



© Coll. CDK

Le Résidence Palace, siège du Conseil européen (1922-2012)

La nouvelle mode de la vie en appartement

La construction, au cœur du quartier Léopold, du Résidence Palace, à mi-chemin entre l'hôtel et l'appartement de luxe, semble rétrospectivement anachronique. Elle témoigne en effet d'une foi dans la vocation résidentielle du quartier qui régressera de manière spectaculaire après la guerre (*p. 72*).

L'initiative est due à un des pionniers du développement des immeubles à appartements de luxe à Bruxelles, **Lucien Kaisin**, fondateur du Crédit général hypothécaire et mobilier. A l'instar de la Société belge immobilière, il surfe sur une nouvelle vague encouragée par la législation sur la copropriété et le crédit hypothécaire, censée résoudre les problèmes de logement de la classe moyenne. Au lendemain de la première guerre en effet, non seulement le coût de la construction est devenu inabordable mais la domesticité se fait de plus en plus exigeante et indocile. Alors qu'elle avait marqué jusque-là un attachement inconditionnel à la



maison individuelle, une partie de la bourgeoisie est désormais mûre pour la vie en appartement, pourvue de toutes les commodités modernes. Des complexes d'appartements luxueux, pourvus de services collectifs comme le restaurant, la salle des fêtes, le club privé, le théâtre ou la piscine, existent déjà dans les grandes capitales. Pourquoi pas à Bruxelles ?

Après le Résidence Palace, le promoteur bruxellois financera encore Les Pavillons français, immeuble de 15 étages situé à la rue du Noyer à Schaerbeek et La résidence de la Cambre, premier gratte-ciel bruxellois de 16 étages planté le long du boulevard Général Jacques, qui s'inspire des formes de l'art déco new-yorkais. Les deux immeubles sont signés par l'architecte Marcel Peeters.

Une petite ville moderne dans une grande cité

Pour réaliser le complexe de plusieurs immeubles de la rue de la Loi, Lucien Kaisin fait appel à un architecte suisse, **Michel Polak**, rendu célèbre par la construction de la résidence de luxe "Riant-Château" dans la ville d'eau de Montreux. Celui-ci travaille sur les plans dès 1921 mais ne peut les déposer à la Ville de Bruxelles qu'un an plus tard. Des difficultés techniques, liées à la mauvaise qua-

lité du sous-sol à hauteur de la chaussée d'Etterbeek, imposent des études poussées de la part de l'ingénieur Alexandre Sarrasin. Il ne faudra pas moins de 2.500 pieux Franki pour s'assurer de la stabilité de l'ensemble, dont les fondations sont entamées en mars 1923. 1.200 ouvriers travaillent en permanence sur ce chantier gigantesque, sans compter ceux qui sont mobilisés par le façonnage des matériaux.

Remarquable par ses dimensions plus que par son style, le complexe imaginé n'est pas un gratte-ciel – Michel Polak s'en défend – mais plutôt un élégant ensemble aux lignes sobres lui conférant un caractère monumental. C'est une petite ville moderne dans une grande cité, sans souci d'intégration dans le quartier qui l'abrite. Très classique, son style emprunte quelques éléments à la renaissance italienne mêlés d'éléments décoratifs de l'art déco.

Le complexe immobilier comprend cinq ailes – les "quartiers" Charlemagne, Cinquantenaire, Juste Lipse, du Centre et des Célibataires – articulées autour d'une rue intérieure à sens unique qui relie les rues de la Loi et Juste Lipse, de cours et d'un patio à colonnade. Les pièces de séjour obéissent



© Coll. CDK



davantage au souci de la perspective que de l'orientation par rapport au soleil. Le parement des façades est en pierre blanche, ornée de bas-reliefs stylisés, reposant sur un soubassement en pierre bleue. Sous la corniche court une frise à volutes. Les accès sont éclairés par de splendides lampadaires à consoles et ferronneries.

Le développement comprend 180 appartements, de 3 à 20 pièces chacun, dotés du confort moderne et de services collectifs impressionnants, faisant du complexe un ensemble autarcique. La structure de l'appartement respecte horizontalement celle de la maison bourgeoise avec le souci avoué d'alléger les tâches domestiques et de faciliter la vie quotidienne. La hiérarchie des espaces, séparant les pièces réservées à la vie privée, à la réception et aux services, est respectée. Dans cette logique, l'entrée des maîtres est distincte de celle des domestiques et des fournisseurs.

Chaque entité comporte tous les équipements modernes comme salle de bains avec eau chaude, toilettes séparées, chambre froide. L'immeuble est en outre doté d'ascenseurs, de monte-charges en liaison avec le service traiteur des cuisines, du chauffage central, de gaines à déchets, d'une buanderie et de la distribution postale aux étages par pneumatiques. A côté des boutiques en tous genres – banques, produits de luxe, coiffeurs – le rez comprend un théâtre de 516 places et des infrastructures sportives comme une piscine, des bains turcs et des salles d'escrime. Des courts de



Théâtre

tennis animent les toits des garages, prévus pour 200 véhicules. Le dernier étage accueille le premier restaurant panoramique de Bruxelles, la "Pergola".

L'Administratif Palace

DE L'ETAT BELGE...

Inauguré en 1927, le Résidence Palace connaît un engouement aussi massif qu'éphémère. Les appartements sont loués en un temps record et la vie mondaine y déploie chaque semaine ses fastes. La résidence s'adresse à une clientèle fortunée très cosmopolite où se côtoient gens de la noblesse, diplomates et hommes d'affaires. Prometteuse, la mayonnaise ne prend pourtant pas. Au lendemain de la guerre, le complexe ne se relève pas des réquisitions dont il a été l'objet. L'Etat belge, à la recherche de vastes immeubles pour y abriter ses fonctionnaires, s'en porte acquéreur en 1947. Situé dans le prolongement de la rue de la Loi, l'immeuble est idéalement situé. L'Etat le transforme en bureaux et n'hésite pas à le surélever d'un étage (1953).

Une campagne de rénovation et d'extension du Résidence Palace est ensuite confiée aux fils Polak, Jean et André, au début des années 1970. L'arrière de l'immeuble, encore séparé de la rue de la Loi par quelques maisons particulières, sert alors de support à une extension de bureaux dont le murrideau de verre et d'aluminium est censé s'harmoniser avec la façade du Berlaymont qui vient d'être achevé en face. Des infrastructures