



# COMMENT GÉRER ET TRANSMETTRE LE PATRIMOINE HISTORIQUE?

Texte : Paul Grosjean - Photos : Jean Luc Flenal

Dans le cadre de sa grande série sur « les Plus Belles Demeures de Bruxelles », l'ESSENTIELLE IMMO saisit l'occasion de mettre à l'honneur la gestion et la transmission du patrimoine historique. Qu'ils soient publics ou privés, les biens historiques ne sont pas des biens comme les autres, que ce soit pour des raisons légales, architecturales, artisanales, fiscales, immobilières,... Nous avons donc réuni experts, propriétaires, influenceurs afin de faire le tour de la question...

Ont participé à notre table ronde sur le patrimoine historique :



Quentin de RADIGUÈS  
Avocat et membre de la COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET SITES

Francis METZGER  
Architecte et Président de l'ORDRE DES ARCHITECTES FRANCOPHONES ET GERMANOPHONES DE BELGIQUE

Bruno DUHEYM  
Compagnon du devoir et représentant d'EMBUILD BRUSSELS

Nadia ABBÈS  
General Manager PROMÉTHÉA

Véronique de LIMBURG STIRUM  
Présidente de l'ASSOCIATION ROYALE DES DEMEURES HISTORIQUES DE BELGIQUE

Jean-Philippe BONTE  
Wealth Analysis & Planning Advisor ING PRIVATE BANKING

Suzanne BELGEONNE  
Fondatrice IMMOBILIÈRE LE LION

## COMMENT PROTÉGER LE PATRIMOINE BRUXELLOIS?

Pour lancer le débat, il était nécessaire de rappeler les différentes méthodes de protection du patrimoine en Région de Bruxelles-Capitale. Et pour clarifier ces éléments, rien de tel qu'un excellent juriste. C'est le cas de Q. de Radiguès, associé au cabinet H&K. « En réalité, précise notre avocat, il y a deux types de mesures de protection légales et permanentes du patrimoine : le classement et l'inscription sur la liste de sauvegarde. L'initiative peut émaner, soit de l'exécutif, soit de la Commission Royale des Monuments et Sites, soit des autorités communales, soit du propriétaire, soit d'une association dont l'objet social concerne la sauvegarde du patrimoine. » Sachant qu'il ne peut mettre en péril la bonne conservation de son bien classé, le

propriétaire doit soumettre tous ses travaux de rénovation à autorisation préalable. Par contre, plus souple est l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde. Certaines transformations peuvent être exécutées sans autorisation pour autant qu'elles préservent l'intérêt patrimonial du bien.

Les chantiers sur des biens définitivement classés peuvent bénéficier d'une aide financière. Si c'est le cas, un arrêté du gouvernement (même en affaires courantes) fixe les conditions d'octroi de ces subsides. « Mais vu l'état désastreux des finances de la Région de Bruxelles-Capitale, conclut Q. de Radiguès, il est à parier que, dans les procédures de classement à venir, les autorités vont de plus en plus tenir compte, au-delà de l'intérêt patrimonial, de la faisabilité financière du projet. » En d'autres termes, il devient urgent de penser à des modes alternatifs de financement...



« Selon les règles de l'aménagement du territoire, un bien patrimonial est un immeuble qui présente un certain nombre d'intérêts, artistiques, folkloriques, paysagers, urbanistiques, ... »

QUENTIN de RADIGUÈS - AVOCAT

## QUELLE DOIT ÊTRE L'APPROCHE DE L'ARCHITECTE ?

F. Metzger est originaire du quartier historique des Marolles. Ceci explique peut-être son attachement au patrimoine bruxellois. « Chaque projet de restauration demande d'établir une conversation intemporelle avec le créateur initial. En fait, il faut apprendre à aimer le bâtiment qui a perdu de son âme au

fil du temps. Notre travail, en tant qu'architecte, c'est alors de reconquérir l'identité d'une œuvre sous une forme qui n'a sans doute jamais existé. »

Concrètement, comment cela se passe-t-il ? « Une fois qu'on a identifié l'œuvre, tout le reste ne peut être que contemporain. Un bon exemple à ce sujet est la rénovation de l'Hôtel Astoria. Il s'agissait à la fois de restaurer les parties historiques et de réhabiliter les parties neuves, tout cela en respectant les critères propres au palace et en créant un lieu typiquement bruxellois. » A ce stade, on peut dire que F. Metzger a réussi son pari de la Rue Royale...

## IMPORTANCE DE LA QUALITÉ DES ARTISANS

Au-delà du cadre légal et de la vision architecturale, impossible de restaurer le patrimoine historique sans main d'œuvre qualifiée. La résurrection de la cathédrale Notre-Dame de Paris en est l'illustration parfaite. Grâce à la fantastique mobilisation de tous les compagnons du devoir, le projet a pu être mené à bien dans les délais... B. DuheyM fait justement partie de cet univers du compagnonnage. Il est par ailleurs très engagé au sein d'Embuild Brussels, la section bruxelloise de la fédération belge de la construction. Sa hantise est le départ à la retraite d'artisans sans transmission du savoir-faire ni reprise d'activité. Cela provoque la disparition progressive des compétences. La formation des jeunes (spécialement des jeunes femmes) aux métiers du patrimoine est donc primordiale.



« Ce contexte, précise B. Duheym, nous oblige à mettre en relation les acteurs locaux et ceux d'ailleurs. C'est pour cela qu'Embuild Brussels, à l'initiative de son président, Alexandre De Cesco, a créé le réseau Brussels Heritage Network. Notre objectif est clairement d'améliorer la visibilité des entreprises spécialisées et d'identifier les compétences disponibles. »

## COMMENT FINANCER LA RESTAURATION DU PATRIMOINE ?

Prométhéa est une ASBL spécialisée dans la promotion du mécénat d'entreprise. « Hélas, en Belgique, constate N. Abbès, General Manager de Prométhéa, les pouvoirs publics ne peuvent plus assumer seuls la valorisation et la préservation du patrimoine. La question fondamentale est dès lors de savoir comment mobiliser des financements privés en faveur de la protection patrimoniale. Pour nous, la réponse est claire : il s'agit de fixer une définition du mécénat qui soit entre la philanthropie et le sponsoring. Et par rapport à ce cadre légal, il importe de développer une fiscalité incitative qui permette d'encourager les entreprises à soutenir la préservation du patrimoine (comme c'est le cas en France via la loi Aillagon). Bref, la balle est dans le camp des autorités qui devraient davantage prendre en compte les retombées économiques que peuvent susciter les trésors patrimoniaux. » Il serait temps que dans la perspective du bicentenaire de la Belgique, les politiques se réveillent. Sans oublier le 40<sup>e</sup> anniversaire de la Région de Bruxelles-Capitale en 2029...



**« Le patrimoine, ça appartient à quelqu'un et ça appartient à tout le monde ; j'aime bien cette idée de mémoire collective... »**

FRANCIS METZGER - ARCHITECTE

## N'OUBLIONS PAS LE RÔLE ESSENTIEL DES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS

Mais les biens patrimoniaux ne sont pas uniquement publics. Chez nous, il y a aussi un fantastique patrimoine privé. Savez-vous que la Belgique serait le pays qui compte le plus de châteaux au kilomètre carré ? Autrement dit, l'énorme contribution des propriétaires privés devrait être davantage reconnue. V. de Limburg Stirum gère ainsi avec succès le Domaine Adornes à Bruges. Et, aujourd'hui, elle préside l'Association Royale des Demeures Historiques et Jardins de Belgique.

En fait, de nos jours, les propriétaires privés de biens historiques se doivent d'assumer les multiples aspects de la gestion patrimoniale, qu'ils soient stratégiques, professionnels, sociétaux, économiques, familiaux. Et cela comprend aussi la question fondamentale de la transmission. « Maintenant, précise



**« En tant que compagnon, pour moi, le patrimoine, c'est transmettre et garder en l'état l'ensemble des biens. »**

BRUNO DUHEYM - EMBUILD BRUSSELS



**« A côté de la définition légale, je dirais qu'il y a patrimoine dès qu'il y a une dimension émotionnelle qui est exprimée par des gens autres que les propriétaires. »**

VÉRONIQUE de LIMBURG STIRUM - ASSOCIATION ROYALE DES DEMEURES HISTORIQUES

V. de Limburg Stirum, les propriétaires privés sont de véritables entrepreneurs. Il est temps que les autorités tiennent compte de leur professionnalisme et leur accordent plus de liberté. » Comme on dit à l'association, aide-toi et l'Etat t'aidera...

## PAS DE SUCCESSION SANS PLANIFICATION

S'il est une banque qui est engagée dans la préservation du patrimoine bruxellois, c'est bien ING. Tous les spécialistes s'accordent à dire que son siège de l'Avenue Marnix fait partie des bâtiments iconiques de la capitale, au même titre que le Glaverbel ou la Royale Belge. Cet immeuble (construit dans les années 60 par Léon Lambert) est en cours de rénovation. La fin des travaux est prévue en 2025. Le public pourra alors accéder au bâtiment (selon un cadre encore à préciser). Bref, chez ING, on est très sensible à la notion de patrimoine historique...

Mais qui dit propriétaire privé de patrimoine historique, dit transmission. C'est là que le banquier peut intervenir par ses bons conseils. Vu le niveau élevé des droits de succession en Belgique, il vaut mieux anticiper. On parle alors de planification successorale. C'est exactement la spécialité de J.-P. Bonte chez ING. « En réalité, souligne notre Planning Advisor, il n'y a pas de solution-miracle. C'est au cas par cas qu'il faut identifier les solutions. Une première option peut être la donation aux enfants avec réserve d'usufruit. L'approche peut être intéressante vu que les droits de donation sont moins élevés que les droits de succession (jusqu'à un certain montant). Une deuxième démarche est celle de la fondation privée qui permet d'éviter l'éparpillement entre plusieurs héritiers. Le bien reste en principe dans la structure dont





« Le patrimoine, c'est une façon de renforcer son identité et de préserver une certaine idée de la démocratie. »

NADIA ABBÈS - PROMÉTHÉA

Le but est non lucratif. Mais le revers est qu'on ne peut plus en disposer. Un dernier scénario est celui de la société, SRL ou SA. C'est indiqué si on veut exploiter le bien comme, par exemple, à des fins événementielles. A ce moment-là, c'est l'impôt des sociétés qui prévaut. Bref, chaque dossier demande une stratégie adaptée. » Mais une chose est sûre : sans planification, les héritiers devront payer des droits de succession. Et parfois, pour financer ces droits, il n'y aura pas d'autre alternative que de vendre...

## LE MARCHÉ DES BIENS HISTORIQUES EST À LA BAISSE...

S. Belgeonne, fondatrice de l'Immobilière Le Lion, est tellement amoureuse du patrimoine qu'elle conjugue, tous les jours, patrimoine matériel et patrimoine immatériel. En effet, ses bureaux de Boitsfort se trouvent dans l'ancienne villa dont s'est entièrement inspiré Hergé pour dessiner la demeure du Professeur Bergamotte dans son album « Tintin et les 7 Boules de Cristal » ...



« En tant que juriste et fiscaliste, je suis spécialisé dans la planification successorale ; je suis donc amené parfois à m'occuper de patrimoine historique... »

JEAN-PHILIPPE BONTE - ING PRIVATE BANKING



Bref, avec toute son expérience, S. Belgeonne connaît parfaitement le marché immobilier des biens historiques à Bruxelles. « Force est de constater que le contexte a fortement évolué. Aujourd'hui, quand vous êtes propriétaire d'un bien historique, les contraintes sont beaucoup plus importantes qu'avant, notamment sur le plan énergétique... Et si votre bien est classé, vous êtes encore moins libre. Ce n'est pas par hasard si pas mal de propriétaires rechignent à demander le classement. Bref, pour les Belges, dont l'esprit est souvent terre à terre, ces biens sont moins attractifs. » Heureusement, si vous êtes à la vente, il y a encore des fous de patrimoine prêts à acheter...

## DOIT-ON PERMETTRE L'ACCÈS DU PUBLIC AUX BIENS HISTORIQUES ?

En Région de Bruxelles-Capitale, les chasseurs de trésors ont encore en mémoire le bras de fer entre la Secrétaire d'Etat au Patrimoine, Ans Persoons et la famille Stoclet, concernant l'ouverture du palais homonyme au public. Ce conflit repose sur une véritable interrogation : faut-il ouvrir au public les biens patrimoniaux ? Nous avons sondé notre panel sur la question en commençant par V. de Limburg Stirum, représentante des propriétaires privés. « Pour le Palais Stoclet, mon idée est que le bâtiment devrait être mis à la disposition des scientifiques afin qu'ils puissent étudier les savoir-faire utilisés lors de la construction. Par contre, l'accessibilité doit rester à la discrétion des propriétaires. » Pour notre compagnon du devoir, en revanche, la visite d'un bien historique peut être envisagée afin d'intéresser les populations jeunes aux métiers de la construction. N. Abbès d'ajouter que cela pourrait aussi inspirer les donateurs. De manière générale, nos débatteurs considèrent que toucher des subsides implique l'ouverture au public. Par rapport au cas spécifique du Palais Stoclet, laissons le mot de la fin au Président de l'Ordre des Architectes. « Même s'il est parfaitement entretenu, le bâtiment reste fragile. Je plaide donc pour un dialogue constructif entre la famille et les autorités afin d'aboutir à un projet d'avenir. » Espérons que le bon sens finira par l'emporter...



« Très vite, dans mon métier d'agent immobilier, j'ai eu la chance de rencontrer des gens fantastiques qui m'ont ouverte au patrimoine, comme les Wittamer. »

SUZANNE BELGEONNE - IMMOBILIÈRE LE LION

