

Communiqué de presse du 24 novembre 2016

## Façadisme au Goethe Institut : la Région viole un avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites

La Commission de concertation de la Ville de Bruxelles émet un avis favorable à une demande de Permis d'urbanisme du Baden Württemberg pour la démolition d'un bâtiment néoclassique (façade classée) et une rehausse de plus de 10 mètres

---



*Alors que l'offre de bureaux est surabondante dans le quartier européen (229.777m<sup>2</sup> de bureaux vides !), l'un des derniers témoins du patrimoine néoclassique du quartier Léopold serait sévèrement malmené si le permis d'urbanisme était octroyé : le classement ne suffit-il plus à protéger le patrimoine ?*

### Une urbanisation remarquable... et de moins en moins lisible

Le quartier Léopold, première extension de la ville, a été développé selon un plan en damier dessiné par Tilman-François Suys en 1837. Des hôtels particuliers sont construits dans un réseau de voiries orthogonales, conçues dans la continuité du développement de l'architecture néoclassique qui encadre le quartier royal et le Parc de Bruxelles. Des habitants aisés viennent rapidement s'établir dans le premier faubourg oriental de Bruxelles, et participent au succès de ce nouveau quartier résidentiel chic, mais relativement sobre et homogène.

#### L'architecture néoclassique donne le ton à l'extension de la Ville

Le quartier Léopold trouve une cohérence à travers l'architecture néoclassique. Thierry Demey explique comment a été développée cette urbanisation exemplaire :

*« Résultant d'une promotion immobilière privée largement soutenue par des mandataires publics, le quartier Léopold est né de la Société civile pour l'agrandissement et l'embellissement de la capitale de la Belgique. (...) **L'opération immobilière vise la création d'un quartier résidentiel de prestige à proximité du parc de Bruxelles, nouvel épicerie du pouvoir politique du jeune Etat belge.** (...)*

*Dans ce damier, Suys conçoit un îlot modèle sur plan carré dont la mise en œuvre restera toutefois exceptionnelle, le découpage traditionnel en parcelles étroites prenant très vite le dessus. Cet îlot combinait trois types urbains développés de manière symétrique à partir d'un axe central : maisons bourgeoises étroites avec pièces en enfilade et jardin, hôtels de maître à entrée cochère sur cour et, à l'angle, hôtels de maître avec cour et écuries accessibles par les rues latérales. Répété sur chaque îlot, cela permettait, comme dans un jeu de miroirs, de ne pas mélanger les appartenances sociales tout en gardant une uniformité au quartier. **Dans cette optique, chaque portion de rue devait être construite en une fois, comme l'espace public. Le style néoclassique de l'ensemble reflétait la préoccupation sociale de sécurité et d'ordre de l'époque.**(...)*

*Question de mode, mais aussi de rang social, les façades présentent soit un soubassement et des encadrements en pierre bleue sur consoles ouvragées munie d'une rambarde en fer forgé, soit un appareillage plus modeste à faux joints. Pour le surplus, elles sont enduites, désespérément lisses et blanches. **Le quartier néoclassique acquiert très vite la réputation d'être le plus riche et le plus en vogue de la capitale**, où la lumière, la largeur des voiries et les perspectives contrastent si fort avec l'insalubrité et la vétusté des quartiers centraux.<sup>1</sup>»*

---

<sup>1</sup> Thierry Demey, *Bruxelles, capitale de l'Europe*, Badaeux, 2007

## Rue Belliard 58, un témoin exemplaire

Construit en 1871 par l'architecte Chrétien Goevaert (1816-1887), ce bâtiment « représentatif de la tendance classico-éclectique en vogue durant l'édification du Quartier Léopold et très apprécié de la haute société de l'époque<sup>2</sup> », est devenu le siège de l'ambassade d'Allemagne à Bruxelles avant d'accueillir les locaux du Goethe Institut. Il constitue un des derniers témoins qui peut encore rappeler le premier visage du quartier Léopold. Des travaux ont eu lieu en 1964 dans le corps du bâtiment mais ils n'ont pas fait l'objet d'une étude. Il semblerait que les intérieurs n'aient pas été détériorés de manière significative et que toutes les structures aient au contraire été sauvegardées (voir p.7).

Les rues du quartier Léopold ont connu une mutation architecturale à partir de la fin de la seconde Guerre Mondiale, au profit de l'administration belge d'abord puis pour accueillir les fonctionnaires européens, dans des immeubles de bureaux conférant au quartier Léopold une grande médiocrité architecturale.

### 1996 : les façades des derniers vestiges sont classées... mais les meubles ne sont pas sauvés

La conséquence de l'implantation des institutions européennes est la démolition généralisée... à l'exception de quelques rescapés, classés par la Région en 1996. Il y a 20 ans, un article du journal *Le Soir* écrit par Daniel Couvreur salue la fin des sacrifices du patrimoine dans le quartier européen<sup>3</sup> :

*« Le sacrifice du quartier Léopold sur l'autel des affaires et sa mutation en « Business District » semble inéluctable. À l'heure qu'il est, un immeuble sur dix date d'avant 1960 ! La Région bruxelloise est née trop tard pour enrayer ce massacre urbain entamé à l'aube des années 1950. (...) "Le quartier a été victime de son succès, explique Charles Picqué, il concentre aujourd'hui 25% des surfaces de bureaux. Mais la banalité de l'architecture de ses immeubles d'affaires nuit actuellement à son attractivité. Il faut donc revaloriser l'image de marque de ce quartier, notamment en mettant en valeur ce qui subsiste du patrimoine ancien et qui constitue des éléments d'atmosphère esthétique. Je crois que l'architecture moderne tentée dans le quartier a été peu heureuse jusqu'ici. " (...) "Il faut classer avec la plus grande circonspection, explique le ministre-président, en étant certain que ce qui est classé présente un intérêt indiscutable. Sinon, on risque de se retrouver avec des volumes et des espaces classés dont la reconversion est impossible. Ce genre de situation compromet toute la politique de sauvegarde.»*

C'est donc uniquement la façade rue Belliard 58 qui a été classée le 21 mars 1996, alors que l'entièreté de l'immeuble faisait l'objet de la demande de classement. **Ce classement « raboté », comme d'autres dans le quartier, est la conséquence du lobbying des propriétaires auprès du gouvernement bruxellois**, comme on peut le comprendre dans les propos du ministre-président de l'époque. Comme le confirme l'avis de la CRMS sur le projet actuel, **« l'intention n'était pas de protéger la façade mais bien l'immeuble**

---

<sup>2</sup> Étude historique d'Annick Schwaiger et Valérie Flachs

<sup>3</sup> 3 avril 1996 « Les fantômes classés du quartier Léopold »

**comme un tout cohérent.** Il faut d'ailleurs rappeler que, en raison des pressions exercées par les ambassades et institutions européennes propriétaires des derniers hôtels de maître, les propositions de protection pour totalité ont systématiquement été réduites par le Gouvernement ».

## **Le Goethe Institut absorbé par le Baden Württemberg**

---

### **Objet de la demande du Baden Württemberg**

Le Baden Württemberg (Land) a racheté le bâtiment du Goethe Institut (entité fédérale) qui en devient locataire. « Le concept global [du projet] est basé sur le fait que l'extension du n° 58 rue Belliard doit satisfaire aux exigences de [ces] deux utilisateurs. »



### **Façadisme et rehausse radicalement désolidarisée de la façade ancienne**

Le demandeur explique dans son dossier qu'il a développé un « concept » original qui, loin de nuire au patrimoine existant, l'ennoblirait :

*« Au cours de ces dernières années, Bruxelles a enregistré une perte dramatique du patrimoine bâti existant, des rues entières ayant été transformées en une architecture de*

*bureaux sans âme. Cette gestion de la ville a conduit ces dernières années à une réorientation et le service de préservation des bâtiments historiques appelle à bon droit à une gestion précautionneuse du patrimoine bâti datant des siècles derniers. (...)*

*Le concept proposé comprend un complément à la construction sous la forme d'un niveau de bâtiment en retrait, ce nouveau corps de construction allongeant l' « ancienne construction » de manière discrète. Une construction finement structurée en métal et en verre soutient cette conception. (...)*

*Avec la « construction nouvelle derrière l'ancienne », on ajoute un élément urbain qui respecte la construction ancienne existante et qui l'ennoblit par la lanterne montante en finesse. Cela donne naissance à une nouvelle architecture pour Bruxelles, sans détruire la substance du patrimoine existant et donc l'espace urbain»*

Le projet propose en réalité de démolir l'essentiel du bâtiment pour accueillir un programme démesuré de bureaux, celui du Baden Württemberg. Le strict minimum est sauvegardé, à savoir la façade classée, qui se voit désolidarisée du nouveau bâtiment. Une partie de la toiture également protégée est détruite. Le nouveau volume érigé en recul de 3,5m de l'alignement dépasse la façade conservée de 13m.

Le projet entraînerait donc une augmentation du volume de 51% de la superficie actuelle de l'hôtel de maître (de 2.868 à 4.331 m<sup>2</sup>).

À l'image de la publicité du Goethe Institut de la rentrée 2016 reprise ci-dessous et jouant avec le *leit motiv* « osez de nouvelles perspectives », le projet du Baden Württemberg ose faire preuve de mauvais goût en ne s'adaptant pas au lieu dans lequel il a choisi de prendre place.



**Des précédents de surélévation de bâtiments classés qui ne doivent pas se généraliser**

**L'ARAU remarque cependant que ce « concept » est une tendance lourde qui tend à se généraliser.** Les rehausses contemporaines, qui se juxtaposent au bâti existant au détriment de la spécificité et de l'authenticité des bâtiments, sont de plus en plus courantes (cf. ancien siège Solvay à Ixelles). Elles ne devraient pas être autorisées pour ce qui concerne les biens classés. Certains projets qui auraient dû être exemplaires en termes de sauvegarde du

patrimoine, comme la Maison de l'histoire européenne promue par le Parlement Européen, et qui sera *a priori* inaugurée en mai 2017 dans l'ancien « Institut Eastman » du parc Léopold, ont créé un dangereux précédent<sup>4</sup> ! Dans la critique de ce dernier projet, l'ARAU rappelait, en 2012, l'article 6 de la Charte de Venise : « **La conservation d'un monument implique celle d'un cadre à son échelle.** Lorsque le cadre traditionnel subsiste, celui-ci sera conservé, et toute construction nouvelle, **toute destruction et tout aménagement qui pourrait altérer les rapports de volumes et de couleurs seront proscrits.** »

Si les extensions en toiture peuvent se justifier quand il s'agit de créer des logements, elles ne doivent en aucun cas être encouragées dans le cadre de projets qui détruisent le peu de patrimoine encore existant, et d'autant plus s'il s'agit de construire des bureaux dans un quartier où le vide locatif est très important. Des alternatives sont toujours possibles.



### **La CRMS dénonce un projet de façadisme « caricatural »**

Lorsqu'un bâtiment est classé, l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites est « **conforme** » : il est donc contraignant pour l'autorité délivrante (ici la Région), qui est censé respecter et intégrer les remarques de la CRMS. L'avis de la Commission de concertation devrait quant à lui reprendre les principales critiques soulevées par la CRMS pour faire évoluer le projet, et pour demander des plans modificatifs, en fonction de ces exigences.

Voici donc quelques points de l'avis conforme défavorable et « fermement négatif » de la CRMS :

- « ***La Commission ne peut admettre la réduction d'un bâtiment classé à un simple écran devant un immeuble entièrement neuf, ne présentant plus aucun lien avec les éléments classés et modifiant radicalement leur contexte sans améliorer leur lisibilité*** » ;

---

<sup>4</sup> Analyse de l'ARAU sur le projet de maison de l'histoire européenne : <http://www.arau.org/au/d3c1bcedb7ca8018f3e8d3ccco4d1671f56c6co5.pdf>

- « L'opération de « façadisme » préconisée par le dossier est justifiée par le manque d'intérêt de l'immeuble existant derrière la façade classée » ;
- « En matière de bâtiments protégés, les bonnes pratiques imposent d'adapter le programme à la configuration particulière des lieux et non pas, comme c'est le cas ici, d'éclater la superficie de l'immeuble protégé en détruisant l'essentiel pour absorber un programme de bureaux très ambitieux de l'immeuble voisin. Dans le cas qui nous intéresse, la façade protégée serait plaquée sur un nouvel immeuble hors d'échelle, dont la façade d'éléments préfabriqués ne tire aucunement parti de ce contexte très particulier. »

### L'avis trop favorable de la Région<sup>5</sup>...

L'avis majoritaire des administrations régionales siégeant en concertation, la Ville de Bruxelles s'étant abstenue, est incompréhensible face à celui de la CRMS, dénigré et résumé en une position de principe contre le façadisme :

- « -Considérant que le langage architectural de l'extension tranche radicalement par rapport à la façade néoclassique ; qu'il s'agit d'une rehausse faite de métal et de verre (...) ;
  - Vu l'avis conforme défavorable de la Commission Royale des monuments et des Sites émis en sa séance du 30 mars 2016 et qui condamne de manière générale le parti pris de « façadisme » pour ce projet ; (...)
  - Considérant que seule la façade donnant sur la rue Belliard fut conservée dans son état originel ; (...)
  - Considérant que le projet, moyennant les conditions ci-dessous et les compléments d'informations, s'adapte au cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;
- Avis favorable** ».

L'analyse de la CRMS précise pourtant que même si certaines transformations visuelles ont été réalisées dans le bâtiment au cours du 20<sup>e</sup> siècle, « elles n'ont pas altéré de manière significative sa structure et le gros œuvre. De même la charpente a été entièrement conservée et la façade arrière est également intacte. » L'avis de la Commission de la concertation n'a pas jugé opportun de reprendre ces importantes informations et résume un peu trop rapidement que seule la façade a été préservée, pour donner raison à un projet de démolition-reconstruction totalement injustifié.

### Conclusion : le permis doit être refusé

---

Ce projet de développement de bureaux doit s'adapter au bâti dans lequel il choisit de prendre place, et non l'inverse. Si les surfaces de la rue Belliard 58 ne conviennent pas, il faut déménager ! Il y a d'autres solutions que de sacrifier les derniers rescapés du patrimoine du Quartier Léopold.

<sup>5</sup> <http://www.bruxelles.be/dwnld/22485439/AVG0920.pdf>

Comme l'a chiffré l'Observatoire (régional) des Bureaux, il y a dans le quartier européen 229.777 m<sup>2</sup> de bureaux vides et des alternatives auraient pu être étudiées ! Il était tout à fait envisageable de rénover l'immeuble de la rue Belliard pour le Goethe Institut et d'installer le Land ailleurs.

L'Observatoire des Bureaux de 2012<sup>6</sup> avait développé un focus sur le quartier Léopold, qui présente une vacance structurelle inquiétante<sup>7</sup> : il montre qu'il y a suffisamment d'alternatives dans le quartier si le Land en question manque de place. La stratégie qui consiste à pousser les murs n'est pas toujours la meilleure.

**L'ARAU estime que cette demande de permis, qui a malencontreusement fait l'objet d'un avis favorable de la Commission de concertation, doit être refusée. On ne classe pas une façade pour permettre au propriétaire de la défigurer 20 ans plus tard !**

**L'avis conforme de la CRMS est, jusqu'à nouvel ordre, toujours obligatoire, le Conseil d'État l'entend également ainsi.**

---

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter Mme Pauthier, Directrice de l'ARAU, au 0477 33 03 78

Atelier de Recherche et d'Action Urbaines asbl  
Boulevard Adolphe Max, 55  
B-1000 Bruxelles  
T. +32 2 219 33 45  
F. +32 2 219 86 75

[info@arau.org](mailto:info@arau.org)  
[www.arau.org](http://www.arau.org)

---

<sup>6</sup> <http://urbanisme.irisnet.be/pdf/observatoire-des-bureaux-ndeg31>

<sup>7</sup> « C'est surtout la vacance persistante – structurelle – qui inquiète. Elle ne dépend pas systématiquement de l'âge des bâtiments concernés. Dans 24 bâtiments du Quartier Léopold, dont 16 très récents, les bureaux sont offerts sur le marché depuis plus de quatre ans. »

« Depuis de nombreuses années, la vacance dans le stock de bureaux présente un pourcentage (12 %) plus élevé dans le Quartier Léopold que la moyenne régionale (8,3 %). »

« Le Quartier Léopold regroupe 1,5 million de m<sup>2</sup> de bureaux, soit un peu moins de la moitié (43 %) des 3,4 millions de m<sup>2</sup> du Quartier Européen dont il constitue une partie »

« La vacance commercialisée (164.000 m<sup>2</sup> à louer, soit 11 % du stock de bureaux dans le Quartier Léopold, et 16.000 m<sup>2</sup> à vendre, soit 1 %) et la vacance cachée (non-commercialisée, 144.000 m<sup>2</sup>, soit 10 %) s'avèrent toutes deux importantes. »

« La vacance commercialisée se remarque autant par son importance que par sa persistance. Plus de la moitié (58 %) des surfaces vides est commercialisée depuis plus de 4 ans, souvent dans des bâtiments construits ou rénovés il y a une dizaine d'années tout au plus. »

« On compte douze bâtiments – tous très récents (> 2000) – dans lesquels des surfaces sont vides depuis près de 4½ ans (et moins de 6 ans). Parmi eux, les immeubles Arts 27, Commerce 123-131 et Joseph II 37 sont complètement disponibles. On recense un bâtiment récent (> 1990) et quatre très récents sur les douze autres 19 dans lesquels des surfaces sont vides depuis plus de 6 ans. La corrélation entre persistance de la vacance et ancienneté du bâti n'est absolument pas démontrée, au contraire. »