

Ville de Bruxelles  
Département Urbanisme  
Plans et autorisations  
**A l'att. du Président de la  
Commission de Concertation**  
Centre administratif  
Boulevard Anspach, 6  
1000 Bruxelles

N/Réf. : gm/bxl2.2025/s.427  
V/Réf : 86A/07 / C ;C. 637/07  
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Avenue des Arts, 35 / angle rue Guimard. Rénovation lourde d'un immeuble de bureau (Ancien siège du Morgan Guaranty Trust Company of New York).  
*Dossier traité par M. Desreumaux.*

Suite à la visite sur place du 16 janvier 2008 en présence des délégués de la CRMS et de la Commission de concertation de la Ville de Bruxelles, ainsi que de l'auteur de projet et du maître de l'ouvrage, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 23 janvier 2008, notre Assemblée a émis **un avis défavorable** sur le projet de rénovation de l'immeuble de bureau sous rubrique.

La demande porte sur la rénovation lourde de l'ancien siège du *Morgan Guaranty Trust Company of New York*. Outre le fait que l'édifice est situé dans la zone de protection du Palais des Académies, il s'agit d'un immeuble de bureau présentant un grand intérêt architectural intrinsèque. Cette construction constitue, en effet, une des réalisations majeures de l'Atelier d'architecture de Genval, et notamment de l'architecte Paul Hof. L'édifice, construit en 1974, témoigne de l'évolution qui a marqué la production architecturale de l'Atelier d'architecture de Genval de ces années, à savoir une architecture fonctionnelle et rationaliste (telle que celle que l'on retrouvait par exemple dans l'immeuble Foncolin (1955-57) malheureusement détruite depuis lors), vers une architecture postmoderniste. Tant au niveau des façades qu'au niveau des intérieurs (en particulier le rez-de-chaussée, la mezzanine et le dernier étage), l'immeuble présente une grande cohérence et une bonne lisibilité. En outre, un grand soin a été apporté au choix et à la mise en œuvre de matériaux et aux détails de finition.

Compte tenu des qualités architecturales manifeste de l'immeuble, la CRMS ne peut pas souscrire à la demande de permis d'urbanisme pour la rénovation lourde des façades et de l'intérieur de cet immeuble.

Le projet prévoit un rhabillage complet du bâtiment en supprimant la façade existante. Celle-ci est rythmée verticalement par des parties pleines en pierre naturelle (Pierre de Magny) qui flanquent les travées vitrées. Celles-ci sont, à leur tour, soulignées par des tubes en acier poli. La façade présente un caractère monumental et austère qui reflétait sa fonction d'origine et le prestige de son occupant. Elle serait remplacée par une nouvelle façade quasi entièrement vitrée qui nie entièrement l'expression et la verticalité de la façade d'origine. Les raisons évoquées pour motiver ce remplacement sont d'une part liées à la déperdition thermique et le problème d'existence de ponts thermiques. Elles sont, d'autre part, basées sur un avis du SIAMU selon lequel une trop faible distance RF existerait entre les allèges et les niveaux inférieurs des parties vitrées.

Pour ce qui concerne le premier aspect, une étude thermographique sur base de prises de vue infrarouges a été réalisée. La CRMS constate que les données de ce rapport résultent de conditions intérieures extrêmes et peu représentatives. Ainsi, des températures jusqu'à 22° ont été mesurées à l'extérieur des façades, ce qui suppose que le bâtiment a dû être chauffé jusqu'à ca.25-26° à l'intérieur, ce qui ne reflète pas un usage normal. En outre, les ponts thermiques indiqués par ces images relèvent plutôt une différence de température modérée de 4 à 5° dans les façades (mis à part des parties vitrées).

En tout état de cause, la Commission estime qu'il n'y a pas lieu de remplacer l'ensemble des façades existantes pour répondre à d'éventuels problèmes et pour améliorer la performance énergétique du bâtiment. Il est, dans ce cadre, nécessaire de mieux documenter le comportement thermique du bâtiment existant et de prendre en compte l'ensemble de ses caractéristiques constructives, et notamment son inertie thermique globale. Des mesures ponctuelles pourraient ensuite être éventuellement envisagées pour améliorer certains éléments, tout en conservant l'essentiel de la façade (p.ex. utiliser un vitrage isolant plus performant, isolation périphérique des dalles).

L'avis du SIAMU n'a pas été joint au dossier. La CRMS a toutefois pu comprendre que le problème de la trop faible distance RF se limiterait à une dizaine de centimètres. Elle s'interroge dès lors sur la pertinence de cet argument et estime, si cela s'impose réellement (à vérifier), qu'une solution alternative pourrait également être de travailler sur les vitrages existants pour augmenter leur résistance au feu. On outre, la CRMS s'interroge sur l'obligation d'appliquer ces normes au cas où le bâtiment serait réaffecté sans d'importantes transformations intérieures ou extérieures.

Pour ce qui concerne l'aménagement intérieur, la Commission constate que les plus grandes modifications sont précisément projetées dans les espaces les plus imposants et monumentaux, notamment dans le hall d'entrée et les bureaux du rez-de-chaussée, à la mezzanine (que l'on propose de fermer) et au dernier étage. La Commission ne peut souscrire à un tel bouleversement des espaces les plus significatifs du bâtiment et de leur décor. Dès lors, elle demande de conserver au maximum l'aménagement et la décoration intérieurs de ces espaces, qui ont jusqu'aujourd'hui été préservés de manière intacte. Les transformations plus

importantes ou les aménagements particuliers éventuellement nécessaires dans le cadre d'une nouvelle fonction devront être concentrés aux étages intermédiaires qui présentent un aménagement et un décor moins élaborés. Il s'agit de vastes plateaux qui pourraient être aménagés de manière flexible et réversible, tout en conservant la distribution verticale existante.

Pour conclure, la CRMS s'oppose fermement au projet et plaide pour une réaffectation du bâtiment qui tire au maximum profit de ses caractéristiques architecturales, constructives et spatiales. Elle plaide également pour une étude approfondie de la réelle performance énergétique de l'immeuble avant d'envisager d'éventuelles mesures susceptibles d'améliorer cet aspect.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments très distingués.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE  
Président

c.c. AATL – DMS (S. Valcke) et DU (Fr. Timmermans)