

M. P. CRAHAY  
Directeur de la Direction des  
Monuments et des Sites -AATL  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 Bruxelles

V/Réf. : JFL/2043-0201/03/2011- 201PR  
N/Réf. : GM/BXL2.799-2.800-2.934/s.503  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Chapeliers 19-23. Avant-projet de restauration et de réaffectation en hôtel. Avis de principe de la CRMS.  
*Dossier traité par M. Jean-François LOXHAY.*

En réponse à votre lettre du 20/09/2011, reçue le 21/09, et concernant l'objet susmentionné, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 5 octobre 2011, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

En sa séance du 22 juin 2011, la CRMS avait émis un 1<sup>e</sup> avis de principe sur un avant-projet de réaffectation en un hôtel de 11 chambres des biens situés rue des Chapeliers 19-23, qui sont protégés par les mesures suivantes :

- L'arrêté du 20 septembre 2001 porte sur le classement comme ensemble des façades avant et arrière, des caves voûtées, des toitures et charpentes, des structures portantes d'origine et des façades des annexes vers la petite rue de la Violette des maisons sises rue des Chapeliers 17, 19, 21 ;
- L'arrêté du 4 septembre 1997 inscrit comme ensemble sur la liste de sauvegarde la totalité des maisons 13-25 rue des Chapeliers.

En outre, une proposition de classement pour la totalité du n° 23 avait été introduite par le propriétaire en 2005 et reçu un avis favorable de la CRMS (avis du 18/11/2005). Cette proposition n'a toutefois vraisemblablement pas connu de suite.

Dans son avis préalable, la Commission estimait que la proposition de réaffectation en hôtel de ces trois maisons était trop lourde et très peu valorisante d'un point de vue patrimonial pour les trois maisons. Elle s'était, dès lors, prononcée défavorablement sur l'avant-projet tout en encourageant le maître de l'ouvrage à explorer plutôt la piste d'une réaffectation en logement (avec rez-de-chaussée commercial) des trois maisons.

La présente demande a été introduite en réponse de l'avis de la CRMS. Entre temps, une visite des maisons a eu lieu en présence de l'auteur de projet et des représentants de la CMRS (Mmes A. Verdonck et A. Heylen) et de la DMS (M. J.-Fr. Loxhay).

Le nouveau dossier comprend une note ainsi qu'une nouvelle proposition de réaffectation en hôtel et trois options pour réaffecter les maisons en logement, avec des rez-de-chaussée commerciaux. Ces

trois propositions se déclinent sous les formes suivantes : 3 maisons unifamiliales, l'aménagement de 4 ou encore de 6 appartements. Celles-ci avaient déjà été étudiées en 2010-2011 par le bureau d'étude, mais elles ont été écartées par le maître de l'ouvrage en raison de leur moindre rentabilité sur le plan économique.

La nouvelle version du projet de réaffectation en hôtel a peu évolué par rapport à la version précédente. Les seuls points qui ont été revus sont l'installation des sanitaires dans la maison arrière (et non plus dans les caves), la conservation partielle de la maison arrière, la préservation du mur mitoyen entre les n°s 21 et 23 au niveau des combles et l'agrandissement du commerce au rez-de-chaussée du n°21 vers la pièce centrale). Le programme même n'a pas été revu (11 chambres dont 8 avec kitchenette). De ce fait les interventions sur le bâti existant restent quasi aussi importantes que dans le projet précédent et pénalisantes pour le patrimoine protégé (notamment aux étages). La plupart des remarques de l'avis de principe précédent restant d'actualité, la CRMS ne peut souscrire à la nouvelle mouture du projet d'hôtel.

Pour ce qui concerne la réaffectation en logement, la note jointe au dossier indique qu'« aucune de ces 3 options de réaffectations en logements n'apporterait une solution réaliste du point de vue architectural, économique et commercial ».

De manière générale, la CRMS constate, tout comme la DMS, que le réaménagement des trois maisons en logement, avec des rez-de-chaussée commerciaux, s'avère possible sur le plan architectural et également au niveau patrimonial, moyennant de petites adaptations. Dans ce cadre, même le programme le plus ambitieux qui ait été étudié (6 logement) semble une piste valable.

Selon la note d'accompagnement, l'impact sur le bâti existant des aménagements liés à une réaffectation en logement serait aussi important que pour un hôtel. Cependant, la CRMS constate comme la DMS que le caractère interventionniste du scénario logement ne tient pas tant au programme même qu'au traitement qui en est donné. En effet, la multiplication des WC, salles de bain, dressings, dégagements, ainsi que le « redressement » des murs dans certaines pièces, conduit à la multiplication des cloisons et à l'impression d'un programme « comprimé ». Ce parti pourrait être judicieusement simplifié en faveur d'un aménagement moins morcelé. D'autant que les esquisses montrent déjà que certaines des plus belles pièces, notamment les pièces à rue (p.ex. dans le n° 21 où la belle pièce à rue a conservé une cheminée très intéressante), seraient davantage mises en valeur dans le scénario logement. Enfin, une réaffectation en logement s'inscrirait davantage dans l'objectif de la Ville de Bruxelles de promouvoir le logement dans le centre historique.

Le manque de rendement sur le plan économique que présenterait une réaffectation en logement constitue un argument déterminant du maître d'ouvrage pour écarter la piste logement. La Commission estime cependant qu'il est difficile d'évaluer la pertinence de cet argument dans l'absence d'informations plus précises à ce sujet. Il est probable qu'une réaffectation en hôtel est plus rentable qu'une réaffectation en logement mais on ne peut pas non plus transformer tous les immeubles du centre historique de Bruxelles en hôtel sous ce prétexte. Dès lors, la CRMS souhaite disposer d'une note circonstanciée permettant d'évaluer la rentabilité économique de ces deux affectations (hôtel 11 chambres et 6 logements avec rez-de-chaussée commerciaux). A cette fin, elle demande, de lui fournir une étude de faisabilité documentant le rendement économique des ces deux options (en prenant en compte, notamment, la valeur foncière et les investissements nécessaires pour réaliser ces deux programmes). Elle poursuivra les discussions et réflexions sur l'option à privilégier

compte tenu de la requalification du patrimoine qui découlera de ces choix ainsi que sur base de cette note.

Dans ce cadre, la Commission a pu constater lors de la visite des lieux l'état de dégradation de ces trois maisons laissées à l'abandon depuis plusieurs années. Elle demande au propriétaire de prendre immédiatement, et en accord avec la DMS, toutes les mesures nécessaires pour remédier à cette situation et signale que, malgré cet état, les maisons présentent encore une série d'éléments tout à fait intéressants d'un point de vue patrimonial qu'il convient de préserver. Par ailleurs, elle fait remarquer aux auteurs de projet que lorsqu'ils organisent la visite de bâtiments abritant de tels foyers d'infection, ils doivent en avertir les participants et prendre les mesures d'hygiène permettant de garantir leur sécurité et leur protection.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M. L. ROGGEMANS  
Présidente