de projet                        | Statutaire         | 100%       |
| Géraldine Lacasse Weber  | Recherche par le projet                | Statutaire         | 50%        |
| Elsa Marchal             | Suivi de projet                        | Durée indéterminée | 100%       |
| Audrey Moulou            | Suivi de projet                        | Durée indéterminée | 100%       |
| Guénaëlle Navez          | Suivi de projet                        | Statutaire         | 80%        |
| Jean-Guy Pecher Chapeaux | Suivi de projet                        | Statutaire         | 80%        |
| Lydie Pirson             | Suivi de projet                        | Statutaire         | 100%       |
| Frederik Serroen         | Coordination - Suivi de projet         | Statutaire         | 100%       |
| Tine Vandepaer           | Suivi de projet                        | Statutaire         | 80%        |
| Sietse Van Doorslaer     | Recherche par le projet                | Durée indéterminée | 100%       |
| Jasmien Wouters          | Recherche par le projet                | Durée indéterminée | 80%        |

Davide Cauciello : arrivé le 22/04/2024, fin de la collaboration le 18/04/2025

Tania Vandenbroucke : fin de la collaboration le 27/01/2025

Elsa Marchal : en congé de maternité du 12/08/2025 au 16/02/2026

Jean-Guy Pecher Chapeaux : en congé de paternité du 22/04/2025 au 18/07/2025

Carl Kvanta : stagiaire en juin et juillet 2025

## COMMUNICATION

L'année 2025 marque la fin du mandat de dix ans de Kristiaan Borret à la tête du BMA, une période qui a profondément influencé la manière de penser et de fabriquer la ville à Bruxelles.

Elle est aussi caractérisée par une phase de transition de trois mois et demi sans direction, durant laquelle l'équipe a poursuivi ses missions, renforçant son autonomie et sa dynamique collective.

Cette période a également permis d'amorcer l'exposition *Soft Power – The Brussels Way of Making the City*, dont la préparation et la communication ont débuté fin 2025, avant son ouverture en 2026.

Cette séquence de transition s'est clôturée avec la nomination de Lisa De Visscher en tant que nouvelle BMA, entrée en fonction le 19 décembre 2025. Cette annonce a constitué un moment fort de la communication de fin d'année, ouvrant une nouvelle page pour l'institution tout en inscrivant la continuité du travail engagé.

Parallèlement à ces évolutions institutionnelles, les outils traditionnels de communication du BMA ont continué à jouer un rôle central dans la diffusion des projets, appels et réflexions portés par l'équipe. En 2025, 33 newsletters ont été envoyées et 40 factsheets ont été publiées, relatant de la diversité et de la richesse des projets accompagnés par BMA.

La présence du BMA sur les réseaux sociaux s'est par ailleurs consolidée, confirmant leur place comme relais essentiel de la communication. À la fin de l'année 2025, les comptes du BMA rassemblaient 3 737 abonnés sur Facebook, 9 180 sur Instagram et 4 401 sur LinkedIn. Ces différents canaux ont permis de toucher une pluralité de publics.

Ainsi, 2025 aura été à la fois une année de clôture, de passage et de projection : clôture d'un cycle de dix ans, passage vers une nouvelle gouvernance, et projection vers de nouvelles formes de communication.

## CHIFFRES

33 newsletters envoyées

40 factsheets publiées

3 737 abonnés sur Facebook

9 180 abonnés sur Instagram

4 401 abonnés sur LinkedIn

53 participations à des débats et jurys externes

## PUBLICATIONS, CONFÉRENCES, JURYS EXTERNES

### CONFÉRENCES ET JURYS

---

15/01/2025  
Begeleiding studentenjury UHasselt  
Sietse Van Doorslaer

---

15/01/2025  
Tussentijdse studetenjury Universität Bremen:  
Beekant: From Alphonse Vandenpeerboom  
to LionCity, from Edmond Machtens to De  
Roovere  
Sietse Van Doorslaer

---

21/01/2025  
Town Architect Touchdown Session 1:  
introductions and identifying shared  
challenges  
Kristiaan Borret, Frederik Serroen

---

22/01/2025  
A Playbook for Hospitality - Booklaunch -  
Atelier Vlaams Bouwmeester  
Tine Vandepaer

---

24/01/2025  
Lezing The future of Swiss architecture  
competitions, Swiss Architecture Museum  
Kristiaan Borret

---

4/02/2025  
Introduction Atelier Reconversion - ULiège  
Jérôme Kockerols, Frederik Serroen

---

5/02/2025  
The Cooperative City\_VUB  
Elsa Marchal

---

6/02/2025  
Studienamiddag Herbestemming  
Gevangenissen Brussel  
Frederik Serroen

---

6/02/2025  
RES Awards  
Tine Vandepaer

---

6/02/2025  
Conférence\_Studienamiddag Herbestemming  
Gevangenissen Brussel  
Géraldine Lacasse, Sietse Van Doorslaer, Elsa  
Marchal

---

7/02/2025  
Conférence\_Feminist Architecture Assembly  
Elsa Marchal

---

---

6/02/2025  
Lezing Architecture on Stage, The Architecture  
Foundation & Barbican  
Kristiaan Borret

---

12/02/2025  
Bezoek en presentatie Kingston School of Arts  
London  
Sietse Van Doorslaer, Jérôme Kockerols

---

25/2/2025  
Finale studentenjury Universität Bremen:  
Beekant: From Alphonse Vandenpeerboom  
to LionCity, from Edmond Machtens to De  
Roovere (ter plaatse in Bremen)  
Kristiaan Borret, Sietse Van Doorslaer

---

25/02/2025  
General Exchange Brussels - Bremen  
(in Bremen)  
Sietse Van Doorslaer, Kristiaan Borret

---

26/02/2025  
Lecture BDA Bremen (in Bremen)  
Kristiaan Borret

---

26/02/2025  
Lezing Soft Power, Bund der Deutschen  
Architektinnen und Architekten (BDA)  
Kristiaan Borret

---

27/02/2025  
Booklaunch Brussels Housing - Atlas of  
Residential Building Types, Swiss Architecture  
Museum  
Kristiaan Borret

---

11/03/2025  
Participation à la Journée des Métiers de  
l'Architecture - ULiège  
Lydie Pirson

---

27/03/2025  
Booklaunch Cooperative Conditions  
Davide Cauciello, Frederik Serroen

---

27/03/2025  
Bezoek en presentatie Royal Institut of Art  
Stockholm  
Sietse Van Doorslaer, Elsa Marchal

---

3/04/2025  
Keynote Radical Thinking, Architecture Matters  
Kristiaan Borret

---

---

4/04/2025  
Bezoek en presentatie Universität Siegen  
Städtebau  
Sietse Van Doorslaer, Elsa Marchal

---

7/04/2025  
BMA Presentation\_Basel  
Elsa Marchal, Jasmien Wouters

---

10/04/2025  
Booklaunch Brussels Housing - Atlas of  
Residential Building Types  
Kristiaan Borret

---

22/04/2025  
BMA Presentation\_NEB  
Elsa Marchal, Frederik Serroen

---

6/05/2025  
Lezing Mooi Mokum, Gemeente Amsterdam  
Kristiaan Borret

---

9/05/2025  
BMA Presentation\_Bremen  
Jasmien Wouters

---

14/05/2025  
Bezoek en presentatie TU-Berlin  
Frederik Serroen

---

14/05/2025  
BMA Presentation\_Aachen  
Elsa Marchal

---

14/05/2025  
Lezing Brussels, Embracing Complexity, Hub.  
brussels mission  
Kristiaan Borret

---

16/05/2025  
Lezing Brussels, Embracing Complexity, Hub.  
brussels mission  
Kristiaan Borret

---

30/05/2025  
Lezing Soft Power: Competitions as a method,  
Association of Serbian Architectural Practices  
Kristiaan Borret

---

4/06/2025  
Lezing Soft Power: met creatieve bureaucratie  
naar een goede stad?, Gemeente Rotterdam  
Kristiaan Borret

---

5/06/2025  
 Echange sur l'urbanisme transitoire entre  
 partenaires de Lille, Wallonie et Bruxelles  
 Frederik Serroen

12/06/2025  
 Présentation BMA avec focus sur le réemploi -  
 CAUE 92  
 Guénaëlle Navez, Julie Collet

12/06/2025  
 Keynote Soft Power in Architectural Policy,  
 European Conference on Architectural Policies  
 Kristiaan Borret

17/06/2025  
 Booklaunch Form Follows Insulation - Barrault  
 Pressacco  
 Audrey Moulou, Tine Vandepaer,  
 Kristiaan Borret

19/06/2025  
 «Invited Jury for Master's Thesis: 'Architecture  
 & Typology', Faculty of Faculty of UCLouvain -  
 LOCI, Brussels»  
 Elsa Marchal

26/06/2025  
 Jury étudiants BAC 3 Loci Bruxelles :  
 masterplan et logements  
 Guénaëlle Navez

3/07/2025  
 Lezing De identiteit van de stad van vrede en  
 recht, Dag van de Ontwerpkracht  
 Kristiaan Borret

4/07/2025  
 BMA Presentation\_Erlangen Nurnberg  
 Jasmien Wouters

12/09/2025  
 Presentatie BMA aan gemeente Delft, Ruimte  
 en Economie  
 Tine Vandepaer

15/09/2025  
 Presentatie BMA aan TUDelft + plaatsbezoek  
 Heyvaertwijk in functie van studentenbegeleiding  
 Sietse Van Doorslaer

16/09/2025  
 Présentation BMA - Etudiants ULB ingénieurs  
 architectes  
 Guénaëlle Navez

24/09/2025  
 Keynote talk «ADAPTIVE REUSE in Brussels»  
 at Architecture Days in Malmö, Sweden -  
 together with Michael Ghyoot (Rotor) & indy  
 Johar (Dart Matter Lab)  
 Sietse Van Doorslaer

25/09/2025  
 Lunch BM Malmö (Finn Williams): Third Places  
 and culture in urban development  
 Sietse Van Doorslaer

29/09/2025  
 BMA Presentation\_Royal Danish Academy  
 School of Architecture  
 Jasmien Wouters

2/10/2025  
 Presentatie BMA aan City of Helsinki, Urban  
 Environment Division  
 Jasmien Wouters, Tine Vandepaer

7/10/2025  
 Présentation BMA - Chaire Perspective -  
 Etudiants ULB master urbanisme et ingénieurs  
 architectes  
 Guénaëlle Navez

9/10/2025  
 Bezoek en presentatie AG Vespa Antwerpen  
 Tine Vandepaer, Frederik Serroen

16/10/2025  
 New Urban Landscapes - The Bouwmeester: A  
 Concept, a Role, a Vision  
 Jérôme Kockerols

21/10/2025  
 Présentation BMA - Etudiants M2 Urbanisme  
 Paris 1  
 Géraldine Lacasse, Lydie Pirson

22/10/2025  
 Soft City Calling - Softstorm - Muntpunt  
 Tine Vandepaer

23/10/2025  
 Présentation BMA et Meet & Greet - Etudiants  
 VUB - Project Seminar in Applied Urban  
 Research  
 Tine Vandepaer, Guénaëlle Navez

30/10/2025  
 Round Table Discussion\_October School -  
 scaling up sustainable practices  
 Elsa Marchal

5/11/2025  
 Bezoek en presentatie Universität Kassel  
 Tine Vandepaer, Frederik Serroen

12/11/2025  
 Universit  Paris 8 Cours M2 VE 'Journées  
 th matiques professionnelles'  
 Frederik Serroen

17/11/2025  
 Studio Access To housing and social  
 infrastructure for people with precarious  
 residence status in Brussels - International  
 Center for Urbanism - KU Leuven  
 Tine Vandepaer

27/11/2025  
 Bezoek en presentatie Senatsbaudirektorin  
 Berlin  
 Sietse Van Doorslaer, Frederik Serroen,  
 Kristiaan Borret

28/11/2025  
 Booklaunch 'Bruxelles Patrimoine n  39'  
 Jérôme Kockerols, Frederik Serroen,  
 Kristiaan Borret

28/11/2025  
 Présentation BMA - Etudiants Urbanistes Hauts  
 de France  
 Lydie Pirson, Frederik Serroen

2/12/2025  
 Studio for Constructive Criticism - Nothing to  
 Lose! TH Köln Campus Deutz  
 Tine Vandepaer

5/12/2025  
 Bezoek en presentatie Maison de l'urbanit   
 Liège - Approche institutionnelle de l'urbanisme  
 transitoire   Bruxelles  
 Frederik Serroen

15/12/2025  
 Studentenjury MIRA KULeuven «Cityscapes in  
 Transformation: a cultural hub for Molenbeek»  
 Sietse Van Doorslaer

## PUBLICATIONS

---

Dudal, R., Vilain, J., Borret, K., "Een balans van tien jaar Brussels bouwmeesterschap", Ruimte, nr.64, 2025, pp.70-75

---

Borret, K., "Epaisseur/Dikte", in Barrault Pressacco (ed.), Form Follows Insulation, Editions New Moon, Paris, 2025, pp. 7-8

---

Ledent, G., Porotto, A., Borret, K., Brussels Housing. Atlas of Residential Building Types, Birkhäuser, Basel, 2025

---

Borret, K., "Budowanie lepszej Brukseli", in Wantoch-Rekowski, M. (ed.), Elastyczne Planowanie (conference proceedings "Flexible Planning. In search for innovative planning instruments"), City of Gdansk, Gdansk, 2025, pp.180-184

---

Borret, K., "Duurzame bedrijventerreinen: een onoplosbare paradox", Ruimte, nr.65, 2025, pp.41-45

---

Borret, K., Kockerols, J., "From pioneer to mainstream", in Starkova, A. (ed.), Resources for a Future, Eesti Arhitektuurikeskus, Tallinn, 2025, pp. 143-157

---

Opsomer, A., Van Tilborg, M., Borret, K., "In Brussel kunnen we van onderuit een nieuwe stad opbouwen", cOM Vakblad voor overheidscommunicatie, editie 3, jaargang 2, 06/2025, pp.16-19

---

Geipel, K., Gutiérrez, N., de la Fuente, J., Borret, K., "A European Encounter Cabinet-The Conference", in Gutiérrez-de-laFuente Arquitectos. Shaping the Unbuilt Environment, Aedes, Berlin, 2025, pp.12-19

---

---

Kockerols, J., Borret, K., "Bouwshift zonder bouw", in Ruimte, nr.67, 2025, pp.66-69

---

Borret, K., De Cannière, A., Pecher, J-G, Serroen, F., "It's the finance, stupid! De grond(prijs) onder de wooncrisis, in Meijer, M., Van Sande, H. (eds.), Pleidooi voor méér wonen, Archipel, Gent, 2025, pp. 98-103

---

Jonckheere, E., Borret, K., "Herbestemming is geen keuze, maar noodzaak", Bouwkroniek, 25/08/2025

---

Jonckheere, E., Borret, K., "La réaffectation n'est pas un choix mais une nécessité", Bati Chronique, 29/10/2025

---

Borret, K., Kockerols, J., Serroen, F., "Real estate architecture: vloek of zegen?", in Erfgoed Brussel, nr. 39, 2025, pp. 100-105

---

Borret, K., Kockerols, J., Serroen, F., "Architecture immobilière: malédiction ou bénédiction?", in Bruxelles Patrimoines, nr. 39, 2025, pp. 100-105

---

Borret, K., Tshiyembi Kayoka, J., Ostojic, I., "Playdate", in Voce.A Magazine - USI Mendrisio, issue 8, 2025, pp.183-188

---

Dehullu, E., Borret, K., "Entre marché et société", in A+, nr. 315, 2025, pp. 2-9.

---

Dehullu, E., Borret, K., "Tussen markt en maatschappij", in A+, nr. 315, 2025, pp. 2-9.

---

## **PORTFOLIO**

Ce « Portfolio » met à l'honneur une sélection de projets issus de procédures BMA, livrés au cours de l'année 2025, afin de valoriser concrètement les réalisations auxquelles le bouwmeester maître architecte a contribué.

---

Concours  
Projet : Citydoox  
Maître d'ouvrage : Atenor  
Architecte : XDGA



↑ © Maxime Delvaux

---

Concours  
Projet : CLTB Transvaal  
Maître d'ouvrage : CLTB  
Architecte : PTArchitecten\*



↑ © Tim Van de Velde

---

Concours

Projet : Cour - jardin de l'école maternelle Jacques Brel

Maître d'ouvrage : Commune de Jette

Paysagistes-urbanistes : Les Marneurs / Roxane van Ginneken



↑ © Jan De Wilde

---

Concours  
Projet : SKA - Centre Culturel de Schaerbeek  
Maître d'ouvrage : Commune de Schaerbeek  
Architecte : OUEST Architecture



↑ © Corentin Haubruge

---

Concours

Projet : Frame

Maître d'ouvrage : SAU - Société d'Aménagement Urbain

Architectes : BAUKUNST / Bruther



↑ © BAUKUNST – Maxime Delvaux

---

Concours

Projet : Magasin 4

Maître d'ouvrage : Ville de Bruxelles – Délégation de la maîtrise  
d'ouvrage à la SAU

Architecte : CENTRAL office for architecture and urbanism



↑ © Maxime Delvaux

---

Concours

Projet : RITCS

Maître d'ouvrage : Erasmushogeschool Brussel

Architectes : V+ - Vers plus de bien-être / ATAMA Atelier for Transformative Architecture and Masterplanning



↑ © Stijn Bollaert

---

Concours

Projet : P.A.R.T.S. - Ictus - Rosas

Maître d'ouvrage : Rosas

Architectes : OUEST / VERS.A



↑ © Corentin Haubruge

---

Concours  
Projet : Condor  
Maître d'ouvrage : SLRB  
Architecte : Dierendonckblanke architecten



↑ © Filip Dujardin

---

Concours  
Projet : Waterloo  
Maître d'ouvrage : SLRB  
Architecte : Urban Platform



↑ © Gatien Baron

---

Concours  
Projet : Tous ensemble  
Maître d'ouvrage : Tous ensemble  
Architecte : 51N4E



↑ © Sepideh Farvardin

---

Concours  
Projet : Salle de Sport Les Primeurs  
Maître d'ouvrage : Beliris  
Architecte : AgwA



↑ Séverin Malaud © urban.brussels

## **COLOPHON**

**BMA ne travaille jamais seul. Nous tenons à remercier nos nombreux partenaires de l'année 2025, en particulier les autres instances publiques et les maîtres d'ouvrage.**

**Éditeur responsable**

bouwmeester maitre architecte

**Mise en page**

Trinôme

**Couverture**

© BMA

**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.e auteur.rice différent.e, permettant ainsi d'exprimer sa propre interprétation des évolutions en cours dans le quartier.