

# Should I Stay or Should I Go ?

**Que faire de tous ces bâtiments bruxellois construits entre 1960 et 1990, durant l'âge d'or de l'économie de services ? Même s'il y a beaucoup à dire en faveur du réemploi, la démolition peut également se justifier. L'équipe du BMA bruxellois définit un certain nombre de critères pour garantir un avenir approprié à ces édifices.**

Kristiaan Borret

Plus encore que d'autres villes belges, Bruxelles a connu des changements drastiques avec l'avènement du secteur des services. L'implantation des institutions européennes, la multiplication des instances administratives belges, ainsi que les entreprises nationales et internationales qui à l'époque souhaitaient encore toutes se doter d'un important siège central, ont suscité entre 1960 et 1990 une production architecturale qui s'étend du modernisme tardif au postmodernisme. Bon nombre de ces bâtiments sont représentatifs de ce qu'on a nommé plus tard la *bruxellisation*.

## La date de péremption de l'économie de services

Ces derniers mois, Bruxelles a vu émerger un débat autour de la date de péremption de cette architecture. Les ouvrages importants édifiés durant les beaux jours de l'économie de services ne répondent définitivement plus à des standards en mutation. Ainsi, l'avenir semble incertain pour l'hôtel Sheraton de la place Rogier, la tour Philips à de Brouckère, le Parlement européen, les bâtiments de la KBC à l'avenue du Port, le WTC et d'autres immeubles-tours du quartier Nord, l'ancien bâtiment de la Royale belge à Watermael-Boitsfort ainsi que plusieurs autres édifices. Il s'agit de bâtiments iconiques en ce sens qu'ils déterminent le paysage urbain et leur environnement et sont devenus des points de référence significatifs. Les pistes envisagées vont de la protection en tant que monument à une rénovation radicale ou une démolition complète avant remplacement.

Que faire de ces bâtiments ? La question centrale consiste à savoir s'il est défendable de les démolir pour céder la place à de nouveaux projets de construction. La question subsidiaire étant : ces nouveaux projets en valent-ils la peine ? Il va de soi que la réponse n'est pas univoque et que chaque bâtiment nécessite une évaluation distincte. Face à cette discussion, l'équipe du BMA bruxellois ne reste pas sur le banc. Le choix de démolir ou de conserver s'est déjà posé à diverses reprises à l'occasion de plusieurs concours. En octobre 2017, le BMA et le CIVA ont organisé à la tour Philips un

débat intitulé «Should I stay or should I go?». Cette discussion naissante permet de déterminer quelques critères afin de pouvoir, à l'avenir, mieux aborder la question de la démolition et du réemploi en se basant sur une meilleure connaissance des choses.

Nous pensons qu'une bonne évaluation de l'avenir de ce type de bâtiments devrait s'effectuer selon quatre axes : celui du patrimoine, de l'économie, de la durabilité et de l'urbanité.

## Patrimoine

Malgré les petites perles construites de manière sporadique, il n'a quasiment jamais été question de classer ces bâtiments. Peut-être les sièges sociaux des entreprises comme Glaverbel (Renaat Braem) ou la Royale belge (René Stapels) méritent-ils pourtant d'être reconnus comme des éléments du patrimoine architectural ?

Il est nécessaire que la Région de Bruxelles-Capitale complète à grande échelle l'inventaire du patrimoine architectural datant de l'après-guerre. Cela clarifiera quels sont les bâtiments qui ne peuvent en aucun cas être démolis ou défigurés et quels sont ceux qui doivent faire l'objet d'égards nécessaires dans le cas d'une rénovation lourde.

La valorisation du patrimoine s'effectue toujours avec un temps de retard. Lorsque la Maison du Peuple de Victor Horta a été démolie en 1965, la résistance était vaine vu que l'Art nouveau n'était pas encore apprécié du grand public. À sa place a été édifiée une tour de bureaux anonyme qui ignore la ville en dissimulant cinq étages de parking hors-sol derrière un « mur-rideau » aux fenêtres miroirs. Sans vouloir prétendre que cette sorte de minimalisme finira un jour aussi par conquérir nos cœurs, il est un fait que l'amour pour l'esthétique neutre du modernisme tardif se développe, même parée de cinquante teintes de beige, bronze et verre fumé. La symétrie impeccable de l'ensemble WTC par exemple jouit d'une certaine fascination auprès d'un public jeune et branché. Cette génération n'est plus traumatisée par l'histoire scabreuse de la démolition du quartier populaire qui occupait autrefois cet endroit. D'ailleurs, Florence Knoll est en train d'évincer Paul Vanden Boeynants comme figure de proue du quartier Nord.

## Économie

L'approche des produits immobiliers datés des années 1960, 1970, 1980 et 1990 relève toujours en premier lieu du domaine de la production immobilière. Leur rentabilité économique est



Jury intermédiaire du studio Hybrid Business Districts - Brussels North de Freek Persyn, Dieter Leyssen and Nick Ceulemans de la UHasselt



KBC, Havenlaan, Bruxelles, Triple Living, OFFICE Kersten Geers David Van Severen i.s.m. NFA



prioritaire. Cependant, les conditions de cette rentabilité fluctuent. Et dans le champ de tension entre développements de projets privés et politique urbaine de qualité, les choses se présentent autrement : *money is on our side*.

Il y a de moins en moins de grandes administrations ou de sièges d'entreprises qui cherchent un bâtiment qui leur soit propre pour l'occuper comme usager final et unique. D'ailleurs, la démolition – d'une lenteur irritante – de la tour de bureaux monofonctionnelle TBR au quartier Nord, pour la remplacer par une tour de bureaux neuve mais tout aussi monofonctionnelle pour les assurances Allianz, est une ultime convulsion d'une époque révolue. Si au cours de la décennie écoulée, le quartier Nord a été le théâtre d'une fastidieuse partie de chaises musicales entre grands utilisateurs successifs, les acteurs de l'immobilier se sont vu obligés de réfléchir pour la première fois à l'existence du quartier Nord et de ce qui pourrait lui assurer un bel avenir.

D'autres modèles surgissent. De nos jours, l'habitat peut générer plus de profit que les bureaux. La location *multi-occupants* génère une population de bureaux plus mixte. Et quand un employeur veut attirer les employés les plus dynamiques, ce n'est pas une architecture *mainstream* interchangeable qui va faire la différence. Le site de Tour & Taxis a été de ce point de vue très innovant. C'est un succès commercial bien que – ou parce que – les bureaux qui y ont été aménagés sont loin de répondre aux normes standard de modularité et de confort. Cela a ouvert les yeux des promoteurs immobiliers pour aussi voir une opportunité de profits dans des bâtiments qui possèdent un passé et qui sont adaptables mais pas effaçables.

### Durabilité

Grâce au travail de pionnier effectué par Rotor, il est devenu courant à Bruxelles d'effectuer une tournée d'inspection lors de la démolition de bâ-

## 62

### Adaptive Re-use



Réaffectation de la tour Philips, place de Brouckère, Bruxelles, Conix RDBM

timents importants pour récupérer les matériaux réutilisables. C'est un plaisir d'offrir une seconde vie aux beaux plafonds de Jules Wabbes. Mais au fond il ne s'agit là que de cas rares et arbitraires, et parfois même de cache-misère avant une démolition totale. Le défi consiste à essayer dorénavant de réutiliser le bâtiment tel quel. Après avoir mis l'accent sur la construction passive, Bruxelles peut à nouveau endosser un rôle précurseur en amplifiant le principe de circularité.

Une alliance inattendue se met en place ici. Pour le promoteur, la construction circulaire peut s'avérer économiquement rentable. Pas nécessairement parce qu'on évite le coût d'une construction nouvelle, mais parce que le projet met moins de temps à se réaliser. Démolir en ville ne peut se faire que lentement et le chantier dure dès lors plus longtemps. Il y aura moins de camions circulant en ville pour évacuer petit à petit les déchets de construction, ce qui constitue une aubaine en matière de dépense énergétique, de mobilité et de viabilité urbaine.

### Urbanité

Si beaucoup d'éléments plaident en faveur du réemploi, la démolition peut néanmoins se justifier. Sous la notion d'urbanité, nous comprenons un engagement envers la communauté urbaine, en contribuant à l'activation de l'espace public par le biais de programmes ou autres implications spatiales. Il s'agit d'un fer de lance du développement urbain de qualité et il doit s'appliquer aussi dans le cas d'un patrimoine existant sujet à rénovation.

Les constructions des années 1960-1990 n'ont pas toujours voulu s'engager sur une interaction forte avec leur environnement et elles sont rarement significatives en matière de renforcement du tissu urbain. Une monofonctionnalité rébarbative, des socles aveugles ou des façades arrière tristes sont chose courante. Même si le langage architectural peut être fascinant ou représentatif d'une époque, l'angle d'attaque urbanistique doit pouvoir opérer une amélioration et être attentif à un contexte plus large, sur le plan des connexions, de l'ouverture, de la mixité et de l'espace public. Démolir peut donc se révéler plus favorable à la qualité de vie urbaine à long terme.

### Évaluer à l'échelle de chaque projet mais pas ad hoc

Le patrimoine, l'économie, la durabilité et l'urbanité sont quatre angles d'approche à considérer pour se faire une image globale avant de décider d'une démolition ou d'un réemploi. Ils permettent une évaluation sur mesure de chaque projet sans pour autant être ad hoc. De ce fait, les différentes situations rencontrées dans le cadre de l'accompagnement de projets bruxellois par l'équipe du BMA conduisent à des décisions différentes.

C'est d'ailleurs le cas des bâtiments KBC de l'avenue du Port, qui sont des îlots centrés sur eux-mêmes. Lorsque le promoteur Triple Living a émis le désir de détruire ces bâtiments, le choix est apparu comme évident et profitable à la ville. Les bâtiments KBC en question, du fait de leur profondeur de construction et de leur implantation, se prêtaient peu à de l'habitat, alors qu'à cet endroit, l'établissement d'habitations au lieu de bureaux constitue un réel pas en avant pour le quartier. De plus, la rangée d'immeubles KBC constitue un vrai barrage entre le futur parc le long du canal et le quartier à l'arrière. Grâce au projet de OFFICE et NFA, il y aura finalement des portes d'entrée dans la rue d'habitations située à l'arrière du projet et l'ouverture du quartier sur le canal sera rétablie. Dans ce cas, cela vaut la peine sur le plan urbanistique de démolir les bâtiments existants – même s'ils n'ont pas plus de vingt ans – sans pour autant qu'on puisse en conclure un retour à la *bruxellisation*.

L'approche de la tour Philips à de Brouckère, par contre, se situe à l'opposé. L'édifice constitue évidemment une brutalité au cœur du centre-ville bruxellois mais, ceci dit, il a à la fois son charme et son côté *gore*. Le promoteur Whitewood a travaillé avec Coninx RDBM pour imaginer une rénovation bien équilibrée. Dans les tours sont conservés des bureaux qui jouissent de l'atout de la lumière naturelle et de la vue, grâce à des plateaux peu profonds tels qu'ils ne sont plus construits aujourd'hui. Dans les étages inférieurs, on ouvre résolument le socle vers la rue, sans évacuer le look brutaliste des sixties. Comme les entrées de parking et les boucles de retour des bus sont supprimées, cette zone charnière entre les boulevards centraux et les abords du Marché aux Poissons bénéficie d'une solide valorisation urbanistique. Par ailleurs, le projet porte une ambition très forte de réemploi sur place et à grande échelle de matériaux ce qui, vu la taille du chantier, est révolutionnaire pour Bruxelles sur le plan de la circularité.

C'est un peu le monde à l'envers. Ce qui fut autrefois une mutilation du tissu urbain historique par une vision moderniste tardive, ne nécessite aujourd'hui selon l'idéologie de la reconstruction de la ville ni démolition, ni réparation. Par le biais d'une approche subtile, le modernisme brutal est intégré dans l'idéal d'une ville européenne qui évolue organiquement. Le serpent se mord la queue. ▲ ■ ●



Réaffectation de la tour Philips, place de Brouckère, Bruxelles, Coninx RDBM

en collaboration avec

**BOUWMEESTERMAITREARCHITECTE**