



01

© Georges De Kinder

La Multi Tower place la barre haut

L'ancienne tour Philips rénovée brille par sa durabilité et sa circularité

Si l'ancienne tour Philips à la place De Brouckère au cœur de Bruxelles était relativement sombre et monolithique, sa rénovation multifonctionnelle brille par sa durabilité, sa circularité, sa transparence et son confort. 89% des matériaux existants ont été réutilisés. Pour les 11% fournis, une grande partie provient de sources recyclées et circulaires. Nous avons discuté avec Frédéric Van der Planken (CEO/Fondateur de Whitewood Group) à propos des bureaux tournés vers l'avenir.

L'importance d'un bien immobilier de qualité

Le développeur, investisseur et gestionnaire d'immeubles Whitewood Group a été fondé en 2008. Dès le départ, le CEO/Fondateur Frédéric Van der Planken a privilégié les bureaux : « Nous appliquons une approche pratique, fondée sur la gestion active du bâtiment. La vision poussée en matière de durabilité et de circularité est dans notre ADN. »

Pour Frédéric Van der Planken, un bien immobilier de qualité doit être solide en termes de taux d'occupation, malgré la crise corona : « Le pendule avait basculé vers le télétravail. Aujourd'hui, on se rend compte qu'une bonne mise en œuvre du télétravail a sa place dans un cadre global et qu'il n'est qu'un élément. On sent sur le marché qu'une à deux journées de télétravail va devenir la norme selon le secteur. L'espace de bureaux va recevoir une autre attribution. La flexibilité, la santé et la sé-

curité y sont centraux. L'ADN et la loyauté envers l'entreprise prennent toujours forme au bureau. Les nouveaux postes de travail remplissent ce rôle. Environ 10 à 15% de la surface de bureau va devenir superflue, mais elle était de piètre qualité. Le COVID a été un accélérateur. Le bien immobilier de qualité passe à l'avant-plan. La qualité, le rayonnement et la mobilité sont des facteurs décisionnels. Le choix de Total d'implanter son siège dans la Multi Tower est fondée sur le fait que le bâtiment est neutre en CO₂. »

Collaboration intense avec la Ville de Bruxelles

Le bâtiment d'origine date de 1966 et faisait partie du projet Manhattan. Au fil des ans, la tour Philips est tombée en désuétude, notamment suite au manque d'équipes de gestion locales. Frédéric Van Der Planken: « Le bâtiment était un orphelin dans un vaste portefeuille. La



« L'ADN et la loyauté envers l'entreprise prennent toujours forme au bureau. »

Frédéric Van der Planken, CEO/
Fondateur de
Whitewood Group

décision de la ville de créer un piétonnier au Boulevard Anspach fut pour nous une opportunité. Nous avons travaillé en étroite collaboration pour réaliser ce bâtiment multifonctionnel qui met l'accent sur l'écologie, la durabilité et la circularité. Nous menons une politique inclusive, où chaque partie prenante est impliquée à un stade précoce. Le projet est donc porté par un cadre plus large. Notre défi en

tant que développeur et investisseur est de veiller à mettre véritablement l'accent sur le durable et le circulaire et à prévoir le confort et la flexibilité pour l'utilisateur. Nous sommes aussi conscients de l'impact du bâtiment sur l'horizon bruxellois. L'interaction avec la Ville a permis un bon déroulement de ce projet complexe au centre-ville.»

« La réflexion doit porter sur le confort des utilisateurs et des collaborateurs effectifs. Pensez aussi à la guerre des talents et à l'interaction entre le développeur et le maître d'œuvre. C'est ensemble que nous construisons des meilleurs bâtiments. »



02



De la lumière, de l'air et de la transparence

La tour Philips était un bâtiment monolithique relativement sombre. La lumière, l'air et la transparence jouent désormais un rôle de premier plan. Le nombre de m² est passé de 36.000 m² à 42.000 m². Le bâtiment a été élargi de 2m80 des deux côtés et deux étages ont été ajoutés. Frédéric Van der Planken: « Il en ressort un meilleur rapport brut-net au regard de la surface utile nette par rapport au socle original. » Grâce à ces interventions, nous obtenons un bâtiment lumineux plus efficace avec et sans lumière naturelle, grâce notamment aux fenêtres qui forment la façade. Les techniques ont été mieux intégrées. Nous disposons à présent d'une hauteur nette de 2m69 entre le haut du plancher flottant et le bas du plafond encastré. Les cloisons flexibles permettent d'adapter le bâtiment aux résidents et à leurs besoins. »

Neutre en CO₂

La Multi Tower, un projet be.exemplary, est conçue pour une capacité de 5.000 personnes. En Région de Bruxelles-Capitale, c'est le premier bâtiment de cette taille à ne pas utiliser de combustibles fossiles et à être neutre en CO₂. Frédéric Van der Planken: « Nous avons pu réaliser de sérieuses économies en conservant la base du bâtiment. 89% des matériaux ont été réutilisés. Pour les 11% fournis, une grande partie provient de sources recyclées et circulaires. Aucun combustible

01. La Multi Tower a une capacité de 5.000 personnes et une superficie de 42.000 m² (jadis 36.000 m²). Le bâtiment a été élargi de 2m80 des deux côtés et deux étages ont été ajoutés.

02. La Multi Tower comprend un mix d'espaces accessibles au public (café-bar, commerces, terrasse, ...), de salles de réunion, un volet résidentiel et des bureaux.

fossile n'est utilisé. L'électricité que nous achetons provient de sources vertes. Le bâtiment est équipé de pompes à chaleur, de panneaux solaires, d'un système de récupération d'eau et autres de la dernière génération. Les sources des matériaux fournis sont choisies selon leur impact en CO₂, mesurable pendant la durée de vie du bâtiment. La digitalisation complète le puzzle. Mesurer, c'est savoir. Les données sont utiles et permettent de garantir que chaque m² est utilisé de manière optimale.»

Multifonctionnelle

La Multi Tower combine plusieurs fonctions et les diverses zones sont équipées de mesures de sécurité utiles comme des accès à ouverture et fermeture rapides et des badges. Au rez-de-chaussée, il y a une zone accessible au public et des commerces. Le second étage, et son escalier architectural, abrite notamment un café-bar et des salles de réunion. Au troisième étage, l'immense terrasse partielle-

ment ouverte au public saute à l'œil. La surface de bureaux (étage 5-18) est totalement louée (siège de bpost, The Bank of New York, Immobil et Total).

Mobilité

L'accès à l'Interparking (585 places) est intégré au bâtiment afin de renforcer l'ensemble. La mobilité douce, les transports en commun, la mobilité partagée et les voitures électriques sont mis en avant. Plus de 200 parkings à vélo sont disponibles au rez-au-de-chaussée et bien visibles.

Des décisions motivées par les RH

Frédéric Van de Planken donne un conseil aux facility managers: « Les décisions étaient motivées par les RH. Il est important d'intégrer l'hébergement dans la politique des RH et d'impliquer le FM dès le début. Le bien-être repose pour 60% sur la lumière et l'air. Pensez au confort des utilisateurs et des collaborateurs effectifs. Faites les ajustements utiles lors de la

phase de construction. Pensez aussi à la guerre des talents et à l'interaction entre le développeur et le maître d'œuvre. C'est ensemble que nous construisons des bâtiments meilleurs. Ce n'est pas un mal nécessaire. Cela fait partie de la politique. »

Par Tilly Baekelandt

Visitez la Multi Tower!

belfa organise le **mardi 16 novembre 2021** (15h - 17h30) une visite de la Multi Tower (Place De Brouckère 2, 1000 Bruxelles). Frédéric Van der Planken (CEO/Fondateur de Whitewood Group) donnera une présentation qui sera clôturée par une visite et un moment de réseautage.

Information et inscription via www.belfa.be/nl-visit-multi-tower21

