



# INTÉGRATION DANS LA VILLE

- L'immeuble, acteur clé d'un écosystème -



UTILISATION  
DES RESSOURCES



MOBILITÉ



MONDE  
DU TRAVAIL



DIALOGUE



EXEMPLARITÉ



INTÉGRATION  
DANS LA VILLE

## DESCRIPTION

Tout immeuble est inclus dans une communauté, dans un environnement. Befimmo souhaite s'assurer, pour l'ensemble de son portefeuille, que chaque immeuble le soit de façon harmonieuse dans le quartier où il est implanté, tant par son architecture que par les services mutualisés qui y sont offerts et les activités qui s'y déroulent.

Dans ce contexte, Befimmo réaffirme sa volonté de répondre aux attentes, d'une part, de ses **occupants** en leur offrant un environnement ouvert à la multifonctionnalité, des espaces de travail évolutifs et des réseaux d'entreprises et, d'autre part, de la **communauté externe** en concevant des immeubles ouverts sur la ville ainsi contribuer à la sécurité, mais également à la valorisation des espaces peu utilisés comme les toitures, les grands halls d'entrée, etc.

Consciente qu'elle est de temps à autre limitée dans son approche par la réglementation urbanistique, la localisation de certains immeubles existants ou encore par les contraintes spécifiques d'un immeuble, etc., Befimmo poursuit une évolution urbaine responsable.

## APPROCHE

Befimmo intègre ses immeubles dans les villes en termes (i) d'architecture lors d'une rénovation et/ou reconstruction, (ii) de services et facilités proposés aux locataires et à d'autres parties prenantes, (iii) de mixité des affectations en proposant des espaces partagés, des espaces de coworking, des restaurants, du logement, etc.

Tout nouveau projet est réfléchi dans ce sens, en collaboration tant avec les administrations que les architectes. Il s'agit avant tout d'un travail de collaboration entre les différents départements de Befimmo, qui sont sensibilisés et formés à cet effet à travers des formations, conférences ou encore des voyages et visites d'autres sites et exemples inspirants.

De nombreux exemples de projets emblématiques, en cours et futurs, viennent soutenir cette démarche.

## OBJECTIF

L'objectif de Befimmo est d'avoir une nouvelle vision pour ses projets de rénovation et/ou construction.

Elle est convaincue qu'ils doivent être intégrés comme des éléments d'un écosystème humain et durable.

C'est pourquoi elle s'assurera d'être à l'écoute des parties prenantes actives dans les environnements dans lesquels ces projets sont localisés.

## Up4North

Befimmo est co-fondatrice de l'association Up4North<sup>1</sup>, composée de huit partenaires immobiliers. Cette dernière a pour mission de donner une nouvelle impulsion au quartier Nord de Bruxelles. À terme, un nouveau quartier de ville agréable, multifonctionnel, animé et accessible à tous, verra le jour.



La position stratégique du quartier et sa grande accessibilité sont des atouts suffisants pour motiver cette nouvelle tentative de développement. Pour assurer la diversité des différentes fonctions de la ville, ce projet vise à recréer de la mixité en mettant en contact les grandes entreprises et les start-ups, le culturel et l'associatif, les résidents et les visiteurs, comme les acteurs locaux, nationaux et internationaux.

Pour réaliser cette dynamique, Befimmo a mis à disposition temporaire plusieurs étages de l'immeuble WTC 1 où cotravaillent de nombreux acteurs (architectes, entrepreneurs, artistes, étudiants, etc.). Toutes ces parties prenantes collaborent aujourd'hui autour d'un même objectif de participer – en fonction de leurs compétences – au projet de la refonte du quartier Nord. D'autres projets concrets sont encore à l'étude mais devraient voir le jour dans les prochains mois, notamment la création d'un potager urbain, un espace « living archive », des expositions, l'ouverture d'un Fablab et d'espaces d'événements, etc.

## Projet Quatuor

Grâce à sa nouvelle architecture, le projet Quatuor (60.000 m<sup>2</sup>) situé dans le quartier Nord de Bruxelles est conçu de manière à s'inscrire harmonieusement dans son environnement urbain. Le projet, ouvert à la mixité, s'inscrit dans les nouvelles tendances (ouverture de l'immeuble à la ville, multifonctionnalité, etc.). La qualité de la construction et de ses équipements, le caractère iconique, la proximité du centre-ville, l'accessibilité par les transports en commun et la mise à disposition de services innovants pour les occupants sont des critères qui déterminent un projet phare.



Il sera constitué de quatre bâtiments de hauteurs différentes s'ouvrant sur un large patio verdurisé, animé par des terrasses et restaurants. Ce patio, facilement accessible depuis l'espace public par de larges ouvertures, sera une véritable prolongation de la ville. Le rez-de-chaussée et le premier étage seront entièrement vitrés pour créer une transparence et une relation immédiate entre les espaces intérieurs et extérieurs du bâtiment.

Afin d'offrir à ses utilisateurs une expérience unique, le Quatuor sera en mesure de proposer un très large éventail de services pour faciliter la vie des occupants. Le site du Quatuor participe à l'articulation de deux tissus urbains bien distincts mais néanmoins contigus : le quartier Nord, abritant la gare multimodale du même nom et le Pentagone, quartier historique de la cité bruxelloise proposant de multiples commerces et espaces culturels.

Le caractère multi-usage du Quatuor pourra se développer dans un centre d'activité en pleine renaissance le long de la petite ceinture.

<sup>1</sup> <http://www.labnorth.be/fr>



## Le « futur ex-WTC 1 & 2 » : un nouvel espace multifonctionnel<sup>2</sup>

Datant des années '70, le WTC 1 & 2 est monofonctionnel en espace de bureaux et ne correspond plus aux attentes et besoins du marché. Avec l'ensemble des équipes et des architectes visionnaires, Befimmo travaille au redéploiement et à une nouvelle programmation de la surface globale. L'équipe conceptuelle est complétée par des experts reconnus en ingénierie, durabilité, économie circulaire et bien-être.

Le nouveau projet, portant sur les Tours 1 et 2, doit, d'une part, participer à l'évolution et à la redynamisation de l'environnement immédiat dans lequel il est implanté et, d'autre part, correspondre aux évolutions des attentes des occupants (cf. *Up4North*, ci-avant). Des fonctions intégrées et complémentaires sont prévues. La surface des bureaux se réduirait à environ deux tiers de la surface actuelle, le solde se répartirait entre plusieurs autres affectations, notamment du logement.

## IMPACT SUR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'analyse approfondie des Objectifs de Développement Durable (ODD)<sup>3</sup>, réalisée courant 2017, a permis à Befimmo d'identifier les enjeux sur lesquels les activités de Befimmo pourraient avoir un impact positif ou négatif et de définir les priorités stratégiques. D'après cette analyse, l'axe stratégique **Intégration dans la ville** impacte les sous-objectifs des ODD suivants :



**9.1 :** Mettre en place une infrastructure de qualité, fiable, durable et résiliente



**11.3 :** Renforcer l'urbanisation durable



**11.4 :** Renforcer les efforts de protection et de préservation du patrimoine

**11.6 :** Réduire l'impact environnemental négatif des villes par habitant



**11.7 :** Assurer l'accès de tous à des espaces verts et des espaces publics sûrs

**13.3 :** Sensibilisation en ce qui concerne l'adaptation aux changements climatiques, l'atténuation de leurs effets et la réduction de leur impact

**15.5 :** Mettre un terme à l'appauvrissement de la biodiversité

## INDICATEURS CLÉS

L'intégration durable dans la ville est une thématique récente, aucun objectif n'a été fixé à ce jour. Toutefois, un indicateur a été calculé pour la première fois cette année, il s'agit du « Community Engagement », publié par l'EPRA. Pour le calculer, Befimmo tient compte des projets qu'elle soutient et met en place dans le quartier Nord, des affichages, enquêtes ou encore consultations publiques qu'elle organise lors de demandes de permis d'environnement et d'urbanisme. Au cours de l'exercice 2017, 41% du portefeuille consolidé a été couvert par cette approche et l'objectif est d'améliorer ce résultat chaque année. Les équipes travaillent conjointement à la mise en œuvre de l'évolution urbaine, à la mise en place d'indicateurs pour mesurer les progrès en termes de nombre d'immeubles répondant à cette évolution.

<sup>2</sup> Veuillez consulter le communiqué de presse du 18 septembre 2017 pour de plus amples informations (<http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications?type=227>).

<sup>3</sup> <http://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/>



Par ailleurs, Befimmo suit et s'inspire également d'autres benchmarks et certifications, tels que la certification *Well*<sup>4</sup>, *Be Exemplary*<sup>5</sup>, etc. qui tiennent compte notamment de l'intégration de l'immeuble dans la ville.

<b>INDICATEURS</b>	<b>DESCRIPTION</b>	<b>RÉFÉRENCES</b> GRI STANDARDS & EPRA sBPR	<b>RÉSULTAT</b> <b>2017</b>	<b>OBJECTIFS</b>
<i>Community engagement, impact assessments and development programmes</i>	Le pourcentage d'immeubles du portefeuille aménagés après concertation avec riverains et communautés	413-1 Comty -Eng	41%	Amélioration continue
<i>Infrastructure investments and services supported</i>	Les montants investis dans les aménagements extérieurs bénéficiant aux occupants mais également aux communautés locales	203-1	N.A.	Amélioration continue

---

<sup>4</sup> <https://www.wellcertified.com/>

<sup>5</sup> Bâtiments bruxellois exemplaires (<https://urbanisme.irisnet.be/be-exemplary>)