

Archis belges : Visa pour le monde

En nombre, nos bureaux investissent l'étranger pour diversifier leurs épures et ne pas disposer leurs œufs dans le même panier. Doper les progressions compta-bilantaires entre en ligne également: Q.-G. pour très grosses entreprises en quête d'une vitrine prestigieuse ou multinationales, résidentiel de masse, hôpitaux, terminaux, ensembles tertiaires, ... Entre recettes, désillusions, success stories et projets avortés, Focus Archi fait le point.

TEXTE : PHILIPPE GOLARD

Pendant que les Anversois de Crepain Binst s'efforcent de doter les Pays-Bas de nouvelles typologies dans l'Oosterdokseiland, de maisons-antibruit à Goirle/Tirburg et d'appartements à Deventer - proposant en cela d'autres choses que les confrères locaux -, l'un des plus grands bureaux d'architecture de notre plat pays, Jaspers-Eyers & Architects, travaille à d'autres épures que le futur Eurostadion au Heyssel, à capacité UEFA ou FIFA. Ainsi, dans un passé récent, les Belges de JEA ont conçu du lourd à Nongzu Spring/Chine.



En Pologne, Warsaw Spire - en cours de finition - constitue la plus haute tour jamais érigée par un bureau d'architecture belge.



Dans cette partie de province de Hangzhou, ils ont ainsi imaginé le futur quartier général du géant YST, leader incontesté des eaux embouteillées chinoises, un marché dépassant le milliard de gosiers ! Plus près de nous, les mêmes érigent aussi la plus haute tour (220 m) jusqu'à présent conçue à l'étranger par un bureau d'architecture noir jaune rouge. Baptisée Warsaw Spire, elle se trouve à Varsovie en Pologne, et se complète de deux plus petites tours jumelles immédiates. A ses pieds, l'ensemble dispose d'un parc public. Livrable en principe en 2016, elle sera dévolue à 200.000 m² de bureaux.

Miroirs aux alouettes

Basé à Roeselare, Gand et Bruxelles, Buro II & Archi+I partagent entièrement cet esprit de diversification: leurs concepteurs ont notamment concouru, mi-décennie 2000, pour concrétiser les contours des 210.000 m² du Baiyun international Convention Center sur 24 ha en province de Guangdong (Chine). Par mélange de « tradition, réflexe et volonté, et pour ne pas mettre tous nos œufs dans le même panier, on oscille nous entre 5-6 et 10% de commandes à l'étranger, calcule de son côté Christian Sibilde, l'un des dix senior partners chez DDS. Facile à dire, pas facile à faire... Je dis toujours que l'étranger commence au... Luxembourg. Ce qui nous intéresse? Notamment l'échelle des projets.»

Avec Besix, DDS & Partners a ainsi saisi une récente opportunité en Egypte, au Caire qu'il connaît bien (voir encadré 1). A l'horizon 2009,



Travailler à l'export apporte aussi son lot de désillusions : ainsi, les Cairo Towers ont rejoint la catégorie des projets avortés, dans une région minée par terrorisme, crise et freins.

il s'agissait de dessiner les Cairo Towers, deux tours en corniche du Nil pour un géant du secteur bancaire. Ce mixte d'hôtel de luxe, de logements et bureaux fut un joli défi sans lendemain: révolution, « instabilité économique gigantesque » et attentats contre les touristes (30% PIB égyptien) ont eu raison des quelque 250.000 m². « Il faut constamment s'adapter, une belle qualité belge, relève l'architecte qui a vécu deux ans à Istanbul. Par exemple, on a un projet en cours à Aix-en Provence, entre 20-30.000 m² de logements. Ce sont des échelles pour lesquelles on se déplace car la mentalité n'est pas la même qu'ici; ce qui fait que cela ne se discute pas comme un projet ici. C'est du réseau, de la confiance, du travail.»

Malgré cette conjoncture maussade, « on est respecté là-bas comme des architectes apportant une plus-value. Notre expertise en récupération d'énergies et défis environnementaux est aussi appréciée: avec le projet Village+Farm Lab, on gagne le concours pour imaginer les logements du futur à l'Expo universelle de Milan 2015. D'ici un mois, six mois, trois ans, je sais qu'on va reprendre le collier au Caire. Avec les 4h d'avion d'ici, on a fini les réunions en 2 jours. Après, mobiles et Skype font le reste. C'est aussi gérable en France, Espagne, aux Pays-Bas et Luxembourg. Chine, Vietnam, etc., sont eux des miroirs aux alouettes. Avec un bureau comme le nôtre, on ne peut pas y être concurrentiel face aux Anglo-saxons comptant 600 collaborateurs.»

Coup gagnant

Parmi les bonnes pioches de DDS figure la timbale décrochée « à 4h de vol d'ici ». Une commande peu ordinaire, très peu médiatisée: un nouveau pan de ville à construire au Caire. Le bureau bruxellois y marche sur les traces du Belge baron Empain père d'une cité Héliopolis érigée aux portes cairottes. Au départ, ce n'était qu'une grande parcelle de désert, rapidement équipée de routes, plantations, chemin de fer et eau courante. Aujourd'hui, la mégapole a la démographie plutôt galopante: 18 millions d'habitants. Héliopolis a été engloutie par les quartiers proches de l'aéroport international. DDS y est appelé pour s'occuper d'une zone entre outil aéroportuaire et nœud routier stratégique vers Suez. « En 2008, j'ai reçu un coup de fil d'un fidèle partenaire: 'ça t'intéresse un lotissement de 350 ha en Egypte?', rapporte Christian Sibilde. J'ai pris l'avion le soir même.»

« Nous avons convaincu nos partenaires de MNHD d'être plutôt l'urban planner de cette extension » située en zone militaire. Les 350 ha affichent parfois des dénivelés de 25 m. Les gabarits doivent donc être limités pour ne pas obturer les radars. Au départ, la mini-ville disposait d'un centre et de faubourgs à densité graduée, mais aussi d'une promenade commerciale, d'une vaste rambla, de monuments culturels et d'un loop-desserte. Cibles de ces quartiers rebaptisés Taj City en 2015? « Une partie des 3% de classes moyennes, plus d'un demi-million de personnes. Ce chiffre pourrait doubler en 7 ans, espèrent les Egyptiens. C'est comme construire la moitié de Bruxelles en moins d'une décennie... »

Les premières constructions ont tardé à surgir, paralysées par Printemps arabe, crise économique mondiale, terrorisme et inerties administratives. « Dans des périodes comme celles-là, aucun petit fonctionnaire ne veut délivrer le moindre permis ». En définitive, un premier jet de 200.000 m² a été réalisé « en zone moins dense » par le partenaire local. En 2e phase, DDS vient de reprendre la main: « C'est grosso modo 360.000 m² en 10 fois; nous avons actuellement 15% de la mission initiale. Personne au monde, sauf les Chinois, ne peut faire cela en une fois; c'est un projet de dix ans ».



Du travail pour au moins une décennie: un bureau d'ici, DDS&Partners, a décroché une vraie timbale égyptienne: ...3,5 millions de m² à transformer en nouveau pan de ville dans la capitale cairote à la démographie galopante.



12 ZOOM

Silva, La plus haute tour bois de Bordeaux additionnera 20 étages. Elle est l'œuvre d'un bureau d'archi du plat pays qui, succès aidant, a ouvert deux bureaux à Paris et Toulouse.

Pour ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier, A&B oscille entre 45 et 55% de commandes extérieures en investissant divers secteurs: de Paris à Parme, sièges pour très grosses entreprises, Q.-G. multinationales, ensembles tertiaires, ...

«Etre sur la longueur»

« On a d'abord voulu construire notre notoriété en Belgique, puis à l'européenne, explique David Roulin, l'un des 13 associés du bureau Art & Build. Avant de consacrer dix ans à l'international pour que la sauce prenne ». Faisant partie « de la deuxième génération qui a la main », le jeune associé en est devenu l'administrateur délégué en février dernier. Pour lui, être présent à l'étranger c'est une « démarche volontaire et pugnace. Il faut être sur la longueur. C'est aussi une nécessité économique et pour aller chercher des sujets hors de portée, projets qu'on n'a pas en Belgique: un aéroport, un musée, une bibliothèque comme notre projet de National Library à Jérusalem. Il faut un équilibre subtil entre créativité, maîtrise technique et écoute pour traduire au mieux les ambitions du client ».

Comme beaucoup, A&B s'est d'abord frotté au Luxembourg. « Puis à la France en diversifiant, pour ne pas concevoir uniquement des bureaux. » La première désillusion fut rapide lors de la réalisation de deux bâtiments à Strasbourg. « Point de vue honoraires, il faut être prudent: ce n'est pas très rentable au départ. Nous avons conscience que notre modèle économique n'est pas le plus extraordinaire. » A ce prix, A&B a réussi à bien booster son CA à l'export: secteur hospitalier, centres commerciaux, bâtiments européens (Agence de sécurité alimentaire, par exemple, à Parme), sièges de grandes entreprises (Thalès à Paris). « On traite l'architecture différemment des Français, qui ont coupé leur métier en conception et suivi-exécution. En Belgique, nous avons plus l'habitude de traiter chaque détail. Partout où nous allons, on a surfé sur cet avantage. Ce qui est beaucoup apprécié. »

Le bureau belgo-français réalise désormais « grosso modo » la moitié de son chiffre d'affaires à l'étranger. Pour l'Hexagone, il a créé deux agences spécifiques: Paris et Toulouse. Jouant à fond sur le travail collectif – « on a besoin de la composante locale, de partenariats –, on y a 5 projets en exécution, dont le plus grand hôpital à Nantes, 240.000 m². On nous



Pour outiller Nantes de son plus grand hôpital (240.000 m²), le bureau belgo-français A&B s'est hissé «comme un des cinq bureaux à être capable de réaliser cela.» Le souci du détail à la belge a été, ici encore, payant.

reconnait en France comme un des cinq bureaux à être capable de réaliser cela ». Ouvertement, les Bruxellois songent à valoriser cette expertise en Afrique et Asie (Moyen-Orient) et rêvent, notamment, d'investir et de concevoir des «équipements sportifs hors Europe ».

« On ne fait pas de l'export à l'opportuniste. Il faut y consacrer beaucoup de temps et d'argent. Se construire également une méthodologie, une vraie légitimité. Quadriller le territoire, mettre le pied dans toutes les portes et contextualiser, 'environner le sujet' comme je dis. » A&B se recommande d'une « architecture où l'humain est au centre de celle-ci », en se démarquant des autres et en misant une partie des avoirs en R&D. « Depuis plus de 15 ans, on est très impliqué dans les démarches environnementales. On travaille aussi sur l'ossature bois, comme la porte d'Ivry à Paris (rez+7). On vient de gagner un concours pour réaliser Silva Timber, la plus haute tour bois d'Europe à Bordeaux ».

Aux «succès relativement limités» à l'étranger, Assar Architects entend répondre par une forte implantation - en cours de négociation - en Flandre, en France et au Luxembourg, où il consolide ses nombreux projets. Les derniers? Logements étudiants (campus Belval) et une MRS.



Luxembourg, nous voici !

Comme DDS & Partners, Assar Architects estime que l'étranger «commence au Luxembourg.» Y disposant d'une filiale, la SRL du sud-est bruxellois fondée en 1985 par Eric Ysebrant a d'abord signé une série d'ensembles tertiaires, horeca ou de collectivités au Grand-duché, dont notamment Les rives de Clausen sur une ancienne friche brassicole, mais aussi des hall, école de musique et parc des sports à Differdange et am Sand-Niederanven. Pour le futur, Assar s'intéresse au nouveau campus de Belval (L), pour y imaginer des logements étudiants (Belval Lot 29) et une MRS, maison de repos et soins. L'unique université luxembourgeoise a investi récemment l'équivalent de 120 terrains de football sur d'anciens terrains industriels d'Arbed à Esch-sur-Alzette. A terme, 25.000 travailleurs y œuvreront, tandis que 6.000 étudiants choisiront leur bonheur dans la demi-centaine de programmes bachelor-master à ouvrir.

« Pas des Norman Foster »

Grand planificateur des futurs headquarters de l'Otan à Bruxelles et très actif dans le secteur hospitalier (New Erasme, Chirec, CHU Tivoli, CHC Montléglia-Liège, CHR Namur, ...), Assar Architects ne délaisse pas pour autant l'étranger. Avec 8 Mipim Awards glanés lors des grandes messes mondiales de l'immobilier à Cannes, le bureau est le recordman du genre désormais à l'international. « *Cela ne nous a pourtant jamais rapporté un projet en direct* », assène Renaud Chevalier, l'actuel CEO depuis 2013. Certes, ces récompenses ont apporté « des ouvertures » ; des partenaires ont aussi « *essayé de nous ouvrir des portes* ». Sans résultats très probants, tel un projet avorté de tours (présélection sur concours) au Moyen-Orient. « *On n'est pas tout à fait mûrs pour là-bas. Nous ne sommes pas des Norman Foster* ».

Au final, « *on a pas mal bourlingué avec des succès relativement limités, peut-être moins d'ailleurs que certains de nos confrères plus petits et moins primés* ». Pour Chevalier, les explications sont à trouver dans un marché se réduisant là-bas « à peau de chagrin » depuis la crise 2007-2008, des règles « *qui ne nous sont pas familières* » comme le dépôt de « *cautions très importantes* » non pas à l'obtention mais « *au dépôt du projet* », des prix qui ne sont « *pas compétitifs* ». Et des échelles très différentes entre protagonistes : présents « *en force* », les cabinets anglo-saxons disposent d'une « *puissance de frappe très importante* » et des tailles démesurées par rapport aux Belges.



En attente dans le pipe-line d'Assar: un resort en Guinée équatoriale qui attendra une certaine stabilité politico-économique et la mue partielle de l'ancien aéroport d'Anfa à Casablanca, à portée plus immédiate

Pourtant, il arrive que ces derniers coïncident habilement le pied dans la porte. Ainsi, Assar travaille ou met divers projets à l'étude hors Benelux. A Stuttgart, « *quelques esquisses* » à St-Petersbourg, au Kazakhstan ou dans certains pays du Golfe. Plus récemment, Assar s'est tourné vers l'Afrique subsaharienne, délaissant le Moyen-Orient: « *en Arabie saoudite, ils vont construire... 150 hôpitaux, mais c'est pour y travailler pour trois francs six sous: les honoraires sont de 2,7% tout compris!* » En Afrique, par contre, le succès est davantage au rendez-vous, même si la Guinée équatoriale a mis provisoirement « *la pédale douce* » avec des revenus pétroliers en chute ; le Maroc semble lui à portée de main.

Pour la première, il s'agissait de la doter d'une aérogare, de deux petits hôpitaux et d'un « *gros projet de holiday resort* » sur un site de 20 ha sur la côte: quasi 40.000 m² à Utonde (provincia de Litoral). En l'état, un coup dans l'eau. A Casablanca, Assar s'est associé au développeur Thomas & Piron pour un programme de logements de volume similaire dans l'ancien aéroport d'Anfa el Beida, à livrer encore en 2016. « *Mais notre stratégie, clairement, c'est de faire d'abord de la... Flandre notre premier marché. Ensuite la France où nous avons l'impression que nous avons une bonne carte à jouer. On est d'ailleurs en train de se rapprocher d'un plus petit bureau que nous à Anvers, pour une implantation forte en Flandre* ».

