Lorsque l'architecte Pierre Lallemand rencontre Gabriel Uzgen, CEO de Besix Red (la filiale immobilière du constructeur belge Besix), la conversation prend rapidement le chemin de l'utopie urbanistique. Compte-rendu d'un échange où se mêlent forcément le beau, l'écologie et l'économie.

PROPOS RECUEILLIS PAR FRÉDÉRIC BRÉBANT / PHOTOS : FRÉDÉRIC SIERAKOWSKI (ISOPIX)

- LES RENCONTRES DE L'ÉCAILLER DU PALAIS ROYAL -

Pierre Lallemand & Gabriel Uzgen

C'est l'un des plus grands architectes de Belgique. A 60 ans, Pierre Lallemand affiche un impressionnant palmarès international et de nombreuses récompenses pour des bâtiments aussi prestigieux que la Solvay Brussels School ou l'immeuble Black Pearl à Bruxelles.

Architecte, artiste et designer, il a également conçu des voiliers et des vélos en bois, mais c'est un autre défi dédié à la mobilité qui l'anime aujourd'hui. Soutenu par une grande majorité de commerçants du quartier bruxellois de la Toison d'Or et plusieurs acteurs comme BECI, Touring, la Febiac ou Interparking, Pierre Lallemand a en effet imaginé le réaménagement complet de ce quartier huppé de la capitale.

Son projet baptisé «Hello Egmont» fait non seulement le pari d'une mobilité douce (porté par trois œufs de verre géants qui trônent sur un vaste espace de promenade et d'agrément), mais il s'inscrit surtout dans une attitude nouvelle où riverains et acteurs économiques prennent l'initiative de définir un nouvel environnement.

Une première fois recalé par le ministre bruxellois de l'Urbanisme Pascal Smet, son audacieux défi est toujours d'actualité et fait l'objet de nouvelles discussions entre les différents protagonistes du dossier. L'occasion rêvée de faire le point avec Pierre Lallemand et Gabriel Uzgen, CEO de Besix Red, sur les liens qui se tissent entre l'architecture, la ville et la promotion immobilière autour d'un repas à L'Ecailler du Palais Royal à Bruxelles.

TRENDS-TENDANCES. Pierre Lallemand, êtes-vous optimiste quant à l'aboutissement de votre projet architectural sur l'avenue de la Toison d'Or à Bruxelles ?

PIERRE LALLEMAND. Je ne sais pas si le mot optimiste est de mise dans ce genre de dossier. Il faut d'abord savoir quelle en est la finalité. Aujourd'hui, le dialogue est clairement ouvert avec le ministre Pascal Smet et c'est très encourageant. J'ignore quelle solution en résultera, mais elle se façonnera. Il y a toute une série de points sur lesquels il y a des désaccords et diverses interprétations, mais je n'ai pas ressenti une situation d'affrontement...

Votre projet n'est donc pas enterré comme certains l'ont écrit à l'automne dernier ?

P.L. Non, pas du tout, il n'est pas enterré. Si, Pascal Smet et moi sommes aujourd'hui autour de la table, c'est parce que le projet interpelle et qu'il y a un certain nombre d'acteurs économiques qui me soutiennent.

GABRIEL UZGEN. Bruxelles est une ville cosmopolite qui attire de plus en plus d'habitants et donc qui fonctionne, mais, aujourd'hui, il faut lui donner une autre dimension architecturale. On a critiqué le piétonnier – je ne vais pas entrer dans cette polémique – mais il fallait oser faire cette transformation. Même si on peut discuter de la manière dont ça s'est passé, l'idée est intéressante car, à terme, ce sera une très bonne chose. Cet axe peut devenir les *ramblas* de Bruxelles et c'est donc quelque chose de positif. Au même titre que le projet de Pierre à la Toison d'Or, il faut oser sortir des carcans et se donner une réflexion ultra-urbaine.

P.L. La ville est à notre image : elle est imparfaite, inachevée et en constante mutation. Il faut avoir une vision pour développer les quartiers délaissés, abandonnés, fragilisés, mais cette vision doit être partagée autant par les initiateurs que par les pouvoirs publics. La difficulté, c'est que l'on a aujourd'hui une multiplication des contraintes et des normes qui sont imposées, tant dans le processus que dans les réglementations communales, régionales et autres, et que l'on ne peut pas y déroger. Le paradoxe, c'est que les élus qui ont édicté ces règles ont de moins de moins de pouvoir décisionnel par rapport à la multiplication de ces normes et c'est là où le projet visionnaire est confronté à une situation extrêmement difficile à traverser.

G.U. Je pense que Pascal Smet est quelqu'un d'ouvert et d'entreprenant. Il a une vision de la ville en général et de Bruxelles en particulier qui est assez intéressante. Je trouve que le projet de Pierre, d'un point de vue urbanistique, est fort parce qu'il fait la jonction entre deux quartiers d'une même avenue qui sont aujourd'hui séparés (*la place Louise et la Porte de Namur, Ndlr*). Cette scission est absurde et le réaménagement imaginé ici par les porteurs du projet – rappelons que Besix Red n'interfère en rien dans ce dossier – est donc bien pensé. J'espère que cela se fera...

P.L. Si l'on obtient un permis de bâtir, les travaux ne devraient pas durer plus de deux ans.

Gabriel Uzgen, quand vous êtes arrivé chez Besix Red en 2010, le chiffre d'affaires était alors de 50 millions d'euros. En neuf ans, vous l'avez plus que triplé puisqu'il a atteint aujourd'hui les 160 millions. Quelle est votre recette ?

G.U. Il serait très prétentieux de dire que c'est uniquement grâce à moi. Je suis plutôt l'étincelle qui a permis de déclencher et de mettre en place une stratégie. Quand je suis arrivé, je me suis entouré de plusieurs personnes dont Marc Crohain, qui est mon directeur financier, et d'autres qui m'ont rejoint dans le comité exécutif. Ensemble, nous avons défini une stratégie qui était une stratégie de diversification, tant au niveau des produits – jusque-là, Besix Red faisait essentiellement du résidentiel – qu'au niveau géographique. Grâce à la confiance du conseil d'administration et d'une personne en particulier que je considère comme un mentor, le président Johan Beerlandt, j'ai pu mettre en place cette stratégie qui s'est révélée très positive. Depuis, elle a évolué et nous sommes aujourd'hui dans une stratégie différente, qui s'appuie notamment sur la synergie du groupe Besix. On a une réelle plus-value en tant que développeur-constructeur, et ce qu'on essaie de prôner désormais sur le marché, c'est d'offrir nos services en tant que développeur «industriel» au service des *hedge funds* et d'investisseurs qui veulent toucher à l'immobilier parce que c'est la valeur refuge par rapport à la Bourse. Or, très peu d'entre eux sont équipés pour le faire. Notre rôle, en tant que développeur, c'est d'être le chef d'orchestre d'un ensemble philharmonique où l'architecte serait le premier violon...

> ***«Si le développeur d'un projet immobilier ne voit que l'aspect financier, alors il ne fait que des blocs carrés !»***
> ***Gabriel Uzgen***

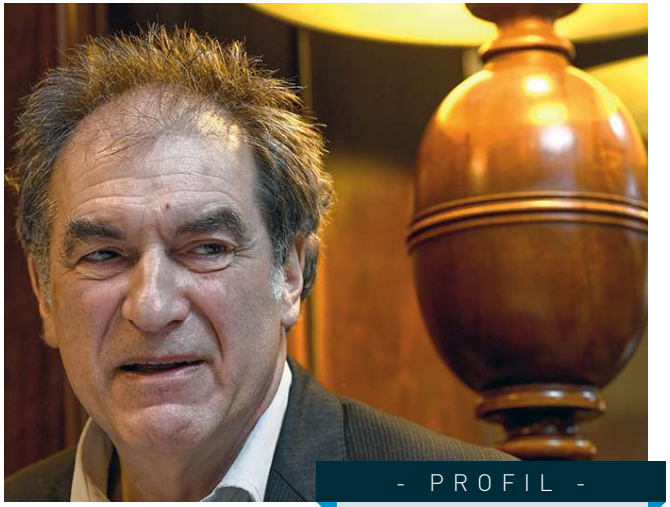
P.L. Je me verrais plutôt à la partition (*sourire*).

G.U. Oui, c'est vrai !

P.L. Mais la partition, nous l'écrivons ensemble. Alors, on peut décider d'en faire un opéra ou pas...

Justement, dans un projet immobilier, la relation entre un promoteur et un architecte ne se résume-t-elle pas à «Je t'aime, moi non plus» ? Parce que chaque partenaire a forcément ses envies qui ne sont pas toujours conciliables...

P.L. La profession d'architecte est assez singulière. L'architecte est un artiste de circonstance. Il n'existe pas intrinsèquement. Il n'existe qu'au travers d'une commande. S'il n'y a pas de commande, il n'y a pas d'architecture ou alors on se limite à une maquette. L'architecte est un peu comme un peintre au 17e siècle qui peint un portrait commandé : ➛



le tableau doit à la fois ressembler au commanditaire et être une œuvre intrinsèque. Je ne dirais donc pas que nous sommes dans une relation de type « Je t'aime, moi non plus ». En revanche, je crois que toutes les architectures ressemblent aux commanditaires, même si le commanditaire me dit parfois : « Fais ce que tu veux ! »

Mais il y a quand même un rapport de force…

G.U. Non, pas du tout ! Avant tout, le promoteur doit être un visionnaire. Il doit réinventer la ville, le quartier, l'immeuble et c'est surtout grâce à l'architecte qu'il arrive à le faire. En même temps, le promoteur doit être proche du marché. Il doit connaître les besoins des clients et comprendre comment la société évolue. C'est le plus gros challenge que nous avons actuellement. Le promoteur doit trouver les opportunités, mais il a besoin de l'architecte pour les mettre en forme. Je ne dirais donc pas qu'il y a un rapport de force mais je parlerais, en revanche, d'une synergie forte.

P.L. Si, en tant qu'architecte, on a le sentiment que notre créativité est bridée, il vaut mieux arrêter tout de suite. Car on ne peut travailler qu'en totale liberté. Travailler en totale liberté ne veut pas dire qu'on fait n'importe quoi, mais que l'on répond de la manière la plus sincère à la problématique qui est proposée, en ce compris la relation avec le maître d'ouvrage. S'il n'y a pas cette relation de confiance ou de connivence, ça ne marchera jamais.

- PROFIL -

PIERRE LALLEMAND

- Né le **23 juillet 1959** à Bruxelles
- Diplômé de l'**Académie royale des beaux-arts** de Bruxelles en 1983
- Il débute sa carrière comme architecte avant d'être, en 1989, le cofondateur du bureau d'architecture **Art & Build**
- Responsable de la conception des projets jusqu'en 2010, il s'illustre dans la réalisation de nombreux bâtiments comme la Bibliothèque des Sciences humaines de l'ULB ou la nouvelle **Solvay Brussels School**. Il est également le co-auteur de la rénovation du **Berlaymont**, siège de la Commission européenne à Bruxelles
- En 2015, il fonde le bureau **Pierre Lallemand & Partners** (PLPA) où il officie toujours aujourd'hui
- **Architecte, artiste et designer**, il s'est également illustré dans la conception d'objets comme des luminaires (Moonlight), des voiliers (Ionic) ou des vélos en bois (Ecce Bikes)
- Plusieurs de ses œuvres ont intégré des **collections privées ou publiques** reconnues telles que celle du musée Moma de San Francisco

« L'architecte est un artiste de circonstance. Il n'existe pas intrinsèquement. Il n'existe qu'au travers d'une commande. »
Pierre Lallemand

Mais dans cette relation entre un architecte et un promoteur immobilier, l'artistique doit malgré tout se fondre dans l'économique, non ?

P.L. Non, l'artistique ne se fond pas. Il fait partie intégrante de l'économique. Il n'y a pas de subordination. En fait, je dis souvent que la partie artistique est indissociable de la fonction. Bien sûr, la beauté n'est pas quelque chose de quantifiable, mais elle a quand même une valeur énorme et c'est ce qui fait qu'un bâtiment est prisé ou pas.

G.U. Si le développeur d'un projet immobilier ne voit que l'aspect financier, alors il ne fait que des blocs carrés ! Notre ambition c'est de faire de la belle architecture. Une architecture qui va dynamiser ou redynamiser le quartier. Il faut arrêter de penser que les développeurs se limitent à couler du béton ! Les choses ont changé. Nous recherchons clairement à apporter une plus-value à la ville et nous devons même avoir une vision : on ne doit pas uniquement développer des quartiers qui sont déjà établis, mais aussi développer des quartiers qui sont en devenir. Au-delà du concept, un de nos objectifs est de faire du beau car le beau va attirer de nouveaux habitants, influencer un quartier et finalement créer un marché.

P.L. Oui, mais le beau, c'est une norme. C'est un consensus, c'est une convention et le créateur casse précisément ces valeurs. Il invente un vocabulaire nouveau qui peut être perçu par certains et pas par d'autres. Par exemple, on disait à l'époque de Victor Horta qu'il faisait une architecture spaghetti et de Picasso qu'il faisait des dessins d'enfant. A Paris, on a aussi jeté les impressionnistes du Grand Palais parce qu'on considérait que cela n'était pas de la peinture. L'histoire a fini par donner tort à ces gens et donc, on peut dire que la laideur d'aujourd'hui peut parfois porter en elle la beauté de demain.

« Ma casquette de développeur m'insuffle avant tout de développer des projets dont je suis fier. D'un point vue architectural mais également sociétal. »
Gabriel Uzgen

Il vous est déjà arrivé, Gabriel Uzgen, de construire des bâtiments que, sur papier, vous ne trouviez pas beaux ?

G.U. Non ! Au même titre qu'un architecte qui ne peut réaliser un bâtiment que s'il est en symbiose avec le maître d'ouvrage, le développeur doit aussi être convaincu du projet qu'il est en train de promouvoir. En tant qu'administrateur délégué, il faut être *business minded* car il faut faire tourner la boîte, comme tout homme d'affaires. Mais ma casquette de développeur m'insuffle avant tout de développer des projets dont je suis fier. D'un point vue architectural mais également sociétal. Une de nos valeurs chez Besix, c'est l'excellence et je pense qu'elle peut être déclinée sous différentes manières. Notre volonté est d'ailleurs d'exporter cette valeur d'excellence et notre savoir-faire à l'étranger. Nous sommes actuellement présents dans cinq pays (*Pierre Lallemand a sorti des carnets et s'est mis à dessiner depuis quelques minutes déjà*).

Vous dessinez tout le temps, Pierre Lalllemand ?

P.L. Je dessine tous les jours. J'ai toujours mes petits carnets avec moi. Vous savez, que l'on fasse de la peinture, du design ou de l'architecture, la création procède toujours du même mécanisme. On change simplement les paramètres. Mais il faut néanmoins se poser les bonnes questions. Par exemple, quand j'ai commencé à dessiner des luminaires, je me suis demandé : qu'est-ce que la lumière et qu'est-ce que l'œil ? C'est la première chose à faire…

G.U. Chacun a ses petits carnets. En ce qui me concerne, ce sont plutôt des carnets de notes (*rires*).

Mais quelle part d'artistique y a-t-il en vous, Gabriel Uzgen ?

G.U. J'aime les belles choses. La musique me parle, l'art contemporain me parle, mais je ne suis pas un grand créateur, sauf si l'on estime que développer de l'immobilier peut être est une création. Mais c'est plutôt grâce à l'architecte que cette dimension artistique s'opère…

P.L. Je vais un peu parodier Marcel Duchamp qui disait : « L'art, c'est faire. Faire, c'est choisir. L'art, c'est choisir ». Donc, dans cette acception, il y a une création ou, du moins, une complicité dans la création.

G.U. Je pense que, au-delà de la création, ce qui nous lie, c'est la passion. Pierre et moi sommes complètement impliqués dans ce que nous faisons, tant du point de vue de l'architecte qui crée, que du point de vue du patron qui entraîne son équipe avec lui. Je m'avance peut-être, mais pour Pierre comme pour moi et pour Besix Red, l'humain est au centre de la réflexion. On conçoit des immeubles pour le bien-être des gens. A Luxembourg, nous sommes par exemple en train de développer un immeuble de bureaux avec le cabinet d'architecture Foster+Partners et ce qu'on a voulu faire là-bas, c'est justement créer une dimension beaucoup plus humaine de l'immeuble en le concevant de l'intérieur. Au-delà des salles de réunions, il y a donc beaucoup plus d'espaces informels de rencontres parce que nous estimons qu'il est très important de pouvoir reconnecter les humains. C'est tout le paradoxe aujourd'hui : on n'a jamais été autant ➛

- PROFIL -

GABRIEL UZGEN

- Né le **14 février 1968** à Ankara (Turquie) d'une mère libanaise et d'un père syrien
- Diplômé en *marketing management & marketing research* à l'**Ichec** (Bruxelles) en 1992
- Diplômé en *real estate management* à l'**Ufsia** (Anvers) en 1996 et post-gradué en management à l'**Insead** (2017)
- Après avoir débuté sa carrière chez **Salenko** en 1990, il rejoint **IB Group** en 1992, puis **Profi** en 1995, avant d'être engagé l'année suivante chez **Codic International** comme directeur pour la Belgique et membre du comité exécutif de Codic International
- Après 10 ans passés à la tête du marché belge, il ouvre en 2005 la branche de Codic International en **Hongrie** et la gère jusqu'en 2010, année où il devient CEO de **Besix Red**, la filiale immobilière du groupe de construction belge Besix
- Aujourd'hui, Besix Red développe **26 projets** représentant 600.000 m² dans **14 villes** d'Europe
- L'entreprise compte aujourd'hui **60** employés et affiche un chiffre d'affaires de **160 millions** d'euros

en connexion avec les autres grâce à son smartphone alors qu'on n'est plus en communication dans la vraie vie. La réalité des faits, c'est que les gens cherchent davantage de lieux d'échange et notre rôle, c'est justement ça : créer des espaces de vie, d'expériences et d'échanges. Ce n'est pas simplement de mettre des briques les unes sur les autres…

Vous souffrez encore de cette image-là ?

G.U. Complètement ! Or, je pense qu'il faut laisser aux développeurs le bénéfice du doute. Le gros problème aujourd'hui, c'est qu'il y a une dichotomie dans la communication. Autrement dit, comment pouvons-nous faire passer un message sans que, systématiquement, tout le monde se braque ? Ça, c'est très compliqué ! N'oublions pas que nous sommes des créateurs de villes, des créateurs de quartiers…

P.L. Nous vivons, pour l'instant, une mutation profonde, à la fois dans notre communication, nos modes de vie, nos valeurs et nos lieux d'existence. Il faut rappeler que l'immobilier a des visions qui se situent généralement à 10, 15, 20 ou 30 ans. Or, vous dire aujourd'hui quelle sera notre existence dans cinq ans, j'en suis incapable ! Parce que le monde évolue à une vitesse extraordinaire et avec des valeurs qui ne sont pas forcément compatibles. Tous les scénarios sont prévisibles, tant politiquement qu'économiquement ou technologiquement.

G.U. C'est clair que l'on ne peut pas prévoir le futur, mais on doit malgré tout essayer de comprendre comment les choses vont évoluer. Notre travail s'inscrit justement dans la compréhension des besoins d'ici cinq ans. C'est la raison pour laquelle, chez Besix, on essaie d'implémenter l'innovation à l'intérieur de l'immobilier, non pas pour être *trendy*, mais pour offrir clairement une expérience client qui sera plus intéressante. Concrètement, on a investi dans un incubateur de scale-up et c'est pour ça que je dis que l'humain est très important pour nous car il faut comprendre les besoins des gens pour mieux adapter nos produits.

Chez vous aussi, Pierre Lallemand, l'innovation est primordiale dans votre travail d'architecte ?

P.L. L'architecte doit être une éponge absolument extraordinaire vis-à-vis de

tout ce qui touche à l'innovation, que ce soit au niveau de la manière de penser, qu'au niveau des matériaux et de leur mise en œuvre. Celui qui n'est pas à l'affût de toute prospective risque de dériver. Il ne faut jamais oublier que la finalité de l'architecture est de créer un monde meilleur. Donc, il faut toujours être à l'affût des nouveaux mouvements de pensée et des nouvelles préoccupations qui nous animent aujourd'hui.

> ***« La laideur d'aujourd'hui peut parfois porter en elle la beauté de demain. »***
> ***Pierre Lallemand***

Justement, avec le mouvement lancé par Greta Thunberg, les architectes comme les promoteurs immobiliers ne sont-ils pas tentés de faire aujourd'hui « plus vert que vert » ?

G.U. Je pense qu'elle a généré une certaine conscientisation qu'on est toutefois en train de décliner aujourd'hui de manière peut-être un peu exagérée…

P.L. Il y a un problème. Ce problème est énoncé, mais les solutions ne sont pas évidentes parce qu'elles impliquent des modes de vie fort différents. On peut apporter une réponse d'ordre technologique grâce à la capacité imaginative de l'homme ou bien alors une réponse d'ordre beaucoup plus poétique – mais pas dans le bon sens du terme – où l'on revient à un repli sur soi et à une limitation des échanges internationaux. Ce sont des modes de vie et de pensée très différents. Or, aujourd'hui, nous n'avons personne qui propose un devenir en terme sociétal ou éthique. Actuellement, quand on fait des économies d'énergie, on le fait pour limiter le CO_2. C'est bien, mais c'est une attitude négativiste. Elle est contraignante. Il faudrait plutôt avoir un mouvement porteur et se dire que, demain, on va vivre mieux, soit parce que l'on va vivre en autarcie et se mettre au *slow food*, soit parce qu'on va adopter une vision dans laquelle la technologie va nous permettre de résoudre toute une série de manquements ou de fautes effectuées par le passé. Ce sont déjà deux routes qui sont très différentes et il y en a probablement 100 autres sur le côté, mais moi, je n'entends pas aujourd'hui, au niveau politique, un discours qui prône comment aller dans telle ou telle direction. Ce qui ne nous empêche pas de limiter déjà, à notre niveau, notre empreinte CO_2 à travers les matériaux que l'on utilise, les moyens de transport, etc.

G.U. Dans nos réflexions communes, je pense que c'est quelque chose qui est déjà inné. En ce moment, on parle beaucoup de développement durable, mais chez nous, ce n'est pas quelque chose de nouveau. Cela existe depuis au moins 15 ans. ⊙