



**Netcom**

Réseaux, communication et territoires  
**Articles**

---

## Mixité fonctionnelle et nouveaux lieux de vie et de travail : quel potentiel pour Bruxelles face à l'expansion du travail hybride ?

*Mixed-use and new living and working places: what potential for brussels under hybrid work expansion?*

**Constance Uyttebrouck**

---



**Electronic version**

URL: <https://journals.openedition.org/netcom/6699>  
ISSN: 2431-210X

**Publisher**

Netcom Association

Brought to you by KU Leuven Bibliotheken



**Electronic reference**

Constance Uyttebrouck, "Mixité fonctionnelle et nouveaux lieux de vie et de travail : quel potentiel pour Bruxelles face à l'expansion du travail hybride ?", *Netcom* [Online], Articles, Online since 25 January 2023, connection on 31 January 2023. URL: <http://journals.openedition.org/netcom/6699>

---

This text was automatically generated on 24 January 2023.



Creative Commons - Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International - CC BY-NC-ND 4.0  
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

---

# Mixité fonctionnelle et nouveaux lieux de vie et de travail : quel potentiel pour Bruxelles face à l'expansion du travail hybride ?

*Mixed-use and new living and working places: what potential for brussels under hybrid work expansion?*

Constance Uyttebrouck

---

## Introduction

- 1 Un lien intime a toujours existé entre lieux de vie et de travail. Ce n'est qu'avec l'industrialisation que l'habitat a été vidé des activités économiques (Marzloff, 2013) avant de les réintégrer, suite à la flexibilisation du travail rendue possible par le développement des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC), les services innovants liés à ces technologies (Vidal, 2007) et l'avènement de la 'nouvelle économie' (Hutton, 2009; van Meel & Vos, 2001) intégrant l'information comme matière première (Ullmann et al., 2008).
- 2 Les pratiques de travail flexible et les transitions économiques dans lesquelles elles s'inscrivent ont profondément marqué les villes. Ces dernières ont adopté des stratégies de développement urbain axées sur l'attractivité, le développement urbain et la régénération urbaine, au travers de principes tels que la mixité fonctionnelle. Par ailleurs, les villes ont été le terrain privilégié de l'émergence de nouveaux lieux de vie et de travail, non seulement pour répondre à des modes de vie plus flexibles, mais aussi pour faire face à une précarisation des marchés du logement et du travail.
- 3 La pandémie de Covid-19 a joué le rôle de catalyseur de ces changements. Parmi les mesures de lutte contre la propagation du virus, l'imposition, dans de nombreux pays, du travail à domicile pour celles et ceux qui étaient en mesure de le pratiquer a

profondément requestionné les pratiques de travail, surtout dans des secteurs où le travail flexible était encore peu développé. C'est ainsi que l'on a assisté à l'expansion du travail « hybride », combinant présence au bureau et télétravail, dans de nombreuses entreprises. Ce phénomène impacte les différentes fonctions urbaines, en premier lieu le marché du bureau, et pose de multiples questions en termes de planification urbaine stratégique. Le développement de la mixité fonctionnelle combiné à la densification restera-t-il pertinent dans le futur ? Va-t-on vers une adaptation de ces concepts ou vers de nouveaux paradigmes ? Quelle influence pourrait avoir le travail hybride à long terme sur les lieux de vie et de travail ?

- 4 Au départ de ces questions – auxquelles il nous semble encore difficile de répondre aujourd'hui – cet article propose une réflexion sur le potentiel de la mixité fonctionnelle et des nouveaux lieux de vie et de travail. Pour ce faire, nous partons du cas de Bruxelles (Belgique), qui a été particulièrement marquée par l'imposition du télétravail durant les périodes de confinement liées à la pandémie de Covid-19, dans ses quartiers d'affaires en général (dont le quartier Nord), et d'autant plus dans les quartiers occupés par les fonctions liées à la Commission Européenne. Cette dernière prévoit en effet de réduire significativement son patrimoine immobilier bruxellois à l'horizon 2030, menaçant la position internationale de la capitale (La Libre Belgique, 2022 ; RTBF, 2021). En pratique, notre réflexion se base sur des travaux antérieurs portant sur l'analyse de projets mixtes situés dans des zones stratégiques de rénovation urbaine (dont la zone du Canal) ainsi que sur les discours actuellement véhiculés par rapport aux principes de mixité et aux enjeux d'une planification urbaine « Post-Covid ».
- 5 Ainsi, la première section se penche sur l'intégration progressive des principes de mixité fonctionnelle dans les stratégies de développement urbain. Ensuite, la section 2 traite de l'expansion du travail hybride suite à la pandémie de Covid-19 et de ses interactions avec la planification urbaine. Sur base de ces considérations globales, la section 3 présente le contexte bruxellois et la place qu'y occupent les projets mixtes. La section 4 pointe les enjeux du travail hybride à Bruxelles et les principes de planification urbaine mis en avant pour y répondre avant de formuler trois futurs possibles pour le développement de Bruxelles. La conclusion inscrit cette réflexion dans le besoin de recherche pour alimenter les débats actuels sur l'évolution du développement urbain face à l'accumulation de crises majeures.

## Stratégies de développement urbain prônant la mixité fonctionnelle et la densification

- 6 La mixité fonctionnelle, en particulier des activités résidentielles et économiques – on peut alors parler de « mixité logement-travail » (Uyttebrouck, Remøy, et al., 2021) – se décline sous différentes formes à différentes échelles, du simple rez-de-chaussée commercial au quartier mixte (Dolan, 2012; Korthals Altes, 2019). La mixité fonctionnelle est devenue un des principes essentiels des politiques de développement urbain, en particulier depuis la nouvelle charte d'Athènes en 1998 (Hoppenbrouwer & Louw, 2005) et le développement de mouvements tels que « *New Urbanism* » et « *Smart Growth* » en Amérique du Nord (Ferm & Jones, 2016). Elle peut se traduire sous forme de bâtiments mixtes, surtout dans les quartiers centraux qui favorisent la proximité (J. Grant, 2002). La mise en œuvre de la mixité fonctionnelle reste cependant difficile face

à des forces culturelles et économiques qui continuent à promouvoir la ségrégation des usages et des marchés (Dolan, 2012; Healey, 1997; Hoppenbrouwer & Louw, 2005). Les opérations immobilières mixtes de régénération urbaine comportent ainsi de nombreuses incertitudes (van den Hurk & Taşan-Kok, 2020). Pour y faire face, les partenariats publics-privés sont privilégiés.

- 7 Souvent couplée à la mixité fonctionnelle, la densification urbaine est devenue un autre principe clé de la planification urbaine stratégique (Albrechts, 2006). Elle s'inscrit également dans des discours tels que la ville compacte (Meijer & Jonkman, 2020) ou la ville de proximité (Ananian, 2016). La densification est soutenue en milieu urbain, étant vue comme un moyen de ralentir la suburbanisation et de faire un usage plus efficient du foncier disponible et des aménités existantes (Ananian, 2016; Meijer & Jonkman, 2020). Cependant, des formes exclusives de densification résidentielle peuvent favoriser la gentrification, en contribuant au déplacement des ménages les plus vulnérables (Cheshire et al., 2018; McFarlane, 2021), sous l'effet du développement de formes de logement et d'activités économiques vues comme plus attractives.
- 8 Ces développements s'inscrivent dans des discours liés aux conséquences de la globalisation et de l'avènement de l'économie de la connaissance, qui ont mené les grandes villes à se focaliser sur leur attractivité résidentielle et économique, dans une logique de compétitivité. Dans le domaine de la planification urbaine, ces discours se sont traduits par des pratiques néolibérales favorisant la marchandisation de la ville (Serin et al., 2020). Les villes ont de plus en plus cherché à attirer et retenir des travailleurs hautement qualifiés (Hansen & Niedomysl, 2009) et se sont intéressées à leurs préférences résidentielles, partant du principe que ces travailleurs étaient attirés par le mode de vie des grandes villes (Musterd et al., 2016; Sassen, 1991). Un des éléments de cette stratégie a été de créer des environnements mixtes dans d'anciennes zones de bureaux ou industrielles. Ainsi, l'introduction du logement dans ces zones purement économiques a joué le rôle de catalyseur de régénération urbaine (Ferm & Jones, 2016) et de vecteur de croissance économique (Uyttebrouck, de Decker, et al., 2021). D'autres types de mixité cherchent à réintégrer de nouvelles formes d'industrie, reflétant un discours de la « ville productive » (de Boeck et al., 2017; Pecqueur, 2006).
- 9 La création de ces environnements mixtes visant à améliorer leur attractivité résidentielle pour un public spécifique reflète le recours à des politiques économiques spatialisées (Musterd et al., 2016) et l'hégémonie du discours de la classe créative dans les années 2000, dont la focalisation sur les classes moyennes et supérieures a contribué au déplacement d'emplois peu qualifiés et de populations marginalisés (Bontje et al., 2017; Sleutjes in Musterd et al., 2016). Ce discours reposant sur la globalisation, la compétitivité et l'attractivité a été critiqué pour son impact en termes d'inégalités socio-spatiales (e.g., Bouba-Olga & Grossetti, 2020).

## Accélération du travail hybride et planification urbaine

- 10 Le télétravail, à savoir le travail effectué en dehors des locaux de l'employeur – y compris à domicile – avec le recours de la technologie (Uyttebrouck et al., 2022), concerne principalement les travailleurs qualifiés à hauts revenus qui ont un emploi de bureau dans des zones densément peuplées (Ceinar & Mariotti, 2021; Crowley & Doran, 2020; Dingel & Neiman, 2020; Doling & Arundel, 2020; Shearmur et al., 2021). La crise de la Covid-19 a accéléré la pratique du télétravail à domicile. Le télétravail permanent a

toutefois été largement questionné vu ses conséquences en termes de vie privée, de satisfaction personnelle, de productivité et de créativité (Cho, 2020; Schieman & Badawy, 2020; Shearmur et al., 2021) de sorte qu'il semble y avoir un consensus au sein de l'opinion publique sur l'expansion d'un mode de travail hybride. Entre travail à domicile et présence au bureau, le travail hybride est une forme de travail flexible qui questionne le rôle du bureau en milieu urbain (Reuschke et al., 2021; Reuschke & Felstead, 2020). Alternative au bureau classique, les espaces de co-working ont été développés pour répondre aux besoins du travail flexible (Pajević, 2021) et constituent un enjeu du développement urbain vu leur apport aux milieux de vie et de travail (Leducq, 2021). Bien qu'ayant beaucoup souffert pendant les périodes de confinement (Ceinar & Mariotti, 2021), Leducq (2021) émet l'hypothèse que ces espaces contribuent dans le futur à la résilience des territoires.

- 11 Le travail hybride réduisant le besoin de vivre à proximité de l'employeur, il pourrait mener à des relocalisations résidentielles (Doling & Arundel, 2020), mais dans un périmètre permettant toujours de rejoindre le lieu de travail (Balemi et al., 2021; Denham, 2021). Néanmoins, les premières recherches empiriques montrent plutôt un basculement entre temps passé au bureau et à domicile, dans la continuité des tendances d'avant pandémie (e.g., Shearmur et al., 2021). On peut toutefois s'attendre à ce que le rôle des zones métropolitaines soit renforcé dans le futur (e.g., Reuschke & Felstead, 2020).
- 12 En réponse à ces observations et hypothèses, les principes de planification urbaine ont été questionnés dans la littérature scientifique, parmi lesquels la mixité fonctionnelle et la densification « modérée » (J. L. Grant, 2020). En particulier, les débats sur la densification ont rappelé la nécessité d'intervenir dans les quartiers denses concentrant des populations précarisées qui n'ont rien en commun avec l'imaginaire dominant de la densification à destination des classes moyennes supérieures (McFarlane, 2021). De la même manière, les variations autour du concept de « ville à 15 minutes » ont fait l'objet de discussions dans la littérature scientifique et les médias (Boussauw & De Boeck, 2022; Kato et al., 2021). Alors que certains y voient une opportunité de stimuler l'économie « essentielle » (Boussauw & De Boeck, 2022), d'autres considèrent que ce concept fait abstraction des groupes aux revenus les plus faibles et détourne l'attention de la problématique du logement abordable en ville (Oosterlynck & Beeckmans, 2021). Par ailleurs, alors que les discours de la ville résiliente sont assez présents dans la littérature (e.g., Liu et al., 2021; Pirlone & Spadaro, 2020), celui de la ville intelligente reste plus timide (e.g., Kunzmann, 2020) et connecté à des concepts plus anciens d'urbanisme « électronique » (Charitonidou, 2021). Nous ne rentrerons pas ici dans les nombreux discours basés sur les interactions urbanisme-santé publique.

## Planification urbaine et mixité fonctionnelle à Bruxelles

- 13 La planification urbaine de Bruxelles a longtemps souffert des divergences entre agences gouvernementales, de complexité institutionnelle et d'une forte dépendance aux intérêts du marché (de Boeck et al., 2017; Groth & Corijn, 2005; Romańczyk, 2012). Dans les années 1950-1960, Bruxelles a massivement développé de nouvelles infrastructures pour accueillir l'exposition universelle (1958) et ensuite les institutions

Européennes (Ryckewaert, 2013). Dans un contexte d'expansion des fonctions européennes et de planification urbaine politisée, des ensembles entiers ont été détruits pour faire place à des quartiers d'affaires (Romańczyk, 2012; van Meeteren et al., 2016). Après la création de la Région Bruxelles-Capitale (1989), un plan de revitalisation urbaine a été mis en place pour ramener les classes moyennes et supérieures en ville, après des décennies de suburbanisation (Uitermark & Loopmans, 2013; van Crieking, 2009). C'est aussi à partir de ce moment que la société de développement régional (aujourd'hui « Citydev »), responsable à la fois de l'expansion économique et de la revitalisation urbaine, a commencé à développer du logement acquisitif dit « conventionné » (subsidé) dans des projets mixtes à destination des classes moyennes dans des quartiers en cours de revitalisation.

La stratégie de développement urbain actuelle (2018) – le plan régional de développement durable (PRDD - voir Figure 1 qui représente la stratégie de développement économique et pointe les zones discutées ci-après) – vise la mixité fonctionnelle et la densification urbaine dans des pôles de développement prioritaires, y compris la « zone d'économie urbaine stimulée » autour du Canal qui a fait l'objet d'un « plan Canal », conçu par Alexandre Chemetoff en 2014. Ce périmètre comprend notamment des zones d'affectation dites « d'entreprises en milieu urbain » combinant logement, activités économiques et activités productives, l'idée étant de stimuler la production de logement et la croissance économique dans d'anciennes zones industrielles (Uyttebrouck, de Decker, et al., 2021). Parmi les autres pôles de développement prioritaires, le quartier Nord (quartier d'affaires concentrant les services administratifs) et le quartier européen (comprenant les bâtiments de la commission) font l'objet de plans d'aménagement directeurs (PAD – toujours au stade de projet – controversé – pour le quartier européen) qui visent notamment à réintégrer une plus grande mixité fonctionnelle.

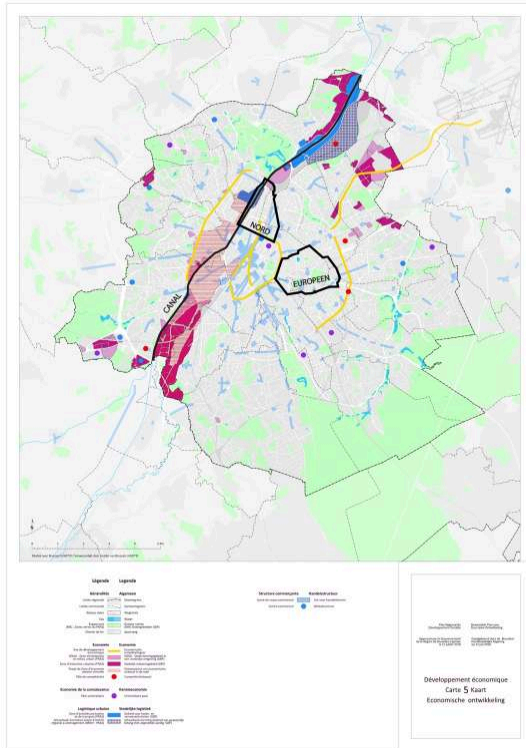


Figure 1: Plan régional de développement durable – carte de développement économique, incluant la zone d'économie urbaine stimulée (hachure rouge) le long du canal (trait noir annoté par l'auteur) et les zones d'entreprises en milieu urbain (rose). Les quartiers Nord et européen sont également annotés sur la carte.

- 14 La plupart des projets mixtes développés ces dernières années se sont concentrés le long du canal. Des travaux antérieurs sur la gouvernance de projets mixtes d'envergure dans la zone du Canal (Uyttebroeck, Remøy, et al., 2021) montrent que ceux-ci permettent de développer de nouveaux lieux de travail (espaces pour activités productives, espaces de co-working). Citydev (voir section 2) a par exemple développé un projet comprenant un lieu hybride évolutif, ou « Bâtiment à Affectations Multiples » (BAM), une première à Bruxelles (Figure 2). Citydev joue un rôle entrepreneurial dans ce type de projets, de même que l'équipe canal (consortium d'acteurs publics actifs dans cette zone) qui accroît la capacité de gouvernance des pouvoirs publics dans un contexte de fragmentation institutionnelle. Le secteur privé reste cependant axé sur la composante résidentielle. En particulier, le développement d'une partie de logements conventionnés et de bureaux permet de compenser les risques liés aux fonctions plus incertaines (Uyttebroeck, Remøy, et al., 2021). Ces projets ont aussi pu voir le jour grâce à l'adaptation et l'émergence de nouveaux instruments (plan régional d'affectation du sol, plan canal) ainsi que l'utilisation stratégique d'outils existants (plans d'affectation locaux, permis de lotir). Cependant, les outils réglementaires existants – dont le règlement régional d'urbanisme, en cours de révision – ne permettent pas toujours d'atteindre la flexibilité requise dans ces projets mixtes (Uyttebroeck, Remøy, et al., 2021).



Figure 2: Projet développé par Citydev avec un bâtiment à affectation multiple (bloc central sur la photo), commercialisé actuellement avec des ateliers (rez-de-chaussée), trois étages de bureaux et deux étages de logements. (Crédit image : Kairos)

## Enjeux du travail hybride et potentiel pour le développement urbain

- 15 Sur base des éléments de contexte présentés ci-avant, cette section pointe trois enjeux du travail hybride à Bruxelles et les principes de planification urbaine mis en avant pour y répondre dans le discours des médias et des acteurs. Les sources médiatiques sont reprises d'une analyse plus large de médias effectuée sur la période Mars 2020 – Septembre 2021 [pas dans la version anonyme]. Les éléments de discours d'acteurs se basent sur l'analyse d'entretiens exploratoires effectués avec différents types d'acteurs de la provision de logement à Bruxelles<sup>1</sup>. Ensuite, différentes hypothèses sont discutées sous forme de futurs possibles.

### Enjeux

- 16 Un premier enjeu exacerbé par le travail hybride est la **transition des quartiers d'affaires** vers des quartiers mixtes. A Bruxelles, comme dans beaucoup d'autres villes, la pandémie a accéléré la tendance à la réduction des mètres carrés au sein des institutions et des entreprises et par extension la vacance immobilière (L'Echo, 2021). Les médias ont également largement relayé les inquiétudes relatives à la désertion du quartier Européen et à la diminution de l'immigration internationale, surtout en début de pandémie (Politico, 2020). Rapidement, la crise de l'immobilier de bureaux a été présentée comme une opportunité d'accélérer la transition vers des quartiers mixtes où le gouvernement bruxellois encourage une densification « intelligente » (Le Soir, 2020; Trends Tendances, 2021). Pour les promoteurs privés, la mixité fonctionnelle et la densification permettent de satisfaire le besoin d'espaces verts dans un contexte de pénurie de foncier (e.g., Knack VIP, 2021). Une collaboration renforcée entre la région bruxelloise et le secteur privée est d'ailleurs attendue pour rendre cette transition possible (e.g., Trends Tendances, 2021).



- 17 Les acteurs rencontrés confirment que la conversion des immeubles de bureaux en logements et immeubles mixtes est plus que jamais à l'agenda et que la pandémie a plus largement légitimé le discours public en matière de planification urbaine, en ce compris la densification et la mixité fonctionnelle « intelligentes », c'est-à-dire laissant plus de place aux espaces ouverts :
- 18 « Il faut peut-être quand même réduire et limiter les projets de densification ou les rendre effectivement plus intelligents, mais ça, ça a toujours été le cas, de respecter une balance entre espaces ouverts et espaces non ouverts. Il y a peut-être, et ça c'est quand même intelligent ; il y a maintenant plus d'attention pour la qualité de cet espace ouvert. (...) Grâce à la pandémie, on peut réaliser maintenant ce qu'avant on devait pousser à travers un plaidoyer, mais ce n'était pas toujours possible de l'atteindre. Maintenant, on l'obtient. Donc ça c'est quand même important. Les idées ne changent pas, mais la réalité change. » [Maître architecte, 2022]
- 19 Concernant les conversions de bureaux, les acteurs publics critiquent la vision « simpliste » selon laquelle celles-ci pourraient solutionner le manque de logements à Bruxelles :
- 20 « On doit arrêter de consommer bêtement le peu de territoire qu'il nous reste. Maintenant, il y a des raisonnements simplistes qu'il faut tuer. Certes, on a un million de mètres carrés de bureaux vides, mais ça ne veut pas du tout dire qu'on a un million de mètres carrés qu'on peut reconverter vers le logement (...). Si tu as trois étages vides au milieu de 20 étages pleins, tu ne vas pas aller mettre 3 étages de logement au milieu de 20 étages de bureaux. » [Réfèrent logement, 2022]
- 21 La transition des quartiers de bureaux s'inscrit dans une logique renforcée de ville de proximité, ou ville à 15 minutes, qui répondrait à un deuxième enjeu de l'expansion du travail hybride, à savoir le **relâchement des contraintes de mobilité**. Cette question est particulièrement prégnante à Bruxelles où les médias ont relayé la peur de la croissance de la tendance antérieure à la pandémie des familles à quitter Bruxelles pour des logements plus abordables et spacieux (de Laet, 2018). Ainsi, la presse tend à présenter la pandémie comme un catalyseur de la ville des courtes distances et d'environnements urbains vie-travail (e.g., La Libre Immo, 2021) pour répondre aux nouveaux modes de vie.
- 22 De même que le concept de ville à 15 minutes ne fait pas consensus dans la littérature scientifique, il divise les acteurs rencontrés, entre ceux que l'on pourrait qualifier de suiveurs nostalgiques vis-à-vis de leur vision de la ville – « La plupart des villes sont des villes à 15 minutes » (Architecte 1, 2022) –, sceptiques – « La ville à 15 minutes est un peu une utopie des politiciens » (Agent immobilier 1, 2022) – et soutiens plus nuancés qui saluent la pertinence du concept mais reconnaissent ses risques – « on ne peut pas être contre la ville à 15 minutes, mais c'est un concept pour la classe moyenne » (Maître architecte, 2022) ; « pour certains types de population, c'est très théorique » (Réfèrent logement, 2022). Ces inquiétudes relèvent du risque de renforcement des inégalités socio-spatiales soulevé dans la littérature scientifique (voir section 2).
- 23 Un troisième enjeu du travail hybride est **son intégration à l'offre de logements** à travers des adaptations garantissant une plus grande flexibilité spatiale et une meilleure qualité du logement et de son environnement direct. Les médias ont en effet rapporté l'augmentation des exigences de qualité du côté de la demande, traduites notamment par un logement plus grand – pour ceux qui peuvent se le permettre

- (L'Avenir, 2020) – ou plus « efficient », intégrant un espace de travail approprié (de Tijd, 2020) et un espace extérieur (semi-)privatif, et à proximité d'espaces verts (de Morgen, 2021).
- 24 Les architectes et promoteurs interrogés dans la presse ont particulièrement insisté sur ce dernier aspect et sur l'offre de solutions adaptables basées sur une « conception intelligente » (Knack VIP, 2021). Pour les acteurs rencontrés en entretien, l'intégration du travail hybride requiert de concevoir avant tout des logements « de qualité » :
- 25 « Du logement qui est compatible avec un confinement, c'est un bon logement. Les enfants sont là, tu dois travailler là, t'as besoin de privacité ou de séparation de différentes zones dans un habitat, même s'il est compact et petit. Mais il doit être pensé différemment, surtout sur le plan qualitatif. » [Architecte 1, 2022]
- 26 Bien que la plupart des promoteurs et investisseurs interrogés n'envisagent pas de développer des logements plus spacieux vu le contexte d'inflation actuel, certains envisagent tout de même des typologies sensiblement plus grandes, plus compatibles avec le travail à domicile :
- 27 « La deuxième chose, c'est un espace pour travailler à la maison. On voit là aussi que les appartements qui avaient une chambre qui était un peu plus grande qu'une chambre standard – donc un appartement de 80m<sup>2</sup> pour 2 chambres, un appartement de 90 m<sup>2</sup> – se vendaient mieux, juste pour le fait qu'en couple, ils pouvaient encore travailler à la maison. Donc là c'est une chose, on en tient compte dans nos projets futurs. » [Promoteur immobilier 1, 2022]
- 28 L'attrait pour des logements plus grands permettant d'intégrer facilement un espace bureau est confirmé au niveau des ventes de logements (Agence immobilière 2, 2022).
- 29 Chez les développeurs publics par contre, l'adaptation des programmes suite à la pandémie n'est pas envisagée à court terme :
- 30 « En termes de programmation globale des projets, surtout des projets mixtes, ça va jouer aussi en lien avec les espaces de co-working par exemple, donc en lien avec la composante travail entre guillemets et des programmes de projets. Mais nous on est en fait les mains dans le cambouis sur les projets quotidiens et là, on se base sur les normes qu'on a. » [Citydev – cellule rénovation urbaine, 2022]
- 31 La flexibilité spatiale requise par le travail à domicile est toutefois en cours d'intégration dans le règlement régional d'urbanisme, à travers le plan « good living » (Crahay & Bogdan, 2021). La révision de cet instrument comprend notamment le calcul de la superficie minimale du logement dans sa globalité, et non plus par pièce, ce qui devrait permettre plus de flexibilité et de créativité, y compris pour l'intégration du travail à domicile (Maître architecte, 2022), tout en maintenant des logements de taille suffisante :
- 32 « La norme minimum a été adaptée à la taille du logement dans sa globalité. Il y aura donc une surface intérieure minimum pour un certain nombre de chambres et un nombre d'occupants. Cette norme minimum est relativement grande pour une grande ville. » [Cabinet du secrétaire d'état en charge de l'urbanisme, 2022]
- 33 Ainsi, on peut s'attendre à ce que la future production de logements à Bruxelles soit influencée par l'expansion du travail hybride, via le développement d'espaces plus grands et/ou plus flexibles et adaptables.

## Futurs possibles

- 34 Plusieurs hypothèses peuvent être formulées à partir des enjeux identifiés et de leur perception médiatique et par les acteurs. Elles sont présentées ici sous forme de futurs possibles pour Bruxelles.
- 35 D'une part, l'augmentation des coûts de construction suite à la pandémie et à la vague d'inflation qui l'a suivie pourrait favoriser le développement de quartiers mixtes très denses par des investisseurs institutionnels. Ces projets seraient destinés avant tout à des groupes cibles avec de plus hauts revenus, en proposant des appartements de standing et des espaces de co-working luxueux par exemple. Le travail hybride serait alors principalement l'affaire des classes supérieures et vecteur d'exclusion. Cette vision du futur participerait à l'accélération de la financiarisation du logement et de la marchandisation de la ville. De tels développements ne correspondraient pas au discours public axé sur la place de l'espace ouvert dans les projets mixtes et denses, et encore moins au manque de logements publics de qualité, lui aussi exacerbé durant la pandémie (Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2020).
- 36 D'autre part, la révision en cours de certains instruments de planification et la légitimité accrue du discours public suite à la pandémie (voir section 4.1) pourraient renforcer la capacité de gouvernance des pouvoirs publics. Ceux-ci garderaient alors la maîtrise de la mise en œuvre des opérations de régénération urbaine d'anciens quartiers industriels et de bureaux. Cela permettrait d'y stimuler la production de logements abordables et de préserver une plus grande diversité d'activités économiques, par exemple via des espaces pour activités productives et des tiers-lieux, ces derniers étant typiquement le résultat de partenariat impliquant les pouvoirs publics (Le Crosnier & Vidal, 2017). Dans cette vision du futur, le travail hybride se voudrait plus inclusif et décliné en une plus grande diversité de lieux de vie et de travail. Cependant, la mise en œuvre de ces objectifs resterait tributaire d'une capacité de gouvernance encore affectée aujourd'hui par la fragmentation institutionnelle.
- 37 Entre ces deux extrêmes, une planification urbaine plus « collaborative » (Healey, 1997) pourrait offrir un équilibre entre intérêts publics et privés et faciliter la mise en œuvre de la densification et la mixité fonctionnelle « intelligentes » (voir section 4.1). Cela permettrait de stimuler une certaine diversité de lieux de vie – typologies de logement (en ce compris du logement régulé), modes d'occupation, public cible – et de travail – activités économiques de différents secteurs – afin de faire face aux enjeux du travail hybride de manière efficiente.

## Conclusion

- 38 Cet article s'est intéressé à l'expansion du travail hybride suite à la pandémie de Covid-19, et à ses implications potentielles pour la planification urbaine stratégique. Cette dernière a progressivement intégré des objectifs de mixité fonctionnelle et de densification, notamment dans le cadre d'opérations de régénération urbaine. Ces développements résultent entre autres de la globalisation et de l'avènement de l'économie de la connaissance, incitant les villes à s'inscrire dans une logique de compétitivité favorisant la marchandisation de l'espace urbain et les inégalités socio-spatiales. Dans ce contexte, le développement du travail hybride fascine autant qu'il

inquiète, car il pourrait influencer les localisations résidentielles et le rôle des zones métropolitaines, questionnant les principes de densité, mixité et proximité.

- 39 Nous nous sommes attardés sur le cas de Bruxelles, qui a été profondément marquée par la suburbanisation, l'expansion des fonctions européennes et le développement de quartiers monofonctionnels de bureaux. La mixité fonctionnelle y a été progressivement introduite comme principe de revitalisation urbaine à partir des années 1990, avant d'être intégrée au plan régional de développement durable. Les projets mixtes développés sous l'impulsion publique se sont d'abord concentrés le long du canal, permettant de créer des lieux de travail et des concepts innovants, grâce à l'amélioration de la capacité de gouvernance régionale et à la création d'instruments de planification spécifiques.
- 40 Dans ce contexte, le travail hybride présente trois grands enjeux pour le développement urbain. Le premier est la transition des quartiers d'affaires au moyen de la densification et de la mixité fonctionnelle. Cette transition s'inscrit dans le renforcement des logiques de proximité, en réaction au deuxième enjeu du travail hybride relatif au relâchement des contraintes de mobilité. Cependant, cette vision de la proximité pourrait renforcer certaines inégalités socio-spatiales. Enfin, le troisième enjeu concerne l'intégration qualitative du travail hybride à l'offre de logements sous forme de solutions flexibles et adaptables, sans être nécessairement plus spacieuses. La flexibilité spatiale fait d'ailleurs partie de la réforme en cours du règlement régional d'urbanisme.
- 41 Ainsi, différents futurs possibles peuvent être envisagés quant à l'intégration spatiale et institutionnelle du travail hybride à Bruxelles. Le premier serait le résultat de l'accélération de la marchandisation de la ville et favoriserait des lieux de vie et de travail exclusifs, dans la continuité des logiques de globalisation et de compétitivité auxquelles les grandes villes sont sujettes. Un deuxième futur possible s'appuierait sur une vision plus inclusive du travail hybride portée par les pouvoirs publics, mais cela demanderait de repenser le cadre institutionnel bruxellois fragmenté. Enfin, le travail hybride pourrait renforcer les opportunités de planification urbaine collaborative afin de favoriser la combinaison efficiente d'une multiplicité de lieux de vie et de travail répondant à différentes formes de travail hybride.
- 42 Le potentiel du travail hybride en milieu urbain est un vaste sujet qui requiert des recherches empiriques rigoureuses et proposant une approche prospective, vu les incertitudes liées à la démultiplication de crises et d'événements chocs majeurs, dont la pandémie de Covid-19 fait partie. Leur impact sur le développement urbain reste sous-étudié, et nous espérons que les éléments de réflexion apportés dans cet article contribueront aux débats en cours sur l'évolution de la planification urbaine et à encourager de futures recherches dans cette voie.

## Financement

- 43 Cette recherche est soutenue par innoviris.brussels [Innoviris Prospective Research – projet NeW-BLIV]

---

## BIBLIOGRAPHY

- ALBRECHTS, L. (2006). Shifts in strategic spatial planning? Some evidence from Europe and Australia. *Environment and Planning A*, 38(6), 1149–1170.
- ANANIAN, P. (2016). La production du logement à Bruxelles : la ville de proximité à l'épreuve de la densification urbaine. *Brussels Studies*, 107, 20.
- BALEMI, N., FÜSS, R., & WEIGAND, A. (2021). COVID-19's impact on real estate markets: review and outlook. *Financial Markets and Portfolio Management*, 35(4), 495–513.
- BONTJE, M., MUSTERD, S., & SLEUTJES, B. (2017). Skills and cities: Knowledge workers in Northwest-European cities. *International Journal of Knowledge-Based Development*, 8(2), 135–153.
- BOUBA-OLGA, O., & GROSSETTI, M. (2020). The Fench Version of the CAGE Mythology (Competitiveness - Attractiveness - Globalization - Excellence) and Some Ideas on How to Escape from It. In D. Pumain (Ed.), *Theories and Models of Urbanization* (pp. 133–150). Springer Nature Switzerland AG 2020.
- BOUSSAUW, K., & DE BOECK, S. (2022). De 15 minutenstad als ruimtelijke kapstok voor de 'essentiële economie.'
- CEINAR, I. M., & MARIOTTI, I. (2021). The Effects of Covid-19 on Coworking Spaces: Patterns and Future Trends. In I. Mariotti, S. Di Vita, & M. Akhavan (Eds.), *New Workplaces – Location Patterns, Urban Effects and Development Trajectories. A worldwide investigation* (p. 112). Springer.
- CHARITONIDOU, M. (2021). Takis Zenetos's Electronic Urbanism and Tele-Activities: Minimizing Transportation as Social Aspiration. *Urban Science*, 5(1), 31.
- CHESHIRE, L., FITZGERALD, R., & LIU, Y. (2018). Neighbourhood change and neighbour complaints: How gentrification and densification influence the prevalence of problems between neighbours. *Urban Studies*, 1–20.
- CHO, E. (2020). Examining boundaries to understand the impact of COVID-19 on vocational behaviors. *Journal of Vocational Behavior*, 119(May), 2011–2013.
- CRAHAY, A., & BOGDAN, O. (2021). Good Living. Rapport de la Commission d'experts.
- LE CROSNIER, H., & VIDAL, P. (2017). Le rôle du numérique dans la redéfinition des communs urbains. *Netcom*, 31-1/2, 09–32.
- CROWLEY, F., & DORAN, J. (2020). Covid-19, Occupational Social Distancing and Remote Working Potential: An Occupation, Sector and Regional Perspective. *Regional Science Policy & Practice*, May, 1–24.
- DE BOECK, S., BASSENS, D., & RYCKEWAERT, M. (2017). Easing spatial inequalities? An analysis of the anticipated effects of Urban Enterprise Zones in Brussels. *European Planning Studies*, 25(10), 1876–1895.
- DE LAET, S. (2018). Les classes populaires aussi quittent Bruxelles . Une analyse de la périurbanisation des populations à bas revenus. *Brussels Studies*, 121, 24.
- DE MORGEN. (2021, 3 avril). 'Een tuin of terras is ontzettend belangrijk geworden': Hoe corona ons huis verbouwt . '
- DE TIJD. (2020, 12 novembre). Hoe corona vastgoedkopers veeleisender maakt .

- DENHAM, T. (2021). The limits of telecommuting: Policy challenges of counterurbanisation as a pandemic response. *Geographical Research*, April, 1–8.
- DINGEL, J. I., & NEIMAN, B. (2020). How many jobs can be done at home? *Journal of Public Economics*, 189.
- DOLAN, T. (2012). *Live-Work Planning and Design: Zero-Commute Housing*. John Wiley & Sons.
- DOLING, J., & ARUNDEL, R. (2020). The Home as Workplace: A Challenge for Housing Research. *Housing, Theory and Society*, 00(00), 1–20.
- FERM, J., & JONES, E. (2016). Mixed-use ‘regeneration’ of employment land in the post-industrial city: challenges and realities in London. *European Planning Studies*, 24(10), 1913–1936.
- GOVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (2020). Plan d’urgence logement. 2020-2024.
- GRANT, J. (2002). Mixed Use in Theory and Practice: Canadian Experience with Implementing a Planning Principle. *Journal of the American Planning Association*, 68(1), 71–84.
- GRANT, J. L. (2020). Pandemic Challenges to Planning Prescriptions: How Covid-19 is Changing the Ways We Think about Planning. *Planning Theory and Practice*, 21(5), 659–667.
- GROTH, J., & CORIJN, E. (2005). Reclaiming urbanity: Indeterminate spaces, informal actors and urban agenda setting. *Urban Studies*, 42(3), 503–526.
- HANSEN, H. K., & NIEDOMYSL, T. (2009). Migration of the creative class: Evidence from Sweden. *Journal of Economic Geography*, 9(2), 191–206.
- HEALEY, P. (1997). *Collaborative planning: Shaping places in fragmented societies* (1st ed.). Macmillan Press Ltd.
- HOPPENBROUWER, E., & LOUW, E. (2005). Mixed-use Development: Theory and Practice in Amsterdam’s Eastern Docklands. *European Planning Studies*, 13(7).
- HUTTON, T. A. (2009). Trajectories of the New Economy: Regeneration and Dislocation in the Inner City. *Urban Studies*, 46(5 & 6), 987–1001.
- KATO, H., TAKIZAWA, A., & MATSUSHITA, D. (2021). Impact of Covid-19 pandemic on home range in a suburban city in the osaka metropolitan area. *Sustainability*, 13(16).
- KNACK VIP. (2021, 23 février). Top Bouw - Wonen - Corona accentueert belang goede woning.
- KORTHALS ALTES, W. K. (2019). Multiple land use planning for living places and investments spaces. *European Planning Studies*, 27(6), 1146–1158.
- KUNZMANN, K. R. (2020). Smart Cities After Covid-19: Ten Narratives. *Disp*, 56(2), 20–31.
- LA LIBRE IMMO. (2021, 24 juin). De tous les segments du marché, le résidentiel a le mieux résisté à la crise.
- LA LIBRE BELGIQUE. (2022, 22 Décembre). Le plan du Fédéral pour éviter que Bruxelles soit “menacée” par Strasbourg et Luxembourg comme capitale de l’Europe.
- L’AVENIR. (2020, 21 août). Le télétravail tuera-t-il les bureaux?
- LEDUCQ, D. (2021). Les espaces de coworking : des instruments de résilience territoriale pour l’après-Covid ? *Netcom*, 35-1/2.
- LE SOIR. (2020, 4 juillet). Pascal Smet: « Il faut repenser la ville, l’apaiser, la verduriser ».
- L’ECHO. (2021, 6 avril). Les bureaux aux soins intensifs.

- LIU, J., GROSS, J., & HA, J. (2021). Is travel behaviour an equity issue? Using GPS location data to assess the effects of income and supermarket availability on travel reduction during the Covid-19 pandemic. *International Journal of Urban Sciences*, 25(3), 366–385.
- MARZLOFF, B. (2013). *Sans bureau fixe: transitions du travail, transitions des mobilités*. Fyp éditions.
- MCFARLANE, C. (2021). Repopulating density: COVID-19 and the politics of urban value. *Urban Studies*. 1-22.
- MEIJER, R., & JONKMAN, A. (2020). Land-policy instruments for densification: The Dutch quest for control. *Town Planning Review*, 91(3), 239–258.
- MUSTERD, S., BONTJE, M., & ROUWENDAL, J. (2016). *Skills and cities*. Routledge.
- OOSTERLYNCK, S., & BEECKMANS, L. (2021). De sociale bijziendheid van de 15 minutenstad. *Ruimte & Maatschappij*, 13(2), 63–74.
- PAJEVIĆ, F. (2021). The Tetris office: Flexwork, real estate and city planning in Silicon Valley North, Canada. *Cities*, 110.
- PECQUEUR, B. (2006). De la ville qui consomme à la ville qui produit. La reterritorialisation des fonctions économiques de l'urbain. *Les Annales de La Recherche Urbaine*, 101(1), 6–13.
- PIRLONE, F., & SPADARO, I. (2020). COVID-19 vs CITY-20. Scenarios, insights, reasoning and research. The resilient city and adapting to the health emergency. *Journal of Land Use, Mobility and Environment*, TeMA Special Issue, 305–314.
- POLITICO. (2020, 30 novembre). Out of office: Has coronavirus changed Brussels' EU Quarter for good?
- REUSCHKE, D., & FELSTEAD, A. (2020). Changing workplace geographies in the COVID-19 crisis. *Dialogues in Human Geography*, 10(2), 208–212.
- REUSCHKE, D., LONG, J., & BENNETT, N. (2021). Locating creativity in the city using Twitter data. *Environment and Planning B*, 0(0), 1–16.
- ROMAŃCZYK, K. M. (2012). Transforming Brussels into an international city - Reflections on "Brusselization." *Cities*, 29(2), 126–132.
- RTBF. (2021, 26 avril). Bruxelles: quand le télétravail bouscule la politique immobilière de la Commission européenne.
- RYCKEWAERT, M. (2013). *Building the economic backbone of the Belgian welfare state: infrastructure, planning and architecture 1945-1973*. (1st ed.). Uitgeverij 010.
- SASSEN, S. (1991). *The Global City. New York, London, Tokyo*. Princeton University Press.
- SCHIEMAN, S., & BADAWY, P. J. (2020). The Status Dynamics of Role Blurring in the Time of COVID-19. *Socius*, 6.
- SERIN, B., SMITH, H., & MCWILLIAMS, C. (2020). The role of the state in the commodification of urban space: The case of branded housing projects, Istanbul. *European Urban and Regional Studies*, 27(4), 342–358.
- SHEARMUR, R., ANANIAN, P., LACHAPPELLE, U., PARRA-LOKHORST, M., PAULHIAC, F., TREMBLAY, D.-G., & WYCLIFFE-JONES, A. (2021). Towards a post-COVID geography of economic activity: Using probability spaces to decipher Montreal's changing workspaces. *Urban Studies*.
- TRENDS TENDANCES. (2021, 15 avril). Pascal Smet: "Ne pas densifier Bruxelles accélérera la bétonisation des deux Brabant."

- UITERMARK, J., & LOOPMANS, M. (2013). Urban renewal without displacement? Belgium's "housing contract experiment" and the risks of gentrification. *Journal of Housing and the Built Environment*, 28(1), 157-166.
- ULLMANN, C., VIDAL, P., & BOURCIER, A. (2008). L'avènement d'une société de l'information durable. *Netcom*, 22-3/4, 321-336.
- UYTTEBROUCK, C., DE DECKER, P., & NEWTON, C. Living and working in the (post-pandemic) city: Frames, discourses and a research agenda [En cours de révision].
- UYTTEBROUCK, C., DE DECKER, P., & TELLER, J. (2021). Ontologies of live-work mix in Amsterdam, Brussels and Stockholm: an institutionalist approach drawing on path dependency. *European Planning Studies*, 0(0), 1-20.
- UYTTEBROUCK, C., REMØY, H., & TELLER, J. (2021). The governance of live-work mix : Actors and instruments in Amsterdam and Brussels development projects. *Cities*, 113, 11.
- UYTTEBROUCK, C., WILMOTTE, P.-F., & TELLER, J. (2022). Le télétravail à Bruxelles avant la crise de la Covid-19. *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 1, 115-142.
- VAN CRIEKINGEN, M. (2009). Moving in/out of Brussels' historical core in the early 2000s: Migration and the effects of gentrification. *Urban Studies*, 46(4), 825-848.
- VAN DEN HURK, M., & TAŞAN-KOK, T. (2020). Contractual arrangements and entrepreneurial governance: Flexibility and leeway in urban regeneration projects. *Urban Studies*, November 2019.
- VAN MEEL, J., & VOS, P. (2001). Funky offices: Reflections on office design in the 'new economy.' *Journal of Corporate Real Estate*, 3(4), 322-334.
- VAN MEETEREN, M., BOUSSAUW, K., DERUDDER, B., & WITLOX, F. (2016). Flemish Diamond or ABC-Axis? The spatial structure of the Belgian metropolitan area. *European Planning Studies*, 24(5), 974-995.
- VIDAL, P. (2007). La permanence d'une politique publique TIC. *Netcom*, 21-1/2, 137-164.

## NOTES

### 1. 17 entretiens effectués à différents niveaux sur la période Mars - Juin 2022 :

- ...stratégique/politique (3): responsable de l'urbanisme pour le cabinet du secrétaire d'état Pascal Smet ; référent régional logement ; responsable projet au sein de la celle stratégie territoriale du Bureau Bruxellois de la Planification
- ...conception (3) : maître architecte, architectes (2)
- ...développement (9) : investisseurs (5) ; union professionnelle du secteur immobilier ; promoteur immobilier ; développeurs de logement public/social (2)
- ...allocation (2) : agences immobilières



---

## ABSTRACTS

The renewed intertwining of living and working places is not a recent phenomenon. Enabled by the development of information and communication technologies and the advent of the knowledge economy, it has genuinely affected cities. For several years, cities have integrated mixed-use principles into their urban development strategies, and they have seen new kinds of living and working places emerge. The Covid-19 pandemic has accelerated these changes by allowing the expansion of “hybrid work”, hence raising multiple questions for urban planning. Using Brussels (Belgium) as a case study, this paper examines the potential of mixed-use and new living and working places to address the issues related to hybrid work expansion. More specifically, we reflect on the future development of Brussels, based on mixed-use projects developed in urban regeneration areas and current discourses on “post-Covid” planning. Overall, this paper aims to contribute to current debates on the evolution of urban development principles under major crises such as pandemics.

L'interconnexion renouvelée des lieux de vie et de travail n'est pas un phénomène nouveau. Insufflé par le développement des technologies de l'information et de la communication et l'avènement de l'économie de la connaissance, il a profondément marqué les villes. Depuis plusieurs années, les villes intègrent des principes de mixité fonctionnelle à leurs stratégies de développement urbain et elles ont été le témoin privilégié de l'émergence de nouveaux lieux de vie et de travail. La pandémie de Covid-19 n'a fait qu'accélérer ces changements, notamment en permettant l'expansion de modes de travail « hybrides », ce qui pose de multiples questions en termes de planification urbaine. Partant du cas de Bruxelles (Belgique), cet article s'intéresse au potentiel de la mixité fonctionnelle et des nouveaux lieux de vie et de travail face aux enjeux de l'expansion du travail hybride. Plus précisément, nous proposons une réflexion sur le développement futur de Bruxelles, sur base des projets mixtes qui y sont développés à des fins de régénération urbaine et des discours actuels relatifs à la planification urbaine « Post-Covid ». Cette contribution vise plus largement à alimenter les débats en cours sur l'évolution des principes de développement urbain face à l'accumulation de crises majeures dont les pandémies font partie.

## INDEX

**Mots-clés:** Bruxelles ; Crise ; Développement urbain ; Mixité fonctionnelle ; Travail hybride

**Keywords:** Brussels; Crisis; Urban development; Mixed-use; Hybrid work

## AUTHOR

**CONSTANCE UYTTEBROUCK**

Département d'Architecture, KU Leuven - Contact : [constance.uyttebrouck@kuleuven.be](mailto:constance.uyttebrouck@kuleuven.be) – P.PUL research group, KU Leuven, Hoogstraat 51, 9000 Gand, Belgique.