

> Sofia Douieb, journaliste

# L'ÎLOT COMMUNAL D'IXELLES CONTINUE SA TRANSFORMATION ET S'OFFRE UN ATRIUM FLAMBANT NEUF

À l'instar des communes d'Etterbeek et de Uccle qui ont récemment déménagé leurs administrations respectives dans des bâtiments flambants neufs, l'administration communale d'Ixelles a également choisi de faire peau neuve. La différence majeure avec les deux autres communes, c'est que l'îlot communal d'Ixelles ne va pas déménager ; il reste à la même place centrale, en rénovant de manière progressive l'ensemble de ses bâtiments. Certaines d'entre eux ont d'ores et déjà retrouvé une jeunesse et d'autres attendent patiemment leur tour. En effet, plusieurs années seront encore nécessaires pour atteindre une rénovation complète. La partie flambant neuve, récemment inaugurée (appelée « l'atrium »), accueille le public depuis déjà quelques semaines pour tout ce qui concerne les services à la population.

Dans ce mini dossier sur la rénovation de l'îlot communal d'Ixelles, trois articles sont proposés :

- L'interview de Christos Doukeridis, bourgmestre d'Ixelles
- Une description détaillée de l'ensemble des travaux
- Un retour sur l'inauguration de l'atrium le 22 juin 2022

Le mandat de Christos Doukeridis, bourgmestre d'Ixelles, n'avait pas encore commencé au moment où cet immense projet de rénovation de l'îlot communal a été décidé. Il a fallu reprendre les rennes et accepter de prendre en charge chaque aspect du dossier. À présent, il est extrêmement fier du chemin parcouru et est persuadé du bien-fondé d'une telle entreprise, autant pour la population que pour le personnel communal.

Pour obtenir plus de détails sur ces rénovations majeures, Brulocalis est allée à sa rencontre. Une interview en toute simplicité et sans tabou.

**Pouvez-vous décrire le projet et mettre en exergue son ou ses objectifs ?**

« L'objectif de ces rénovations, qui a totalement été atteint, est double : mieux accueillir le public et offrir de meilleures conditions de travail pour le personnel.

Etterbeek et Uccle, qui sont deux communes limitrophes, ont fait le choix de déménager et de partir de zéro pour construire ou rénover un bâtiment en profondeur. Même si les deux administrations communales se sont un peu excentrées, le résultat est tout à fait intéressant. Il y a par exemple un regroupement pratique de tous les services, et les normes ont pu être parfaitement intégrées.

En ce qui concerne Ixelles, le choix s'est porté sur la rénovation complète des bâtiments de l'institution communale afin de rester dans le quartier actuel (Place Fernand Cocq). Il y a là une centralité et une desserte en transports en commun qui est très intéressante. Tout a déjà été rénové sauf le bâtiment Malibran (totalement classé) qui sera la dernière étape.

Ce qui vient d'être inauguré concerne le bâtiment qui donne sur la chaussée d'Ixelles et longe le flanc de la maison communale. Un nouvel atrium a été installé, issu à la fois d'une rénovation et d'une démolition/reconstruction. C'est là que la commune d'Ixelles rassemble tous les services en contact avec la population : l'état civil, la population, le commerce, l'urbanisme... qui vont se retrouver dans un espace contemporain avec une grande baie vitrée, laissant beaucoup de transparence. Je voudrais d'ailleurs souligner la qualité de la construction, notamment sur la question énergétique ou de l'absorption du son. »

“ Malgré les difficultés, c'est gratifiant de se dire que ces rénovations sont un réel plus, autant pour la population que pour le personnel communal ”



**Quels sont les coûts de cet immense chantier ?**

« Une rénovation complète comme celle de l'îlot communal, sur plusieurs années, nécessite un investissement considérable de la part de la commune et de son personnel. Quand on se lance dans un projet comme ça, il faut savoir qu'il y aura à la fois un coût de construction, mais également un coût en personnel. Bien sûr, la commune a été soutenue par des subsides plus ou moins importants (surtout pour le bâtiment Malibran qui est un bâtiment classé et pour lequel la Région interviendra à hauteur de 80 %), mais ça n'empêche que la commune doit assumer une grosse partie des dépenses.

En outre, grâce à ces rénovations, certaines économies sur le long terme pourront avoir un réel impact financier à l'avenir. Sur le plan énergétique par exemple – pour autant que la technique suive et fonctionne – tout a été pensé pour réduire les coûts de chauffage et d'électricité. »

**Quelles ont été les difficultés ou obstacles d'un point de vue décisionnel ?**

« Les travaux entrepris ont été décidés par la majorité précédente depuis un long moment. Peu avant leur concrétisation, les mandataires de la commune d'Ixelles auraient pu s'y opposer ou contester certaines choses, mais ça n'a pas été le cas. J'estime que les décisions qui sont prises doivent être honorées. Nous sommes dans une continuité de l'État et ça n'a pas de sens d'arrêter un certain nombre de travaux alors que les chantiers sont déjà en cours.

Par ailleurs, il est vrai que budgétairement et politiquement, cela peut parfois être un peu compliqué. Le fait, par exemple, que les majorités précédentes aient lancé autant de chantiers en même temps : le musée, la piscine, l'îlot communal... ne facilite pas vraiment les choses. En effet, il est aisé et peu onéreux de prendre des décisions, mais une fois qu'elles se concrétisent, les législatures d'après doivent en porter la charge financière. Et bien souvent, les coûts réels sont bien plus élevés que ce qui était prévu au départ parce que certains éléments ne sont pas pris en compte, comme le mobilier, l'information, la signalétique...

Mais dans le fond, ces travaux devaient être entrepris un jour ou l'autre. C'est ingrat pour nous parce que nous subissons une décision qui n'est pas la nôtre et dont les conséquences tombent durant notre mandat, mais c'est néanmoins gratifiant de se dire que ces rénovations seront un réel plus pour les années qui viennent. »

**Est-ce que ce projet n'est pas trop lourd à gérer pour la commune ?**

« Les compétences internes d'une commune rendent plus complexe la gestion de projets de cette envergure parce que ce n'est pas son rôle premier évidemment. C'est pour cela qu'on doit payer des bureaux externes qui font l'accompagnement, mais ce ne sont pas ceux qui sont le plus responsabilisés non plus. Et quand ça ne se passe pas bien, c'est rare qu'on puisse se retourner contre les entrepreneurs puisque le suivi a été exter-



> Le nouvel atrium

nalisé. Les pouvoirs publics sont ensuite démunis par rapport aux problèmes qui surviennent par la suite. Heureusement, le collège échevinal, le service architecture et le service des affaires juridiques traitent avec nous de ces questions-là. »

**Comment s'est passé le déménagement et la gestion des équipes à cette période ?**

« Je dois dire que ça s'est très bien passé. Le service Population - État civil par exemple a fait son déménagement tout seul et en très peu de temps, sans que ça n'ait aucun impact sur le service au public. C'était très important de le maintenir et les équipes ont fait ça parfaitement. J'ai moi aussi veillé à leur laisser du temps en n'organisant pas trop rapidement l'inauguration du projet. Je les ai laissés s'installer et prendre leurs marques pour être sûr que tout le nouveau matériel soit bien installé ; quitte à prendre quelques mois de retard sur le planning prévu initialement pour l'inauguration. C'est donc finalement en juin 2022 qu'on a pu présenter fièrement les nouveaux locaux communaux. »

**Est-ce que ce nouveau lieu impacte la manière de travailler du personnel ?**

« La qualité de l'espace, du son et de l'ambiance fait en sorte que le personnel semble plus paisible. Il est évident que quand vous entrez dans un environnement désagréable où le son est aigu et résonne, où le bâtiment est dans un mauvais état, où il fait trop chaud ou trop froid... ça peut créer une certaine nervosité, autant du côté des employés que des usagers, et impacter négativement l'accueil et l'atmosphère de travail. D'ailleurs, dès que j'ai reçu les plans, j'ai tenu à donner mon avis sur le fait d'accueillir les publics de différentes manières. L'idée est de pouvoir parfois aller vers le public, plutôt que d'attendre chaque fois qu'il fasse la file derrière

un guichet. C'est ainsi que des bornes ont par exemple été installées avec du personnel qui est là pour accompagner le public dans certaines démarches. Il est aussi possible de s'asseoir autour d'une table pour discuter au milieu de l'atrium ; et puis parfois on attend, pas trop longtemps, son tour pour obtenir le service attendu. Cette logique d'avoir un réel endroit d'accueil est désormais nettement renforcée. »

**Le télétravail mis en place durant le confinement va-t-il se pérenniser ?**

« Dans les services d'aide à la population, notre priorité est de rester proche du public et un maximum disponible physiquement. Durant la pandémie, nous n'avions pas le choix de rester à la maison, mais ce n'était pas simple à appliquer. À présent, certains membres du personnel peuvent prendre jusqu'à deux jours de télétravail par semaine, selon les services, alors que la norme n'était qu'à un jour par semaine avant le Covid. »

**Est-ce que les services en ligne de la commune ont eux aussi été renforcés ?**

« Il y a en effet une amélioration de tout ce qui est disponible de chez soi. Un nouveau site internet a été mis en ligne avec une possibilité de recevoir beaucoup plus d'informations et d'accéder à des informations téléchargeables de chez soi de manière beaucoup plus fluide et intuitive. Bien sûr, tous les documents peuvent également être retirés physiquement à la commune ; l'un n'exclut pas l'autre. Un troisième moyen d'obtenir les documents existe pour les personnes en décrochage informatique : des bornes avec des ordinateurs au sein même de l'atrium, avec des employés communaux pour aider le public à compléter leur dossier ou remplir et envoyer l'un ou l'autre document. »



## Quid du corner physique récemment installé pour aider tous les Ixellois dans leurs démarches administratives ?

« Par ailleurs, et ça c'est la grande nouveauté, un local à part appelé « corner » a été mis en place entre la rue du Viaduc et la chaussée d'Ixelles. Des permanences y sont organisées pour absolument toutes les démarches administratives ; et pas uniquement communales. Cela vient renforcer le call center (disponible tous les matins) mis en place durant le confinement et qui s'est pérennisé ensuite. L'idée de ce corner est venu du fait que de nombreuses personnes ont non seulement besoin d'une aide administrative informatique, mais également d'un contact humain pour expliquer concrètement ce qu'elles recherchent. »

## Enfin, est-ce que la rénovation de l'îlot communal s'inscrit dans une logique de rénovation globale ?

« Non, la rénovation de l'îlot communal et celle du réaménagement de l'espace public sont deux projets totalement séparés. Quoique pour la place Fernand Cocq, qui est une voirie communale, nous avons mis le paquet pour que les travaux avancent rapidement. Ensuite, la chaussée d'Ixelles (voirie régionale) a également été rénovée dans une volonté d'améliorer la mobilité des citoyens qui s'avérait tout à fait nécessaire. En effet, depuis des années, les bus de la ligne 71 restaient bloqués les uns derrière

les autres dans la circulation ; il était donc important de fluidifier la voirie en faisant en sorte qu'il y ait moins de véhicules autorisés à y circuler. Par cet aménagement, il y a effectivement une nette amélioration qui a eu lieu et qui permet désormais de rendre l'îlot communal bien plus accessible qu'avant. D'une certaine manière donc, on peut dire que les deux projets sont en effet liés. »

Propos recueillis par Philippe Delvaux

## RÉNOVATION MODERNE, DURABLE ET ACCESSIBLE, AU SERVICE DE LA POPULATION

Les précieuses informations apportées par le bourgmestre Christos Doukeridis permettent de mieux comprendre les enjeux, les défis, les difficultés parfois, de ce genre de rénovation d'envergure. D'autres détails ci-après viennent compléter son propos et étoffer ce qui se passent réellement derrière le réaménagement complet de l'îlot communal d'Ixelles ; et en particulier derrière l'atrium moderne et flambant neuf qui accueille désormais les services à la population.

Pour connaître les tenants et aboutissants d'une rénovation, rien de plus pertinent que les informations apportées autant par l'entreprise de rénovation que par les architectes. Pour l'atrium et d'autres bâtiments de l'îlot communal d'Ixelles, c'est ARTES Group qui s'est chargé des travaux ; ils se sont basés sur les plans de deux bureaux d'architecture : ARTER et A2RC.

## Un coût de 22,5 millions d'euros

L'îlot communal d'Ixelles, installé depuis 1849 à côté de la place Fernand Cocq, a été rénové plusieurs fois, de manière plus ou moins superficielle, au cours des 20 dernières années. Néanmoins, les bâtiments de l'administration communale devaient absolument être rénovés en profondeur, car ils étaient devenus obsolètes et peu pratiques, à la fois pour le personnel et la population. Les services n'étaient plus en mesure d'accueillir dans de bonnes conditions un public sans cesse plus nombreux. En outre, les différents services avaient été dispersés sur cinq sites au fil du temps, ce qui ne facilitait pas leur accès. En 2015, il a donc été décidé de rénover l'ensemble de l'îlot en trois phases différentes.

Les premiers travaux se sont terminés en 2017 ; il s'agissait de la toute première phase. Ce chantier a concerné la démolition et la reconstruction des bâtiments sis 16 à 22 rue du Viaduc. Il a démarré le 1<sup>er</sup> juin 2015 et s'est clôturé dans les délais prévus initialement. Il concernait à l'époque 60 employés travaillant dans les services dits internes de l'administration ; à savoir, le Département des Finances, le

1. Source : reportage de BX1, en juin 2022

Secrétariat des Assemblées et les Affaires Juridiques. S'est également implanté au rez-de-chaussée de cette aile, le restaurant communal et, au sous-sol, un parking de 14 emplacements.

Juste après, la deuxième phase (mise en place d'un atrium de 3.300 m<sup>2</sup>) a débuté et vient tout juste de se terminer et d'être inaugurée. La troisième phase, enfin, est prévue prochainement et se terminera en 2025. Le coût total de tous ces travaux s'élève à 22,5 millions d'euros dont seulement 5 millions ont été pris en charge par la commune. Le reste est payé par la Région bruxelloise et le Fédéral.

### « Avant, les gens devaient monter au troisième étage sans ascenseur »

La deuxième phase concernait donc la rénovation complète de la partie droite de l'îlot communal pour en faire un atrium moderne et accessible. Yannick Piquet, échevin des travaux publics à Ixelles, a expliqué à quel point ce nouvel atrium est une réussite sur bien des plans : « Il faut tout d'abord souligner que nous avons amélioré l'accessibilité du lieu ; ce qui est une chose vraiment essentielle. Il faut bien se rappeler qu'avant, les gens devaient monter au troisième étage sans ascenseur dans des escaliers en colimaçon. Pour les personnes en situation de handicap ou les parents avec des poussettes, c'était extrêmement difficile. Il y a maintenant une grande passerelle qui permet d'améliorer l'accessibilité. À l'intérieur, les tensions sont apaisées du fait que le bruit est moindre et que les gens sont servis plus rapidement. »

### L'entreprise ARTES à la manœuvre, sur base des plans de Arter et A2RC

L'entreprise ARTES a achevé fin juin 2022 une deuxième phase imposante, composée de démolitions et de (re) constructions, avec comme point d'orgue un superbe atrium dont la vocation est d'accueillir le public tout en donnant à la commune une image de modernité.

L'un des objectifs des architectes (Arter et A2RC) était de libérer le cœur de l'îlot en créant deux nouveaux espaces non construits au cœur des bâtiments, afin d'organiser l'espace de manière claire et d'offrir un accès limpide aux services de la commune. Face à l'ampleur de la tâche et à l'impossibilité de priver la population de l'ensemble des services, le projet fut scindé en plusieurs phases.

Kevin Michels, gestionnaire de chantier chez ARTES, a suivi la fin de la première et la totalité de la deuxième : « Cette phase 2 fut d'une plus grande ampleur encore que la première. Elle s'est focalisée sur les bâtiments à l'angle de la rue du Viaduc et de la chaussée d'Ixelles. Sur cette dernière, plusieurs immeubles dotés de façades de caractère mais non classées y ont été conservés et restaurés. Rue du Viaduc, une démolition a fait place à un nouvel immeuble moderne, percé de hautes baies vitrées verticales sur chaque niveau. »

### Un chantier à la merci du Covid et d'autres défis majeurs

Prévu sur 375 jours, le chantier a duré environ 550 jours, compte tenu des surprises et modifications auxquelles ARTES a dû faire face. Le Covid a notamment entraîné un arrêt complet du chantier pendant le premier confinement.

Mais le plus gros imprévu concernait le bâtiment à rénover. Kevin Michels explique encore : « Nous nous sommes rendu compte que plus aucun plancher n'offrait une portance suffisante. Avec à la clé le démontage et le remplacement non prévus de 1.800 m<sup>2</sup> de planchers. Comme il n'était pas possible de consolider les fondations existantes, nous avons opté pour refaire les planchers en bois. » Du point de vue énergétique, tout a été pensé pour le confort thermique avec une isolation par l'intérieur d'un bâtiment qui ne l'était pas du tout.

Autre défi relevé avec brio par ARTES : la cohabitation avec la population. Pour une sécurisation maximale pendant les travaux, l'entrepreneur avait prévu une séparation entre le bâtiment en construction et celui des services à la population situé juste à côté. Tout s'est bien déroulé.





Quant à la durabilité, la commune d'Ixelles ne rate pas le virage énergétique, grâce à une isolation très performante et le recours à la géothermie.

## « Nous sommes très fiers de l'atrium, qui fera oublier l'image vieillotte des anciens bâtiments »

L'entrée principale du complexe communal donne sur un vaste atrium ouvrant sur les différents bâtiments qui composent l'ensemble grâce à une impressionnante passerelle suspendue à la toiture de manière à laisser l'espace au sol totalement dégagé. « Nous

avons tout modélisé en 3D avant la fabrication en atelier. La pose sur chantier fut également un défi, pour pouvoir insérer l'ouvrage entre trois murs existants, avec des profilés qui faisaient toute la longueur de l'atrium, soit 16 m de long. », explique toujours Kevin Michels. Entièrement réalisée en acier, cette passerelle de 75 tonnes a été acheminée depuis l'usine en plusieurs tronçons puis assemblée sur chantier. Elle a eu ensuite droit à un habillage en plaques de plâtre.


« Nous sommes très fiers de l'atrium, qui fera oublier l'image vieillotte des anciens bâtiments communaux. Le desk d'accueil, réalisé par la menuiserie Julien Goblet sur un dessin de l'architecte, a déjà un beau succès sur les réseaux sociaux. Ce comptoir faisait partie de notre lot, qui comprenait tous les travaux depuis la démolition jusqu'à la finition et le mobilier fixe, comme les guichets qui dégagent une ambiance chaleureuse avec leur placage en chêne. »

## Une menuiserie intérieure complexe et chaleureuse

Ce placage en chêne, justement, est du plus bel effet à l'intérieur. Au centre de l'atrium, notamment, trône un desk d'accueil aux formes anguleuses réalisé par la Menuiserie Goblet sur un dessin des architectes. Les guichets et les portes en accordéon qui les séparent de l'espace ouvert de l'atrium sortent également des mêmes ateliers.

Julien Goblet, le patron de l'entreprise évoque plus précisément le travail fourni pour le desk d'accueil : « Initialement, l'architecte était parti sur des formes arrondies. Puis, cela a changé du tout au tout, pour arriver à un jeu de triangles sans doute inspiré des angles formés par la passerelle dans l'atrium. Nous sommes partis des vues en plan pour y ajouter axes et cotes, afin d'alimenter notre machine CNC 5 axes et de découper les éléments en tenant compte des différents degrés d'inclinaison. Nous avons travaillé avec un mockup sur lequel nous sommes venu coller les formes ainsi créées. La fabrication proprement dite s'est déroulée sur une quinzaine de jours. »

Quant aux guichets, ils ont été conçus en interne de A à Z selon le même principe, mais en plus simple. Ils comprennent des montants intermédiaires acoustiques et s'assemblent comme un mécano. Les impressionnantes portes en accordéon sont pour leur part fabriquées en chêne massif, avec vitrage feuilleté et quincaillerie en inox.

Bien évidemment, cette technique complexe, autant à l'extérieur qu'à l'intérieur n'a qu'un seul et unique but : permettre autant à la population qu'au personnel communal d'effectuer leurs tâches en toute quiétude, dans un environnement sain et apaisant. 

## UNE INAUGURATION EN GRANDE POMPE, SOUS UN SOLEIL RADIEUX

Le 22 juin 2022, sous un soleil radieux, l'atrium flambant neuf de l'îlot communal d'Ixelles a été inauguré en grandes pompes, par le bourgmestre Christos Doukeridis lui-même. À la RTBF, il confie : « On avait des bâtiments qui, pour partie, dataient non pas du siècle dernier, mais de celui encore avant. Il fallait donc absolument les rafraîchir. Aujourd'hui, on le voit, le lieu est beau. On a déjà vu que cela a un effet apaisant chez certains visiteurs, ainsi que sur la centaine de nos agents qui travaillent ici ».

### CINQ SERVICES À LA POPULATION RASSEMBLÉS DANS UN SEUL ET UNIQUE LIEU

Lors de cette inauguration, les personnes présentes ont pu constater la beauté de l'atrium et entendre une description complète autant de la complexité des travaux que de ce qui se trouve désormais dans ce nouveau bâtiment. Les services les plus demandés (Population, État Civil, Commerce, Urbanisme, Médiation Sociale, et le SMEJA – Service d'encadrement des mesures judiciaires alternatives) sont désormais rassemblés dans un ensemble plus cohérent et rationnel.

### DES TRAVAUX QUI NE FINIRONT QU'EN 2025

Le travail des bureaux A2RC et ARTER « a permis d'améliorer la cohérence entre les différents bâtiments qui le composent, de redonner une lisibilité à l'ensemble et de mettre en valeur le patrimoine architectural et historique du quartier », a précisé la commune lors de l'inauguration. Le public est désormais accueilli dans un atrium plus spacieux et lumineux grâce aux surfaces vitrées.

Malgré cette inauguration, les travaux ne sont pas encore finis à Ixelles. La troisième phase est prévue à l'automne 2022. Elle concerne la rénovation de l'immeuble traversant l'îlot de la rue du Viaduc, vers le pavillon « Malibran », et de l'immeuble situé le long de la rue Malibran. Soit là où se trouvait l'accueil du public des Services Population et État Civil. Viendra enfin la restauration du Pavillon Malibran lui-même pour clôturer cet immense ouvrage qui aura pris près de dix ans à être finalisé.