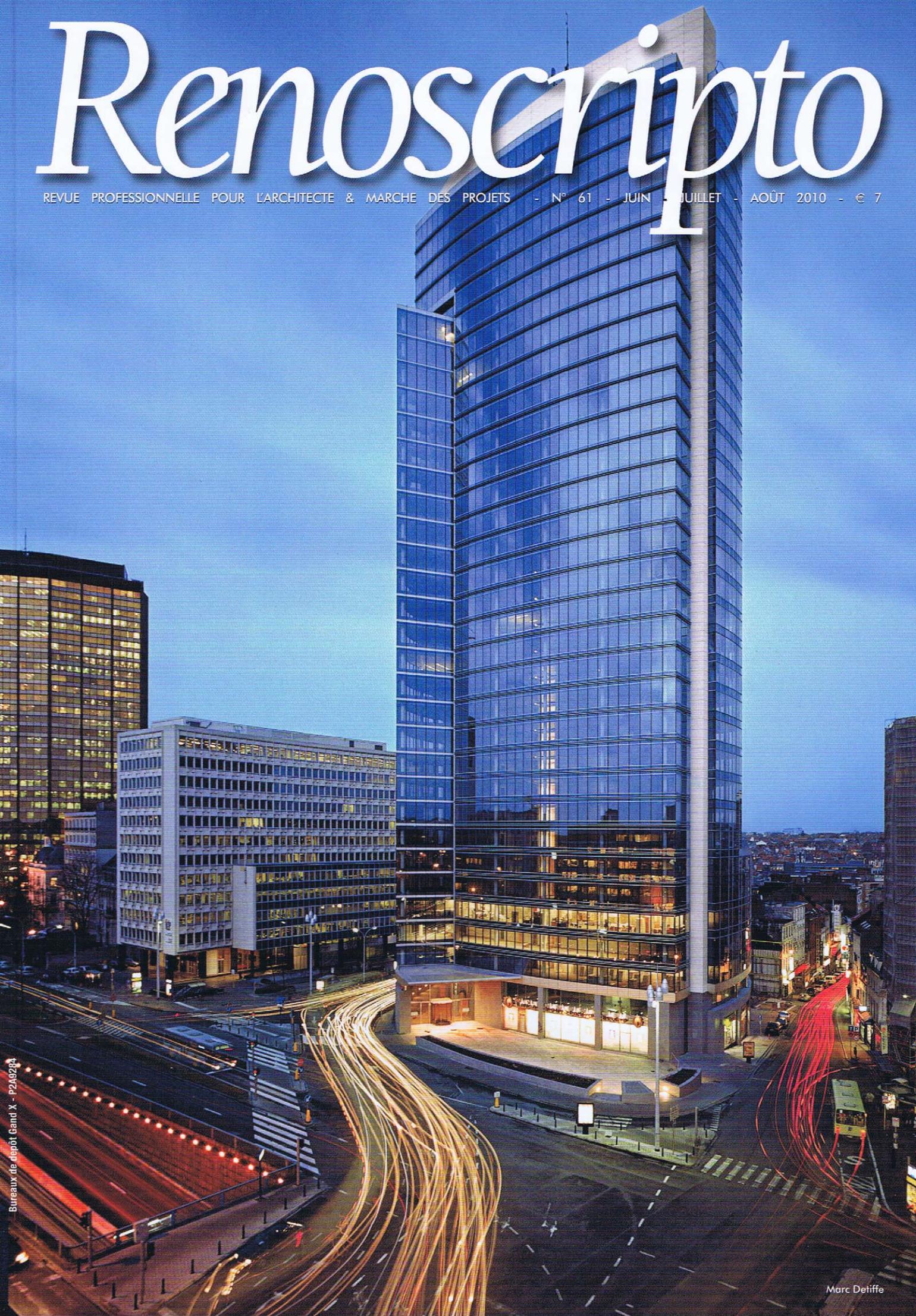


Renoscripto

REVUE PROFESSIONNELLE POUR L'ARCHITECTE & MARCHÉ DES PROJETS - N° 61 - JUIN - JUILLET - AOÛT 2010 - € 7



Bureaux de dépôt Gand X - P249284

Marc Deliffe

Architecture urbaine au plus haut échelon

LA 21ÈME ÉDITION DE MIPIM, LE PLUS GRAND SALON IMMOBILIER DU MONDE ORGANISÉ À CANNES, AVAIT UNE SAVEUR BELGE TOUTE PARTICULIÈRE. LE BUREAU D'ARCHITECTE BRUXELLOIS ASSAR A REMPORTÉ CETTE ANNÉE TROIS DES CINQ AWARDS DÉCERNÉS, UNE PRESTATION INCROYABLE, VÉRITABLE PREMIÈRE MONDIALE. "APRÈS DE PRÉCÉDENTES VICTOIRES EN 2000, 2005, 2006 ET 2009, NOTRE COMPTEUR AFFICHE AUJOURD'HUI SEPT AWARDS ET ASSAR PEUT SE TARGUER DE DÉTENIR UN RECORD MONDIAL", DÉCLARE LE FONDATEUR ERIC YSEBRANT EN BOUTADE. PLUS DE RAISONS QU'IL N'EN FAUT POUR FAIRE PLUS AMPLE CONNAISSANCE AVEC LE PÈRE SPIRITUEL ET INSPIRATEUR DE L'UN DES GRANDS BUREAUX D'ARCHITECTES DE NOTRE PETIT PAYS.

NOTORIÉTÉ EN FLANDRE

Bien que l'armoire à trophées du bureau d'architectes ait accumulé depuis 2000 sept prestigieuses récompenses MIPIM (véritables Oscars de l'immobilier), le nom d'Assar ou celui de son fondateur Eric Ysebrant ne sont pas très connus, surtout dans le nord du pays. "Notre manque de notoriété en Flandre est principalement ma faute", reconnaît l'architecte bruxellois. "Enfant, j'ai grandi en Afrique et par la suite, j'ai sous-estimé pendant longtemps la nécessité de constituer une équipe véritablement bilingue et même trilingue. De même, lorsque j'ai décidé d'in-

staller nos bureaux à Watermael-Boitsfort, au sud de Bruxelles, à l'époque où nous avons pris de l'ampleur, je n'ai pas vu que cette situation découragerait de nombreux Flamands de venir travailler chez nous compte tenu des temps de trajet pour traverser Bruxelles. Nous avons pensé ouvrir un bureau supplémentaire en Flandre mais les architectes étant indépendants par nature c'était une option difficile à mettre en oeuvre."

"Dans tous les cas, améliorer notre notoriété en Flandre occupe une position importante sur notre liste de priorités. Nous pourrions pour cela déménager vers une implantation plus centrale à

Les Ecuries de la Chasse Royale



Marc Detiffe



Marc Dattilo

Bruxelles mais le Réseau Express Régional (RER) qui va s'arrêter à Boitsfort devrait bientôt nous permettre d'attirer davantage de néerlandophones."

SEPT MIPIM AWARDS

Eric Ysebrant fut lui aussi extrêmement surpris d'apprendre que les trois projets soumis au jury avaient décroché une nomination, sans parler de la grande nouvelle – à savoir que son bureau l'avait emporté dans trois des cinq catégories du concours. "Voir une agence décrocher trois récompenses la même année était une véritable première pour le salon international de l'immobilier de Cannes", déclare le grand lauréat de 2010. "Une reconnaissance plus qu'appréciable, lorsque l'on sait que la compétition regroupe chaque année environ 100 projets issus d'une vingtaine de pays. Mais il s'agit surtout de garder les pieds sur terre et de continuer à travailler."

Avec SOLARIS, le premier immeuble de bureaux important véritablement vert (Green Buildings Award 2009) dans notre capitale et le premier projet de construction en Belgique certifié VALIDEO, Assar a décroché le prix de la catégorie 'Green Buildings'. Un autre projet de nouvelle construction, Glaxo SmithKline Biologicals - Odyssey W23 à Wavre, a remporté le plus de voix dans la catégorie 'Business Centres' tandis que le MIPIM Award de la catégorie 'Refurbished Office Buildings' fut attribué cette année à la rénovation du siège principal de la STIB à Bruxelles. "Ces trois projets ont un point commun important: il s'agit à chaque fois de bâtiments durables, dont le gros œuvre clos et couvert (core and shell) devrait rester performant, même dans une cinquantaine d'années", ajoute le directeur d'Assar Architects.

BUREAUX AMÉRICAINS

Après la fin de ses études d'architectures en 1970, Eric Ysebrant a réalisé des stages au sein de deux bureaux bruxellois, tout d'abord chez BEAL et ensuite chez Humblet. Il signa son premier contrat auprès du défunt bureau SRZ, responsable à l'époque de nombreux projets immobiliers en Belgique et en

Arabie Saoudite. En 1973, il fonda son propre bureau d'architectes avec André Léonard: Léonard & Ysebrant. Durant les premières années, les deux jeunes architectes créaient essentiellement sur leur table à dessin des villas et de petits bâtiments. En 1980 fut créée la société Association d'Architectes, ou Assar en abrégé. Deux ans plus tard, lorsque son associé décida de poursuivre sa carrière d'architecte auprès du Crédit Communal, Eric Ysebrant se retrouva seul. Il a jugé le moment idéal pour un changement de cap: l'architecte bruxellois rassembla autour de lui quelques jeunes diplômés et engagea l'un de ses anciens collègues étudiants pour partir avec lui dans cette nouvelle aventure. "Assar fut le premier bureau d'architectes belge à travailler avec un logiciel 3D", explique Eric Ysebrant avec une certaine fierté. "Progressivement, nous nous sommes vus confier des missions de plus en plus prestigieuses, des nouvelles constructions et des projets de rénovation de grands immeubles de bureaux".

La suite est facile à deviner: Assar, qui emploie actuellement une centaine de personnes, s'est développé jusqu'à devenir l'un des plus grands bureaux d'architectes du pays. "Lorsque j'ai entamé la réorientation d'Assar en 1985, j'avais à l'esprit un schéma inspiré des grands bureaux d'architectes américains, avec des collaborateurs spécialisés en conception architecturale et technique, réalisation de plans, mise en page de documents, etc. Plus tard, j'y ai ajouté des spécialistes en gestion de projet. Aux Etats-Unis et en Grande-Bretagne, cette manière de travailler faisait déjà partie des mœurs, mais dans notre pays, il s'agissait d'une approche novatrice".

Ce que le fondateur d'Assar Architects ne savait pas encore, c'est que son approche progressiste représenterait le début d'une success-story dont le dernier chapitre est encore loin d'être écrit.

LES GÉNÉRALISTES DEVIENNENT SPÉCIALISTES

Malgré le succès de son entreprise, Eric Ysebrant laisse entendre qu'il a connu quelques moments difficiles sur la route menant au sommet. "Vers 40 ans, je me suis fait pas mal de sou-

ois. J'ai fait le constat résigné qu'alors que tous mes clients progressaient, je stagnais dans une situation professionnelle et financière frustrante. En continuant à travailler je suis finalement parvenu à me débarrasser de ce sentiment d'échec. Mais je trouve incompréhensible et inacceptable que la majorité des architectes soient aujourd'hui encore aussi mal considérés et rémunérés en Belgique. Et ceci, alors qu'au cours des trente dernières années, notre pays a vu se créer une génération d'architectes de grande qualité."

"Qui examine la carrière d'un architecte en Belgique doit conclure que son rôle a énormément changé au fil des années. Auparavant, tous les architectes suivaient la même formation, faisant de nous au terme de nos études de plus ou moins bons généralistes. Il n'était pas question de spécialisation. Pour chaque projet, les bureaux montaient un groupe de travail temporaire d'architectes 'généralistes'. Actuellement, si vous souhaitez décrocher un contrat pour la construction d'un grand hôpital ou d'une rénovation à grande échelle, vous devez avoir à votre disposition davantage de talents spécialisés qu'il y a vingt ou trente ans, lorsque que tout le monde touchait un peu à tout. On pourrait comparer l'architecte d'antan à un médecin généraliste. Sans l'émergence des spécialistes, la médecine n'aurait jamais fait de tels progrès. La même chose vaut pour l'architecture."

"Autre changement: durant mes années d'études, un grand bureau d'architectes comptait au maximum 20 à 30 collaborateurs alors que l'on parle aujourd'hui de 50 à 100 personnes."

LOIN DE L'ARCHITECTURE "MONUMENT"

Tout comme le rôle de l'architecte a évolué au cours des dernières décennies, le fondateur d'Assar a également vu son rôle changer progressivement. "Pour être honnête, je n'avais jamais pensé que le bureau prendrait une telle ampleur. A l'heure actuelle, le rôle dans lequel je me glisse le plus souvent est celui de manager, et je veille, en compagnie de mes associés, à ce que nos collaborateurs respectent les objectifs convenus pour chaque projet."

"Notre approche des projets est un peu différente, de celle des 'monumentalistes' que sont, par exemple, Santiago Calatrava (célèbre architecte espagnol, ndlr) ou Frank Gehri (USA)."

Chez Assar, la démarche 'monumentale' est la conséquence du respect du programme, du budget et du délai convenu avec le client. Elle ne constitue pas l'objectif premier du projet."

"Nous ne méprisons pas du tout l'architecture 'monument', au contraire mais ce n'est pas le domaine dans lequel nous nous sommes distingués. Tout le monde ne peut pas travailler au design d'une nouvelle Ferrari ou Maserati. C'est une discipline différente destinée à un public d'exception. Nous retirons tout autant de satisfaction de travailler sur des programmes plus classiques, par exemple, comme le font les designers d'Audi, BMW ou Fiat."

"En Belgique, nous avons aussi quelques, géniaux ingénieurs-architectes qui inventent des formes bluffantes ou spectaculai-

Les Écuries de la Chasse Royale



res. Il arrive souvent que leurs maîtres d'ouvrage voient émerger des projets très différents que l'idée qu'ils s'en faisaient tant du point de vue formel que financier. Cela explique en partie pourquoi leurs Clients font partie d'une toute autre catégorie que les nôtres. Nous travaillons toujours dans le cadre défini au préalable avec le client. Concrètement, cela signifie qu'Assar s'engage à livrer un type de produit déterminé pour un prix déterminé et endéans un délai déterminé."

L'UNIVERS DU CLIENT

Il est difficile de ramener les réalisations d'Assar à un style immuable, ce qu'Eric Ysebrant approuve tout à fait tout en ne sachant pas s'il s'agit d'un avantage ou d'un inconvénient en termes d'image. "En premier lieu, nos bâtiments doivent être l'expression d'une intégration au sein d'un site et refléter d'une manière ou d'une autre l'objectif du client. Lorsqu'un maître d'ouvrage nous demande de concevoir un immeuble, nous nous efforçons d'identifier, sur base de ses critères et de ses idées -parfois assez vagues et confuses- les éléments qui respecteront ses objectifs. En de rares occasions, nous orienterons le client dans une autre direction, mais uniquement si nous sommes certains qu'il s'est engagé dans une mauvaise évaluation ou qu'il ne sait pas vraiment ce qu'il veut."

Par le passé, Assar a déjà refusé des projets d'envergure, ce qui peut sembler étrange à un profane mais l'architecte a ses raisons. "Comme nous nous efforçons d'imprégner au maximum nos créations des objectifs du maître d'ouvrage, nous devons avoir un bon feeling avec chaque nouveau client. C'est pour cette raison qu'il nous est arrivé de refuser plusieurs demandes de la part de futurs clients dont la démarche nous inquiétait ou nous rebutait. Certains programmes font d'ailleurs l'objet de débats internes avant acceptation, mais si nous acceptons, nous essayons d'illustrer notre engagement avec talent."

EQUIPE SOUDÉE

Obtenir de meilleurs résultats en équipe soudée plutôt qu'en tant qu'individu était et est toujours l'objectif principal d'Assar Architects. "Aujourd'hui, notre profession se compose de tellement de facettes que la spécialisation est presque devenue un must. Certains de nos confrères qui se sont spécialisés en réhabilitations, en équipements hospitaliers ou en théâtres en sont de bons exemples. Ces parcours intelligents ont inspiré une restructuration de notre équipe: environ deux tiers de nos collaborateurs, constitués de designers, techniciens et producteurs de documents, forment la structure de base de notre entreprise. En fonction de la complexité des projets, divers spécialistes viennent se greffer sur cette structure de base afin de renforcer son expertise de 'niches'. Je vois ici une autre similitude avec le monde médical. Je considère l'hôpital et l'ensemble de son personnel comme la structure de base indispensable autour de laquelle se forment des groupes spécialisés, par exemple pour qu'un chirurgien spécialiste du cœur puisse traiter un problème spécifique avec succès."

Hormis la rénovation/reconstruction en profondeur de l'Ecole Royale Militaire, les premières années d'Assar Architects ont été entièrement consacrées au secteur privé. "Tout au début, nous dessinions des habitations particulières, une activité que nous avons délibérément arrêtée en 1985 parce que ce marché s'est

divisé en deux catégories. Soit vous réalisez de superbes maisons de luxe comme le fait, par exemple, Marc Corbiau et vous gagnez bien votre vie comme cela. Soit, vous dessinez à la chaîne des maisons stéréotypées. Personnellement, j'aurais retiré beaucoup moins de satisfaction de ce dernier cas de figure car au final, vous ne travaillez plus que pour de grandes entreprises de construction qui décident elles-mêmes de votre profession." "Il faut savoir que le marché de l'habitat a fortement évolué pour des raisons économiques: il y a une cinquantaine d'années, les gens ne partaient pas en voyage deux fois par an, les familles ne comptaient pas encore deux ou trois voitures et l'on ne trouvait pas encore un écran de TV dernier cri trônant au minimum dans chaque salon. A l'heure actuelle, la majorité des gens opte soit pour une maison plus petite, une nouvelle construction mal structurée ou une habitation industrialisée. Une évolution inévitable qu'on pourrait, me semble-t-il, regretter. A l'approche de la crise actuelle, nous avons délibérément opté pour une réorientation de nos activités, et notamment vers les laboratoires et le monde médical", explique Eric Ysebrant. "Notre bureau s'est renforcé très récemment par l'arrivée de confrères spécialisés dans la connaissance des hôpitaux et des maisons de repos et de soins, créant de nouvelles niches autour de la cellule de conception/production centrale. Il s'agit chaque fois de petits groupes d'experts dans des domaines spécifiques qui collaborent étroitement avec notre noyau fixe d'environ soixante personnes."

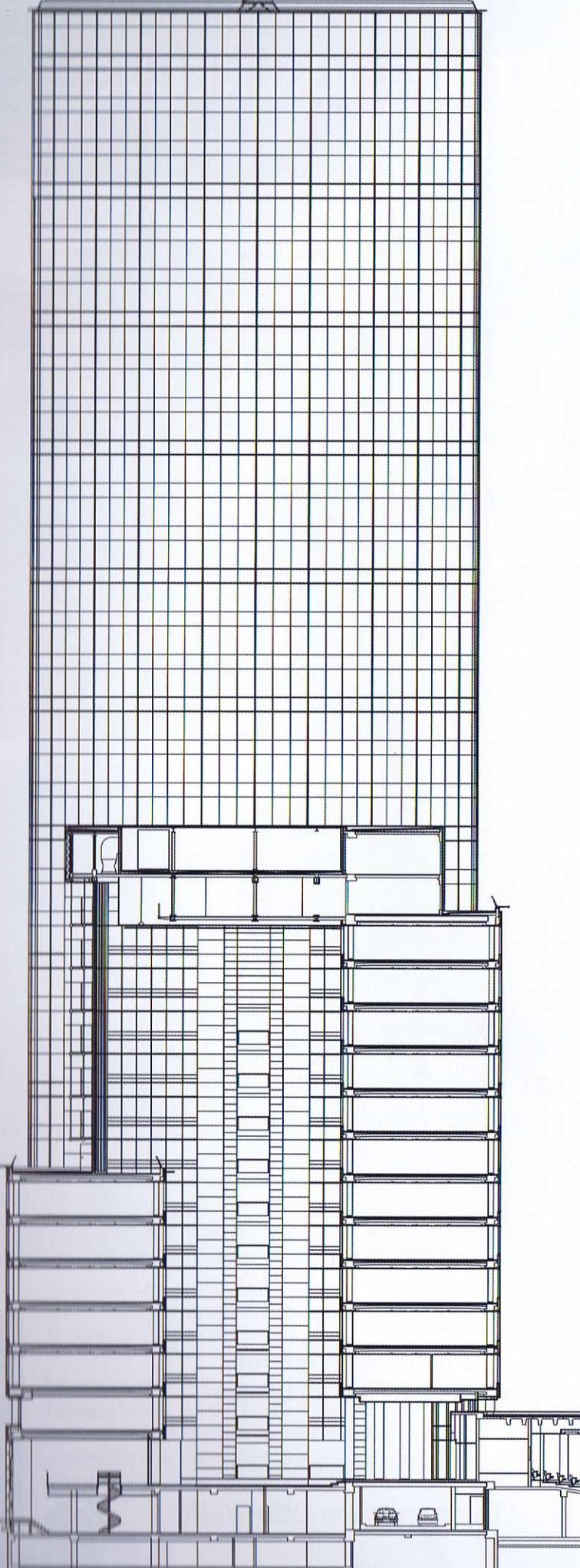
PROJETS À L'ÉTRANGER

Même si le bureau d'architectes bruxellois a déjà étudié quelques projets ou avant projets en dehors de la Belgique, (Luxembourg, Angleterre, USA, Suisse, Guinée Equatoriale), la percée à l'étranger est pénalisée par de nombreux obstacles à franchir. "Nous constatons notamment que les décideurs locaux préfèrent souvent travailler avec des architectes asiatiques plutôt qu'Européens, pour des raisons évidentes. Heureusement, au cours des deux dernières décennies, Assar a acquis une solide expertise concernant certaines niches exportables."

"La rénovation de l'Ecole Royale Militaire de Bruxelles représente à ce niveau une superbe référence qui nous a déjà permis de nous aligner pour des projets similaires. Dans le domaine des immeubles de bureaux, nous jouissons également d'une solide réputation transfrontalière. Ainsi nous avons été qualifiés pour un concours très prestigieux au Qatar ; mais nous avons décidé de décliner l'offre au dernier moment. En effet, nous avons eu le sentiment que ce projet dépassait nos compétences actuelles et que nous ne serions pas en mesure de mener à bien cette aventure." Dans notre pays, Assar a décroché un superbe projet en collaboration avec un bureau américain pour la construction du nouveau quartier général de l'OTAN à Evere. "Il s'agit d'un complexe qui s'étendra sur plus de 200.000m²", dit Eric Ysebrant. "De très longues études ont été nécessaires au préalable: elles s'expliquent par la complexité inhabituelle de l'équipe d'étude et de project management et par les nombreuses fonctions que le siège principal de l'OTAN devra compter: espaces de bureaux, salles de conférence, restaurants, complexes sportifs, etc. A côté de cela, il fallait également prendre en compte l'aspect sécurité qui est évidemment important."

URBANISATION

Eric Ysebrant est conscient que l'urbanisme demeure une histoire difficile dans notre capitale. "Dans les années 60-70, une



ont été remplacés par des constructions de mauvaises qualité. Les Bruxellois en ont subi un tel traumatisme que cela a entraîné la création d'une série de lois et de règles excessivement nostalgiques. Avec pour résultat la conception d'aberrations urbanistiques comme par exemple, la rue de la Loi. La naissance du gouvernement de la Région Bruxelloise s'est traduite par de nouvelles lois qui se sont empilées de façon excessive si bien que même les fonctionnaires de l'urbanisme ont parfois bien du mal à s'y retrouver".

La situation a atteint parfois un tel degré de complexité que maîtres d'ouvrage et architectes sont obligés de faire appel à des juristes pour comprendre le contexte urbanistique et environnemental qui leur est imposé.

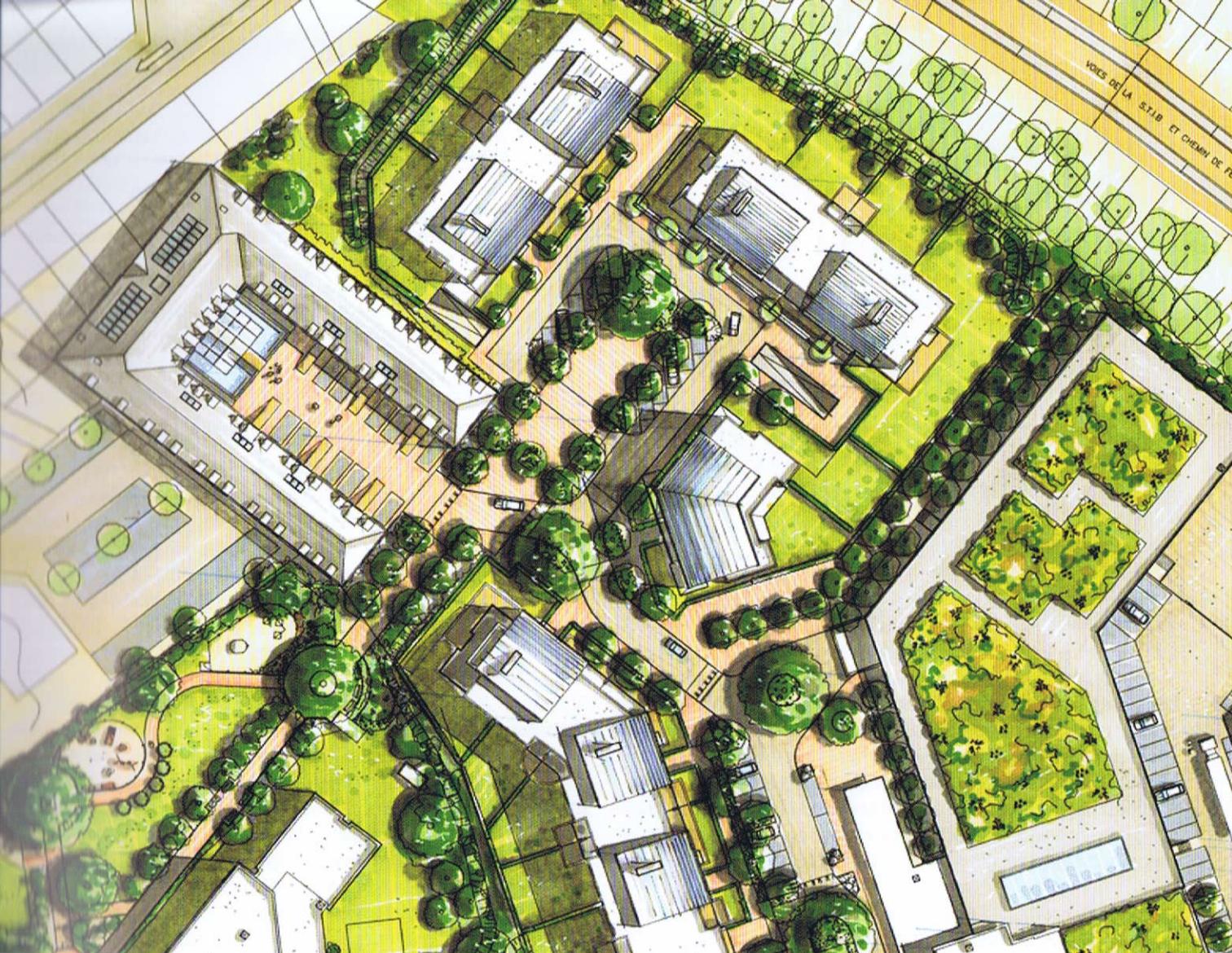
"Je constate avec regrets que personne ne s'occupe d'imposer la conception de bâtiments capables de subir des évolutions ou des reconversions sans nécessité de les démolir. Je regrette aussi que bien souvent on commence par tout enfermer dans un carcan avant de se rendre compte que le monde évolue et qu'on a figé des conceptions périmées dans des carcans pénalisants."

EQUIPIERS

Eric Ysebrant ne fait aucun mystère au sujet de son obsession de faire d'Assar une organisation professionnelle exceptionnelle. "Nous avons déjà franchi de nombreuses étapes dans la bonne direction mais nous avons encore un long chemin à parcourir. Plusieurs aspects méritent d'être améliorés. Ce dont je suis particulièrement fier, c'est que nous ayons remporté cette année trois MIPIM awards avec trois projets totalement différents, développés par trois équipes différentes dans lesquelles je suis très peu intervenu. La culture de ce bureau est de plus en plus perceptible car nos collaborateurs la reflètent parfaitement. Lorsque d'anciens collaborateurs me disent qu'ils ont pu aisément trouver du travail ailleurs grâce à la présence du nom Assar sur leur curriculum vitae, cela me remplit de fierté. Assar n'est pas une somme d'égos individuels, il s'agit d'un groupe aux rouages bien huilés fournissant d'excellentes prestations collectives jour après jour. Cela signifie pour moi que le 'bébé' a reçu une bonne éducation et qu'il est finalement devenu un adulte performant (rire)."

"Nous sommes actuellement dans une phase de transmission de parts du bureau. L'objectif de cette initiative est que les plus âgés cèdent leurs parts à leurs associés plus jeunes. Nous comptons leur passer définitivement le flambeau fin 2011 ou 2012. Leur première tâche sera de renforcer le caractère international d'Assar et de doter le bureau d'une meilleure polyvalence d'un point de vue linguistique."

"En tout cas, chez Assar Architects, nous essayons de combattre les égos individuels", conclut Eric Ysebrant. "Dans la mesure du possible, nous nous efforçons de remplacer l'égo individuel par l'égo du groupe. Ce n'est pas un hasard si Assar est l'abréviation d'Association d'Architectes: nous ne voulons pas qu'un projet soit associé à une seule personne. C'est un peu comme au sein d'un club de football: les joueurs et l'entraîneur doivent être de grande qualité, mais ils peuvent être remplacés. Ce qui compte c'est le maintien d'une équipe de qualité, d'une culture et d'une ambition pour que chacun puisse porter le maillot du club avec fierté."



Les Écuries de la Chasse Royale

PROJETS DE RÉNOVATION – LAURÉATS

STIB-MIVB HEADQUARTERS

"Le nouveau siège social de la STIB, le Royal Atrium de 12.000m² de la rue Royale à Bruxelles, est pour moi une rénovation très performante et nous l'avons réalisée avec grand plaisir", souligne Eric Ysebrant d'Assar Architects. "Grâce à l'ouverture du bâtiment, au jeu vivace des couleurs, aux ponts piétonniers en verre sur quatre niveaux, aux bureaux 'open space', à la réhabilitation de l'atrium et à la coupole de toit en verre assurant un important apport de lumière naturelle, le bâtiment constitue aujourd'hui un environnement de travail agréable, basé sur le principe du 'dynamic office'. L'obtention de ce résultat n'a en aucun cas nécessité l'utilisation de matériaux coûteux. La diversité des activités regroupées dans le complexe -qui compte même un restaurant et une librairie- donne l'impression d'une ville en soi. Et, ce qui parachève ce succès, c'est que notre filiale 'GLOBAL' spécialisée en rénovations nous a très bien aidé dans les tâches de 'space planning' et d'agencements intérieurs."

LES ECURIES DE LA CHASSE ROYALE

"En 2009, nous avons déjà décroché un MIPIM Award pour un projet de rénovation à plus petite échelle des 'Ecuries de la

Chasse Royale' à Auderghem, ce qui m'a peut-être surpris plus que tout. Un projet sympathique dans le cadre duquel nous étions parvenus à intégrer un espace de bureau moderne de 3.000m² dans un cadre historique avec, là aussi, un maître d'ouvrage intelligent."

MADOU PLAZA

"Trois ans auparavant, nous avons déjà remporté le prix dans cette même catégorie 'Refurbished Office Buildings' pour la rénovation ambitieuse du Madou Plaza. Nous n'avons pas gardé grand-chose de la tour Madou originelle bâtie en 1965: seule la structure du bâtiment 'tour' avait été conservée. La partie arrière fut entièrement détruite et reconstruite en espaces de bureaux pour les fonctionnaires de la Commission Européenne. Par ailleurs, la superficie existante (32.000m²) de cet immeuble de bureaux de 120 mètres de haut fut étendue de 8.000m². Nous avons en outre créé au rez-de-chaussée un atrium couvrant le long des 13 étages. Au total, il nous aura fallu quatre ans pour arriver au terme de cette réalisation complexe et très performante."

"Je voudrais terminer en soulignant que ces trois projets ont en commun d'avoir été lancés par des clients intelligents et visionnaires. Ce qui confirme qu'il n'y a jamais de bons projets sans bons maîtres de l'ouvrage."