

Bruxelles Patrimoines

39

Été 2025

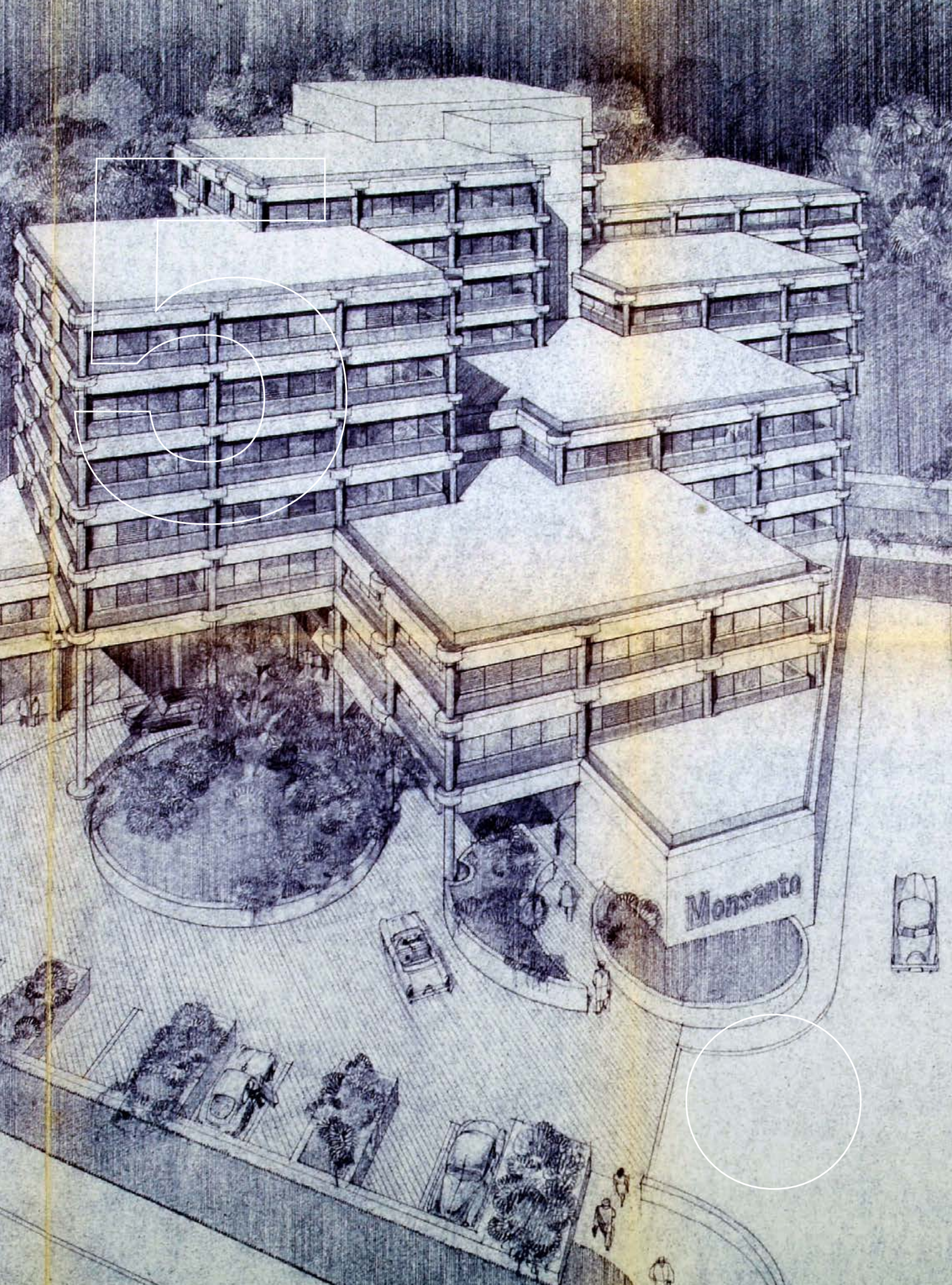
U



Dossier

RECONVERTIR LES BUREAUX

urban.brussels



Les immeubles de bureaux construits entre 1939 et 1999 à l'inventaire du patrimoine bruxellois

GÉRY LELOUTRE

ARCHITECTE ET URBANISTE, PROFESSEUR FACULTE D'ARCHITECTURE ULB LA CAMBRE-HORTA

VERONIQUE BOONE

ING.-ARCH., CHARGÉE DE COURS FACULTÉ D'ARCHITECTURE ULB LA CAMBRE-HORTA

MAURIZIO COHEN

ARCHITECTE, CHARGÉ DE COURS FACULTÉ D'ARCHITECTURE ULB LA CAMBRE-HORTA

NDLR

La vitesse à laquelle les immeubles de bureaux de la seconde moitié du siècle dernier font l'objet de transformations radicales implique l'inventaire des immeubles de bureaux de qualité de cette période comme une priorité absolue pour urban.brussels. Dans le cadre de la campagne globale d'inventaire de l'architecture d'après-guerre qui s'est déroulée en 2022, une attention particulière a donc été portée à ce patrimoine spécifique. La contribution de Veronique Boone, Géry Leloutre et Maurizio Cohen présente la méthodologie de recherche qu'ils ont développée pour déterminer les critères de sélection et donne un aperçu des principaux exemples.



Dessin du siège Monsanto, avenue de Tervueren n° 270, arch. Isidore Zielonka, Marc Van Der Stricht, André Van Ryn et R. Zarbock, 1974 (© ACWSP/SU 1).

En 2022, Urban a confié à la Faculté d'architecture et à la Faculté des sciences – IGEAT de l'ULB la mission de l'inventaire du patrimoine bâti à Bruxelles entre 1939 et 1999. En termes quantitatifs, les immeubles de bureaux représentent une part importante de la production architecturale de cette période, et beaucoup d'entre eux sont, vu leur âge, concernés actuellement ou dans un futur proche par d'importants travaux de rénovation profonde. Reconnaître et, surtout, faire reconnaître la dimension patrimoniale de certains d'entre eux est donc une question d'une intense actualité, mais également plutôt délicate. Les immeubles de bureaux sont en effet grandement associés, dans les faits et dans l'imaginaire bruxellois, à la destruction d'un patrimoine qui lui précédait et qui a fait, ces quarante dernières années, l'objet d'un travail intense de documentation, de valorisation et de rénovation, travail auquel la pratique de l'inventaire architectural par les autorités régionales est d'ailleurs fortement liée. Cette pratique s'est structurée autour de la notion de style, ce qui caractérisait majoritairement l'architecture d'avant-guerre. On entend par style une série de principes clairs de composition, codifiés, repris dans des traités et des manuels, et c'est à partir d'un point de vue empreint d'une approche de l'histoire de l'art dominée par une classification par catégories que se sont définies les valeurs permettant d'objectiver ce qui peut faire patrimoine ou non.

Or, en matière d'architecture moderne, et singulièrement celle des bureaux, il est plus juste de parler de courants et de tendances, qui s'illustrent selon d'innombrables variations cherchant à répondre à une série de principes récurrents que sont par exemple l'ouverture spatiale, l'égalité de qualité pour les différents lieux d'une même fonction dans un bâtiment ou un quartier, une efficience dans la construction... Cela se traduit par une recherche de sens à travers

l'usage des matériaux, de nouvelles techniques constructives, la nouveauté des programmes (l'immeuble de bureaux efficient en tant que tel est une nouveauté de l'après-guerre) ou encore des rapports spécifiques au paysage. La reconnaissance de la valeur patrimoniale relève donc d'un exercice particulier d'objectivation et de pédagogie. Et si, à l'image de la KBC, ce qui succède à l'architecture moderniste à partir des années 1980 a largement emprunté son esthétique aux styles du passé, cette production est trop récente pour aisément prendre un recul historique.

L'inventaire du patrimoine construit entre 1939 et 1999 a donc avant tout été un travail d'affinage de la définition des valeurs qui déterminent ce qui peut être pris en considération ou non, en fonction du terrain et à trois niveaux. Le premier niveau de recherche fut un examen exhaustif des publications et des revues d'architecture portant sur la période, couplé à une série de séminaires thématiques organisés durant la campagne d'inventaire, par exemple au sujet des innovations structurelles et techniques des bâtiments. Le second niveau fut l'élaboration d'une base de données très vaste, rassemblant une série d'informations sur le bâti bruxellois, avec, avant tout, la date du permis de bâtir, puis toutes les occurrences de publication ou d'information par adresse, le tout relié à une application sur le smartphone de chaque enquêtrice et enquêteur sur le terrain, qui savait dès lors quels immeubles regarder, s'il faisait partie d'un ensemble, d'un plan particulier, s'il avait été publié quelque part, etc. Enfin, un appel a été lancé au grand public pour proposer des bâtiments ou des sites et, surtout, pour comprendre ce qui pouvait faire patrimoine pour différentes personnes, comme des questions historiques, des anecdotes ou des éléments intérieurs auxquels l'équipe d'enquête n'a généralement pas accès.

L'inventaire du patrimoine 1939-1999 se positionne en complément des campagnes précédentes qui se focalisaient principalement sur les parties centrales de la Région. Il devait donc opérer depuis la périphérie vers le centre, en se concentrant sur le périmètre dit de la seconde couronne, largement construit dans l'après-guerre. Ce terrain forme donc un contexte intéressant pour la typologie si spécifique de cette période qu'est l'immeuble de bureaux.

La seconde couronne a en effet formé le lieu d'implantation de choix pour une série d'entreprises nationales qui s'étaient restructurées dans les années 1960, poussées par une politique économique encourageant la consolidation des acteurs industriels belges. C'est dans cette dynamique que des entreprises comme Glaverbel, CBR ou les assurances de La Royale Belge ont voulu marquer leurs nouvelles ambitions de modernité et de croissance avec la construction d'un siège social de prestige. Parallèlement à cette vague de construction, mais aussi à sa suite s'implanteront une série de sociétés de services aux entreprises, profitant des terrains moins chers de la périphérie, se rassemblant à proximité des grands axes routiers comme l'E40 (rue Colonel Bourg) ou le boulevard de la Woluwe.

Beaucoup d'immeubles de bureaux, sans être exceptionnels, correspondent à ce moment précis de l'histoire économique du pays et de ses entreprises et y trouve une raison d'intérêt patrimonial, ce qui forme une spécificité de l'inventaire de l'après-guerre. C'est le cas par exemple du siège de la société immobilière Etrimo, boulevard du Souverain, construit en 1969 par l'architecte de la société Frans Draps et qui, après la faillite de la société, deviendra le siège d'Olivetti en Belgique.

Au fil du temps, le mouvement moderne a accompagné une nette évolution des techniques constructives, notamment avec la généralisation de l'usage du béton armé, l'évolution des différents types d'acier ainsi que des vitrages. Les immeubles de bureaux vont souvent servir de laboratoire ou de fer de lance dans l'utilisation de techniques constructives ou de matériaux. Les façades assemblées d'éléments sculpturaux de béton préfabriqué pour le CBR (1967-1970), une technique que son architecte, Constantin Brodzki, continuera d'employer notamment pour le siège d'Alfa Romeo à Berchem-Sainte-Agathe (1969), repris à ce titre

dans l'inventaire, vont populariser l'usage du béton architectonique dans l'architecture tertiaire, et lui conférer un caractère souvent qualifié de brutaliste, avec des façades expressionnistes en béton brut. C'est le cas de l'immeuble de la rue de Genève qui marque le boulevard Léopold III (Jamagne et Vander Elst & associés, 1974), ou de la tour de la société ASAR le long du canal (François Roos, 1965-1967) qui marque le paysage du canal à Anderlecht.

Cette dimension paysagère est une autre caractéristique très marquante de la production des immeubles de bureaux dans la seconde moitié du XX^e siècle. Beaucoup réagissent directement avec leur contexte. Certains visent par exemple la préservation du caractère boisé, comme pour les immeubles Promibel (Ilhan Türegün, 1970), ou les immeubles Hulpe I et II (Constantin Brodzki, Henri Stenne, François Shilling, 1972), dans la continuité des immeubles Glaverbel et CBR le long de la chaussée de la Hulpe. D'autres renvoient, par un découpage des volumes, au gabarit des demeures cossues de villégiature qu'ils remplacent, comme l'immeuble Monsanto (Isidore Zielonka, Marc Van Der Stricht, André Van Ryn et R. Zarbock, 1974), avenue de Tervueren n° 270. D'autres, enfin, participent à créer un paysage de *parkway* en fond de vallée comme le souhaitent les autorités à l'époque, à l'image de l'immeuble Fibelaf situé boulevard du Souverain n° 100 (Shilling et Stenne, 1972), dont la forme singulière en zig-zag a fait l'objet d'impositions de gabarits stricts pour ne pas dépasser la frondaison des arbres ainsi que du dessin paysager des abords, confié à René Pechère. L'intérêt de la dimension paysagère est un enseignement important de l'inventaire 1939-1999, dans la mesure où il pousse à aborder l'architecture au-delà du seul prisme de la construction, et induit une manière différente de la photographier, avec un cadre plus large, plus contextuel, que ce qui était d'usage jusqu'ici.

À ce titre, ces immeubles dénotent également, dans leur histoire et dans leur forme, un vrai intérêt urbanistique, qui se traduit par leur manière de construire leur environnement et de participer à l'histoire de Bruxelles dont les bureaux s'étendent, dès la fin des années 1960, le long des grands axes d'accès à la ville, dans des sites verdoyants. On retrouve cette valeur urbanistique et paysagère, par exemple, dans le centre de recherche Solvay (1961-1965) construit en surplomb de la zone portuaire

du canal à Neder-Over-Heembeek, formant, comme le prévoyaient à l'époque les plans de développement portés par la Ville de Bruxelles, une transition entre la zone industrielle et celle qui devait initialement être réservée à la résidence. Cet intérêt urbanistique peut également être évoqué pour le siège du groupe GB-Inno-BM construit par le groupe Structures en 1973 à Evere, qui avec son hypermarché et sa galerie commerciale au rez-de-chaussée, sert de centre pour le quartier résidentiel qui se construit concomitamment sur le plateau du Tornoiveld.

Pour une série, en tant qu'immeubles mis sur le marché sans connaître leur futur occupant, c'est avant tout la valeur esthétique qui prime : représentativité d'un courant, choix des matériaux, questions de cohérence et de composition, ou encore la simple contribution à l'allure de leur contexte, comme l'Espace Beaulieu (1993) ou son voisin, le complexe des Triangles (1989-1990), tous deux réalisés par l'Atelier de Genval. La dernière décennie du XX^e siècle a également vu apparaître deux complexes singuliers, destinés à formaliser une nouvelle place communale pour les communes d'Auderghem et de Woluwe-Saint-Lambert (Charles Vandenhove, 1989-1993). Ce type de réalisations s'inscrit dans une longue tradition des communes bruxelloises depuis la fin du XIX^e siècle, mais ouvre également une tendance à conférer au bureau une nouvelle monumentalité. Celle-ci se met au service de programmes immobiliers qui souffrent souvent d'une grande banalité, cherchant à leur conférer une forme de noblesse en organisant les volumes autour d'une placette, souvent marquée par une entrée claire, comme cela s'observe pour le complexe Colonel Bourg n^{os} 122 et 124 à Evere (A3, 1987). Cette tendance accompagne un mouvement culturel et politique général à l'esthétique très typée qui va fortement marquer le paysage bruxellois, au moment où la Région cherche à refléter dans l'espace son attachement à la structure urbaine héritée du XIX^e siècle, et où l'immeuble de bureau devient le matériau d'une monumentalité renouvelée des grands axes urbains. Le diptyque du complexe administratif de la Communauté française (A+U Jacques Baudon, 1994), place Sainctelette, et leur voisin, le siège de la banque KBC (Atelier d'Art urbain et Michel Jaspers 1994) illustrent ce mouvement post-moderne, où l'architecture recherche une dimension résolument urbanistique et esthétique. De manière moins littérale, la polyclinique du

boulevard des Invalides (Marc Belderos, 1990) et l'immeuble situé avenue de Tervueren n^o 273 qui jouxte le palais Stoclet (René Stapels, 1987) s'inscrivent plus subtilement dans le même esprit. Cette approche de retour résolu à une approche stylistique va, à la fin du XX^e siècle, complètement étouffer une recherche esthétique qui voulait se placer à l'intérieur de l'approche moderne, dont deux des rares exemples sont l'ambassade de Namibie (Atelier de Genval, 1973) et l'espace Demey (Bernard Baines, 1988-1993). Ce dernier, dans sa singularité, présente un véritable intérêt artistique, dans son habileté à opérer une synthèse entre des volumes fonctionnalistes et une modénature soignée de la façade dans la continuité de l'architecture domestique qui l'entoure.

FIG. 1

Architecture d'immeubles de bureaux d'après-guerre (ULB, 2022 © urban.brussels).



Reconversion de bureaux et conservation du patrimoine, une question de concertation

HARRY LELIÈVRE

COORDINATEUR DU DÉPARTEMENT IDENTIFICATION ET PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI
DIRECTION DU PATRIMOINE CULTUREL, URBAN.BRUSSELS

Les immeubles de bureaux sont un type de patrimoine immobilier particulièrement sensible au marché, surtout dans le segment destiné au marché locatif. Pour que ces bâtiments restent attractifs, des rénovations régulières sont nécessaires, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Souvent, d'un point de vue commercial, il est même plus intéressant de les remplacer par des nouvelles constructions.

La conservation des immeubles de bureaux de la seconde moitié du XX^e siècle est sous pression. Ceux qui ont conservé leurs caractéristiques d'origine sont de plus en plus rares et méritent donc une attention particulière. Un certain nombre de ces bâtiments, exemples remarquables de ce que l'on appelle l'*architecture d'entreprise*, ont déjà bénéficié d'une protection juridique. En revanche, la conservation des autres immeubles de bureaux n'est pas acquise en raison de leur faible perfor-

mance énergétique ou de leur inadéquation aux attentes actuelles, entraînant vacances et reconversions radicales. Ainsi, cette architecture, caractéristique d'une période importante de l'histoire économique de la Région de Bruxelles-Capitale, risque de disparaître complètement.

Le rôle d'urban.brussels est de sensibiliser les promoteurs immobiliers et les bureaux d'architectes à ce patrimoine culturel spécifique. Comme l'illustrent les exemples pratiques suivants, la concertation permet de trouver des solutions pour préserver les éléments caractéristiques de cette architecture.

Traduit du néerlandais

1. Belgrade 74

MARIE-LAURE LECLEF

ATTACHÉ DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL, URBAN.BRUSSELS

	LE BÂTIMENT ORIGINAL	NOUVEAU PROJET OU RÉALISATION
Demandeur	S.A. Belge Cinzano	Commune de Forest
Nom	Ancien immeuble de bureaux et entrepôts du distributeur d'alcool S.A. Belge Cinzano	Belgrade 74
Adresse	Rue de Belgrade 74, 1190 Forest	
Architecte(s)	Jean de Salle, Thierry Verbiest et Michel Benoit (AUSIA)	&bogdan/Tandem/CreteQ
Fonction	Immeuble de bureaux et entrepôts	12 logements sociaux et un équipement d'intérêt collectif (salle polyvalente)
Réception	1971	Septembre 2026

Conçu en 1971 par le groupe d'architectes AUSIA (Architecture-Urbanisme-Sociologie-Ingénierie-Associés : Michel Benoît, Jean de Salle, Thierry Verbist), le bâtiment témoigne du style brutaliste avec sa structure en béton, ses façades en béton lisse et sablé, ses châssis en aluminium et ses lignes géométriques. Sa forme massive et horizontale, de quatre niveaux sous toit plat, dont le troisième est en retrait, se démarque dans l'environnement urbain. Les consoles soutenant les deux premiers étages forment la continuité des poutres intérieures et révèlent la structure du bâtiment.

L'architecte Jean de Salle évoque le mouvement méga-structuraliste, mettant en avant l'importance de la structure dans la conception. Le plan repose sur une trame de cinq plateaux de sept mètres carrés, permettant des espaces intérieurs ouverts et modulables.

Dans le cadre du Contrat de quartier durable « Wiels-sur-Senne (2018-2022) », la commune de Forest lance un appel pour rénover et reconvertir ce bâtiment en logements et salle polyvalente. Le cahier des charges souligne la nécessité de préserver l'identité architecturale du bâtiment tout en le réaménageant en espaces

de vie modernes. Le comité d'avis choisit le bureau &bogdan, en collaboration avec Tandem ingénieurs et CreteQ.

Le projet introduit pour le concours en mars 2020 connaîtra plusieurs phases de modifications afin, notamment, de mieux préserver le caractère originel du bâtiment. Le projet final respecte son aspect brutaliste, la matérialité de ses façades et sa forte présence dans le tissu urbain. La façade avant est modifiée tout en respectant la trame : le décrochement du deuxième étage, l'effet de flottement du troisième et la distinction subtile entre murs pleins et baies.

Pour des raisons de dégradation, de performances énergétiques et de confort, l'enveloppe en verre et béton est remplacée par une ossature bois habillée de deux types de bardages en bois. Les ouvertures sont réduites pour s'adapter à la fonction d'habitation.

La structure en béton du bâtiment, avec ses colonnes et poutres, est conservée et mise en valeur, tout comme les cuves de l'ancienne usine Cinzano, témoins d'une technique industrielle. Ces dernières prendront place dans l'entrée,

contribuant ainsi à préserver la mémoire historique du site. Un patio est créé au centre du bâtiment pour apporter lumière naturelle et aider à la distribution des logements. Le volume côté jardin est retravaillé pour réduire son impact sur l'intérieur d'îlot tout en maintenant le noyau de circulation et sa verticalité.

Le projet reçoit un avis favorable conditionnel de la commission de concertation en juillet 2021, et le permis est délivré en octobre 2021. Les travaux débutent en août 2024.

Douze logements et une salle polyvalente occuperont l'ancien immeuble de bureaux. Les concepteurs ont réussi à valoriser les qualités spatiales du bâtiment tout en préservant ses caractéristiques brutalistes et son apparence monumentale, créant des logements de qualité et des espaces collectifs généreux.



FIG. 1
Ancien siège S.A. Belge Cinzano rue de Belgrade n° 74 à Forest, dans son état d'origine en 2019 (W. Kenis © urban.brussels).



FIG. 2
Projet introduit en 2020, dans le cadre du Contrat de quartier durable « Wiels-sur-Senne » (&bogdan / Tandem ingénieurs / CreteQ).



FIG. 3
Projet modifié et accepté en 2021 (&bogdan / Tandem ingénieurs / CreteQ).

2. Marais 2

NICO DE SWAEF

ATTACHÉ DIRECTION DU PATRIMOINE CULTUREL, URBAN.BRUSSELS

	LE BÂTIMENT ORIGINAL	NOUVEAU PROJET OU RÉALISATION
Nom	Bâtiment CGER	Bâtiment Marais
Adresse	Rue du Marais 2, rue des Boiteux 4-8-12, rue du Persil 5, Bruxelles	
Architecte(s)	Marcel Lambrichs, Daniel de Laveleye, Casimir Grochowski	Jaspers Evers Architects
Fonction	Bureaux	Bureaux
Réception	1968-1973	2020-aujourd'hui

L'immeuble de bureaux de l'ancien siège social de la CGER est un exemple représentatif de la *corporate architecture*, conçu par Marcel Lambrichs (1917-1986), Casimir Grochowski et Daniel de Laveleye. Le bâtiment en forme de cube est doté d'un socle fermé présentant une remarquable structure porteuse externe en béton, construite à partir d'éléments préfabriqués en forme de Y inversé. L'aménagement intérieur, avec ses matériaux de finition riches, son mobilier design et ses œuvres d'art de premier plan, promeut l'image de l'entreprise. Au début des années 1980, le sixième étage a été agrandi et des modifications ont été apportées à l'intérieur. Depuis 2016, le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural.

Fin 2020, une réunion de projet est organisée pour un nouveau projet de rénovation par Jaspers Evers Architects pour le compte du propriétaire BNP Paribas Fortis. Il s'agit d'une rénovation majeure qui vise à améliorer l'accessibilité et à optimiser les conditions de travail grâce à la création de deux patios. Pour des raisons de valeur patrimoniale, une visite de l'intérieur est prévue, donnant lieu à un rapport patrimonial qui identifie les éléments intérieurs subsistants dans le hall et à l'étage de la direction, la circulation verticale et la structure de la

façade comme des éléments de valeur. Cependant, la demande de permis de bâtir, soumise au début de l'année 2021, ne semble pas tenir suffisamment compte de ces éléments. La commission de concertation urbanistique a donc insisté sur leur préservation.

Le principal obstacle était l'organisation spatiale de l'étage de direction avec ses bureaux individuels, incompatible avec le concept d'un lieu de travail ouvert et flexible. Le compromis final proposé dans les plans modifiés met l'accent sur la réutilisation de matériaux de finition précieux tels que le revêtement mural en bois de racine et le recyclage des portes d'armoires dans des meubles nouvellement conçus.

Traduit du néerlandais



FIG. 1
Ancien siège de la CGER, rue du Marais n° 2 à Bruxelles,
situation en 2021 (W. Kenis © urban.brussels).



FIG. 2
Le hall d'entrée côté rue du Marais (ARA /
collection De Coene NV, photo Marc J. Jasinski,
1974).



FIG. 3
Bureau de la direction avec mobilier de Jules
Wabbes (ARA / collection De Coene NV,
photo Marc J. Jasinski, 1974).



FIG. 4A

Couloir de l'étage de la direction avec des panneaux de bois de racines, éclairé directement par des puits de lumière encastrés (ARA / collection De Coene NV, photo Marc J. Jasinski, 1974).

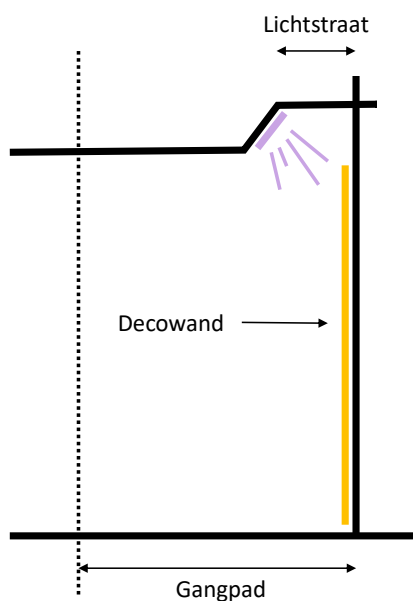
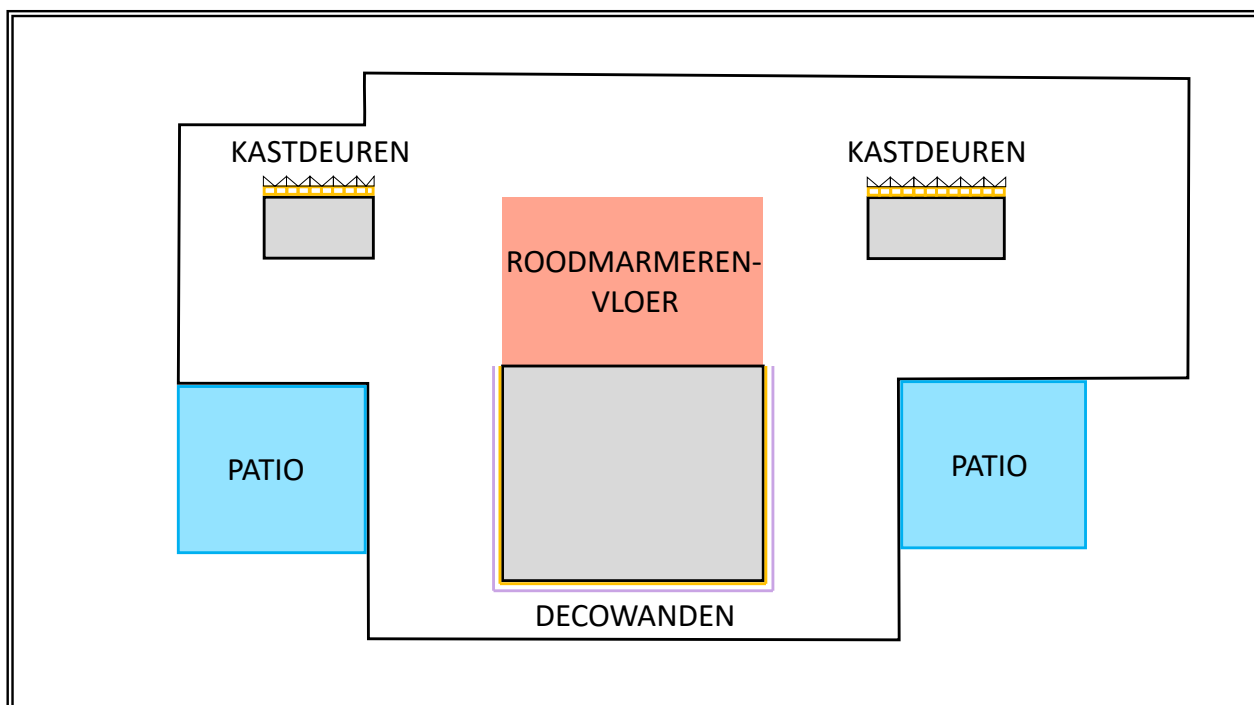


FIG. 4B

Plan pour la récupération des panneaux en bois de racine (© Nico De Swaef).

FIG. 5

Plan projeté du sixième étage (© Nico De Swaef).



3. Cortenbergh 150

THIBAUT JACOBS

ATTACHÉ DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL, URBAN.BRUSSELS

	LE BÂTIMENT ORIGINAL	NOUVEAU PROJET OU RÉALISATION
Nom	Cortenbergh 150	
Adresse	Avenue de Cortenbergh 150, Bruxelles	
Architecte(s)	Archi+I	Ateliers 2/3/4/ et Jaspers Evers Architects
Fonction	Bureaux	Bureaux
Réception	1991	2025

Le bâtiment situé avenue de Cortenbergh 150 est un immeuble de bureaux conçu en 1986-1987 par le bureau d'architecte Archi + I pour le compte d'une compagnie d'assurance. L'immeuble est livré quatre ans plus tard, en 1991.

En 2019, la société CODIC sollicite une réunion de projet régionale et propose la démolition des deux immeubles formant les numéros 150 à 158 de la rue. La demande de démolition interpelle l'administration et une visite du site est organisée dans la foulée afin de déterminer la valeur patrimoniale du bâtiment.

Le rapport de visite souligne les qualités du bâtiment et sa représentativité au sein du style post-moderne, relativement rare à Bruxelles. L'immeuble présente à la fois une réelle volonté de s'intégrer au contexte historique par le choix des matériaux naturels, les coloris, les gabarits tout en s'imposant comme un concept architectural fort et réfléchi. L'angle emprunte au répertoire classique, réinterprété par le surdimensionnement des colonnes en acier qui paraissent porter les deux étages supérieurs comme un chapiteau. Le bâtiment joue avec les codes post-modernes: sensibilité au contexte urbain, asymétrie et complexité de la composition, formes sculpturales, attention portée aux façades en y incorporant des éléments historiques revisités, contrastes entre les parties vitrées des murs-rideaux faisant référence au mo-

dernisme et les parties pleines avec ouvrants plus traditionnels.

L'administration estime sur cette base qu'il convient de préserver la façade de l'immeuble d'angle et sa dichotomie claire et marquée en relief distinguant des parties massives en granit et métal qui semblent émerger d'un volume vitré épuré. Des interventions modernes ponctuelles en façade et plus lourde en façade arrière et dans les espaces intérieurs devant permettre l'adaptation du bâtiment.

Malgré ce rapport, le demandeur argue dans un premier temps que le maintien même partiel du bâtiment est trop contraignant dès lors que le bâtiment existant présente des hauteurs faibles, de l'ordre de 2,97 m de dalle à dalle, insuffisante pour faire entrer des équipements techniques modernes. Deux nouvelles réunions de projet sont donc organisées en 2019 et 2020 proposant à nouveau la démolition du bâtiment jusqu'au niveau du rez-de-chaussée. En mars 2021, le demandeur introduit une demande de permis pour un projet de démolition-reconstruction. La demande est toutefois retirée à la suite de l'enquête publique.

Une quatrième réunion de projet est organisée en novembre 2021 prévoyant toujours la démolition du bâtiment d'angle. Les autorités et administrations s'y prononcent clairement pour le

maintien des façades. À la suite de quoi, différents ateliers sont encore organisés afin d'accompagner le demandeur dans son nouveau projet prévoyant ce maintien, d'affiner le projet et de trouver un équilibre entre le maintien de la façade et l'intégration des nouveaux besoins et normes de confort. Le bâtiment d'angle est maintenu sur une profondeur de cinq à huit mètres et sur une largeur de 30 mètres sur l'avenue de Cortenbergh.

En juin 2023, la Commission de concertation rend un avis favorable conditionnel sur la demande introduite. Le projet modifié en conséquence de cet avis reçoit un permis d'urbanisme en août 2024.



FIG. 1
Avenue Cortenbergh n° 150 à Bruxelles. L'immeuble dans son état d'origine, 2019 (W. Kenis © urban.brussels).

FIG. 2
Avenue Cortenbergh n° 150 à Bruxelles. Situation projetée
(© Ateliers 2/3/4 et Jaspers Evers Architects).

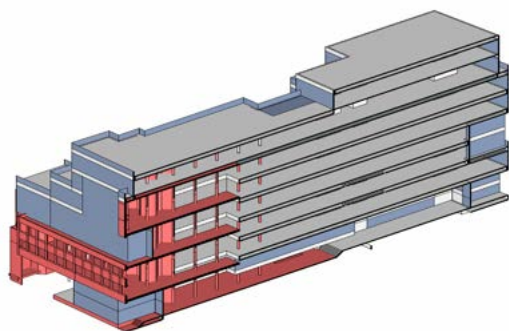


FIG. 3
Vue axonométrique du sud-ouest. Éléments conservés en rouge, éléments neufs en blanc (© Ateliers 2/3/4 et Jaspers Evers Architects).

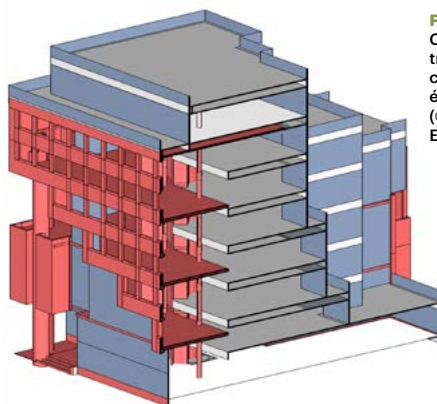


FIG. 4
Coupe perspective transversale. Éléments conservés en rouge, éléments neufs en blanc (© Ateliers 2/3/4 et Jaspers Evers Architects).

4. Noyer 211

THOMAS BOGAERT

ATTACHÉ DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL, URBAN.BRUSSELS

	LE BÂTIMENT ORIGINAL	NOUVEAU PROJET OU RÉALISATION
Nom	Fonds de pension IBM (suivi de deux services de la Police fédérale)	Projet « Newton »
Adresse	Rue du Noyer 211, Bruxelles	
Architecte(s)	Fernand De Smet et Kevin Whalley	Jaspers Eyers Architects
Fonction	Bureaux	Bureaux et commerces
Réception	1985	2025 - ?

Le projet « Newton », situé rue du Noyer n° 211 à Bruxelles, prévoit la rénovation de l'immeuble de bureaux existant, la création d'une surface commerciale au rez-de-chaussée et la réorganisation du parc attenant, le jardin Juliette Herman, inscrit à l'inventaire légal des sites.

Le bâtiment se trouve à un carrefour stratégique avec une large façade vers la place Jamblinne de Meux, offrant ainsi une visibilité depuis les axes de convergence. Il est également situé à la limite nord-est du quartier européen. Construit en 1985, l'immeuble a été conçu par les architectes De Smet et Whalley dans un style post-moderne, avec une forme carrée fermée autour d'une cour intérieure. Occupant une place centrale du paysage, l'intérêt patrimonial du bien se justifie principalement par l'ensemble dans lequel il s'inscrit. Le bâtiment en lui-même n'est pas considéré comme un exemple marquant de postmodernisme.

La rénovation du bâtiment vise à maintenir sa structure en béton armé tout en modernisant ses façades et son organisation interne. Les châssis en aluminium brun, les parements en pierre et béton architectonique, les baies munies d'allèges et la toiture constituée d'une charpente métallique couverte de bandes de zinc sont remplacées et modifient ainsi son esthétique tout en conservant son gabarit.

Les futures façades perdent toutes les caractéristiques postmodernes. Là où le bâtiment original offrait des façades variées, la nouvelle proposition architecturale homogénéise l'ensemble du rythme de façade de manière verticale. Cette modification est en partie justifiée par la recherche d'une meilleure efficacité énergétique. L'intention de l'architecte est de transformer le bâtiment actuel, relativement fermé et introverti, et de permettre une plus grande ouverture vers son environnement direct. Un volume supplémentaire est ajouté en toiture, augmentant la verticalité du bâtiment. Le gabarit de l'immeuble reste inscrit dans le contexte urbain environnant.

Le parc adjacent, le jardin Juliette Herman, fait également l'objet d'un réaménagement. L'objectif est de préserver les arbres existants, notamment un platane inscrit à la liste de sauvegarde. Le jardin, actuellement cloisonné par des grilles et un mur côté avenue de Cortenbergh, sera réorganisé pour supprimer cette impression de confinement et ouvrir davantage l'espace.

Des travaux seront réalisés autour des arbres afin de préserver leur développement, et un périmètre de non-intervention sera délimité pour le platane protégé. Le projet inclut également la création d'un réseau géothermique sur une portion du parc, justifiant en partie le réaménagement.

ment de celui-ci, ainsi que la gestion des eaux pluviales par la mise en place de noues et d'un bassin d'ornement pour favoriser l'infiltration et l'accumulation des eaux de pluie.

Deux précédentes demandes de permis impliquaient la destruction du bâtiment et la construction de nouveaux bâtiments mixtes (logements, bureaux et commerces) bien plus imposants. Ces deux demandes n'ayant pas abouti, le demandeur est revenu avec cette proposition-ci. Le programme a été fortement ré-

duit. Le bâtiment original a été mieux considéré : sa structure et ses gabarits ont été conservés par le bâtiment actuel. Malgré tout, l'aspect patrimonial du bâtiment et sa conservation ont peu été pris en compte au cours des différentes moutures du projet.



FIG. 1
Rue du Noyer n° 211 à Bruxelles. L'immeuble dans son état d'origine, 2019 (W. Kenis © urban.brussels).

FIG. 2
Rue du Noyer n° 211 à Bruxelles. Situation projetée (© Jaspers Eyers Architects).



5. Tervueren 211

CORALIE SMETS ET THOMAS BOGAERTS

ATTACHÉS DIRECTION DU PATRIMOINE CULTUREL, URBAN.BRUSSELS

	LE BÂTIMENT ORIGINAL	NOUVEAU PROJET OU RÉALISATION
Nom	Siège principal INAMI	Montgomery Parc
Adresse	Avenue de Tervueren 211 – rue du Collège Saint-Michel 67-69, Woluwe-Saint-Pierre	
Architecte(s)	René Aerts et Paul Ramon	B2Ai
Fonction	Bureaux	Bureaux, commerces et équipements d'intérêt collectif ou de service public
Réception	1968	2021-2025

Construit en 1968 pour accueillir le siège principal de l'Institut national d'assurance maladie-invalidité (INAMI), cet imposant immeuble de bureaux a été conçu par le duo d'architectes René Aerts et Paul Ramon. Le complexe comprend un bâtiment principal sur l'avenue de Tervueren et un bâtiment annexe sur la rue du Collège Saint-Michel, reliés par un parking souterrain, un jardin et une galerie ouverte.

Les façades avant constituent un élément remarquable, avec une structure uniforme dans un style moderniste privilégiant la simplicité et la fonctionnalité. Elles sont construites dans une ossature en béton armé et présentent des murs-rideaux homogènes en aluminium avec des parapets en béton poli. Aux étages, des profilés en métal soulignent l'aspect répétitif et vertical des façades. L'ensemble qui s'inscrit dans la phase de construction la plus récente de l'avenue de Tervueren confère une apparence urbaine au quartier. Les matériaux utilisés, l'échelle et le style contrastent avec les maisons de maître plus anciennes, tandis que le rythme maîtrisé des façades et leur hauteur assurent l'harmonie avec les bâtiments environnants.

Vers 2020, la société immobilière KOLMONT achète le complexe de bureaux et prévoit une reconversion complète des bâtiments en un en-

semble multifonctionnel. Cependant, la Commission européenne montrant son intérêt pour l'utilisation des bâtiments comme espace de bureaux, les modifications fonctionnelles sont limitées à des bureaux aux étages, et le rez-de-chaussée est consacré à des espaces commerciaux et une crèche.

La Direction du Patrimoine culturel d'Urban a rédigé un rapport décrivant la valeur patrimoniale du complexe de bureaux et a conseillé de préserver autant que possible les façades avant des bâtiments. L'intérieur avait déjà subi d'importantes modifications lui ôtant toute valeur patrimoniale.

Le maître d'ouvrage a, lui aussi, reconnu la valeur patrimoniale du bâtiment et a commandé sa propre étude historique¹.

Le projet prévoit une rénovation importante qui respecte le style des bâtiments tout en leur conférant une nouvelle identité grâce à des interventions contemporaines. Par exemple, les façades des deux premiers niveaux le long de l'avenue de Tervueren seront transformées en un double socle de forme organique qui doit mettre en valeur l'entrée principale. Les étages supérieurs conserveront leurs profilés en métal d'origine, verticaux et répétitifs, alors que les murs-rideaux en aluminium seront rénovés

1. STERKEN, Sven, « *Bouwhistorische studie en waardenstelling. Hoofdzetel RIZIV Brussel* », étude non publiée, KU Leuven, pour le compte de Kolmont, 2020.

afin de les rendre plus performants d'un point de vue énergétique. À l'intérieur, l'organisation interne des deux premiers niveaux est modifiée de manière significative, tandis que les volumes des six étages supérieurs sont conservés, notamment une zone centrale où les circulations verticales et un bloc sanitaire sont entourés de bureaux paysagers. À l'exception des cages d'escaliers, les éléments intérieurs sont fortement modernisés.

Dans le projet, il était prévu de planter plusieurs arbres à haute tige dans la zone de recul devant le bâtiment avant, le long de l'avenue de Tervueren. Le comité de concertation d'octobre 2021 rejeta cette intervention afin de préserver l'aménagement paysager existant et sobre et ce faisant, la lisibilité du bâtiment.

Traduit du néerlandais

Le jardin situé entre les deux bâtiments a été initialement conçu par René Pechère. Celui-ci repose à moitié sur une dalle de béton, limitant la profondeur de la terre et la croissance de la végétation. À l'origine, l'espace présentait un aménagement moderniste, avec une pelouse ouverte et quelques parterres de plantes, complétés par une zone boisée avec des arbres comme des cèdres, offrant des espaces de repos privés pour le personnel.

Le projet de réaménagement actuel transforme cet espace de manière assez radicale. L'objectif reste de créer un jardin accessible depuis les deux immeubles, mais il adopte une esthétique paysagère très éloignée du dessin original, avec un renouvellement des matériaux, des plantations et du tracé des allées. La distinction entre l'espace végétalisé sur dalle et celui sur terre devient moins marquée.

La nouvelle composition prévoit un développement plus important de la strate arborée, y compris sur la dalle, ce qui pose des défis en termes de gestion de l'eau, ainsi que des interventions sur les arbres existants, dont certains sont en mauvais état. La pérennité d'une « mini forêt » sur dalle pose question sur le long terme, en raison de l'épaisseur limitée du substrat.



FIG. 1
Ancien siège INAMI avenue de Tervueren 211 à Woluwe-Saint-Pierre, situation en 2022 (W. Kenis © urban.brussels).



FIG. 2
La situation projetée (© B2Ai).



FIG. 3
Le chantier en 2024 (W. Kenis © urban.brussels).



FIG. 4
La situation projetée (© B2Ai).

6. Pacheco 32

MICHÈLE HERLA

ATTACHÉ DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL, URBAN.BRUSSELS

	LE BÂTIMENT ORIGINAL	NOUVEAU PROJET OU RÉALISATION
Nom	Monnaie Royale de Belgique	Pacheco 32
Adresse	Boulevard Pacheco 32, Bruxelles	
Architecte(s)	ARTE	Architectesassoc+
Fonction	Bureaux	Mixte: commerces, bureaux, co-living
Réception	1969-1972	2022

L'ancienne Monnaie Royale de Belgique est conçue en 1969-1972 par le bureau ARTE (architectes L. Beeck, F. De Coster, J.-B. Faes, J.-B. Van Meerbeek), à l'initiative du ministère des Finances pour les Services de la Trésorerie chargés de la frappe de la monnaie. Elle compte parmi la série d'immeubles de bureaux érigés aux abords des grandes artères aménagées dans le cadre des travaux de la jonction Nord-Midi.

L'immeuble, dont la conception découle des fonctions très spécifiques qui lui sont attribuées, est un témoin particulièrement représentatif de l'architecture fonctionnaliste des années 1960-1970. Il consiste en un volume unique de plan trapézoïdal, dont les façades structurées en bandeaux horizontaux et revêtues de granit blanc présentent une allure à la fois épurée et fermée – voir défensive –, les exigences en matière de sécurité imposant des surfaces vitrées réduites et un accès depuis l'extérieur limité. Côté boulevard Pacheco, le rez-de-chaussée est marqué par une alternance de blocs verticaux en granit noir et de fines ouvertures verticales permettant l'éclairage des ateliers, mais perçues de l'extérieur comme une surface continue peu perméable. Les rares ouvertures aux étages qui abritent les bureaux consistent en des fenêtres en bandeau continu soulignant le caractère horizontal du volume et de minces ouvertures verticales de type meurtrière.

Le bâtiment est utilisé jusqu'en 2017 et, en 2019, sa démolition et son remplacement par une nouvelle construction sont envisagés. Suite aux échanges menés avec les différentes autorités lors de réunions de projet, différentes options de réaménagement du site sont étudiées et l'on décide finalement de conserver le bien et de le rénover dans le respect de sa valeur patrimoniale: le bâtiment est reconverti en un immeuble multifonctionnel associant des bureaux, du logement sous forme de coliving et des espaces commerciaux dont de l'horeca. Conçu de manière à maximiser la flexibilité et la réversibilité des fonctions dans le temps, le projet inscrit le nouveau programme dans une belle logique d'intégration.

La volumétrie est inchangée tandis que les interventions respectent le caractère brutaliste du bâtiment existant. Les options prises pour ouvrir davantage le bâtiment vers l'extérieur, et renforcer son interaction avec son contexte urbain, s'inscrivent dans le langage architectural moderniste. En façades principale et latérales, de nouvelles ouvertures sont créées: à bandeau ou de type meurtrière, elles maintiennent le dynamisme d'une architecture principalement horizontale. La façade donnant rue du Meiboom fait quant à elle l'objet d'une réinterprétation plus franche puisque l'existante est remplacée par une façade-rideau composée de vitrages sérigraphiés de couleur blanche, qui crée une

nouvelle interface de qualité avec l'espace public, tout en rappelant l'effet monolithique originel du bâtiment. À l'intérieur, les nouvelles fonctions s'organisent autour de l'atrium central des anciens ateliers de frappe, organisés en double hauteur. Conservé afin de préserver l'es-

prit industriel du bâtiment, cet atrium sert aussi à apporter aux espaces intérieurs un éclairage naturel. En toiture enfin, une (légère) surhausse a été acceptée car dépourvue d'impact sur la perspective urbaine qui se dégage depuis la place et la colonne du Congrès.



FIG. 1A

La Monnaie Royale de Belgique, boulevard Pachéco n° 32 à Bruxelles, 1976 (AVB, TP 468404).



FIG. 1B

La Monnaie Royale de Belgique, 2025 (W. Kenis © urban.brussels).



FIG. 2A
La Monnaie Royale de Belgique, la façade arrière en 2019 (W. Kenis © urban.brussels).



FIG. 2B
La Monnaie Royale de Belgique, la façade arrière en 2025 (W. Kenis © urban.brussels).

Comité de rédaction

Jean-Marc Basyn, Okke Bogaerts,
Julie Coppens, Paula Dumont,
Valerie Orban et Cecilia Paredes

Coordination du dossier

Paula Dumont

Conseillers experts

Sven Sterken, Lisa De Visscher et
Nicolas Pauwels

Coordination de l'iconographie

Paula Dumont

Auteurs/ collaborateurs rédactionnelle

Paulien Beeckman, Lionel Billiet,
Thomas Bogaert, Veronique
Boone, Anders Bohlke, Kristiaan
Borret, Dieter Bruggeman,
Laurens Bulckaen, Maurizio
Cohen, Nico De Swaef, Niels De
Temmerman, Lisa De Visscher,
Sen D'hollander Waldo Galle,
Michael Ghoot, Geoffrey
Grulois, Michèle Herla, Louise
Huba, Alison Inglis, Thibault
Jacobs, Marie-Laure Leclef, Harry
Lelièvre, Gery Leloutre, Margaux
Lespagnard, Jérôme Kockerols,
Marco Ninno, Nicolas Pauwels,
Hubert Lionnez, Sophie Sentissi,
Frederik Serroen, Sven Sterken,
Dorothee Stiennon, Wouter Van
Acker, Benoît Vandenbulcke,
Emmanuel Vanderbeek, Alrick
Vandersmissen, Stephanie
Van de Voorde, Stephanie Van
Goethem Elien Vanhamel, Ruben
Van Vooren, Ine Wouters

Rédaction finale en néerlandais

Paula Dumont

Rédaction finale en français

Jean-Marc Basyn

Traduction

Liesbeth Degreef et Ibe De Turck

Relecture

Jean-Marc Basyn, Julie Coppens,
Suzanne Gillijns, Nazim Lison

Graphisme

Toast Confituur Studio

Création de la maquette

Polygraph

Impression

Initialprint

Diffusion

Cindy De Brandt, Ilse Weemaels.
bpeb@urban.brussels

Remerciements

Nazim Lisson, Loriane Lion, Asa
Norman Schneider, Tomas Ooms,
Stefaan Van Acker

Coordination des publications

Cecilia Paredes

Éditeur responsable

Sarah Lagrillière,
directrice générale adjointe,
urban.brussels
(Service public régional Bruxelles
Urbanisme et Patrimoine)
Mont des Arts 10-13, 1000
Bruxelles

Les articles sont publiés sous la
responsabilité de leur auteur.
Tout droit de reproduction,
traduction et adaptation réservé.

Contact

Direction Connaissances et
Communication
Mont des Arts 10-13,
1000 Bruxelles
www.patrimoine.brussels

Crédits photographiques

Malgré tout le soin apporté à la
recherche des ayants droit, les
éventuels bénéficiaires n'ayant
pas été contactés sont priés de
se manifester auprès d'urban.
brussels.

Déjà paru dans Bruxelles Patrimoines

001 – Novembre 2011 – Rentrée des classes

002 – Juin 2012 – Porte de Hal

003-004 – Septembre 2012 – L'art de construire

005 – Décembre 2012 – L'hôtel Dewez

Hors série 2013 – Le patrimoine écrit notre histoire

006-007 – Septembre 2013 – Bruxelles, m'as-tu vu ?

008 – Novembre 2013 – Architectures industrielles

009 – Décembre 2013 – Parcs et jardins

010 – Avril 2014 – Jean-Baptiste Dewin

011-012 – Septembre 2014 – Histoire et mémoire

013 – Décembre 2014 – Lieux de culte

014 – Avril 2015 – La forêt de Soignes

015-016 – Septembre 2015 – Ateliers, usines et bureaux

017 – Décembre 2015 – Archéologie urbaine

018 – Avril 2016 – Les hôtels communaux

019-020 – Septembre 2016 – Recyclage des styles

021 – Décembre 2016 – Victor Besme

022 – Avril 2017 – Art nouveau

023-024 – Septembre 2017 – Nature en ville

025 – Décembre 2017 – Conservation en chantier

026-027 – Avril 2018 – Les ateliers d'artistes

028 – Septembre 2018 – Le Patrimoine c'est nous !

Hors-série – 2018 – La restauration d'un décor d'exception

029 – Décembre 2018 – Les intérieurs historiques

030 – Avril 2019 – Bétons

031 – Septembre 2019 – Un lieu pour l'art

032 – Décembre 2019 – Voir la rue autrement

033 – Printemps 2020 – Air, chaleur, lumière

034 – Printemps 2021 – Couleurs et textures

035 – Printemps 2021 – Georges Houtstont et la fièvre
ornemaniste de la Belle Époque

036 – Automne 2022 – Points de vue

037 – Automne 2024 – Objets et collections

038 – Printemps 2025 – Focus 1939-99

039 – Été 2025 – Reconvertir les bureaux

Retrouvez tous les articles sur
www.patrimoine.brussels

Liste des abréviations

AVB – Archives de la Ville de Bruxelles
BMA – Bouwmeester - Maître architecte
KU Leuven – Katholieke Universiteit Leuven
UCLouvain – Université Catholique de Louvain
ULB – Université Libre de Bruxelles
VAI – Vlaams Architectuurinstituut
VUB – Vrije Universiteit Brussel

ISSN

2034-5771

Dépôt légal

D/2025/6860/007

Dit tijdschrift verschijnt ook in het Nederlands onder de titel "Erfgoed Brussel".



Résolument engagé dans la société de la connaissance, urban.brussels souhaite partager avec ses publics un moment d'introspection et d'expertise sur les thématiques urbaines actuelles. Les pages de *Bruxelles Patrimoines* offrent aux patrimoines urbains multiples un espace de réflexion ouvert et pluraliste.

La reconversion d'immeubles de bureaux vides constitue-t-elle la réponse à une série de défis auxquels est confrontée une région urbaine comme Bruxelles ? Quelles sont les recettes pour la mixité des fonctions, la construction durable et la densification ? Autant de questions qui préoccupent les décideurs politiques, les chercheurs et le secteur immobilier depuis plus d'une décennie. Ce numéro propose un regard critique sur cette tendance et sur les outils et réglementations avec lesquels les secteurs publique et privé doivent répondre à ces ambitions.

Sarah Lagrillière
Directrice générale adjointe



20 €



ISBN 978-2-87584-225-1