

An aerial photograph of a historic city, likely Bruges, Belgium. The image shows a dense cluster of old buildings with gabled roofs. In the background, a large cathedral with five prominent spires (St. Mary's Church) stands out. The foreground shows more traditional European architecture, including a building with a prominent tower on the left. The overall tone is sepia or reddish-brown.

Démolir ou bâtir avec ce qui reste : Réhabiliter le patrimoine ancien

Anna Denis

Démolir ou bâtir avec ce qui reste : Réhabiliter le patrimoine ancien

Le cas du Mont-de-Piété de Tournai.

Promotrice : Gobbo Emilie
Experte externe : Mairy Cécile

Travail de fin d'étude présenté en vue du diplôme d'architecte, au sein de la Faculté
d'ingénierie architecturale et d'urbanisme de l'Université Catholique de Louvain
UCLouvain – LOCI Tournai.

Année académique 2025-2026

Note sur les sources graphiques

Les plans présentés dans ce travail ont été établis à partir de relevés personnels effectués sur site, de plans d'archives, de relevés réalisés par les étudiants de l'UCLouvain LOCI en 2017, et de la photogrammétrie réalisée par Valentin Bouvry. Les plans des maisons 4 et 6 de la rue des Carmes ont été réalisés par l'atelier Archipel en 2022.

Un TFE en master complémentaire du patrimoine a été réalisé par Ilham Rakii en 2025 au sujet du Mont-de-Piété¹. Une analyse précise de l'ensemble des pathologies de l'édifice a été réalisée, ainsi qu'une étude sur l'ensemble des monts-de-piété du système des Pays-Bas espagnols. Je vous invite à vous y référer pour plus amples informations.

Ce TFE aborde une problématique différente du premier sur le sujet, et a été réalisé dans le prolongement du précédent.

Sauf mention contraire, l'ensemble des plans, coupes et illustrations du projet sont de l'auteure.

1. Rakii, I. (2025). Le Mont-de-Piété de Tournai : Contexte, évolution et conservation [Mémoire de master, Université catholique de Louvain].

Table des matières

Préambule	9
Remerciements	9
Introduction	10
Méthodologie	12

Chapitre 1 : Le patrimoine : une construction culturelle et un système faillible	15
1. Qu’est-ce que le patrimoine ?	16
2. Notion de protection du patrimoine	17
3. Les niveaux de protection patrimoniale en Wallonie	18
4. Limites du système	19
5. Prise de conscience doctrinale	20

Chapitre 2 : La démolition : origine, mécanismes et impact	27
1. Origine historique de la pratique	28
2. De la matière première au déchet : une surconsommation et une surproduction	32
3. Du déchet à la valorisation : filières existantes actuelles	33
4. Carbone incorporé et conséquences climatiques	34

Chapitre 3 : La reconversion : alternative théorique et démonstration par les cas	37
1. Terminologie graduée de l’intervention sur l’existant	38
2. Cadre théorique : conserver, un geste patrimonial et écologique	39
3. Pourquoi la démolition règne en maître ?	41

Chapitre 4 : Études de cas	45
1. Démolition-reconstruction : le cas de la ferme de Ciney	46
2. Reconversion : le cas du Couvent des Récollets de Paris	52
3. Synthèse des études de cas	55

Chapitre 5. Cas pratique : Mont-de-Piété	57
1. Analyse historique générale	59
2. Étude des quinze monts-de-piété	62
3. Construction, description architecturale	65
4. Affectations et modifications successives	72
5. État de conservation et pathologies	84
6. Valorisation du bâti	88
a. Qualités immatérielles	88
b. Qualités matérielles	92

Chapitre 6. Projet : résidence étudiante	99
1. Choix de programme	100
2. Philosophie d’intervention	104
3. Application pratique	108

Conclusion	134
Bibliographie	136
Iconographie	139
Annexes	142

Préambule

Remerciements

Je tiens à remercier Cécile Mairy, experte externe, pour son regard lucide et sa disponibilité lors du suivi, ainsi que ma promotrice Émilie Gobbo pour son accompagnement et ses conseils tout au long de ce travail.

À Amélie d'Hoen, conservatrice du musée, et à Martin Couvreur, pour leur accueil et les connaissances qu'ils m'ont partagées.

Au Collège communal de Tournai, pour avoir accordé l'accès au bâtiment.

À Éric Van Ovenstraeten et Baptiste Lamblin, pour leur accompagnement et conseils lors des visites.

À Jean-Louis Vanden Eynde, pour le partage de ses documents avec une grande générosité, son temps et ses conseils.

À Valentin Bouvry, pour la qualité de la photogrammétrie et des photographies qui illustrent ce travail, ainsi que ses conseils.

Une pensée particulière va à la personne qui m'a accompagné ces dernières années, sans qui ce mémoire n'aurait pas été possible.

Enfin, je tiens à remercier ma mère pour m'avoir soutenue tout au long de ces études, et de m'avoir permis de réaliser mon plus grand rêve.

Introduction

Le sujet de ce travail de fin d'études est le fruit d'une réflexion personnelle développée depuis mon arrivée en Belgique pour mes études. Une affaire de démolition soudaine a retenu mon attention. Il s'agit d'une ferme ancienne en moellons de calcaire, déjà présente sur la carte Ferraris de 1777, actuellement reconverte en locaux administratifs pour une école. Je me suis rendue sur place une première fois pour constater la démolition, déclamée par les professeurs, puis une seconde pour découvrir que le nouveau bâtiment reprend la même emprise au sol que celui juste démolit. Je fus alors stupéfaite de cette découverte, et me demandai si une réhabilitation de la ferme ancienne aurait permis de répondre aux nouveaux besoins de l'école.

Puis rapidement, après de brèves recherches sur internet, j'ai découvert maints articles de presse traitant de démolition de bâtiments anciens, parfois classés, ou fortement en péril. Ces démolitions sont décriées par la population qui voit avec ces vieilles pierres, un pan de l'histoire disparaître à jamais. J'avais déjà constaté que de nombreux bâtiments classés étaient fortement détériorés en me promenant dans les rues de Tournai, mais ces démolitions m'ont affligée : le patrimoine est en train de disparaître sous nos yeux.

C'est précisément à Tournai que cette réalité m'est apparue dans toute sa brutalité. Le Mont-de-Piété, édifice classé du XVII^e siècle, domine le tissu urbain du quartier Saint-Jacques de sa volumétrie imposante, recouvert de lierre. Comment un tel édifice, classé et reconnu, peut-il être laissé à l'abandon en plein cœur d'une ville connue pour son patrimoine exceptionnel ? Ce cas, à ma connaissance le plus représentatif de la situation patrimoniale en Wallonie, a orienté le choix de mon site d'étude. Par crainte qu'il finisse par disparaître, et convaincue qu'une intervention architecturale pourrait lui offrir un nouveau cycle de vie, c'est sur lui que ce mémoire s'est concentré.

Je cherche alors à connaître les raisons qui ont mené à ces multiples démolitions, pour quel profit ces bâtiments sont-ils remplacés, et lesquels ont engendré une indignation populaire.

Ces bâtiments parfois séculaires ont pour la plupart connu diverses vies, avec des changements d'affectation, de modifications, des agrandissements, des surélévations, pour permettre de les maintenir fonctionnels et les adapter aux besoins changeants. Je me demande alors

s'il n'était pas possible d'ajouter un nouveau cycle de vie à ces bâtiments qui ont été démolis.

D'autre part, notre système a atteint ses limites. Nous construisons toujours plus, la production de déchets ne cesse de croître, mais les ressources se raréfient. Nous arrivons à la fin d'une ère en architecture, nous devons quitter l'économie linéaire et le mouvement de la construction neuve en béton, pour revenir à des pratiques plus sobres, d'avantage accès sur le « déjà-là », valorisant l'économie circulaire. La démolition de ces bâtiments, bien qu'anciens, constitue l'exact opposé des objectifs mondiaux pour ralentir le réchauffement climatique.

Ainsi, la question posée pour ce mémoire est :

« Comment les bâtiments patrimoniaux peuvent, après une longue désaffectation, absorber un changement d'affectation tout en étant révélés ? »

Méthodologie

Ce mémoire procède selon une logique d'entonnoir : il part du constat d'un phénomène de démolition récurrente de bâtiments anciens porteurs d'un intérêt patrimonial officiel ou populaire, pour aboutir à une démonstration appliquée à un cas concret, la reconversion du Mont-de-Piété de Tournai. Le raisonnement est cumulatif et se dessine chapitre après chapitre. Le projet architectural constitue l'aboutissement et la mise à l'épreuve de l'ensemble.

La méthode repose sur quatre registres complémentaires : la recherche bibliographique, l'analyse documentaire et archivistique (plans anciens, rapports d'expertise, fiches d'inventaire, actes administratifs), les entretiens avec des acteurs de terrain, et l'observation in situ complétée par un relevé architectural et photogrammétrique. Le raisonnement s'organise autour de quatre points théoriques majeurs : la grille des valeurs patrimoniales d'Alois Riegl, la théorie de la robustesse d'Olivier Hamant, la priorité au « déjà-là » de Philippe Simay et la critique de l'alibi du recyclage de Flore Berlingen.

Le premier chapitre définit le patrimoine comme une construction culturelle et interroge la fiabilité de son système de protection. Le corpus mobilise les théorisations fondatrices (Hugo, Ruskin, Choay), les chartes internationales (Athènes, Venise, Cracovie) et le cadre réglementaire wallon (CoPat, méthodes de l'AWaP). L'analyse des différentes valeurs d'un bâtiment de Riegl est étudiée avant d'être traduite pour l'étude du Mont. Cette étape débouche sur une lecture critique des limites financières, politiques et matérielles du système.

Le deuxième chapitre retrace l'émergence historique de la démolition, de la déconstruction-réemploi préindustrielle à la table rase contemporaine, puis en analyse les impacts environnementaux. Le corpus combine travaux historiques (Bernardi), données statistiques (Statbel), cadre réglementaire et outils techniques d'évaluation (PEB, TOTEM, analyses de cycle de vie). La critique de Berlingen y est posée : le recyclage peut fonctionner comme un alibi qui prolonge la logique du jetable.

Le troisième chapitre aborde le cadre théorique de la reconversion comme alternative, en articulant le « déjà-là » de Simay et la robustesse de Hamant. Les freins à la reconversion sont étudiés afin d'enrayer les démolitions.

Le quatrième chapitre traduit la théorie par une démonstration en

miroir : la démolition-reconstruction de la ferme de Ciney, étayée par une analyse de cycle de vie, est confrontée à la reconversion du couvent des Récollets de Paris. Ce contraste dégage les enjeux auxquels sera confronté le cas d'étude.

Le cinquième chapitre comporte l'étude préalable du Mont-de-Piété de Tournai : analyse historique du réseau des monts-de-piété de Cobergher, description architecturale et structurelle, étude des affectations successives, diagnostic de l'état de conservation et des pathologies, puis valorisation du bâti. Cette dernière réapplique la grille de Riegl ; le diagnostic des pathologies mobilise la notion de robustesse pour distinguer la fragilité structurelle réelle de l'abandon réversible. Le corpus est principalement archivistique et documentaire, complété par les relevés et les entretiens.

Le sixième chapitre applique les conclusions précédentes à une proposition de reconversion architecturale du Mont. Le choix programmatique est argumenté par l'analyse des besoins de la ville, l'histoire des affectations de l'édifice et les entretiens menés. La proposition tient compte du dialogue des besoins contemporains avec les éléments patrimoniaux.



© Anna Denis (2025)

Le patrimoine : une construction culturelle et un système faillible

1.	Qu'est-ce que le patrimoine ?	16
2.	Notion de protection du patrimoine	17
3.	Les niveaux de protection patrimoniale en Wallonie	18
4.	Limites du système	19
5.	Prise de conscience doctrinale	20

Chapitre 1

Chapitre 1. Le patrimoine : une construction culturelle et un système faillible

1. Qu'est-ce que le patrimoine ?

2. Choay, F. (1992). L'allégorie du patrimoine. Éditions du Seuil.

3. ICOMOS (1964). Charte de Venise. www.icomos.org

4. ICOMOS (1999). Charte du patrimoine bâti vernaculaire. www.icomos.org

Le patrimoine désigne, d'après le Larousse, ce qu'une communauté juge digne d'être transmis aux générations futures. Comme le rappelle Françoise Choay dans *L'allégorie du patrimoine*² (1992), cette notion est une construction culturelle et historique, façonnée par des choix successifs sur ce qui mérite protection.

Le patrimoine n'est donc pas une qualité intrinsèque du bâti, mais le résultat d'un processus de reconnaissance collective. Cette distinction est fondamentale, car elle implique que le périmètre du patrimoine évolue : des bâtiments hier considérés comme banals tels l'architecture industrielle du XIX^e siècle ou les grands ensembles d'après-guerre accèdent aujourd'hui à la reconnaissance patrimoniale.

Trois élargissements successifs ont marqué la définition contemporaine du patrimoine.

De l'objet au contexte

Le patrimoine, longtemps limité au monument isolé, s'est étendu à son environnement. La Charte de Venise (1964) reconnaît explicitement que le monument inclut « le cadre urbain ou rural »³ (article 1). Cette extension a justifié la protection d'ensembles urbains entiers, de quartiers, de paysages, et fonde aujourd'hui les politiques de secteurs sauvegardés.

Du monumental au vernaculaire

Initialement réservée aux édifices exceptionnels (cathédrales, châteaux, hôtels particuliers) la reconnaissance patrimoniale s'est progressivement étendue à l'architecture ordinaire, comme les maisons rurales, ateliers, fermes ou bâtiments industriels⁴. Cette démocratisation reconnaît la valeur des savoir-faire locaux et des matériaux vernaculaires.

De l'esthétique au social

En Belgique, le décret de 1976 a marqué un tournant en intégrant la notion d'intérêt social aux critères patrimoniaux (Décret CCF - 59 (1975-1976), Art.3 §1.). Un bâtiment peut désormais être reconnu non seulement pour ses qualités architecturales ou historiques, mais aussi pour son rôle dans la mémoire collective d'une communauté, comme une maison du peuple, une école ou un mont-de-piété par exemple.

2. Notion de protection du patrimoine

La notion de monument historique et la nécessité de sa protection émergent pour la première fois en Europe en 1462, sous le pape Pie II qui édicta le premier texte de protection des monuments antiques, interdisant leur destruction afin de réemployer leurs pierres. Puis ce fut lors de la Révolution française que le concept que nous connaissons aujourd'hui apparut, avec la création de la Commission de Monuments en 1794. La Belgique est le premier pays européen à se doter, dès 1835, d'une organisation chargée de conseiller le gouvernement en matière de conservation et de restauration du patrimoine bâti⁵. La Commission royale des Monuments a été créée par le roi Léopold I^{er} à peine cinq ans après l'indépendance du pays. Ce geste fondateur témoigne d'une conscience patrimoniale précoce, intimement liée à la construction d'une identité nationale : protéger les monuments anciens, c'est affirmer l'existence d'une histoire et d'une culture propres à la Belgique.

Dans un premier temps, la Commission procède à l'inventaire général, puis à l'établissement des listes de classement selon des catégories définies par leur valeur patrimoniale. Ces listes demeurent cependant indicatives, sans fondement juridique.

La première loi relative à la conservation des monuments et des sites n'est apparue qu'en 1931. Les critères de classement retenus sont alors historiques, artistiques et scientifiques. Les premiers classements ont été adoptés dès 1933 et s'effectuaient par vagues de groupement simultanés de plusieurs biens pour une même ville, comme cela fut le cas pour le Mont-de-Piété de Tournai parmi quarante autres monuments, dont le beffroi, en 1936.

La structure institutionnelle de la protection du patrimoine a ensuite été remaniée à plusieurs reprises par les réformes de l'État. Cette compétence est régionalisée depuis 1989. Plus récemment, la création de l'Agence wallonne du Patrimoine (AWaP) et l'entrée en vigueur du Code wallon du Patrimoine (CoPat) en 2024 ont modernisé et unifié l'ensemble du dispositif de protection et de gestion du patrimoine immobilier wallon.

5. Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles, Historique, www.cmrf.be

L'histoire institutionnelle belge montre que la protection du patrimoine s'est construite par étapes, chaque réforme comblant les lacunes de la précédente face à des menaces en constante évolution. Malgré la création précoce d'un organe consultatif en 1835, des décennies de destructions ont eu lieu faute de réglementation contraignante. Cette tension entre conscience patrimoniale et limites réglementaires continue de marquer le débat actuel sur la démolition du bâti ancien, en Belgique comme ailleurs.

3. Les niveaux de protection patrimoniale en Wallonie

6. Agence wallonne du Patrimoine, Protection du Patrimoine, agencewallonedupatrimoine.be

7. Service public de Wallonie. Demander le classement d'un bien. www.wallonie.be

En Wallonie, le Code wallon du Patrimoine (CoPat), entré en vigueur en 2024, reconnaît que tous les bâtiments anciens ne sont pas patrimoniaux au même niveau⁶, et que tout patrimoine ne bénéficie pas de la même protection. Il distingue quatre catégories : le classement, l'inscription sur la liste de sauvegarde, et le patrimoine inventorié et pastillé. Les biens doivent présenter un ou plusieurs intérêt(s) archéologique, scientifique, artistique, social, technique, mémoriel, architectural, esthétique, historique, urbain, paysager, et répondre à un ou plusieurs critère(s) d'authenticité, intégrité, rareté, représentativité⁷.

Le *classement* constitue le niveau de protection le plus élevé. Un bien classé bénéficie d'une protection juridique forte : toute intervention est soumise à autorisation préalable, des subsides peuvent être octroyés pour les travaux d'entretien et de restauration, et l'Agence wallonne du Patrimoine (AWaP) assure un suivi technique. Le Mont-de-Piété de Tournai relève de cette catégorie depuis 1936.

L'inscription sur la liste de sauvegarde constitue une protection intermédiaire lorsqu'un bien est immédiatement menacé de destruction. C'est une mesure transitoire de 6 mois, qui permet de protéger le bien menacé pendant cette durée car presque tous les effets du classement lui sont applicables. (Article 19 du CoPat).

Le patrimoine inventorié et pastillé désigne les biens recensés à l'inventaire régional du patrimoine mais non classés. Depuis 2026, ces biens ne peuvent plus prétendre aux subsides régionaux.

Enfin, une part substantielle du bâti ancien fait partie intégrante du patrimoine populaire mais est non protégée juridiquement.

Le Mont-de-Piété de Tournai est classé au patrimoine et bénéficie de la protection la plus importante, sous couvert d'être structurellement viable et d'être dans un état d'intégrité permettant de lire sa valeur, ce qui est actuellement menacé en vertu du défaut d'entretien considérable et répété depuis plusieurs décennies.

4. Limites du système

Ce système de protection du patrimoine, malgré son pouvoir juridique, reste faillible et présente, sur la réalité du terrain, des limites matérielles et humaines. Malheureusement, le classement d'un bâtiment ne le sauve pas.

La première fragilité du système est financière et politique, et réside dans la limite du budget alloué aux subsides pour les travaux d'entretien et de restauration des biens. En 2026, la situation financière a conduit le Gouvernement wallon à limiter les demandes de subsides aux seuls biens classés⁸, privant ainsi les propriétaires de biens inventoriés et pastillés d'aides et de suivi des travaux par l'AWaP, alors même que l'entretien préventif prémunit de détériorations plus graves et de travaux plus conséquents et coûteux.

Le classement n'impose par ailleurs aucune obligation d'entretien aux propriétaires, publics comme privés. Ils peuvent ainsi, selon leur volonté et leurs moyens, préserver leurs biens ou les laisser se détériorer. Le patrimoine échappe ainsi à tout contrôle de son état sanitaire, et les institutions ne peuvent agir concrètement pour la sauvegarde du patrimoine bâti wallon sans y être invitées.

Ce constat d'insuffisance d'entretien, formulé par l'administration elle-même⁹, révèle le paradoxe central du système : les procédures coûteuses de restauration sont souvent rendues nécessaires par l'absence de moyens consacrés à l'entretien courant, infiniment moins onéreux.

Les conséquences concrètes de ce système lacunaire se lisent dans les paysages : nombre de bâtiments classés sont désaffectés depuis des décennies, leurs façades s'effritent, les toitures cèdent et les intérieurs se dégradent irrémédiablement faute d'entretien régulier. Cela amène à la disparition, lente mais certaine, du patrimoine et de l'histoire de la Belgique qui y est associée.

La gradation des protections révèle un autre paradoxe : la valeur patrimoniale objective d'un bâtiment ne coïncide pas nécessairement avec son niveau de protection juridique. Des édifices remarquables peuvent rester non classés faute d'instruction administrative, tandis que la protection elle-même, comme le montrera la section suivante, ne garantit pas la conservation effective.

8. Agence wallonne du Patrimoine. Inventaire du Patrimoine de Wallonie. Agencewallonedepatrimoine.be

9. Dendooven, L., Desmedt, S. (2022). « Le patrimoine wallon en péril », #Investigation, RTBF La Une.

5. Prise de conscience doctrinale

10. Hugo, V. (1832). Guerre aux démolisseurs. Revue des Deux Mondes, 5, 607–622.

11. Ruskin, J. (1849). The Seven Lamps of Architecture. Smith, Elder and Co.

12. Riegl, A. (1984). Le culte moderne des monuments : son essence et sa genèse (D. Wiczorek, trad.). Éditions du Seuil. (Œuvre originale publiée en 1903)

La lutte contre la démolition du patrimoine se compte en siècles et reste un sujet d’actualité. La prise de conscience face aux démolitions massives engendrées par la Révolution industrielle n’est pas un phénomène récent. Dès le premier tiers du XIX^e siècle, des voix s’élèvent en Europe pour défendre les monuments anciens.

Voix fondatrices

En France, Victor Hugo publie en 1825 l’article *Guerre aux démolisseurs*¹⁰ contre la destruction du patrimoine médiéval français. Il y développe une idée fondatrice : le monument n’appartient pas à son seul propriétaire mais à la collectivité, et au-delà, aux générations futures. Hugo distingue dans le bâtiment deux dimensions inséparables : son usage, qui appartient au propriétaire, et sa beauté, qui appartient à tous. Cette dissociation pose les fondements d’une responsabilité collective vis-à-vis du bâti ancien.

En Angleterre, John Ruskin prolonge cette réflexion dans *The Seven Lamps of Architecture*¹¹ (1849), notamment dans le chapitre « The Lamp of Memory ». Il défend une conception radicale de la conservation, opposée à la restauration interventionniste alors dominante en France avec Viollet-le-Duc. Pour Ruskin, restaurer un monument équivaut à le détruire, et substituer l’âme qu’ont donné les artisans à la conception de ces monuments, qui ne peut être restituée par d’autres, et qui constitue une imitation. Il introduit l’idée que la valeur d’un édifice réside autant dans sa patine, ses traces d’usage et son vieillissement que dans sa forme architecturale et les mains des artisans qui l’ont façonné. Cette pensée influencera durablement les approches contemporaines de l’intervention minimale et du respect de l’authenticité matérielle, à l’inverse du courant moderne et de la charte d’Athènes.

À la fin du XIX^e siècle, l’historien de l’art autrichien Aloïs Riegl systématise la réflexion dans *Le culte moderne des monuments*¹² (1903). Il propose une typologie des valeurs attachées au monument qui demeure aujourd’hui un outil d’analyse fondamental. Riegl distingue notamment la valeur d’ancienneté (l’émotion suscitée par les traces du temps), la valeur historique (le témoignage d’une époque révolue), la valeur d’art et la valeur d’usage. Cette grille de lecture permet de comprendre que tout bâtiment ancien n’a pas la même nature patrimoniale, et que les valeurs peuvent entrer en tension : préserver la valeur d’ancienneté peut contredire la valeur d’usage, par exemple lors d’une mise aux normes contemporaines. Cette tension est précisément celle à laquelle se confronte tout projet de reconversion patrimoniale aujourd’hui.

De la Charte d’Athènes à la Charte de Venise

La concrétisation de cette idéologie née au XIX^e siècle s’est traduite juridiquement au XX^e siècle, notamment lors de l’élaboration de la Charte d’Athènes pour la restauration des monuments historiques en 1931, adoptée lors du premier congrès international des architectes et techniciens des monuments historiques. Elle promeut le respect de l’œuvre historique et artistique sans en proscrire le style d’aucune époque, et recommande l’entretien régulier comme moyen privilégié de conservation, principe qui n’est pas toujours appliqué, comme l’a montré l’analyse précédente du système belge.

La Charte de Venise¹³ (1964), élaborée lors du deuxième Congrès international constitue le texte fondateur de la doctrine moderne de la conservation. Elle élargit considérablement la notion de monument, qui ne se limite plus à la création architecturale isolée mais englobe « le site urbain ou rural qui porte témoignage d’une civilisation particulière » (article 1). Elle pose plusieurs principes, dont la nécessité de transmettre les monuments « dans toute la richesse de leur authenticité » (préambule), la priorité donnée à l’entretien permanent, la lisibilité des interventions contemporaines (article 9), et le respect des contributions valables de toutes les époques.

La dernière charte rédigée et actuellement en application est celle de Cracovie¹⁴, datant de 2000. Elle définit le « projet de restauration », induisant le besoin d’interdisciplinarité pour des interventions fines et mesurées, en adéquation avec les principes d’intervention minimum, d’authenticité, d’intégrité et d’identité. Elle nuance l’utilisation de matériaux modernes par rapport aux chartes précédentes plus invasives dans la manière d’intervenir sur l’existant.

Ces principes ouvrent également la voie à la reconversion contemporaine en reconnaissant que chaque époque peut légitimement laisser sa trace sur un édifice, et que l’authenticité ne réside pas dans le figement mais dans la transmission. La Charte de Venise autorise théoriquement une intervention contemporaine ambitieuse, à condition qu’elle soit lisible et réversible.

Bruxellisation et mouvements de résistance

La Belgique, plus que tout autre pays, a été particulièrement touchée par le phénomène qui a pris le nom de bruxellisation, qui désigne la transformation rapide et brutale d’un patrimoine urbain remarquable impliquant une éviction des classes sociales populaires¹⁵. Ce terme renvoie aux travaux survenus à Bruxelles durant la seconde moitié du XX^e siècle lorsque la ville est devenue la capitale européenne. La démolition de la Maison du Peuple en 1965 malgré de nombreuses protestations, dont

13. ICOMOS, op. cit. (voir note 3).

14. Charte de Cracovie. (2000).

15. ENS Lyon. Bruxellisation.
Geoconfluence.ens-lyon.fr

16. Wikipédia. Maison du Peuple
(Bruxelles). fr.wikipedia.org

17. ARAU. Qui sommes-nous ?
www.arau.org

18. Commission européenne.
Initiative citoyenne européenne.
Citizens-initiative.europa.eu

Figure 1 : Extrait de la bande-dessinée
Maison du peuple 65, Deville B.,
Weber P. (2024)



Plus récemment et au niveau européen, la communauté HouseEurope! agit à travers une initiative citoyenne européenne pour cesser les démolitions-reconstruction, et pour que la rénovation et la transformation des bâtiments existants deviennent la nouvelle norme. Elle soutient que « La démolition des bâtiments existants est en effet aussi dépassée que le gaspillage alimentaire, l'expérimentation sur les animaux, la mode éphémère et le plastique à usage unique. ¹⁸»

Ce recadrage historique permet de comprendre la genèse des principes fondateurs, à savoir la responsabilité collective, l'importance de l'entretien, le respect de l'authenticité matérielle et la lisibilité des interventions, entrent en résonance directe avec les préoccupations environnementales contemporaines. Entretenir plutôt que reconstruire, c'est limiter la production de déchets ; intervenir avec discernement sur l'existant, c'est s'inscrire dans une économie circulaire de la construction. Le dialogue entre doctrine patrimoniale et urgence climatique trouve ainsi ses racines dans une réflexion vieille de deux siècles.

La référence faite par HouseEurope! au gaspillage alimentaire et au plastique à usage unique n'est pas anodine : elle inscrit explicitement la question de la démolition dans le registre des urgences écologiques contemporaines. Cette mise en parallèle révèle un déplacement majeur du débat. Pendant près de deux siècles, la lutte contre la démolition s'est menée au nom de la mémoire, de l'art et de l'identité collective. Aujourd'hui, un second front s'ouvre, qui n'invalidé pas le premier mais le redouble : celui de la matière, de la décarbonation et des ressources parvenues à épuisement. Le bâtiment ancien, longtemps défendu comme témoin culturel, se révèle simultanément stock de matière et puits de carbone. Conserver devient un geste à la fois patrimonial et écologique, et les deux justifications, loin de s'opposer, se renforcent mutuellement. C'est cette convergence qui structure la suite de ce travail : analyser les répercussions environnementales de la démolition, c'est prolonger, par d'autres moyens, le combat amorcé par Hugo deux siècles plus tôt.

Importance des études patrimoniales

L'intervention sur un édifice ancien exige rigueur et méthode qui nécessite une étude patrimoniale dont les étapes ont été codifiées par la pratique archéologique du bâti. Cette étude permet de comprendre l'édifice avant d'agir sur lui. La démarche décrite ci-après est tirée du cours d' Identification du patrimoine et archéologie du bâti, donné au LOCI par les professeurs Caroline Bolle, David Vandenbroucke et Nicolas Gyömörey¹⁹.

La démarche s'organise en plusieurs phases. Une *phase préparatoire* rassemble d'abord un maximum d'informations existantes (relevés anciens, archives, fiches d'inventaire, photographies) et permet de définir le cadre de l'intervention, les moyens disponibles, les objectifs poursuivis, ainsi que les risques à anticiper (présence d'amiante, instabilité structurelle, contraintes d'accès).

Vient ensuite une *phase d'observation et d'analyse* : visite préalable, état des lieux photographique avant, pendant et après intervention, relevés graphiques, prospections non destructrices. Cette étape est cruciale car elle conditionne l'ensemble de la lecture du bâtiment et garantit la justesse de l'interprétation qui orientera le projet.

19. UCLouvain LOCI. (2025).
Cours LARCX2002 Identification
du patrimoine et archéologie du bâti.

Suit une *phase d'intervention* qui relève d'une approche archéologique du bâti : sondages d'enduits, étude des maçonneries et de leur mise en œuvre, analyse des mortiers, étude des structures en bois, analyses dendrochronologiques et au carbone 14 lorsque la datation l'exige, lecture des décors et peintures murales.

À ces étapes s'ajoute une *étude sanitaire spécifique*, qui établit le diagnostic des pathologies présentes et formule les recommandations de traitement adaptées.

L'ensemble de cette démarche prend son sens dans l'interdisciplinarité et le travail collaboratif de compétences extérieures à l'architecture. Cette pluralité de regards constitue la garantie d'un diagnostic complet nécessaire à l'amorce d'un projet. Un édifice s'avère toujours être un assemblage complexe de strates de matières, de techniques, d'usages et d'époques, qui se révèle grâce à l'intersection des disciplines.

Cette étude conditionne la qualité de l'intervention à plusieurs titres. D'abord, elle révèle des éléments restés jusque-là invisibles : un état antérieur lisible sous un enduit, une structure plus ancienne que les façades le laissent supposer, un décor dissimulé derrière une cloison ajoutée. Ces découvertes peuvent infléchir profondément le projet et lui donner une épaisseur insoupçonnée. Ensuite, elle permet de hiérarchiser les valeurs en présence et d'identifier ce qui doit être préservé absolument, ce qui peut être adapté, et ce qui résulte de modifications tardives sans intérêt patrimonial particulier. Cette hiérarchisation est ce qui distingue une intervention informée d'une intervention arbitraire. Enfin, l'étude patrimoniale anticipe les risques techniques et financiers du chantier : un diagnostic structurel sérieux prévient les mauvaises surprises en cours de travaux, qui demeurent aujourd'hui l'une des principales causes de dérive budgétaire dans les opérations de réhabilitation, et indirectement, l'un des arguments invoqués pour justifier les démolitions.

Ce mémoire s'inscrit dans cette démarche, en mobilisant la recherche bibliographique, l'analyse documentaire et archivistique, les relevés et la photogrammétrie, les entretiens avec les acteurs locaux et l'observation in situ. L'étude conduite sur le Mont-de-Piété au chapitre 5 ouvre la voie à un diagnostic professionnel complet, qui devra être mené en amont de tout chantier et pose le cadre indispensable à toute décision de projet prise avec discernement.



Démolition de l'ancien Marché au Beurre
Jean-Baptiste Van Moer (1868)

La démolition : origine, mécanismes et impact

1. Origine historique de la pratique 28
2. De la matière première au déchet : une surconsommation et une surproduction 32
3. Du déchet à la valorisation : filières existantes actuelles 33
4. Carbone incorporé et conséquences climatiques 34

Chapitre 2

Chapitre 2. La démolition : origine, mécanismes et impacts

La conscience patrimoniale retracée au chapitre précédent croise aujourd’hui une urgence d’une autre nature : la crise climatique. Nos modes de production hérités de la Révolution industrielle reposent sur une logique d’obsolescence qui épuise nos ressources matérielles. S’ajoute à cela la notion de mémoire collective liée aux bâtiments, car démolir un bâtiment ancien implique d’effacer l’histoire contenue entre ses murs. La démolition engendre des répercussions environnementales principalement liées à la production de matière première pour la construction de nouveaux bâtiments remplaçant les anciens, en plus de gaspiller la matière présente dans les bâtiments existants. Enfin, la démolition libère dans l’atmosphère le carbone que la matière biosourcée retenait depuis des décennies.

1. Origine historique de la pratique

De la déconstruction en vue du réemploi ...

20. Guide Bâtiment Durable (2024). Un peu d’histoire : raviver une pratique ancienne. guidebatimentdurable.brussels

21. Sabathier, C. (2017) « La récupération et le réemploi des matériaux dans les villes du sud-ouest de la France pendant la guerre de Cent Ans », Mélanges de l’École française de Rome - Moyen Âge, 129-1. journals.openedition.org

La pratique de la déconstruction et du réemploi des matériaux a toujours été omniprésente dans l’histoire de la construction, de l’Antiquité à aujourd’hui, pour des raisons variées. Avant la Révolution Industrielle, l’extraction et le façonnage des matières premières s’effectuaient à la seule énergie mécanique et étaient longues et complexes. De ce fait, la reconversion des bâtiments existants obsolètes ainsi que le réemploi des matériaux permettaient d’amoin-drir l’effort nécessaire à l’édification de nouveaux bâtiments en profitant du travail effectué par les ouvriers précédents, et de réduire les coûts et délais de construction. Le réemploi de matériaux issus de démolitions était un moyen opportuniste pour la nouvelle construction²⁰.

Le réemploi pouvait jouer un rôle symbolique : lors de guerres, il pouvait asseoir la supériorité face à un ennemi lors de la prise d’une ville en démolissant les bâtiments pour en construire de nouveaux à la gloire des vainqueurs. À l’inverse, des démolitions pouvaient être programmées afin de récupérer des matériaux pour l’édification urgente de remparts comme lors de la Guerre de Cent Ans. Les propriétaires étaient alors dédommagés par le pouvoir municipal après expertise juridique. Ce procédé demeurait moins onéreux et surtout plus rapide que l’extraction et l’acheminement de matériaux neufs²¹.

Le réemploi des matériaux était possible grâce aux modes de constructions traditionnels, à base de matériaux vernaculaires (brique, pierre, bois, mortier, sable, terre), peu transformés et à la main d’œuvre simplifiée.

La pratique de la déconstruction était déjà institutionnalisée à l’époque de la Rome Antique, afin d’éviter la démolition d’ouvrages dans le seul but d’en extraire les matériaux et d’encadrer la mise sur le marché de matériaux issus de bâtiments publics²².

Au Moyen Âge, les autorités publiques organisaient des ventes aux enchères des matériaux issus de déconstructions, annoncées par affichages préalables. Elles s’adressaient aux entrepreneurs et aux artisans. La déconstruction respectait un cahier des charges et était opérée par des entreprises spécialisées. Les métiers de déconstructeur et de revendeurs étaient indissociables²³.

22. S. Baker, Y. A. Marano(2017). « Demolition Laws in an Archaeological Context. Legislation and Architectural Re-Use in the Roman Building Industry », dans P. Pensabene, M. Milella et F. Caprioli (dir.), Decor. Decorazione e architettura nel mondo romano, Thiasos Monografie 9, Roma. www.academia.edu

23. Guide Bâtiment Durable, op. cit. (voir note 20).

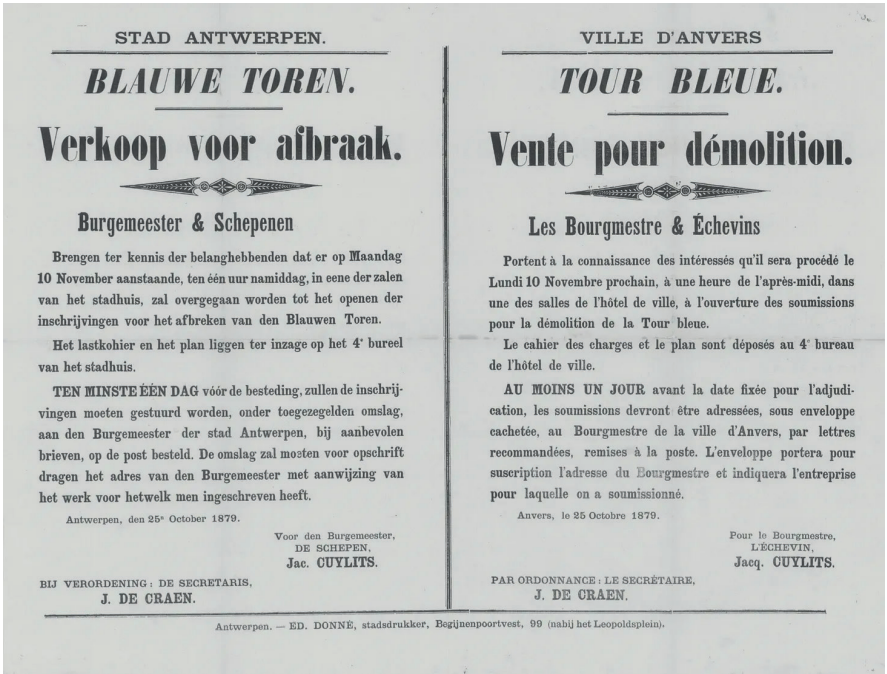


Figure 2 : Affiche de 1879 annonçant la « Vente pour démolition » de la Tour Bleue, l’un des derniers vestiges des fortifications de la ville d’Anvers, datant du xve siècle (© FelixArchief, Stadsarchief Antwerpen, MA # 955/1).

24. Bernardi, P. (2008). Le bâti ancien comme source de profits. École Française de Rome. www.persee.fr

25. Koutamanis, A., van Reijn, B., & van Bueren, E. (2018). Urban mining and buildings: A review of possibilities and limitations. Resources, Conservation and Recycling, vol. 138.

26. Guide Bâtiment Durable, op. cit. (voir note 20).

Dans son ouvrage *Le bâti ancien comme source de profits*, Philippe Bernardi a soulevé une question importante : « *Récupère-t-on parce que l'on démolit ou démolit-on pour récupérer ?*²⁴ ». Cette question fait écho au concept récent de Urban Mining (traduit mine urbaine), qui considère les villes et leurs bâtiments comme un gisement de matière recyclables en alternative à l'extractivisme classique²⁴. Ce concept considère que le stock de matière issue de l'anthropocène est comparable voir supérieur à celui issu des gisements naturels. Il présente cependant des limites, notamment celle de la disponibilité de la matière, qui est exploitable uniquement après la déconstruction d'un bien, et sous réserve d'être en bon état et non en fin de vie.

À la démolition

La Révolution Industrielle a engendré un changement brutal de ces pratiques jusqu'alors courantes. L'arrivée de l'énergie fossile a permis d'augmenter le cycle de production et d'en réduire les coûts. La vitesse est devenue un enjeu primordial, et la pression immobilière a engendré une augmentation de la valeur foncière et le besoin d'augmenter la rentabilité sur une parcelle. Les matériaux sont devenus moins qualitatifs, réduisant leur potentiel de réemploi par la suite. De plus, la pratique de la démolition a été facilitée grâce à l'arrivée des machines mécaniques dans un premier temps, puis grâce à l'invention de la dynamite après-guerre, réduisant le temps et la main d'œuvre nécessaire. Le coût de la main d'œuvre a considérablement augmenté en raison de révoltes sociales. Ainsi, l'emploi de matériaux neufs pour les nouvelles constructions est devenu la norme, et la pratique de la déconstruction et de la revalorisation des matériaux ont rapidement disparu, car devenue non viable économiquement²⁶.



Figure 3 : 1928, démolition de l'ancien Palais Granvelle, un ouvrage datant de 1550 qui se situait à l'emplacement de l'actuelle galerie Ravenstein.
© KIK-IRPA, cliché A105361

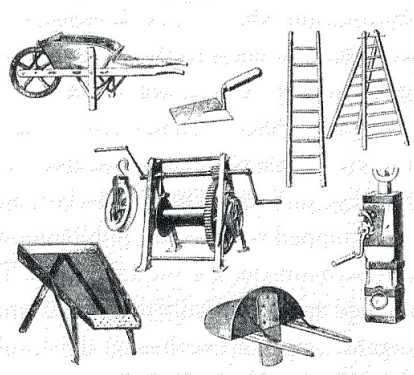


Figure 4 : Outils de démolition avant guerre



Figure 5 : Pelle mécanique sur un chantier de démolition bruxellois, dans les années 1950 (Archives de la Ville de Bruxelles, AVB C-11104)

Tournant suite aux guerres mondiales

Les modes de production ont connu un second tournant majeur après la Seconde Guerre Mondiale, lorsqu'il a fallu construire rapidement de nombreux logements à la suite des bombardements massifs des villes. L'apparition de la préfabrication combinée à l'utilisation de nouveaux matériaux, tel que le béton armé a été privilégiée pour construire du logement rapidement et à bas coût.

L'urbanisme des villes a également été massivement reformé, influencé par les préceptes de la Charte d'Athènes rédigée en 1933. Elle préconisait la ville fonctionnelle, la séparation des usages et la libéralisation de l'emprise au sol, et le tissu ancien étant un obstacle à son élaboration, fut rasé dans certains cas.

27. ICOMOS. (1933). Charte d'Athènes. www.icomos.org

2. De la matière première au déchet : une surconsommation et une surproduction

28. Statbel. (2022). Production de déchets. statbel.fgov.be

Le secteur de la construction illustre le système de l'économie linéaire et de ses problèmes associés dus au take to dispose (prendre puis jeter). Ce secteur reste générateur d'une quantité de déchets majoritaire, et ne cesse de croître malgré les dispositions européennes et nationales qui cherchent à les diminuer, en instaurant des directives telles que la directive cadre sur la gestion des déchets (Directive 2008/98/CE) et la promulgation de l'économie circulaire. On peut souligner que la part des déchets issus du secteur de la construction en Belgique représente (41,4% en 2022, Stabel²⁸) des déchets totaux[EG18.1], et que ce chiffre est en hausse de 134% depuis 2004, passant de 11 millions de tonnes en 2004 à 26 millions de tonnes en 2022.

Production de déchets										
Actuel Chiffres Documentation										
Tableau 1 Tableau 2 SDG 12.4 SDG 12.5										
Production des déchets par secteur en Belgique (2004-2022, en tonnes)	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022
Total	53.013.275	59.294.999	48.615.551	61.323.320	53.839.470	57.965.403	63.152.377	68.187.479	68.061.760	61.617.735
Construction	11.051.218	13.089.649	15.441.861	16.852.662	17.132.769	18.347.259	19.573.149	22.658.151	20.727.780	25.941.002
Services	8.971.810	9.959.475	5.023.641	6.697.911	4.635.229	4.840.455	5.403.172	4.850.496	3.816.533	6.286.814
Ménages	5.337.002	4.745.162	4.459.161	5.865.753	5.294.743	5.419.043	5.041.208	4.885.123	5.342.388	4.807.402
Industrie	26.466.600	31.138.888	23.409.597	31.707.672	26.611.266	29.046.813	32.865.656	35.431.202	37.757.757	24.310.143
Agriculture	1.186.645	361.825	281.291	199.322	165.462	311.833	269.192	362.507	417.301	272.374

Figure 6 : Production des déchets par secteur en Belgique (2004-2022, en tonnes). Source : Stabel

29. Larousse. Déchet.

Mais alors, que sont ces déchets, et d'où proviennent-ils ?

Le terme déchet est défini par le Larousse comme « Débris, restes d'aliments qui sont impropres à la consommation ou à l'usage ; Matériaux rejetés comme n'ayant pas une valeur immédiate ou laissés comme résidus d'un processus ou d'une opération.²⁹ ». Appliqué au secteur de la construction, il s'agit de la matière issue des démolitions arrivée en fin de vie, n'ayant pas vocation à être réemployée. Le déchet est le produit final du système de l'économie linéaire, qui fait référence au parcours rectiligne d'un produit depuis l'extraction de la matière première, la fabrication du produit, son utilisation, pour aboutir à sa fin de vie. Le système d'économie linéaire est apparu grâce à la Révolution Industrielle et à la nouvelle facilité de production à bas coût.

Ce système va à l'encontre de la transition, et n'est plus privilégié. L'Europe promeut une économie circulaire, et a fixé dans la directive cadre déchet l'objectif de 70% de valorisation des déchets de construction et démolition l'horizon 2020³⁰.

L'économie circulaire repose sur trois principes phares : réduire, réutiliser et recycler. Elle « consiste à produire des biens et des services de manière durable en limitant la consommation et le gaspillage des ressources et la production des déchets. Il s'agit de passer d'une société du tout jetable à un modèle économique circulaire » (définition d'après Écologie.gouv.fr³¹).

3. Du déchet à la valorisation : filières existantes actuelles

La prise de conscience et les engagements mondiaux, européens et nationaux pour lutter contre le sur extractivisme en encourageant l'utilisation des bâtiments et de la matière existante ainsi qu'en contraignant des taux de recyclage à atteindre s'avèrent être en réalité une solution palliative au réel problème. La Belgique est connue pour être pionnière dans le domaine du recyclage de ces déchets ; plus de 90% en sont recyclés, et la part des matériaux recyclés dans le total de matériaux utilisés représentait 22,7% en 2024 (Commission européenne)³². Si les chiffres annoncés du recyclage sont enthousiasmants, la réalité du traitement de la matière laisse à désirer. Le recyclage n'est en réalité que la dernière issue à privilégier pour la valorisation des déchets. La matière est sous-cyclée et perd sa valeur de façon multidimensionnelle : l'objet en tant que tel disparaît en étant broyé ou brûlé ; elle perd sa valeur d'usage en étant ré-usiné, mais elle perd également sa valeur historique et les savoir-faire incorporés à leur mise en œuvre dans le cas du bâti ancien. De plus, le recyclage mobilise une quantité d'énergie relativement importante et génératrice de CO2 qu'on ne peut plus se permettre.

30. Ministère de la Transition écologique (2022). Déchets du bâtiment et travaux publics. www.ecologie.gouv.fr

31. Ministère de la Transition écologique (2025). L'économie circulaire. www.ecologie.gouv.fr

32. SPW Développement durable (2025). La Belgique est le 2e pays de l'UE à utiliser le plus de produits issus du recyclage. energie.wallonie.be

4. Carbone incorporé et conséquences climatiques

33. World Green Building Council. (2019). Bringing embodied carbon upfront. Worldgbc.org

34. Carbon Leadership Forum, M. Lewis, M. Huang, S. Carlisle, K. Simonen (s. d.). CLF Architects Toolkit Part 1. Introduction to embodied carbon. carbonleadershipforum.org

Carbone incorporé vs opérationnel

Les émissions de gaz à effet de serre associées aux bâtiments sont distinguées selon deux types : le carbone incorporé, dont les émissions sont émises durant le processus de construction ; et le carbone opérationnel, dont les émissions sont émises durant toute la durée de vie du bâtiment.

Les émissions de carbone incorporées englobent les gaz à effet de serre libérés lors de la fabrication, du transport, de l’installation, de l’entretien et de l’élimination des matériaux de construction utilisés dans les bâtiments, les routes et autres infrastructures. Le carbone incorporé désigne les émissions générées avant la mise en service d’un bâtiment ou d’une infrastructure, principalement dues aux processus de fabrication. Ce facteur revêt une importance capitale pour atteindre les objectifs climatiques de 2030, car ces émissions seront “chargées à l’avance” au cours de la prochaine décennie, contrairement aux émissions annuelles d’exploitation ou aux émissions de fin de vie, qui se produiront progressivement au fil du temps. Selon le World Green Building Council, le carbone initial serait responsable de « la moitié de l’empreinte carbone totale des nouvelles constructions d’ici 2050, menaçant de consommer une grande partie de notre budget carbone restant^{33, 34} »

Maintenir les bâtiments existants debout permet de conserver les émissions de carbone incorporées à l’intérieur d’eux, et ainsi de repousser le point de basculement climatique. L’opération de construction la moins émissive étant celle que l’on ne fait pas.

Outils de mesure : PEB, TOTEM et l’ACV

Le certificat PEB (performance énergétique du bâtiment), spécifique à la Belgique, découle de la réglementation européenne. L’objectif est de décarboner l’ensemble du parc bâti en améliorant les performances énergétiques à long terme des bâtiments. Il est obligatoire dans le cadre des constructions neuves ou des rénovations soumises à permis et dans le cas de vente ou de location de biens. Il indique le niveau d’efficacité énergétique d’un bâtiment grâce à une classification allant de A à G (positif vers négatif). La méthode de calcul prend en considération l’isolation thermique, la ventilation et l’étanchéité à l’air, le système de chauffage et de refroidissement (eau et émetteurs), ainsi que la présence des sources d’énergie renouvelables. Le certificat fait exception des bâtiments classés s’il est impossible de répondre à ces exigences sans compromettre les qualités patrimoniales³⁵.

La méthode de calcul de la PEB présente des limites, et n’inclut pas encore le carbone incorporé des bâtiments et des matériaux qui les composent. Elle sera enrichie du calcul du potentiel de réchauffement planétaire (P.R.P.) via l’outil Totem, et sera obligatoire dès 2028 pour les bâtiments dont la surface est supérieure à 1000 m², puis sera étendue à l’ensemble des bâtiments à partir de 2030 en vertu de la Directive (UE) 2024/1275.

L’outil belge TOTEM intègre plus de données pour calculer l’analyse de cycle de vie (ACV) et permet d’évaluer l’impact environnemental selon dix-neuf indicateurs regroupés en douze catégories d’impact, dont le potentiel de changement climatique est subdivisé en CO₂ embarqué et opérationnel, à la différence du certificat PEB. Néanmoins, cette méthode de calcul est facultative, à l’exception de certains marchés publics. Elle deviendra obligatoire pour les projets neufs > 1000 m² à partir de 2028 avant de s’étendre à tous les projets neufs en 2030³⁶.

Conserver et reconvertir les bâtiments existants permet de défendre dans un même geste la continuité culturelle et de s’inscrire dans une démarche environnementale plus responsable. La valeur d’un bâtiment est multifactorielle et comprend, entre autres, son intérêt architectural et historique, son potentiel d’adaptation, et son potentiel de réemploi. C’est cette dimension environnementale que le chapitre suivant va détailler.

Ce contraste entre l’ambition législative et la réalité des biens à l’abandon pose une question fondamentale pour ce travail : si la protection juridique ne garantit pas la conservation physique, et si le manque de moyens conduit à laisser se dégrader des édifices dont la valeur est officiellement reconnue, alors la reconversion active de ces bâtiments devient non seulement une option souhaitable, mais une nécessité urgente. L’abandon n’est jamais une situation neutre : c’est un choix qui mène, à terme, à rendre inévitable ce que le classement était censé empêcher : la disparition.

« La démolition de bâtiments anciens pour des motifs de performance énergétique conduit souvent à une perte patrimoniale significative et à une augmentation des émissions grises sur le cycle de vie, difficilement compensable³⁷ »

35. Walloreno (s. d.). Rénovation. energie.wallonie.be

36. Bruxelles Environnement (2026). Totem et marchés publics : Prescription et évaluation.

37. Sendzimir Foundation & Croatia Green Building Council. (2022). Renovation and retrofitting of old buildings in times of climate crisis.



La reconversion : alternative théorique et démonstration par les cas

1. Terminologie graduée de l'intervention sur l'existant 38
2. Cadre théorique : conserver, un geste patrimonial et
écologique 39
3. Pourquoi la démolition règne en maître ? 41

Chapitre 3

Chapitre 3. La reconversion : alternative théorique

1. Terminologie graduée de l'intervention sur l'existant

	Nous allons définir les différents biais d'intervention sur les bâtiments existants de façon graduée.
38. CoPat, Art. D.3. 15°	
39. Serero Architectes (2022). Rénovation, réhabilitation ou restauration ? Quels travaux pour mon projet ? serero.com	L' <i>entretien</i> désigne, d'après le CoPat, Art. D.3. 15° « l'ensemble des actes et travaux préventifs ou curatifs, provisoires ou définitifs, qui ne modifie ni l'aspect extérieur ou intérieur, ni les matériaux, ni les structures portantes, ni le volume construit, ni les caractéristiques qui ont justifié la protection d'un bien classé ou assimilé ³⁸ ».
40. Rouillard, D. (2006). Architectures contemporaines et monuments historiques. Éditions du Moniteur.	La <i>restauration</i> est « l'ensemble des actes et travaux, autres que ceux relevant de l'entretien visé au 15°, qui portent sur un bien classé ou assimilé, réalisés en vue de conserver et révéler les caractéristiques qui ont justifié sa protection, de l'assainir, de conserver son authenticité et de permettre son appropriation par la communauté, ainsi que sa valorisation et sa réaffectation éventuelle » (CoPat, Art. D.3. 39°). La réhabilitation « consiste à conserver une partie d'un bien et à en remanier plus ou moins profondément une autre partie » (CoPat, Art. D.28. § 1er. 4°). Serero architectes précise : « La <i>réhabilitation</i> consiste à transformer un bâtiment existant pour l'adapter aux exigences contemporaines, apporter plus de confort, le moderniser tout en respectant et en conservant son caractère architectural. La réhabilitation permet d'adapter un bâtiment aux nouveaux usages, aux nouvelles réglementations en matière d'accessibilité et de sécurité incendie. » Il définit également la rénovation comme « des travaux de rénovation représentent des travaux plus lourds, le bâti existant est au service du bâtiment neuf, la notion de rénovation comprend la démolition de tout ou partie du bien existant pour construire un nouveau projet. Si des éléments de l'existant peuvent être conservés et servent le projet, ils seront conservés, tout le reste sera démoli. ³⁹ » La <i>reconversion</i> est « une rénovation avec un changement de programme, comprenant une réaffectation, une redistribution ou une requalification des espaces. Le monument est en quelque sorte recyclé dans la société, réutilisé, réemployé. [...] Le recensement montre que tous les types de bâtiments sont susceptibles de subir une réaffectation. ⁴⁰ » Le cas d'étude de ce TFE porte sur une reconversion qui intègre un changement d'usage, tout en intégrant une réhabilitation pour répondre aux réglementations actuelles.

2. Cadre théorique : conserver, un geste patrimonial et écologique

Déjà-là et adaptation

Il convient donc de repenser notre système qui privilégie encore trop souvent la construction neuve, presque par automatisme. Philippe Simay propose pour cela dans son ouvrage *Bâtir avec ce qui reste*⁴¹ de privilégier dans un premier temps, l'entretien des constructions existantes, puis de les réhabiliter pour répondre à de nouveaux usages en deuxième temps, puis de se tenir au réemploi des matériaux les constituant en dernier lieu. Cette gestion est valable pour les bâtiments en bon état, non arrivés en fin de vie.

Robustesse

À la notion du déjà-là peut s'ajouter celle de la robustesse. Le terme robuste tire son origine du latin robustus, qui signifie « solide comme le chêne ». Cette racine étymologique inscrit la robustesse du côté du vivant, d'un arbre qui traverse les siècles, durable, et pourtant capable de plier sous le vent.

L'idée de robustesse traverse l'histoire de l'architecture depuis ses premiers traités. Au I^{er} siècle avant J.-C., Vitruve, dans son traité De Architectura (livre I, chapitre VI), pose la célèbre triade Firmitas, Utilitas, Venustas (solidité, utilité, beauté). La firmitas désigne la capacité d'un édifice à résister solidement et durablement aux intempéries et à l'épreuve du temps. Vitruve recommande pour cela un usage raisonné des matériaux (pierre, brique, bois) en fonction des sollicitations, du climat et des ressources disponibles à proximité⁴², soit autrement dit, une conception bioclimatique avant la lettre. Cette première définition architecturale de la robustesse est deux mille ans plus tard au cœur du débat contemporain : la solidité d'un bâtiment ne se mesure pas seulement à l'instant de sa construction, mais à sa capacité à durer.

Le sens commun a toutefois retenu de la robustesse une version amoindrie. Le terme robuste est confondu avec la solidité. Pourtant, ces mots ne sont pas des synonymes. Le Larousse définit le terme robuste comme « solidement construit et capable de résister à des efforts extrêmes et à un usage prolongé ». Cette définition comprend la propriété mécanique (être solide) ainsi qu'une notion de temps (résister à un usage prolongé). La robustesse n'est donc pas seulement un état, c'est aussi un comportement face à l'épreuve.

La notion de robustesse a été développée par Olivier Hamant, chercheur à l'ENS de Lyon. Il définit la robustesse comme « le maintien d'un système

41. Simay, P. (2024). Bâtir avec ce qui reste : Quelles ressources pour sortir de l'extractivisme ? Terre Urbaine, p. 74.

42. Archikallos. (2024). Les 3 piliers de l'architecture : Firmitas, Utilitas, Venustas. Archikallos.com

43. Hamant, O. (2024). En basculant de la performance à la robustesse. Millénaire 3. Millenaire3.grandlyon.com

44. Hamant, O. (2023). Antidote au culte de la performance. Gallimard

stable malgré les fluctuations à court terme, et viable à long terme ». Il soutient que « *la robustesse est la seule réponse opérationnelle à un monde fluctuant. C'est l'adaptabilité pour pouvoir gérer des fluctuations, donc trouver des chemins de traverse, explorer, expérimenter, diversifier. C'est le contraire de la rigidité*⁴³ » .

Il soutient l'absolue nécessité de se retourner vers un système qui privilégie la robustesse, s'inspirant du vivant, à la performance, notamment en architecture afin de faire face aux changements climatiques de façon plus pérenne⁴⁴.

Cette formulation déplace le centre de du concept. La robustesse est alors la capacité d'un ensemble à conserver sa cohérence face à un environnement instable. C'est ce qui absorbe le changement plutôt que ce qui le refuse.

O. Hamant oppose cette logique à la performance, qu'il décrit comme l'alliance de l'efficacité (atteindre un objectif) et de l'efficience (avec le minimum de moyens). La performance suppose un environnement prévisible, où chaque paramètre peut être optimisé pour produire un résultat précis. Or nous vivons dans un monde fluctuant, marqué par des dérèglements écologiques, économiques et géopolitiques qui rendent toute prévision impossible. Dans ce contexte, la performance devient une fragilité : un système optimisé pour des conditions données s'effondre dès que ces conditions changent. Il tire de cette analyse une distinction décisive entre adaptation et adaptabilité. L'adaptation consiste à anticiper l'avenir et optimiser ses atouts pour s'y préparer, tandis que l'adaptabilité impose au contraire de se construire sur ses points faibles pour créer une diversité de solutions afin de faire face à un monde imprévisible, où les crises se succèdent. Le vivant, qui survit depuis des milliards d'années, est précisément organisé selon la seconde logique qui lui assure une marge de manœuvre face à l'imprévu.

Cette opposition entre performance et robustesse résonne avec le domaine de l'architecture. Aujourd'hui, l'action de bâtir consiste à répondre à des normes numériques, tels le coefficient PEB, un budget au mètre carré, un délai de chantier, une conformité réglementaire. Ces éléments qui régissent la construction produisent un bâti étroitement calibré sur les conditions du moment et sur les normes en vigueur, dont l'horizon de viabilité dépasse rarement quelques décennies. À l'inverse, les édifices anciens illustrent une économie de la robustesse malgré des structures surdimensionnées et l'utilisation de matériaux locaux non performants. Ces caractéristiques, de prime abord peu performantes, sont précisément ce qui a permis à ces bâtiments de traverser les siècles en accueillant des usages successifs sans que leur structure soit altérée. Ils sont robustes parce qu'ils ont accepté, dès l'origine, de ne pas être optimaux.

En résumé, la robustesse désigne bien davantage qu'une qualité de résistance. Elle articule la solidité avec la durée, la stabilité avec l'adaptation, la force avec la souplesse. De Vitruve à O. Hamant, deux mille ans de pensée se rejoignent autour de l'intuition qu'un édifice ou un système tient dans le temps parce qu'il a été conçu avec une marge, une générosité, une part d'inutile apparente qui se révèle, à l'épreuve du temps. Cette notion offre un cadre théorique précieux pour repenser nos manières de bâtir, et plus encore, pour reconnaître la valeur de ce qui a déjà été bâti : les édifices anciens, par leur capacité avérée à absorber le changement, sont les témoins concrets d'une architecture robuste, dont il devient aujourd'hui essentiel de retrouver les principes.

3. Pourquoi la démolition règne en maître ?

Malgré l'urgence climatique et les recommandations pour privilégier l'utilisation des bâtiments existants, et malgré la place importante qu'occupe le patrimoine au regard de notre société, la démolition reste un réflexe fréquent dès qu'un bâtiment ne répond plus aux besoins contemporains ou nécessite des travaux jugés trop importants, y compris pour certains biens classés. Ce paradoxe s'explique par un faisceau de freins interdépendants que nous allons analyser.

Freins économiques

Le premier obstacle mentionné est souvent financier. Une reconversion implique souvent des coûts de restauration considérables, particulièrement lorsque le bâtiment a souffert d'un défaut d'entretien prolongé, ce qui est fréquent même pour les biens classés. Les imprévus structurels (fondations, charpentes, présence d'amiante ou de plomb) augmentent les budgets en cours de chantier et fragilisent la rentabilité de la reconversion.

À ces coûts directs s'ajoute un effet d'opportunité. La promotion immobilière met en avant la démolition-reconstruction comme une voie plus rentable et plus prévisible. L'entreprise belge Dwelling, par exemple, valorise sur son site web la « liberté totale de conception et de matériaux » offerte par la table rase, ainsi que la conformité immédiate aux normes énergétiques et la réduction des risques d'imprévus par rapport à une rénovation⁴⁵. Ce discours commercial, largement diffusé, façonne les attentes des maîtres d'ouvrage privés et oriente leurs arbitrages vers la solution neuve.

45. Dwelling. Démolition reconstruction Belgique. www.dwelling.be

Freins réglementaires

Le cadre normatif différencie les scores de PEB à atteindre entre les constructions neuves et existantes, les attentes sont moindres pour ces dernières. Cependant, la méthode de calcul de la PEB ne tient pas compte du carbone incorporé déjà présent dans les matériaux conservés ni de l'impact environnemental d'une éventuelle démolition. Le calcul de l'impact environnemental est donc biaisé et peut, de ce fait, inciter à opter pour l'option démolition-reconstruction pour atteindre les performances exigées.

L'application des normes contemporaines (accessibilité PMR, sécurité incendie, isolation thermique, ventilation) à un bâtiment ancien peut nécessiter des interventions lourdes, parfois incompatibles avec ses qualités patrimoniales. Cette ambivalence entre conformité réglementaire et respect de l'authenticité matérielle constitue l'un des dilemmes centraux de tout projet de reconversion patrimoniale.

L'outil belge TOTEM, évoqué dans le point précédent (3.), intègre l'analyse de cycle de vie et permet de chiffrer le carbone incorporé, demeure facultatif en dehors de certains marchés publics. Tant que le cadre réglementaire ne rend pas obligatoire la prise en compte de ces données, l'avantage écologique de la reconversion reste invisibilisé dans les arbitrages économiques courants.

Freins liés à la formation et aux compétences

La reconversion mobilise des compétences artisanales qui se raréfient, en raison du désintérêt de la restauration du patrimoine. La restauration nécessite l'engagement d'une étude préalable (détaillée au chapitre un) qui augmente les coûts par rapport à une démolition-reconstruction neuve. Cela nécessite un engagement et un certain goût de l'effort, car le travail de documentation, de remise en état, d'adaptation à des systèmes constructifs anciens, de traitement de la matière peut s'avérer fastidieux. De plus, la restauration de matériaux anciens (taille de pierre, charpente traditionnelle, enduits à la chaux, menuiseries en bois massif) exige des savoir-faire spécifiques que la filière de la construction industrielle a marginalisés depuis plusieurs décennies⁴⁶. La rareté de ces artisans allonge les délais et cet important travail augmente par conséquent les coûts, créant un cercle vicieux : moins on rénove, moins on forme ; moins on forme, plus la rénovation devient coûteuse, ce qui est difficilement viable dans ce contexte économique tendu.

À cela s'ajoute l'absence d'une filière de réemploi compétitive. Les infrastructures de reconditionnement et de stockage des matériaux récupérés restent marginales et peu intégrées au fonctionnement des entreprises de construction. Lorsqu'un bâtiment pourrait être déconstruit avec récupération, la logistique nécessaire (tri, stockage, certification, redistribution) est souvent absente, et la démolition expéditive s'impose par défaut.

Freins culturels et symboliques

Au-delà des contraintes matérielles, la démolition bénéficie d'une image positive car elle soutient bien souvent la reconstruction (en tout ou en partie) de bâtiments neufs. Le neuf, dans l'imaginaire collectif, est associé à la modernité, au progrès, à la maîtrise ; l'ancien à la contrainte, à l'inconfort, à la complication. Cette hiérarchie culturelle, héritée du XX^e siècle moderniste, persiste dans les représentations collectives et dans les choix individuels, y compris chez des maîtres d'ouvrage publics pourtant tenus à l'exemplarité.

L'attractivité de la table rase se nourrit également de la promesse d'une adaptation parfaite aux besoins du commanditaire, là où la reconversion impose des compromis avec l'existant. Cette préférence pour la liberté formelle absolue, valorisée par l'enseignement et les médias d'architecture, contribue à reléguer l'intervention sur l'existant au rang d'exercice contraint plutôt que d'un geste créatif à part entière.

Le risque de l'alibi : recyclage et réemploi comme dérive

Un dernier frein, plus insidieux, doit quand même être souligné. Les solutions de recyclage et de réemploi, légitimes en elles-mêmes, peuvent devenir des alibis qui justifient le maintien d'une logique de démolition. Comme le démontre Flore Berlingen dans *Recyclage, le grand enfumage : Comment l'économie circulaire est devenue l'alibi du jetable* (2020)⁴⁷, la promesse du recyclage permet de continuer à produire des déchets en s'exonérant de la responsabilité de leur génération.

Appliqué au secteur de la construction, ce raisonnement signifie qu'invoquer le recyclage des gravats ou la récupération de quelques éléments ne peut tenir lieu de justification écologique pour une démolition. La hiérarchie doit rester claire : la conservation du bâtiment dans son intégrité prime sur la déconstruction sélective, qui prime elle-même sur le recyclage matière, lui-même préférable à l'incinération avec valorisation énergétique ou encore à l'enfouissement. Cette hiérarchie, formalisée par la directive-cadre européenne sur les déchets (Directive 2008/98/CE), doit guider les arbitrages plutôt que d'être contournée par des solutions de fin de chaîne.

Ces freins, économiques, réglementaires, techniques, culturels, et l'effet d'alibi des solutions de fin de cycle, s'additionnent et se renforcent mutuellement. Le coût élevé de la reconversion résulte en partie de la rareté des artisans, qui résulte elle-même de la faiblesse de la demande, qui résulte du cadre réglementaire défavorable et de l'imaginaire culturel pro-neuf. Rompre cette spirale suppose donc d'agir sur plusieurs points à la fois, comme réformer les outils de calcul (intégration obligatoire du carbone incorporé), soutenir les filières artisanales et le réemploi. C'est dans ce contexte que s'inscrit la démarche de projet développée dans la troisième partie de ce travail.

47. Berlingen, F. (2020). *Recyclage, le grand enfumage : Comment l'économie circulaire est devenue l'alibi du jetable*. Paris : Éditions Rue de l'échiquier.

46. Hamant, O. (2025). Greenletter club #157. Greenletterclub.fr



Études de cas

1. Démolition-reconstruction : le cas de la ferme de Ciney 48
2. Reconversion : le cas du Couvent des Récollets de Paris 54
3. Synthèse des études de cas 57

Chapitre 4

Chapitre 4. Études de cas

Le chapitre suivant va illustrer à l'aide de deux exemples concrets les répercussions environnementales dans le cas d'une démolition-reconstruction puis d'une reconversion d'un bâtiment du XVIIe siècle survenue après une longue période de désaffectation. Ces deux cas concernent des bâtiments qui étaient obsolètes, et où il a été question de les conserver ou non. Ces études permettront de mieux comprendre les enjeux auxquels peut être confronté le Mont-de-Piété de Tournai pour une reconversion, ainsi que les potentialités architecturales.

1. Démolition-reconstruction : le cas de la ferme de Ciney

Projet de démolition-reconstruction Arnaud Piroux et Sébastien Folcque, architectes pour l'INASEP.

48. Cycles de ville (2024). Étude ferme de Ciney.

Une étude⁴⁸ a été menée fin 2024 sur l'impact d'une démolition-reconstruction en Wallonie, qui a suscité des oppositions de la part de ses occupants.



Figure 7 : Vue aérienne de la ferme Saint-Quentin à Ciney, ancienne école d'agronomie de la Province de Namur
© Historia ASBL (2024)

Il s'agit actuellement d'une école d'agronomie située à Ciney, dans la province de Namur, installée en partie dans une ferme quadrilatère ancienne en moellon de calcaire qui a été transformée au fil du temps. La première représentation de la ferme figure sur la carte Ferraris de 1777, sans que l'on n'ait de preuve formelle autre. Les archives de Namur mentionnent la présence d'une occupation bâtie dès le XIV^e

siècle⁴⁹, tandis qu'un chapiteau corinthien d'époque gallo-romaine a été découvert sur site⁵⁰. Plusieurs campagnes de construction ont été réalisées entre 1750 et 1900⁵¹, comprenant des extensions en moellon de calcaire, puis des surélévations en briques, la suppression de croupes en toiture, des modifications d'ouvertures, puis une dernière extension en brique de terre cuite pour le dernier ajout, dont le style d'influence cottage anglais rompt avec le style vernaculaire et local du reste de la composition.

Ce site accueille depuis 1920 une école d'agronomie, et plus précisément des bureaux administratifs.

Cette étude historique révèle que la présence bâtie sur ce site est très ancienne, et que cette ferme a été adaptée et transformée pour répondre aux différents besoins et affectations et faire preuve de résilience. La ferme en tant que telle n'est pas reprise à l'inventaire du patrimoine wallon mais contribue néanmoins au patrimoine populaire et à la beauté des paysages bâtis ; elle illustre la complexité de ce système qui ne peut classer ni protéger l'ensemble des biens.

Le projet de rénovation énergétique cofinancé par l'Union européenne a été acté en 2023, et s'avère en réalité être un projet de démolition-reconstruction total qui va à l'encontre des prescriptions de maintien de l'existant, qui consiste à entretenir, réhabiliter, puis à déconstruire et réemployer les matériaux in situ puis hors site en dernière instance. La pertinence de la réalisation de ce projet m'interroge sur plusieurs points : le nouveau projet présente une implantation et une volumétrie similaires à l'ancienne ferme, mais correspond aux critères de la PEB en vigueur. De plus, le projet est réalisé selon les codes classiques de la construction, à savoir en béton armé, et une isolation synthétique⁵², sans ambition environnementale pour diminuer l'émission de carbone et l'impact environnemental de la provenance des matériaux. Parallèlement à cela, le traitement de la démolition ne semble pas avoir été réfléchi en amont comme le promeuvent les réglementations européennes et belges⁵³, car l'ensemble de matériaux ont simplement été broyés et concassés sur place, comme j'ai pu le constater en me rendant sur place en 2024-2025 afin d'être recyclés pour sous-couche d'asphalte, remblais ou fondations, ce qui constitue une perte totale de la valeur de la matière mais bénéficie de l'immunité du recyclage.

49. Société archéologique de Namur. Archives de Nicolas Hauzeur.

50. Hauzeur, N. (1856). Carnets de fouilles de la ferme de Saint-Quentin.

51. Revue du Cercle Culturel Cinacien, n° 101-102

52. INASEP. Collaboration entre la Province de Namur et l'INASEP. www.inasep.be

53. Ministère de la Transition écologique, op. cit. (voir note 30).

Figure 8 : Artenco. (2022). Élévation du projet de la nouvelle école d'agronomie durable à Ciney (Province de Namur) [Modèle architectural]. Projet réalisé pour la Province de Namur



Une étude préliminaire des potentialités de réhabilitation du bâtiment existant aurait pu être réalisée. La question programmatique aurait pu être pensée en fonction des espaces existants, des adaptations auraient pu être envisagées afin de concilier l'existant et les nouveaux besoins, d'autant plus que la nouvelle construction accueillera le même usage que l'ancienne ferme reconvertie. La génération d'une telle quantité de déchets aurait ainsi pu être évitée, et la ferme aurait pu continuer à transmettre l'histoire du site.

Le projet de démolition de la ferme Saint-Quentin a également donné lieu à une mobilisation citoyenne intense, surtout à l'échelle locale. Cette opposition s'est manifestée sur plusieurs plans : actions collectives, mobilisation en ligne, relais médiatiques et plaidoyer auprès des institutions européennes.

Dès l'annonce publique du projet, des anciens élèves, enseignants, riverains, associations locales (dont la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité de Ciney) ont exprimé leur indignation et une nette opposition au projet. Cette opposition souligne l'importance patrimoniale et populaire que portaient ces murs et renforce mon interrogation.

Une étude des impacts environnementaux de la démolition-reconstruction par le bureau d'études et d'architecture Cycles de ville (Paris) a été mandaté par une association de défense du patrimoine. L'étude n'inclut cependant pas de diagnostic complet de la valeur patrimoniale, qui est important d'inclure pour une compréhension complète des enjeux. Les méthodes de calcul de cette analyse se réfèrent à la base de données française d'INIES, aux modalités de calcul du référentiel Énergie Carbone, pris en compte dans la réglementation thermique française RE 2020 (traduction française de la réglementation européenne, traduite par la

PEB en Belgique), et aux ACV. Elle a également pour objet de mettre en évidence la qualité matérielle des bâtiments existants, avec notamment une quantification des matériaux de bonne qualité, qui auraient pu faire l'objet d'un réemploi, dans le projet ou dans un autre⁵⁴.

L'étude révèle que, pour l'ensemble des bâtiments neufs et pour une durée de vie de 50 ans, le poids carbone associé aux matériaux composant le projet de **1457 kg CO₂/m²** SDP est atteint (selon un calcul statistique).

À l'inverse, dans l'hypothèse d'une rénovation énergétique du bâtiment existant avec l'ajout d'une extension neuve de 45 m² en matériaux plus éco-responsables que ceux du projet, le poids carbone serait équivalent à **312 à 372 kg eq CO₂/m²** SDP moyen, selon un niveau réglementaire plus ou moins ambitieux mais légal.

Le delta de la démolition-reconstruction versus rénovation-extension est d'un **facteur quatre**.

À cela s'ajoute la dévalorisation de l'ensemble des matériaux (moellons, bois de charpente, ardoise, plancher en bois) qui représentent **615 m³ et 67 500 kg eq CO₂**, soit la somme des matériaux neufs produits pour la reconstruction.

Cette perte de la matière, couverte par l'alibi du recyclage, illustre les propos de Flore Berlingen⁵⁵, qui explique les dérives qu'il peut entraîner.

Par ailleurs, la question des cycles de vie et de la durée de vie de cette nouvelle construction se pose. L'étude de stabilité n'a pas pu être réalisée, mais aucun défaut apparent ne figure sur les photos intérieure et extérieure. L'étude de Cycles de ville est alors partie du principe théorique que la structure était en bon état. L'ancienne ferme, construite entre le XVII^e siècle et 1900 en moellons de calcaire et briques avait déjà traversé en partie plusieurs siècle, on peut supposer qu'elle aurait pu supporter une durée de vie supérieure, à condition d'un entretien régulier, comme nous le prouve d'autres bâtiments dont la construction est antérieure au XVII^e siècle, telle la Collégiale Saint-Ursmer de Lobbes, plus vieil édifice religieux de Belgique datant de 823.

54. Cycles de ville, op. cit. (voir note 48).

55. Berlingen, F, op. cit. (voir note 47).



Figure 9 : Article du journal La Libre, 14/01/2025

Figure 10 : Durée indicative d'utilisation de projet (NF EN 1990, 2003)

Catégorie de durée d'utilisation de projet	Durée indicative d'utilisation de projet	Exemples
1	10 ans	Structures provisoires
2	25 ans	Éléments structuraux remplaçables, par exemple poutres de roulement, appareils d'appui
3	25 ans	Structures agricoles et similaires
4	50 ans	Structures de bâtiments et autres structures courantes
5	100 ans	Structures monumentales de bâtiments, ponts, et autres ouvrages de génie civil

À l'inverse, la durée de vie de la nouvelle construction est plus certaine : la durée de vie d'une structure en béton est de cinquante ans⁵⁶, tandis que celle d'un crépi est de cinq à quinze ans⁵⁷ seulement. Ce nouveau bâtiment a par conséquent une durée de vie nettement inférieure à l'ancienne ferme, et nécessitera un entretien plus intense et fréquent.

Le bureau d'études conclut que cette démarche, de prime abord vertueuse, s'avère en réalité plutôt contraire aux enjeux environnementaux. Il s'étonne d'autant plus qu'aucune étude d'impact ni de possibilité de rénovation n'ait été envisagée au regard des qualités patrimoniales et de la qualité des matériaux, et affirme qu'une intervention architecturale plus sobre et vertueuse aurait pu subvenir pour cette ferme.

Ce projet de démolition-reconstruction est aux antipodes des prescriptions de l'Union européenne, malgré son financement par le fond PRR. Il est en contradiction avec le New European Bauhaus, initiative lancée par la Commission européenne en 2020. Ce programme est à l'intersection du Pacte vert européen, de la culture et du cadre bâti, promeut une architecture durable, inclusive et ancrée dans les lieux et les savoir-faire locaux. Il encourage la réutilisation des bâtiments existants, la valorisation des matériaux vernaculaires et la sobriété constructive en adéquation avec les enjeux climatiques⁵⁸. Le cas de la ferme de Ciney, financé en partie par des fonds européens au titre de la rénovation énergétique, illustre le fossé qui peut exister entre les ambitions affichées à l'échelle européenne et les choix opérés sur le terrain : démolir une ferme en moellons de calcaire pour la remplacer par une construction en béton armé et isolation synthétique, c'est précisément l'inverse de ce que le New European Bauhaus appelle de ses vœux.

Ce cas d'étude réalisé permet de réaliser l'impact considérable que génère une démolition-reconstruction par rapport à une réhabilitation. Cela laisse deviner l'impact et la quantité de déchets que la démolition qu'un édifice plus grand encore, tel le Mont-de-Piété, pourrait générer. Cela conforte l'intérêt de le maintenir et de le reconvertir en vertu de la résilience dont il a fait preuve depuis quatre siècles, car même s'il présente des dégradations, sa structure demeure robuste.

Maintenant que nous connaissons l'intérêt environnemental à conserver le Mont, la question de la capacité d'adaptation d'un édifice ancien, avec une typologie spécifique, avec un changement d'affectation, la fonction du XVII^e siècle ayant disparu, se pose.

56. Eurocode 0 (NF EN 1990, 2003).

57. Guide Bâtiment Durable. (2013) Durée de vie. [guidebatimentdurable.brussels](#)

58. European Commission. (2025) New European Bauhaus. [new-european-bauhaus.europa.eu](#)

2. Reconversion : le cas du Couvent des Récollets de Paris

59. Centre Les Récollets. Historique.
www.centre-les-recollets.com

L'étude suivante est un exemple de reconversion qui présente de multiples points communs avec le Mont, qui seront expliqués dans le chapitre suivant consacré à ce dernier. L'étude de la reconversion du couvent de Récollets de Paris va permettre d'illustrer les potentialités architecturales d'un édifice ancien.

Le couvent des Récollets de Paris a été fondé en 1603 par l'ordre des Franciscains. Le monastère comprenait à l'origine un couvent, une bibliothèque et une chapelle. Après le départ des frères en 1790, le couvent a été réaffecté à différents usages industriels et sociaux⁵⁹.

Figure 11 : Planches photographiques du début du XX^e siècle extraites de la série « la Présence » créée par Valentina Medda pour les 10 ans de la résidence



60. Maison de l'architecture Île-de-France. Son histoire. www.maisonarchitecture-idf.org

Il a été transformé une première fois en 1794 pour devenir l'hospice des Incurables-Hommes, un hôpital militaire accueillant les soldats blessés lors des guerres napoléoniennes. Le lieu conserva une fonction hospitalière pendant près de deux siècles, moyennant quelques transformations. En 1802, la chapelle s'est dotée d'une nouvelle façade néoclassique, et deux ailes du cloître ont été démolies pour laisser place à des aménagements plus modernes en 1926⁶⁰. Des soldats blessés lors des deux guerres mondiales et des guerres d'Indochine et d'Algérie y furent soignés. Un obus explosa même dans l'enceinte de l'hôpital lors de la Première Guerre Mondiale. L'hôpital ferma ses portes en 1968 pour cause de vétusté.

Après l'ère hospitalière, le couvent accueillit les locaux de l'école d'architecture Paris Villemin jusqu'à son déménagement en 1990. Il fut entre-temps inscrit au titre des monuments historiques le 25 juillet 1974.

Le lieu fut abandonné en 1990 et devint le squat du groupe d'artistes « Les Anges des Récollets ». Ils se sont approprié les lieux et les ont ornements de graffs. Un incendie survenu en janvier 1992 força le comité d'artistes à désertier les lieux jusqu'en 1997. Ils furent alors menacés de démolition, avant qu'un nouveau projet redonne de l'avenir à ces murs vieux de quatre siècles.

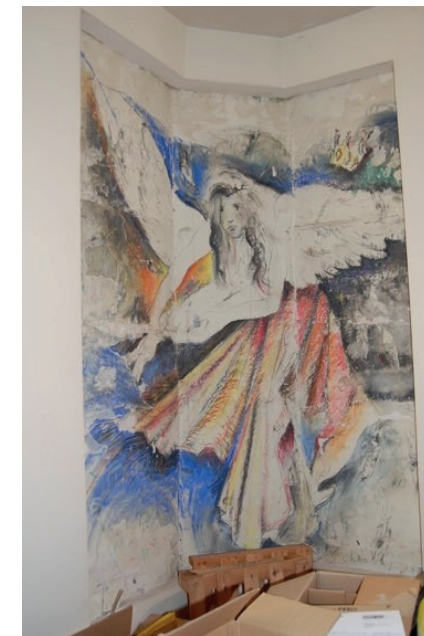


Figure 12 : Peinture de JP Chambas dans le pavillon sud



Figure 13 : Tag-Pochage dans l'escalier principal



Figure 14 : Pochage Serge Gainsbourg

La ville de Paris décida en 2000 de lancer un projet de restructuration du site, afin qu'il devienne un centre culturel et un lieu résidentiel. Les architectes Reichen & Robert sont intervenus pour la réhabilitation structurelle, tandis que Karine Chartier et Thomas Corbasson ont réalisé l'aménagement intérieur de la Maison de l'architecture. Le couvent ayant été fortement altéré, il n'était pas seulement question d'une simple reconversion ou restauration, mais de la façon d'intervenir sur un édifice palimpseste qui présente une accumulation de strates de toutes les époques.

Chartier+Corbasson ont choisi de conserver et de révéler les aspérités et dégradations qu'a subi le bâtiment : la matérialité brute est mise en avant, les finitions disparues dans l'incendie n'ont pas été remplacées. Les parois du bâtiment en leur état, révélant les ruines avec un travail de second œuvre minimaliste. Les interventions contemporaines sont ponctuelles, et distinguées par l'usage de l'acier corten, et marque la dernière strate du lieu. Les strates des occupations successives du lieu sont visibles et révèlent l'histoire du lieu ; les pierres du XVII^e siècle côtoient les graffs des années 1990.

61. Chartier+Corbasson Architectes.
Maison de l'architecture. www.chartier-corbasson.fr

62. Ordre des architectes d'Île-de-France (2019). Les Récollets — un lieu unique [Brochure].

Aujourd'hui, le couvent accueille des organismes très différents : le Conseil de l'Ordre des architectes d'Île-de-France, la maison de l'architecture, un café, des locaux associatifs, et une résidence d'artistes avec 80 studios⁶¹.

La chapelle accueillent a été reconvertie en salle polyvalente, pouvant être transformée en salle de spectacle grâce à l'intégration de gradins rétractables dans l'épaisseur du sol. L'importante hauteur sous plafond a permis l'installation d'une mezzanine propice à des expositions⁶². Ce projet de reconversion a été salué par le Prix Européen Bauwelt de la Première Œuvre en 2005.



Figure 15 : Chapelle
© Philippe Ruault



Figure 16 : Mezzanine
© Philippe Ruault

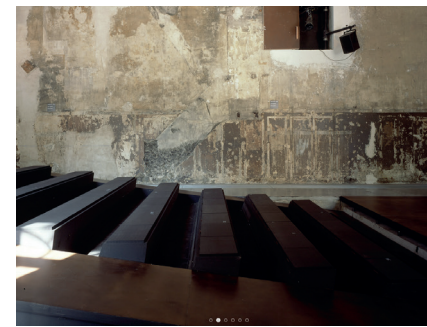


Figure 17 : Détail gradins
© Philippe Ruault



Figure 18 : Coupe
© Chartier+Corbasson

Cet exemple de reconversion démontre la capacité d'adaptation d'un bâtiment ancien pour répondre à des besoins contemporains drastiquement différents de ceux au moment de sa construction. Il prouve que les bâtiments savamment construits, robustes et résilients, peuvent traverser les époques et s'avérer capables d'accueillir différents usages, aussi différents soient-ils. Cette dernière intervention architecturale souligne la lecture de l'épreuve du temps, tout en permettant d'autres interventions ultérieures car elle n'a pas figé le bâtiment dans une forme stricte.

3. Synthèse des études de cas

Ces deux études de cas forment une démonstration par l'antithèse : la ferme de Saint-Quentin illustre les pratiques à abandonner, tandis que la reconversion du couvent des Récollets démontre ce qu'il est possible et préférable de faire.

L'impact carbone d'une démolition-reconstruction est indéniable. Le cas de Ciney est éloquent : le facteur quatre entre démolition-reconstruction et réhabilitation, combiné à la perte de valeur des matériaux et à l'empreinte carbone des matériaux neufs, ne laisse aucun doute. La réhabilitation s'impose comme la seule option durable. De plus, le traitement des déchets illustre la dérive du recyclage dénoncée par Flore Berlingen : démolis, broyés et concassés, les matériaux ont été réduits en sous-couche d'asphalte, avec une perte totale de leur valeur.

La reconversion des Récollets est le corollaire de cette démolition. Elle prouve qu'un bâtiment ancien peut rester robuste et se transformer pour accueillir de nouveaux programmes : c'est un manifeste de la robustesse théorisée par Olivier Hamant. L'intervention de Chartier+Corbasson, en ajoutant une strate en dialogue avec les précédentes, prolonge le palimpseste sans figer le bâtiment, ouvrant la voie à de futurs cycles de vie.

Ces études font directement écho au Mont-de-Piété de Tournai : édifice ancien de taille supérieure à la ferme de Ciney, sa démolition constituerait un non-sens environnemental autant qu'une perte patrimoniale majeure. Comme les Récollets, il présente une typologie forte, et malgré les détériorations dues au manque d'entretien, sa structure résiste.

Alors, la question n'est pas seulement de savoir s'il est possible de conserver le Mont, mais comment une typologie aussi spécifique, après une si longue désaffectation, peut-elle absorber un changement d'affectation tout en étant révélée ?



© Michel wal(2011)

Cas pratique : Mont-de-Piété

1.	Analyse historique générale	61
2.	Étude des quinze monts-de-piété	64
3.	Construction, description architecturale	67
4.	Affectations et modifications successives	74
5.	État de conservation et pathologies	86
6.	Valorisation du bâti	90
a.	Qualités immatérielles	90
b.	Qualités matérielles	94

Chapitre 5

Chapitre 5. Cas pratique : Mont-de-Piété

Avant même de commencer mon travail de fin d'études, le Mont-de-Piété avait retenu mon attention. Cet immense bâtiment intrigue : recouvert de lierre, il résiste à l'effacement car sa volumétrie domine le tissu urbain environnant composé de maisons et de petites rues. Puis, en commençant à me renseigner j'ai appris que le Mont fait partie d'un ensemble classé, or, l'écusson blanc et bleu signalant un bien classé n'y figure pas. Cette absence de preuve de classement m'interpelle, comme si la Wallonie avait honte d'admettre que son patrimoine classé est laissé à l'abandon.

Comment un édifice classé, si ancien et grand, peut-être abandonné en plein cœur de la ville de Tournai, connue pour son patrimoine exceptionnel ?

Le cas d'abandon du Mont de Tournai est à ma connaissance l'un des exemples les plus représentatifs et affligeants de la situation patrimoniale en Wallonie, car malheureusement, il y en a d'autres. Nombre de biens classés sont dans des états déplorables, certains finissent par être démolis. Les articles journalistiques dénoncent ce phénomène fréquemment. Ces démolitions m'effarent et m'indignent, je cherche alors à comprendre les mécanismes de ce système afin de le parer.

Par crainte que le Mont-de-Piété de Tournai finisse lui aussi par disparaître, mon choix de site s'est alors porté sur celui-ci, car il mérite, à première vue, d'être magnifié et de continuer à prospérer, et cela peut être atteint grâce à une intervention architecturale.

De plus, l'accès au bâtiment, à des plans et des études historiques m'assurent de réaliser une étude complète.

1. Analyse historique générale

Contexte d'émergence du système des monts-de-piété

Les monts-de-piété apparaissent dans la seconde moitié du XV^e siècle en Italie, en réponse directe au fléau de l'usure qui ravage les milieux populaires depuis le Moyen-Âge. Condamnée par l'Église comme un péché moral et un crime social, la pratique du prêt à intérêt exercée par des usuriers privés plonge une part croissante de la population dans un endettement sans issue. C'est dans ce contexte que des assemblées religieuses fondent les premiers établissements de prêt sur gage à caractère non lucratif, davantage tournés vers le bénéficiaire que le bienfaiteur⁶³.

Fonctionnement

Le mécanisme du prêt sur gage repose sur un cycle simple, encore pratiqué au mont-de-piété de Bruxelles. Le déposant apporte un bien mobilier qui est estimé aux deux tiers de sa valeur. En échange, il reçoit une somme assortie d'un taux d'intérêt très modéré, généralement compris entre 2 et 5 %, ainsi qu'une « reconnaissance », document attestant du dépôt. Il dispose ensuite d'un délai d'un an pour rembourser le capital et les intérêts et récupérer son gage. En cas de non-remboursement, l'objet est vendu aux enchères ; si le produit de la vente excède la somme due, l'excédent est restitué au déposant. Des « dégagements gratuits », c'est-à-dire sans remboursement exigé, peuvent également être accordés grâce aux dons de bienfaiteurs. Cette logique distingue fondamentalement le mont de piété du prêteur usurier : il ne cherche pas le profit, mais la couverture de ses frais de fonctionnement, les ressources complémentaires provenant de dons, de legs et, progressivement, de subventions publiques.

63. Archives d'Avignon (2022) Du mont-de-piété au crédit municipal. www.expositions-archives.avignon.fr



Figure 19 : CC0 Paris Musées / Musée Carnavalet - Histoire de Paris G.37200

Diffusion en Europe et dans les Pays-Bas espagnols

64. Dochy, B. (2010). Le mont-de-piété de Tournai. Pasquier Grenier.

L'institution se diffuse rapidement hors d'Italie, trouvant notamment un terrain favorable dans les Pays-Bas espagnols à partir du XVII^e siècle. Sous l'impulsion de l'architecte et conseiller des Archiducs Albert et Isabelle, Wenceslas Cobergher, une quinzaine d'établissements sont créés entre 1618 et 1633, à Lille, Bruxelles et dans d'autres villes des anciens Pays-Bas. Cobergher impose un modèle architectural et institutionnel cohérent, caractérisé par deux espaces et entrées distinctes, l'un pour le dépôt et retrait des gages, et l'autre pour la vente aux enchères, des espaces voûtés dédiés au stockage des gages, et un nombre de vaisseaux et d'étages variable en fonction des villes. Ce réseau flamand constitue la matrice directe des monts de piété belges, dont celui de Tournai est un exemple représentatif⁶⁴.



Figure 20 : Carte de l'ensemble des monts-de-piété des Pays-Bas espagnols au XVII^e siècle. Source fond de carte : gallica.bnf.fr

Évolution et déclin

Au fil des siècles, les monts-de-piété s'adaptent aux mutations économiques et sociales. Cependant, à partir de la fin du XIX^e siècle, la concurrence des banques modernes, l'évolution des modes de crédit et la transformation des pratiques sociales entraînent un déclin progressif de l'activité de prêt sur gage. Les engagements s'effondrent et les bâtiments, conçus pour accueillir de vastes stocks d'objets, se vident progressivement, posant avec acuité la question de leur reconversion.

Une institution incarnée dans ses bâtiments

L'architecture des monts-de-piété est indissociable de leur mission. Construits pour inspirer confiance à la fois aux déposants et aux donateurs, ces édifices allient une représentation institutionnelle sobre et une organisation intérieure rigoureusement fonctionnelle. Leur morphologie particulière, fondée sur de grandes salles voûtées, des circulations et une séparation nette entre espaces publics et espaces de stockage, leur confère une identité spatiale forte. C'est précisément cette dualité entre valeur patrimoniale et obsolescence fonctionnelle qui place aujourd'hui ces bâtiments au cœur des débats sur la reconversion du patrimoine architectural ancien.

Wenceslas Cobergher

Wenceslas Cobergher est un architecte, peintre et ingénieur des Pays-Bas espagnols né au milieu du XVI^e siècle⁶⁵. Il suivit des études artistiques à Paris, puis s'installa en Italie pour compléter sa formation architecturale, artistique, et au génie. Il peignit plusieurs retables d'églises, et participa à la construction de divers édifices dont nous n'avons plus les traces aujourd'hui.

Il fut nommé architecte et ingénieur de la cour de Bruxelles en 1605 à la demande des archiducs Albert et Isabelle, et construisit plusieurs édifices avant la construction des monts.

C'est dans le domaine du crédit social que l'action de Cobergher laisse l'empreinte la plus durable. Marqué durant son séjour en Italie par le fonctionnement des *monti di pietà*, il est nommé surintendant général des monts de piété en 1618, chargé d'introduire ce concept de prêt public sur gage dans les Flandres.

Le système qu'il met en place se distingue de ses précédents italiens par son financement. Selon le document de Benoît Dochy consacré au mont de Tournai, les instructions délivrées aux archiducs déterminent la constitution de rentes au taux de 6,25 %, destinées à fournir les capitaux nécessaires aux opérations. Cobergher est autorisé à nommer lui-même l'ensemble du personnel des établissements, et les monts sont exemptés de toutes charges. Par un acte du 23 mai 1621, les archiducs établissent en outre la solidarité financière entre les différents établissements du réseau.⁶⁶

Quinze institutions sont ainsi créées dans les villes majeures des Pays-Bas, dont voici une analyse succincte de chacun d'entre eux.



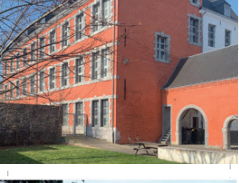
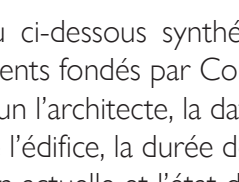
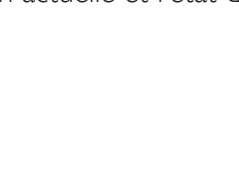
Figure 21 : Wenceslas Cobergher. Portrait gravé par Luc Vorsterman d'après un original peint par Van Dyck (gravure, siècle, collection privée).

65. Wikipédia. Wenceslas Cobergher. fr.wikipedia.org

66. Dochy, B, op. cit. (voir note 64).

2. Étude des quinze monts-de-piété

Ville	Photo	Architecte	Année	Constr. spéc.	Période de fonctionn.	Affectation actuelle	État de conservation
Bruxelles		/	1618	Non	1618 – auj.	Mont-de-Piété	Bâtiment d'origine démoli
Anvers		W. Cobergher	1620	Non	1620 – 1946	ADIC – Centre Antidroque d'Anvers	—
Malines		A. I & R. II Keldermans	1620	Non	1620 – 1919	Musée municipal (1938 – auj.)	Intérieur bombardé ; murs ext. subsistants. Rest. 1930-38, 2024.
Gand		W. Cobergher	1621	Oui	1622 – 1930	Désaffecté	Remarquable
Arras		W. Cobergher	1624	Oui	?	Logements	Bombardé 1GM. Reconstruction 1920.
Tournai		W. Cobergher	1622	Oui	1625 – 1866	Désaffecté	Assez authentique malgré des modifications
Mons		W. Cobergher	1623	Oui	1623 – 1923	Musée	Rénovation 2014
Valenciennes		W. Cobergher	1625	Oui	1625 – 1943	Logements (18) + office du tourisme	Reconversion lourde 2019
Cambrai		W. Cobergher	1625	Oui	1625 – 1918	Démoli en 1918	Incendie – 1GM

Ville	Photo	Architecte	Année	Constr. spéc.	Période de fonctionn.	Affectation actuelle	État de conservation
Bruges	 	Location de divers bâtiments	—	Non	1623 – 1920	Musée	Valorisé
Lille		W. Cobergher	1621	Oui*	1621 – 1796	Logements (29)	Reconversion
Douai	 	W. Cobergher	1628	Oui	1628 – Révolution	Désaffecté	Précédemment reconverti
Namur	 	Cobergher	1626-1629	Non	1629 – 1921	Académie des Beaux-Arts (1921 – auj.)	Restauration complète, années 2010
Courtrai	 	W. Cobergher	1627-1630	Oui	1630 – 1922	Archives	Bombardement 2GM, reconversion
Bergues		W. Cobergher	1629-1633	Oui	1833 – 1848	—	Reconversions, bombardement 2GM. Façade primitive.

* En remplacement d'un ancien bâtiment

Le tableau ci-dessous synthétise les données essentielles des quinze établissements fondés par Cobergher entre 1618 et 1633, en indiquant pour chacun l'architecte, la date de construction, le caractère spécifique ou non de l'édifice, la durée de fonctionnement comme mont-de-piété, l'affectation actuelle et l'état de conservation.

Une majorité des quinze établissements, ont été conçus et construits spécifiquement pour abriter un mont-de-piété, conformément au modèle architectural que Cobergher perfectionne au fil de ses chantiers. On ne considérera pas les établissements installés dans des bâtiments préexistants (Anvers, Malines, Bruges et Namur), ni ceux démolis (Bruxelles et Cambrai).

Ce tableau met en évidence le système des quinze monts-de-piété, dont dix ont été spécifiquement conçus par W. Cobergher. Seuls deux monts ont été démolis, et l'un d'eux a été reconstruit et accueille toujours cette fonction première (Bruxelles). L'intégralité des monts, excepté celui de Bruxelles, ont été reconvertis et accueillent des affectations diverses. Cela illustre un système constructif robuste, et une plasticité spatiale permettant des affectations variées qui leur ont permis de traverser les époques pour nous parvenir aujourd'hui.

Les durées de fonctionnement sont très variables. Certains monts restent en activité jusqu'à la fin du XIX^e siècle ou au début du XX^e siècle (jusqu'en 1866 pour Tournai), tandis que d'autres ferment bien plus tôt, comme Bergues (1833–1848) ou Lille (1621–1796, supprimé à la Révolution française). La guerre constitue un facteur de rupture majeur : les monts de Cambrai et d'Arras sont détruits lors de la Première Guerre mondiale, celui de Courtrai est endommagé pendant la Seconde.

La reconversion des bâtiments survivants illustre la plasticité fonctionnelle de ces édifices. Mons et Malines accueillent des musées municipaux ; Namur abrite une académie des beaux-arts depuis 1921, et a été restauré dans les années 2010 ; Courtrai a été reconverti en archives. Valenciennes a subi une transformation lourde en logements et office du tourisme en 2019 ; Lille a accueilli vingt-neuf logements. Gand, désaffecté depuis 1930, demeure sans nouvelle affectation malgré un état de conservation remarquable. À Bruxelles, le bâtiment d'origine a été démoli et les espaces sont occupés par le mont-de-piété encore en activité. Ces reconversions variées illustrent qu'il serait envisageable d'offrir un nouveau cycle de vie à l'édifice de Tournai, qui comporte les mêmes caractéristiques que ses pairs.

Le critère de conservation est celui qui différencie le plus nettement les établissements entre eux et qui induira la façon d'appréhender le projet pour Tournai. Trois monts se distinguent par leur haute qualité de préservation : Bergues, dont la façade primitive est encore lisible grâce à des restaurations à l'identique, notamment après les bombardements et diverses reconversions. Gand est remarquable par sa restauration récente mais est désaffecté. Enfin, Tournai conserve l'un des témoignages les plus authentiques du réseau malgré quelques modifications liées à ses réaffectations successives.

Cette comparaison met en évidence la rareté du bien tournaïen à l'échelle du réseau. Tournai est l'un des très rares édifices construits par Cobergher à être parvenu jusqu'à nous dans un état de relative intégrité architecturale, sans destruction majeure ni reconstruction contemporaine. Chaque disparition d'un édifice de cette famille typologique réduit de façon irréversible la capacité à comprendre, comparer et transmettre ce modèle d'architecture sociale du XVII^e siècle. La valeur de Tournai est donc non seulement intrinsèque, mais aussi majorée en raison de la fraternité de ce système de monts

« frères » : elle dépend du maintien presque intègre de l'ensemble des édifices composant ce système depuis quatre siècles ; et à l'inverse, diminue lorsque l'un d'eux disparaît ou se transforme au point de perdre la lisibilité originelle.

3. Construction, description architecturale

Genèse du projet

L'édification d'un mont-de-piété à Tournai a été évoquée une première fois en 1582 par les Consaux de Tournai, ainsi que celle d'une école dominicale. Un impôt sur le vin et la bière a été mis en place par Philippe II afin de financer le projet. Il ne fut édicté qu'en 1618, grâce à la promotion du système par les archiducs Albert et Isabelle qu'ils confièrent à l'architecte Wenceslas Cobergher. Il est le sixième mont-de-piété mis en place par ce système, et le troisième construit à ces fins par W. Cobergher, qui a su parfaire sa conception à force d'expérience.

La construction du mont-de-piété de Tournai aurait coûté entre 92 000 et 107 000 florins selon des estimations contemporaines⁶⁷. Elle s'est déroulée sur plusieurs années en corrélant le millésime des ancrs présentes sur le pignon nord, indiquant « 1622 », et la date d'ouverture du mont le 3 février 1625.

Des annexes complètent l'institution : une maison a été construite au deuxième tiers du XVII^e siècle pour le surintendant du mont rue des Carmes, 10, reliée par l'arrière au pignon sud grâce à une tour d'escalier. Des maisons pour employés, rue des Carmes, 4-6, au dernier tiers du XVII^e siècle⁶⁸. Juste à côté, au numéro 8, se trouvaient des écuries, transformées en habitations au XIX^e siècle. Un portail baroque est venu redéfinir l'entrée au XIX^e siècle, tandis qu'une annexe de style renaissance flamande a été ajoutée au fond de la cour, derrière le mont.

67. De Decker P- J-F. (1844). Études historiques et critiques sur les Monts-de-Piété en Belgique, Bruxelles, Bruylant-Christophe, p. 97.

68. Patrimoine monumental : Le patrimoine monumental de la Belgique (1978). Volume 6. Province de Hainaut. Arrondissements de Tournai et de Mouscron, 2 vol., Liège.



Figure 22 : Photographie du millésime des ancrs (1943).
© KIK-IRPA, cliché a038761

Description architecturale

L'édifice de style Renaissance présente une architecture fonctionnaliste sobre, certainement dictée par des impératifs économiques, contrairement à certains monts plus richement ornés du même réseau. Il est construit en matériaux vernaculaires : brique rouge de format moyen (11 × 24 × 5 cm) pour la majeure partie des façades, et pierre calcaire bleue locale pour les chaînes d'angle, les clés des arcs de décharges, les cordons-larmiers et les soubassements. Malgré cette économie de moyens, le bâtiment impose par sa volumétrie : douze vaisseaux sur deux niveaux et charpente, avec un pignon culminant à 26 mètres, constituent un repère visuel fort dans le tissu urbain tournaisien.



Figure 23 : Vue aérienne du mont dans le tissu tournaisien (2026)
© Valentin Bouvry

L'inventaire régional du patrimoine en donne la description suivante :

« Implanté en retrait derrière des bâtiments situés à front de la rue des Carmes. On y accède par un monumental portail en pierre de style Baroque intégré à une architecture plus tardive du 19^e siècle. Le portail cintré à encadrement de pierre appareillée avec moulures, clé très développée et écoinçon panneauté en creux s'inscrit entre de deux pilastres toscans à bossages un sur deux et pilastres dossierets portant un entablement à ressaut et corniche profilée épousant la saillie des pilastres. Trace d'ailerons arasés aux dossierets. Dans le fond de la cour, l'imposant édifice en briques et pierre calcaire, de style Traditionnel homogène, rythmé par des ancres, élève trois niveaux de douze travées sur les deux faces cantonnées de chaînages d'angle harpés et dominé par une tourelle d'escalier très effilée greffée sur la 5^e travée droite de la façade. Sous des arcs de décharge en briques à clé et sommiers en pierre s'alignent des rangées de fenêtres sans croisée de pierre, à jambage chaîné bordé d'un chanfrein terminé en congé aux extrémités. Des bandeaux non saillants au niveau des linteaux et seuils, doublés de cordons-larmier courent sur toute la façade. Au pignon nord-est, une porte d'entrée en cintre appareillé bordé d'un chanfrein et piédroit largement biseauté sur congé est incorporée au haut soubassement chanfreiné. Ensermé par deux pignons, l'un débordant et l'autre à gradins, la toiture comportait initialement deux rangées de lucarnes, dont la première était constituée de douze grandes lucarnes ornées de pignons de briques. Actuellement la toiture en bâtière n'est plus percée, sur chaque versant, que de quatre lucarnes à croupe. A la cinquième travée droite de la façade, la tourelle domine la bâtière sous sa toiture en poivrière ponctuée d'un lanternon octogonal à claire-voie sommé d'un bulbe.

Autour du bâtiment principal, subsistent à l'état de ruines les vestiges d'anciennes dépendances. A droite dans la cour, subsistent les vestiges de la façade de la maison de fonction du surintendant contemporain et de même style que le Mont-de-piété.⁶⁹ »

Michotte, Florence, 2015.

Classement

L'édifice a été classé comme ensemble monumental parmi un lot le 15 septembre 1936 en vertu de critères d'authenticité, de typologie, et d'intégrité, sans que cela ne soit plus détaillé⁷⁰.

L'ensemble comprend aussi les anciennes maisons des employés, rue des Carmes 4-6, sont reprises à l'inventaire du patrimoine wallon en tant que Monument (fiche n°57081-INV-0245-02⁷¹). L'ancienne maison du directeur au numéro 10 est classée individuellement en tant que Monument, pour sa valeur archéologique. (Fiche n°57081-INV-0249-02⁷²).

69. Fiche n°57081-INV-1742-02, inventairepatrimoine.wallonie.be

70. Fiche n° 57081-CLT-0039-01, inventairepatrimoine.wallonie.be

71. Fiche n°57081-INV-0245-02, inventairepatrimoine.wallonie.be

72. Fiche n°57081-INV-0249-02, inventairepatrimoine.wallonie.be

Structure et matériaux

La structure repose sur un système de portiques en bois reliés en façade par des ancrages métalliques à motif floral ou sobre. Les efforts de la charpente sont répartis sur des portiques en bois aux premier et deuxième étages, et par des piliers en pierre reliés par des tirants métalliques au rez-de-chaussée. Les portiques en bois sont composés de deux poteaux pour la première moitié de l'édifice et de trois poteaux pour la seconde. Le complexe associe poteaux équarris, poutres, potences simples et doubles, semelles et aisseliers. Un système de double ancrage longitudinal de tirants métalliques coexiste dans les planchers.

Les épais planchers voûtés en briques et les murs internes maçonnés jouent un rôle anti-feu, permettent de supporter de lourdes charges et sécurisent les différents espaces.



Figures 24, 25, 26 : Les différentes types de portiques du mont.
© Anna Denis (2025)



Des ouvertures en haut des murs de séparation assurent la ventilation naturelle et la diffusion de la chaleur.

Figure 27 : Ouverture pour la ventilation
© Anna Denis



Des grilles en fer forgé sécurisent les baies tout en reprenant les charges verticales. Ce bâtiment est l'un des premiers construits à Tournai dont les fenêtres ne comportent pas de meneaux.

Figure 28 : Baie et barreaux structurels
© Valentin Bouvry (2026)



Figure 29 : Marques de charpentier
© J.-L. Vanden Eynde
(2025)

Charpente

La charpente en chêne équarri a été assemblée au sol avant d'être montée du sud au nord ; comme l'attestent les marques de charpentier (la ferme côté sud porte la marque « I », tandis que celle au nord « XII »). Elle nous parvient dans son intégralité, mais a connu quelques transformations.

Le point d'attention majeur de cette charpente est l'absence systématique des entrails, qui ont été supprimés à postériori (on perçoit les traces de leur présence passée). Ceci a entraîné un déséquilibre qui a été paré grâce à la mise en place de faux entrails à une hauteur moyenne de 190cm par rapport au niveau du plancher, et de poteaux supportant les faux-entrails d'origine. Cette modification a probablement eu lieu au cours du XVII^e siècle⁷³. La raison de la suppression des entrails est inconnue.

73. Vanden Eynde, J.-L., entretien du
03/03/2026.

Figure 30 : Photo de la charpente
© J.-L. Vanden Eynde (2023)



Annexes et dépendances

L'institution est complétée par plusieurs dépendances construites au fil du XVII^e siècle. Une maison pour le surintendant est édifiée au deuxième tiers du XVII^e siècle au n° 10 de la rue des Carmes, reliée par l'arrière au pignon sud du mont grâce à une tour d'escalier privée. Des maisons pour les employés occupent les n° 4 et 6 de la même rue, construites dans le dernier tiers du XVII^e siècle. Des écuries, situées au n°8, servent au transport des gages et du matériel d'entretien. Au XIX^e siècle, un portail baroque redéfinit l'entrée principale ; une annexe de style renaissance flamande est ajoutée au fond de la cour.

Figure 31 : Cour intérieure
© Anna Denis
(2025)

Figure 32 : L'annexe et jardin arrière.
© Anna Denis
(2025)

Figure 33 : L'extension de la « salle des fresques ».
© Anna Denis
(2025)

4. Affectations et modifications successives

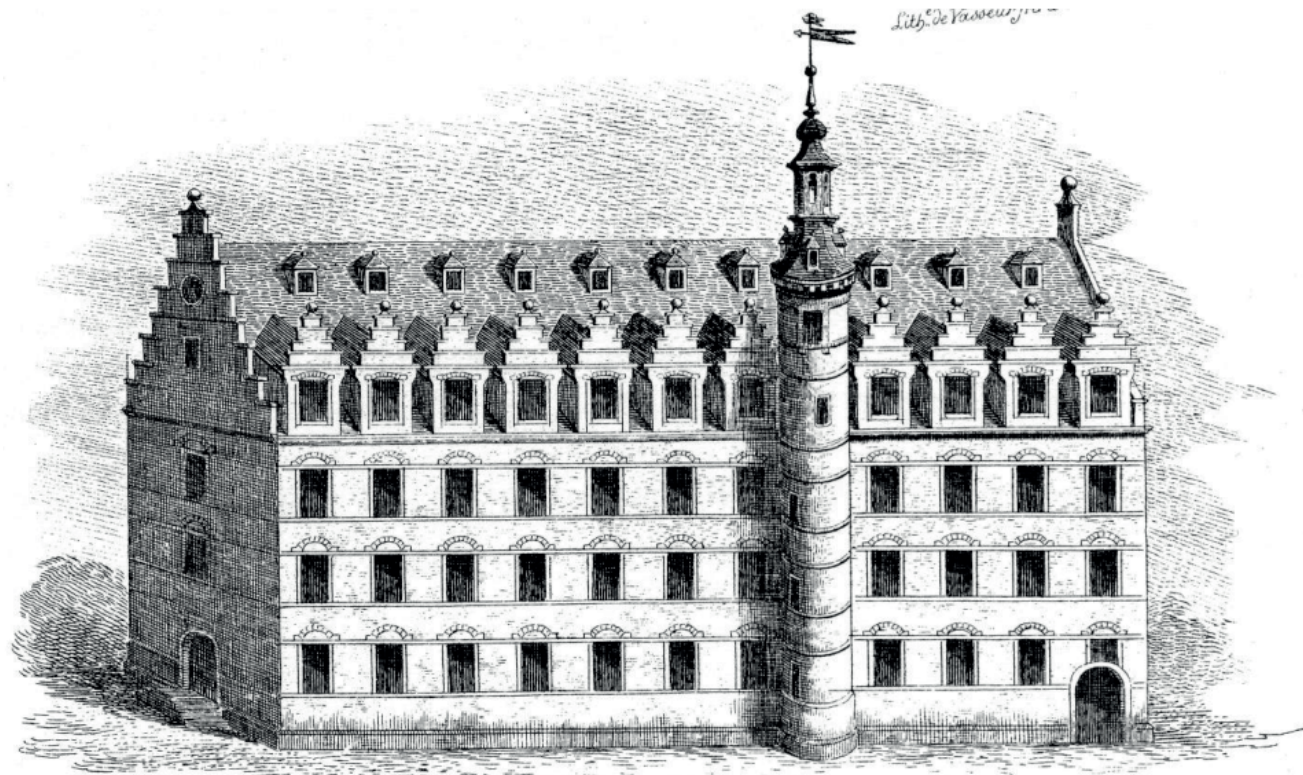


Figure 34 : Frise chronologique des affectations du mont.
© Anna Denis (2025)

Mont-de-piété, 1625-1869

L'édifice a répondu à sa fonction première de mont-de-piété pendant plus de deux siècles, à partir du 3 février 1625, jusqu'à sa suppression en 1866. Il a brièvement été suspendu lors de la Révolution française avant d'être rétabli par les autorités communales. Sa réglementation fut dans un premier temps commune à l'ensemble des monts des Pays-Bas, comprenant le fonctionnement, les horaires, le personnel, l'enregistrement des opérations, l'éthique et le comportement au travail, ainsi que la police. La gestion locale (comptabilité, fonctionnement) était propre à l'institution de Tournai, et supervisée par le surintendant général des Monts à Bruxelles.

La première représentation connue du Mont-de-Piété a été réalisée par Antoine Sanderus vers 1640. Il est représenté avec une toiture plus haute qu'actuellement, avec des pignons à gradins surmontés d'une boule, et comporte deux rangées de lucarnes à redents ainsi que sur le clocheton de la tourelle. On peut toutefois douter de l'exactitude de la représentation qui paraît fantaisiste.



La jointe des Monts-de-Piété a dressé un rapport en 1752 attestant l'importance de la réalisation de « réparations assez considérables à faire aux pignons et aux châssis des fenêtres⁷⁴ ». Il n'y a pas cependant pas de preuve de réalisation des travaux.

Figure 35 : Sanderus, A., le Mont-de-Piété de Tournai, vers 1640, Bibliothèque royale. Copie par Bozière (1864) p.347.

Le fonctionnement du mont a été repensé suite à la Révolution, par arrêté du sous-préfet de Tournai du 10 juin 1803, avant d'être attribué à la commission de hospices civils à partir du 24 septembre 1803. Suivant une loi organique du 30 avril 1848⁷⁵, le Mont-de-Piété est dirigé à partir de 1849 par une commission administrative distincte composée de cinq membres nommés directement par le conseil communal.

74. De Decker (1844), p. 212, op. cit. (voir note 68)

75. AET, Commission des Hospices civils, 105.

Fonctionnement Mont-de-Piété

Le Mont-de-Piété de Tournai est caractéristique par son architecture fonctionnaliste ; il a été pensé pour répondre à un besoin et un fonctionnement précis, pensé pour optimiser la gestion des flux et des biens, et leur sécurisation.

Le bâtiment était divisé en plusieurs parties distinctes : celle de la réception et du retrait des gages, celle de la vente publique, et celle réservée au personnel.

Le fonctionnement du mont est détaillé sur le plan de 1819, tel que ci-suit : les dépôts et retraits des gages s'effectuaient depuis une porte d'entrée discrète, située ruelle du Mont-de-Piété, et étaient déposés aux guichets via deux tourniquets. Les biens transitaient ensuite par la tourelle d'escalier réservée au personnel, et étaient stockés dans les étages, selon leur valeur et mois d'arrivée, dans l'une des douze travées constituant l'édifice. À l'issue des douze mois du contrat, les gages étaient soit restitués à leur propriétaires, et récupérés par le guichet de désengagement, soit mis en vente publique dans la salle des ventes, accessible par le portail monumental rue des Carmes.

L'institution était complétée par diverses dépendances et habitations complémentaires. Les maisons des employés et du directeur se situaient rue des Carmes, aux numéros 4, 6 et 10. La maison du directeur était ingénieusement reliée au premier étage du mont-de-piété par une tourelle d'escalier privée. Des écuries pour le transport des gages et le transport de matériaux et d'outils d'entretien, se situaient sur rue, au numéro 8, ainsi qu'à l'arrière du mont. Un jardin et un verger destinés aux employés venaient parachever l'ensemble, à l'arrière du mont.

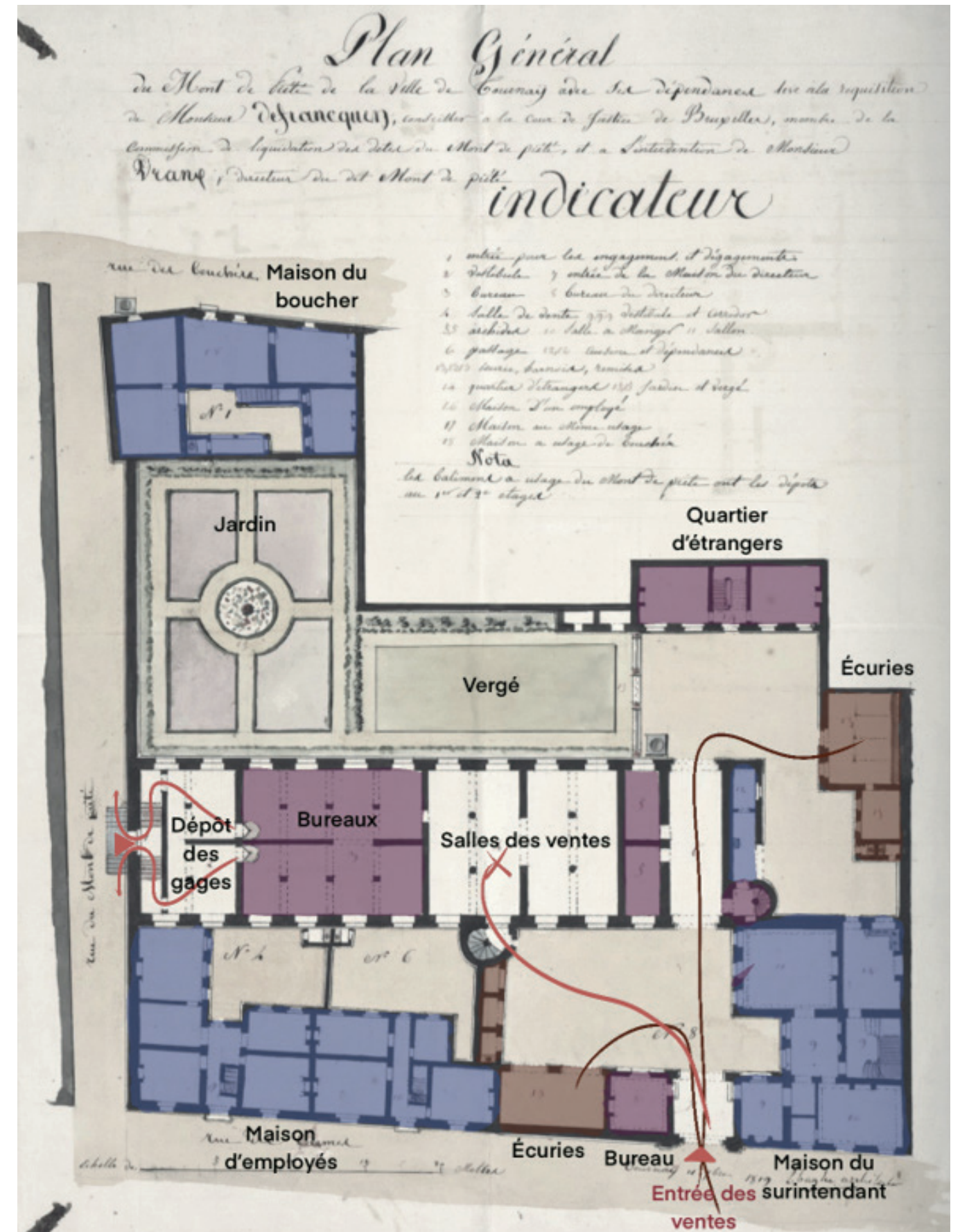


Figure 36 : Plan du mont-de-piété en 1819.
© AGR

Bureau de bienfaisance, 1869-1879

La fermeture du mont fut actée par le Conseil communal le 9 novembre 1866, en raison de la libéralisation des institutions bancaires et de sa situation financière plus viable. Les hospices civils ont alors loué un étage du bâtiment au bureau de bienfaisance, et deux autres aux archives de la commune et de l'État de 1869 à 1879.

École normale, 1879-1940

L'édifice a connu moult transformations pour accueillir l'École Normale dès 1879, d'après une attribution par marché public le 30 septembre 1879, d'une valeur de 4674 francs, et réceptionnés le 10 mai 1880⁷⁶. Les étagères en bois des archives ont été débarrassées, les cloisons du rez-de-chaussée sont abattues, une porte est percée. Trois colonnes en pierre avec arcs doubleaux sont restituées. Six fosses d'aisance sont créées ainsi que des toilettes extérieures. L'eau courante est apportée grâce à de la tuyauterie en plomb et à une pompe. Un réfectoire et une cuisine sont aménagées au rez-de-chaussée, tandis que les étages accueillent des dortoirs et chambres pour les surveillants. La cour arrière est pavée, un auvent est accolé à la façade et soutenu par quatorze poteaux en fonte. La partie droite de la façade avant ainsi que la partie basse de la façade arrière ont été badigeonnées, tandis que l'intérieur a été enduit. Les châssis de la façade avant ont été changés, et les grilles devant les baies retirées. Les autres ont été rénovées et peintes à l'huile à base de céruse de Hollande.

La toiture aurait vraisemblablement été rénovée durant la campagne de travaux pour accueillir le pensionnat de l'École Normale, car les deux rangées de lucarnes sont mentionnées en 1864 dans l'ouvrage Tournai ancien et moderne, de Bozière⁷⁷, mais ne sont plus visibles sur les photos de la fin du XIX^e siècle.

La tourelle a été restaurée entre 1899 et 1902⁷⁸.

76. AET, Bureau des Travaux publics, 1690.

77. Bozière, A.-F.-J. (1864), Tournai ancien et moderne, Tournai, p.348.

78. AGR, Administration des Beaux-Arts. Remise de 1957, 1175.



Figure 37 : : École normale, rue des Carmes (Fin XIX^e s).
Carte postale Albert Sugg. extraite de delcampe.net

Figure 38 :École normale, rue des Carmes (1904).
Carte postale Albert Sugg. extraite de delcampe.net



Figure 40 : Réfectoire de l'internat dans la grande salle du rdc (1904).
Photographie extraite de delcampe.net



Figure 41 : Cour arrière (1904).
Photographie extraite de delcampe.net

Imprimerie, Seconde Guerre Mondiale

Durant la Seconde Guerre Mondiale, une imprimerie occupa le rez-de-chaussée.



Figure 42 : Pignon avant restauration (1942).
© KIK-IRPA, cliché a038761



Figure 43 : Façade arrière avant restauration (1942).
© KIK-IRPA, cliché a019472



Figure 44 : Aménagement intérieur lors de l'imprimerie (1942).
© KIK-IRPA, cliché a019471



Figure 45 : Aménagement intérieur lors de l'imprimerie (1942).
© KIK-IRPA, cliché a019478



Figure 46 : Aménagement intérieur lors de l'imprimerie (1942).
© KIK-IRPA, cliché a019475

79. Guides.archi. Grand-Place de Tournai. www.guides.archi

80. Mariage, F. (2022). Note historique et patrimoniale.

Musée d’histoire et d’archéologie, 1953-2022

La ville de Tournai fut massivement bombardée pendant la Seconde Guerre Mondiale. Sa reconstruction se fit à contre-courant des idéologies de l’époque et notamment des préceptes de la charte de Venise, car elle s’ancra dans un style historiciste⁷⁹, à l’intention d’offrir un paysage semblant avoir traversé les siècles, s’intégrant dans le tissu ancien dominant. La Grand-Place, bien que presque entièrement détruite, arbore des façades d’aspect ancien, bien que résolument modernes.

La restauration du Mont-de-Piété s’inscrit dans cette mouvance, avec la restitution d’un pignon à gradins et des cordons comme ils apparaissent sur les figurations anciennes, sans certitude absolue, comme aurait pu le faire Viollet-le-Duc.

Après-guerre, le lieu accueillit le musée d’histoire et d’archéologie, qui ouvrit partiellement en 1946, et fut inauguré le 19 octobre 1953. Il ferma définitivement ses portes au public le 4 mars 2022, par décision du Collège communal pour raisons de sécurité.

La commission royale des monuments a signalé en 1942 que la partie supérieure de la tourelle menaçait de s’effondrer. Un relevé de l’ensemble du bâtiment fut réalisé par Lucien Joseph François entre 1945 et 1946.

Une campagne de travaux accompagna l’arrivée du musée d’histoire et d’archéologie. Bien que le cahier des charges ait été approuvé par le Conseil communal en 1947, les travaux ont été réalisés par l’entreprise Drossart de Basècles entre 1949 et 1954. La tourelle a été restaurée, les façades ont été nettoyées et restaurées, des rendants ont été reconstitués sur le pignon nord d’après l’illustration de A. Sandérus, ajout de cordons-larmiers, démontage des cheminées sur la façade arrière, badigeons intérieurs, les menuiseries ont été repeintes, la charpente et la toiture réfectées⁸⁰. L’ancienne maison du directeur devint la maison de la directrice. L’escalier d’origine de la tourelle liant les deux bâtiments a été remplacé par un escalier en béton. Certaines ouvertures de portes ont été rehaussées. Une chaufferie a été construite à l’arrière du bâtiment.



Figure 47 : Salle du musée (2017).
© UCLouvain LOCI



Figure 48 : Salle du musée (2017).
© UCLouvain LOCI

81. Rapport UNA. (2022).

82. Vanden Eynde, J.-L., entretien du 03/03/2026.



Figure 49 : Trace de plafonnage.
© J.-L. Vanden Eynde (2025)



Figure 50 : Limon.
© J.-L. Vanden Eynde (2025)

L'ancienne maison du directeur accueillit les archives de l'État entre 1964 et 1966. Elle fut ensuite laissée pour telle, jusqu'à son effondrement en 1996. Les ruines subsistent toujours aujourd'hui.

Depuis, plusieurs études de restauration ont été réalisées, par le bureau Bruyère-Ginion-Pirson en 1991, puis par le bureau Architecture et urbanisme en 2000, mais n'ont jamais abouti pour raisons financières.

Les anciennes maisons d'employés, situées rue des Carmes, 4-6, appartenaient au CPAS jusqu'à leur rachat par un investisseur privé, qui les fit rénover par le bureau Archipel, en six appartements entre 2020 et 2022.

Des travaux d'entretien ont été réalisés en février 2022 afin de limiter la détérioration du bâtiment. Les travaux ont consisté à colmater des fissures, retirer le lierre envahissant les façades côté sud, réparer la descente d'eau verticale, poser des filets pare-gravats en haut de la façade arrière, réparer la corniche arrière, nettoyer les chéneaux, protéger les lucarnes avec des sous-toitures anti UV, les renforcer⁸¹. Ces travaux ne constituent pas une restauration de l'édifice.

L'édifice a donc toujours hébergé des affectations publiques, qu'elles soient sociales ou culturelles, tout au long de sa vie.

Modifications non datées

Des traces d'anciens plafonnages à base de fibres végétales et d'enduit à la chaux sont présents dans les combles, sur certaines fermes et lucarnes, supposant un cloisonnement de l'étage. De plus, la présence d'un limon accolé au pignon sud suppose l'existence d'un plancher intermédiaire situé sur le premier faux-entrait, ainsi que d'anciens percements au même niveau, aujourd'hui rebouchés sur chaque pignon.

Le point d'attention majeur de cette charpente est l'absence systématique des entrails, qui ont été supprimés à posteriori (on perçoit les traces de leur présence passée). Ceci a entraîné un déséquilibre qui a été paré grâce à la mise en place de faux entrails à une hauteur moyenne de 190cm par rapport au niveau du plancher, et de poteaux supportant les faux-entrails d'origine. Cette modification a probablement eu lieu au cours du XVII^e siècle⁸². La raison de la suppression des entrails est inconnue.

On peut supposer que la suppression des entrails a engendré un déséquilibre aux étages inférieurs, qui a été compensé par l'ajout des tirants au niveau des portiques, fixés par des ancrages métalliques simples en façade.

Désaffectation, 2022 –

Le Collège communal a décidé la fermeture des portes du musée en avril 2022 pour des raisons de sécurité du public et du personnel. Cette décision est intervenue malgré une campagne de travaux de sécurisation d'urgence en février 2022. Depuis lors, un inventaire des collections est en cours, suivi d'une mise en caisse progressive et d'un déménagement vers un entrepôt de stockage à Orcq.

L'avenir des collections et du bâtiment sont traités distinctement par la ville. Plusieurs hypothèses ont été évoquées afin de présenter à nouveau les collections au public, notamment le déménagement du musée dans l'ancienne poste de Tournai, mais a finalement été avorté, ainsi qu'au Carré Jenson fraîchement rénové et inauguré en août 2025, mais qui demeure encore sans affectation. L'édifice ne fait l'objet d'aucun projet de restauration et de programmation à ce jour, il est simplement voué à être entièrement vide d'ici peu.

C'est dans cet état d'abandon déploré par la conservatrice du musée, que se trouve aujourd'hui le bâtiment. Et c'est précisément cet abandon qui constitue, à court terme, sa menace la plus sérieuse, non la vétusté intrinsèque d'une construction du XVII^e siècle, mais l'inaction face à des dégradations qui, laissées sans solution, s'aggravent et s'additionnent. L'analyse des pathologies qui suit en est la démonstration.

5. État de conservation et pathologies

Malgré quatre siècles d'existence et de multiples transformations, le Mont-de-Piété nous parvient dans un état d'authenticité remarquable. Sa structure (portiques, arcs, piliers, charpente) demeure saine dans l'ensemble, et les matériaux d'origine sont toujours en place. Ce tableau est entaché par une réalité préoccupante : l'abandon de tout entretien systématique depuis des décennies, et davantage depuis la fermeture du musée en mars 2022, le bâtiment se dégrade selon un phénomène hélas trop fréquent en patrimoine, celui de la dégradation en cascade.

Tout commence par la couverture. Un toit mal entretenu ne protège plus : les ardoises se fissurent, glissent et tombent, les lucarnes perdent leur étanchéité, les chenaux en zinc se percent, se déforment et l'eau y stagne. L'eau, en s'infiltrant, ne reste pas en surface. Elle chemine dans les maçonneries, gèle en hiver, fait éclater les pierres et les briques, dissout les joints à la chaux, et finit par atteindre les structures intérieures.



Figure 51 : Toiture du mont.
© Valentin Bouvry (2026)

La couverture principale, en tuiles vernissées noires en « S » sur la majeure partie du toit et en ardoises sur le versant sud, présente des défauts d'étanchéité significatifs. Les lucarnes sont dans un état critique : boiseries putréfiées, ardoises manquantes, maçonneries déformées, rebouchages improvisés à la mousse expansive PU ne trompent pas sur l'absence d'entretien régulier. Certaines nécessitent une restauration complète, d'autres un remplacement total. Ces défaillances en toiture ont directement engendré des infiltrations à l'intérieur du bâtiment, de la charpente au rez-de-chaussée, où il pleut à l'intérieur, et où le mur intérieur du pignon nord et la voûte sont recouverts de mousse et où l'enduit s'effrite sous l'effet de l'humidité.

Les conséquences se lisent ensuite sur les façades. Le manque d'étanchéité des chenaux a provoqué des ruissellements continus sur les briques et les pierres. L'eau a fissuré et fendu de multiples pierres, gorgé les maçonneries jusqu'à provoquer un gonflement des murs vers l'extérieur, et dissout de nombreux joints. Ce que l'on observe aujourd'hui n'est pas le résultat d'une catastrophe soudaine, mais l'accumulation de décennies sans intervention.



Figure 52 : Multiples pathologies sur la façade.
© Valentin Bouvry (2026)

La végétation parachève ce tableau. Le lierre a colonisé l'intégralité du pignon sud, la tourelle secondaire et les six dernières travées de la façade arrière jusqu'au deuxième étage. Ses racines s'insinuent dans les joints et les fissures, accélérant mécaniquement la dégradation des briques et des mortiers. Le buddléia et la fougère s'étalent ponctuellement sur l'ensemble des façades. Le lierre a pénétré à l'intérieur du bâtiment par les carreaux manquants des menuiseries, signe que l'enveloppe n'assure plus sa fonction première, à savoir la fermeture du clos-couvert. Les menuiseries elles-mêmes, vieillissantes, laissent entrer l'eau et le froid : certains carreaux sont manquants, et les barreaux fortement corrodés. Sur la façade nord, le retrait des grilles en fer forgé à la fin du XIX^e siècle a privé les linteaux de leur soutien, entraînant des fissures en leur centre qui méritent une attention structurelle.



Figure 53 : Façade disparaissant derrière le lierre.
© Anna Denis (2026)

À l'intérieur, la situation est plus rassurante, mais mérite quelques points d'attention. Les piliers, portiques et arcs en pierre bleue au rez-de-chaussée sont en très bon état. La charpente en chêne d'origine est globalement saine, bien que les infiltrations passées imposent une vérification complète des pièces susceptibles d'être atteintes par la putréfaction ou les insectes xylophages. Les portiques en bois des premier et deuxième étages sont en bon état général, mais l'état des abouts de poutres et leur liaison aux ancrages métalliques qui présentent des marques de corrosion doivent être contrôlés. La tourelle d'escalier principale conserve son escalier en pierre bleue d'origine, porte les traces du temps au centre des marches ; quelques éclatements et réparations au ciment sont visibles. La tourelle secondaire, inaccessible et entièrement recouverte de lierre, reste une inconnue préoccupante. Son escalier est en moins bon état de conservation que le principal ; il a connu plus de dégradation et de réparations en ciment.

Ce tableau n'est pas le portrait d'un édifice condamné, mais celui d'un bâtiment robuste que l'inaction fragilise méthodiquement, mais pas irrémédiablement. Lorsqu'un bâtiment n'est plus entretenu, les dégradations s'accumulent et s'amplifient mutuellement. Ce qui coûte peu à réparer à l'instant T deviendra irréparable demain, et alimentera le discours qui, faute d'alternative économiquement viable, plaide pour la démolition.

C'est là que réside l'enjeu de la problématique de ce TFE. La question « *démolir ou réhabiliter ?* » n'est pas seulement une question architecturale ou économique, c'est aussi une question de temporalité. Plus le bâtiment est laissé sans affectation ni entretien, plus les pathologies s'aggravent, plus le coût de la réhabilitation augmente, et plus la démolition-reconstruction finit par apparaître comme la solution raisonnable selon le point de vue de la rentabilité. L'abandon d'un édifice n'est jamais neutre : il auto-produit activement les conditions de sa propre justification. Le Mont-de-Piété de Tournai, classé, authentique, réhabitable, n'échappe pas à cette menace si aucune décision n'est prise à court terme.



Figure 54 : Infiltrations sur le pignon nord.
© Anna Denis (2025)



Figure 55 : Dégradation de la voute suite aux infiltrations.
© Anna Denis (2025)



Figure 56 : Lierre pénétrant l'intérieur par les vitres brisées.
© Anna Denis (2025)

6. Valorisation du bâti

a. Qualités immatérielles

L'analyse des valeurs immatérielles du Mont-de-Piété de Tournai peut être appuyée par le cadre théorique qu'a déterminé Alois Riegl, historien de l'art, fondateur de l'École de Vienne et Président de la Commission des monuments historiques d'Autriche, dans son essai *Der moderne Denkmalkultus* (1903), traduit en français sous le titre *Le Culte moderne des monuments*. Il propose dans cet ouvrage une grille systématique de valeurs permettant d'analyser tout monument, entendu au sens le plus large comme toute œuvre nous parvenant du passé, et pose les bases théoriques sur lesquelles s'appuient encore aujourd'hui l'ensemble des pratiques et des débats en matière de conservation patrimoniale.

Il définit l'existence d'une série de valeurs contemporaines telles que la valeur d'usage, la valeur d'ancienneté et la valeur historique, dans le but de renseigner une approche rigoureuse de la conservation. Ces valeurs servent à déterminer le rapport social au monument.

Appliquées au Mont-de-Piété de Tournai, elles forment un argumentaire exprimant les qualités immatérielles que présente cet édifice, et l'importance de sa conservation à plusieurs échelles.

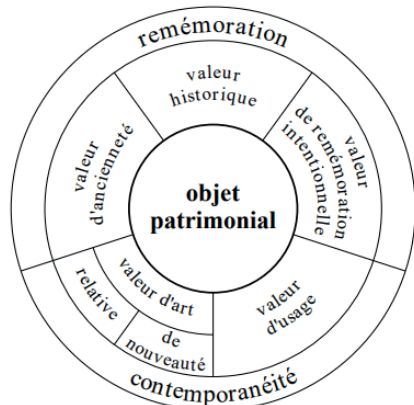


Figure 57 : Les valeurs patrimoniales d'Alois Riegl (1903). Dans lieuxdits #23.

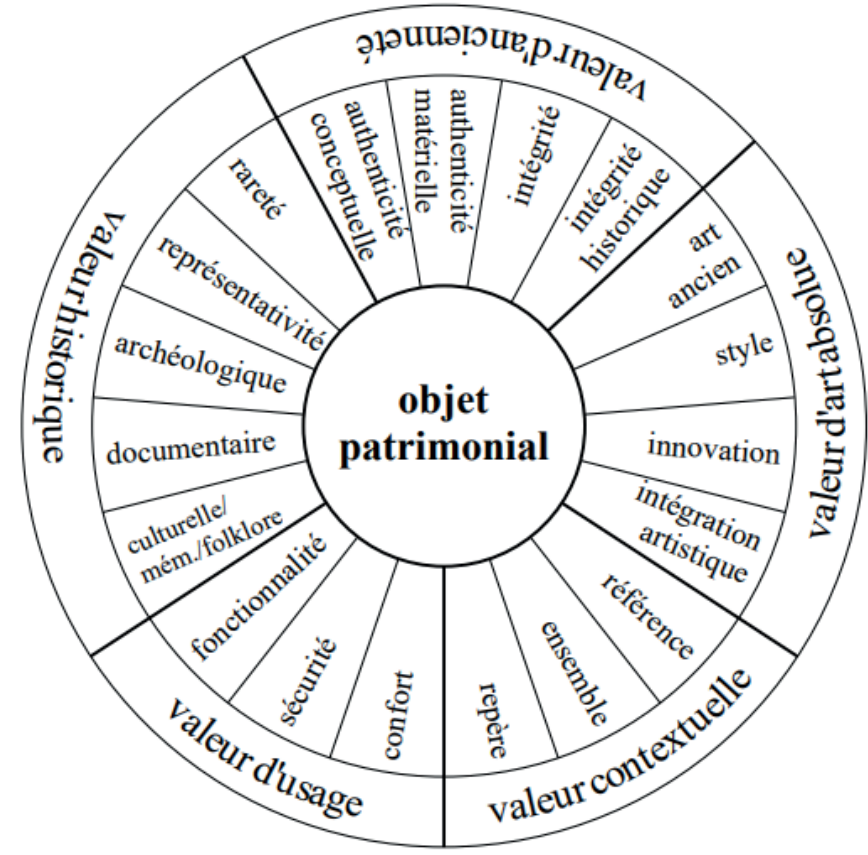


Figure 58 : Typologie de valeurs proposée par Morgane Bos et Dorothée Stiernon (2022) et adaptée pour lieuxdits #23.

La valeur d'ancienneté

Riegl commence par définir la valeur d'ancienneté comme la capacité d'un édifice à témoigner, par ses matériaux, ses patines et ses marques du temps, du passage des siècles. Cette valeur induit la recommandation de la conservation plutôt que la restauration. Cette valeur est perceptible immédiatement et par tous, sans nécessiter de connaissance historique préalable : elle est affective avant d'être intellectuelle.

Construit à partir de 1622 et inauguré en 1625, le Mont-de-Piété de Tournai est présent dans le tissu urbain depuis plus de quatre cents ans. Il appartient à la première génération des monts-de-piété des Pays-Bas espagnols, fondée sous l'impulsion de Wenceslas Cobergher. Cette valeur est par nature irremplaçable : elle est contenue dans la matière même de l'édifice et ne peut être reconstituée par aucune intervention ultérieure.

La valeur historique

L'essayiste définit la valeur historique comme la capacité d'un édifice à fonctionner comme document sur le passé : il constitue une source primaire, un témoignage direct d'une époque, d'une politique, d'une société. C'est « la valeur qui dépasse les intérêts individuels ou locaux au profit d'une conscience de l'existence plus grande et plus altruiste.⁸³ » Il est le premier à différencier la valeur historique proprement dite de la valeur d'ancienneté.

Le Mont-de-Piété de Tournai est la trace matérielle directe d'une politique sociale d'envergure européenne, orchestrée par les Archiducs Albert et Isabelle pour contrer le scandale de l'usure dans les Pays-Bas espagnols. Son organisation spatiale intérieure (guichets de prêt et de désengagement séparés, salles de stockage des gages, salle de vente aux enchères, logement du surintendant avec accès direct sécurisé) est encore lisible aujourd'hui et documente concrètement le fonctionnement d'une institution sociale du XVII^e siècle.

Cela permet aux générations futures une source primaire sur l'histoire économique et sociale de la ville et de la région, à une époque où ces édifices se raréfient à l'échelle européenne. Aucune archive écrite ou iconographique ne peut se substituer à la présence physique du bâtiment comme document habitable et visitable.

83. Reynolds Cordileone D., Joseph C. (2011). De la « valeur affective » à la « valeur d'ancienneté ». Alois Riegl, l'atmosphère (Stimmung), les masses et l'esthétisation de la politique en Autriche. In: *Austriaca : Cahiers universitaires d'information sur l'Autriche*, n°72. L'école viennoise d'histoire de l'art. p. 39.

La valeur d’authenticité et de réseau

Au-delà de ses qualités intrinsèques, le Mont-de-Piété de Tournai tire une part importante de sa valeur de son appartenance à un réseau architectural et institutionnel cohérent, unique en Europe. Cobergher supervise entre 1618 et 1633 la création de quinze établissements dans les Pays-Bas espagnols. Tournai est le troisième de ce réseau à avoir été construit pour cet usage spécifique. Tournai conserve, avec Bergues et Gand, l’un des témoins les plus intègres de ce réseau.

L’authenticité et l’intégralité de ce système, ainsi que de cet édifice spécifique plaident pour une protection renforcée de cet ensemble : chaque disparition d’un édifice de cette famille typologique réduit définitivement la capacité à comprendre, comparer et transmettre ce modèle d’architecture sociale du XVII^e siècle.

La valeur mémorielle et sociale

Pendant plus de deux siècles, le Mont-de-Piété a été le lieu où des générations de Tournaisiens ont eu recours au prêt sur gage pour traverser des périodes de difficulté économique. Ce lieu porte la mémoire des classes populaires de la ville, qui n’est inscrite nulle part ailleurs avec autant de force matérielle. L’édifice conservé dans son entièreté, avec ses deux entrées spécifiques, sa salle des ventes et ses salles de stockage, est le marqueur concret de cette mémoire vécue. Par ailleurs, le bâtiment n’a jamais cessé d’être un équipement public : il incarne une continuité de la vocation d’utilité collective depuis 1625. La mémoire sociale d’un lieu est attachée au lieu lui-même, à son adresse dans la ville, à sa matérialité.

La valeur symbolique et identitaire

La tourelle du Mont-de-Piété est l’un des repères visuels les reconnaissables du paysage urbain du quartier Saint-Jacques qui constitue un signal architectural fort dans un quartier historique remarquablement préservé. Le bâtiment est cité dans les ouvrages consacrés à Tournai aux côtés du beffroi et de la cathédrale, et figure parmi les édifices civils les plus emblématiques de la ville avec la Halle aux draps. Sa conception à des fins sociales lui confère une dimension symbolique qui dépasse la seule architecture : il est le monument d’une politique de solidarité, d’une éthique collective incarnée dans la pierre.

La valeur de palimpseste fonctionnel et d’usage

La notion de palimpseste fonctionnel peut être considérée comme la richesse produite par la pluralité d’affectations successives dans un même édifice.

Depuis 1625, le Mont-de-Piété de Tournai a successivement accueilli un mont-de-piété, un bureau de bienfaisance, des archives de la ville et de l’État, une école normale, une imprimerie, et enfin un musée d’histoire et d’archéologie. Chaque usage a laissé des traces lisibles dans la matière : porte percée pour les rails de déchargement, mur de séparation abattu dans la grande salle, aménagements muséaux superposés aux espaces d’origine. Loin d’affaiblir le bâtiment, cette succession d’affectations démontre une plasticité fonctionnelle remarquable, héritée d’une structure robuste et d’une organisation spatiale suffisamment généreuse pour accueillir des programmes très différents.

Un bâtiment capable de se réinventer à sept reprises en quatre siècles n’est pas un bâtiment obsolète : c’est un bâtiment éprouvé. La démolition-reconstruction, présentée comme réponse à l’inadaptation fonctionnelle, est précisément contredite par l’histoire même de l’édifice. Son palimpseste fonctionnel est en lui-même la preuve que la reconversion est non seulement possible, mais inscrite dans l’identité structurelle et spatiale du bâtiment.

La valeur de remémoration intentionnelle

Cette valeur définie par Riegl souligne l’importance de conserver le monument dans le présent et vivant dans la conscience des générations futures. Ceci implique de lutter ardemment contre les dégradations pouvant mener à la perte du bâtiment, et consiste à le conserver constamment dans un état de pérennité.

L’analyse des valeurs immatérielles du Mont-de-Piété de Tournai à partir du cadre théorique institué par Aloïs Riegl permet de mettre en évidence les multiples intérêts de conserver le Mont-de-Piété et de lui offrir un nouveau cycle de vie par le projet.

Si l’édifice est amené à disparaître par une lente mais certaine dégradation, comme il le subit actuellement, aucune de ces valeurs ne peut être préservée, déplacée ou reconstituée. Ces valeurs sont solidaires du bâtiment lui-même, de sa matière et de son emplacement dans la ville. La démolition-reconstruction, quelle que soit la qualité de l’édifice qui lui succéderait, produirait un objet neuf, dépourvu de toute épaisseur temporelle et mémorielle. Face à un patrimoine de cette densité, la reconversion n’est pas seulement une option parmi d’autres : elle est une réponse architecturale et éthique cohérente.

b. Qualités matérielles

La valeur du Mont-de-Piété dépend également de ses qualités matérielles telles que sa matérialité, ses qualités spatiales, typologiques ainsi que son authenticité.

Matérialité

L'authenticité se traduit par l'originalité des matériaux, de la structure, de l'organisation spatiale, et du décor sans altération majeure ni reconstruction contemporaine. Elle constitue l'élément principal du témoignage patrimonial et conditionne les autres valeurs : un édifice reconstitué à l'identique ne posséderait ni valeur d'ancienneté, ni valeur historique au sens strict.

Le Mont-de-Piété de Tournai n'a pas subi de transformation majeure depuis sa construction, il conserve ses piliers et voûtes de pierre au rez-de-chaussée, ses portiques en bois aux étages, et sa charpente, sa fenêtre d'origine, la tourelle d'escalier, et le portail baroque de la rue des Carmes. L'organisation spatiale intérieure, quoique partiellement adaptée pour les usages successifs, reste ancrée dans le génie du XVII^e siècle.

Figure 59 : Photo de la charpente.
© J.-L. Vanden Eynde (2023)



Spatialité

L'édifice est composé de douze travées s'élevant sur deux étages et combles, offrant des espaces de différentes tailles, avec des salles composées de deux ou quatre travées qui bénéficient d'une lumière traversante, et orientées de façon à bénéficier de la lumière naturelle à tout instant de la journée et en toutes saisons (orientation sud-est, nord-ouest). La volumétrie interne est généreuse, composée de travées voûtées avec une hauteur importante (4,26m, 4,21m, 4,07m, 8,70m de bas en haut). Les salles ont une profondeur de 9,26m, ce qui permet une ventilation naturelle.

Ce bâtiment a une typologie rare et unique à Tournai ; il est le seul construit par Cobergher à comporter rigoureusement douze travées afin d'ordonner les gages selon leur mois d'arrivée.



Figure 60 : Piliers et arcs de la grande salle, rdc.
© Anna Denis (2025)

Implantation urbanistique

La situation urbanistique du mont est remarquable par sa proximité au centre-ville, et son implantation en cœur d'îlot qui lui confère une tranquillité rare. On y trouve également un jardin surélevé par rapport au niveau de la rue, offrant une vue directe vers la cathédrale. Une vision exceptionnelle sur le paysage de Tournai et ses nombreux clochers depuis les étages. Sa volumétrie impressionnante se dénote dans le paysage tournaisien, et est remarquable depuis les points haut de la ville, notamment depuis le rooftop du nouveau Carré Janson, inauguré en 2025.



Figure 61 : Vue sur la cathédrale depuis le 2^e étage.
© Anna Denis (2025)



Figure 62 : Menuiserie de la tourelle.
© J.-L. Vanden Eynde (2025)



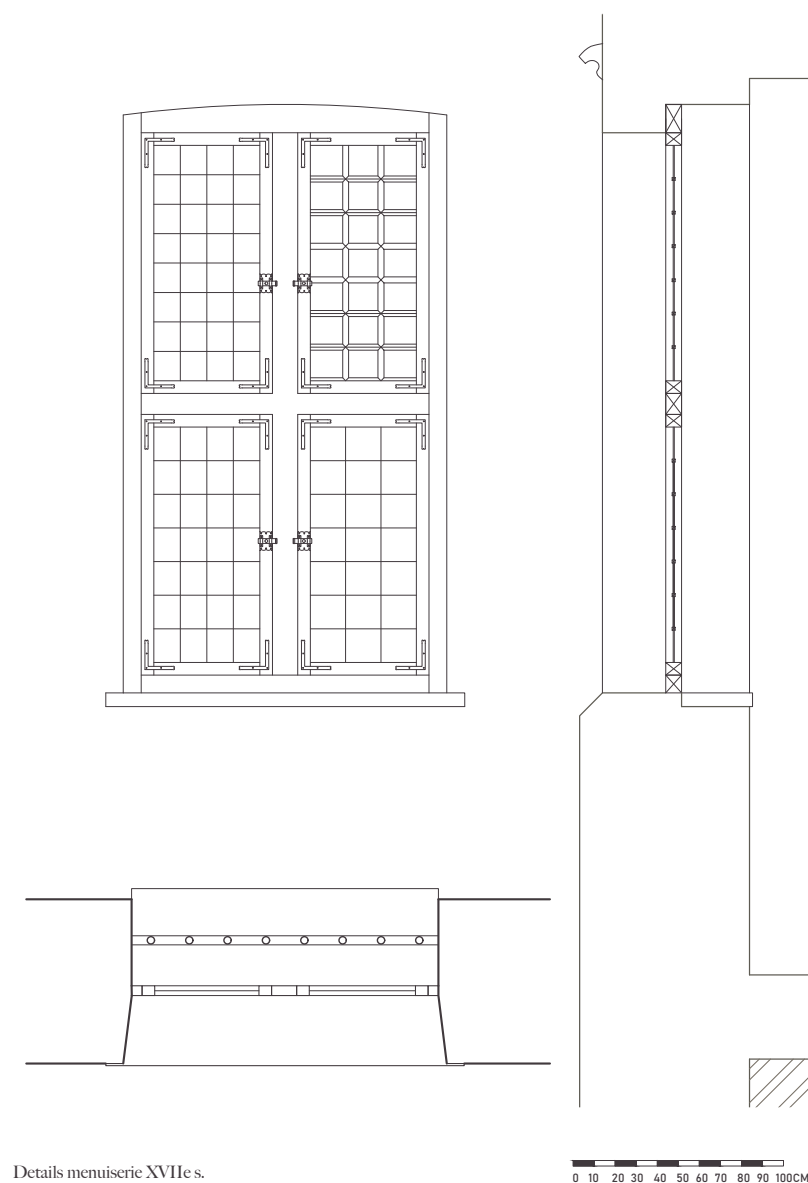
Figure 63 : Menuiserie du rdc.
© Anna Denis (2025)



Figure 65 : Porte de la tourelle.
© J.-L. Vanden Eynde (2025)

Eléments d'origine

On peut souligner la présence de certains éléments originels du XVII^e siècle, qu'il convient de préserver, de restaurer et de mettre en valeur.



Détails menuiserie XVII^e s.

Figure 64 : Détails de la menuiserie
du rdc.
© J.-L. Vanden Eynde (2025)
et Anna Denis (2025)

L'analyse conduite dans ce chapitre permet de dresser un portrait considérant tous les aspects du Mont-de-Piété de Tournai. Édifice construit par Wenceslas Cobergher en 1622, il constitue l'un des témoins les plus authentiques du réseau flamand des monts-de-piété, lui-même unique en Europe par son ampleur et sa cohérence architecturale. Sa structure en brique et pierre bleue, sa charpente en chêne massif presque intégralement d'origine, son organisation spatiale encore lisible, ses éléments d'origine préservés (escalier hélicoïdal, carrelage en terre cuite, fenêtre du XVII^e siècle, portiques en bois, ancrages métalliques) font de lui un bien patrimonial d'une densité exceptionnelle.

Les valeurs immatérielles qui lui sont attachées sont propres au bâtiment lui-même, à sa matière et à son emplacement dans la ville. Elles ne peuvent être ni déplacées ni reconstituées. Si l'édifice venait à disparaître par une lente dégradation, tel qu'il le subit déjà depuis la fermeture du musée en 2022, aucune de ces valeurs ne serait préservée. La démolition-reconstruction, quelle que soit la qualité de l'édifice qui lui succéderait, produirait un objet neuf, dépourvu de toute épaisseur temporelle et mémorielle.

L'état de conservation actuel est préoccupant mais non irrémédiable. Les pathologies identifiées appellent une intervention urgente, mais elles n'affectent pas la solidité fondamentale de l'édifice, dont la structure primaire demeure saine. Le bâtiment est donc réhabitable, et la réhabilitation n'est pas seulement possible : elle est une réponse cohérente face à un patrimoine de cette densité.

C'est dans ce contexte que s'inscrit la réflexion programmatique développée dans le chapitre suivant. La question n'est plus de savoir si le Mont-de-Piété mérite d'être conservé, mais de déterminer quel programme, inscrit dans les besoins contemporains de la ville de Tournai, est le mieux à même d'assurer sa pérennité tout en honorant son histoire et en révélant ses qualités spatiales exceptionnelles.



© Anna Dams (2025)

Projet : résidence étudiante

1.	Choix de programme	98
2.	Philosophie d'intervention	102
3.	Application pratique	106

Chapitre 6

Chapitre 6. Projet : résidence étudiante

1. Choix de programme

L'étude du Mont-de-Piété par le biais d'analyses nous a permis de l'appréhender en considérant non seulement ses caractéristiques physiques et matérielles, mais aussi de l'ancrer dans le territoire, l'espace et le temps. Cela nous a permis de comprendre l'importance cruciale d'offrir un nouveau cycle de vie à l'édifice.

La question programmatique a alors pu être envisagée au regard de ces éléments ainsi qu'une analyse des différents besoins de la ville.

Un édifice façonné par ses affectations successives

Le Mont-de-Piété a été conçu pour répondre à une crise sociale et économique, et a toujours conservé une vocation d'utilité collective. Les diverses affectations du mont ont été possibles grâce à des aménagements intérieurs, la percée de quelques ouvertures, et l'intégration de techniques comme l'eau courante et un système de chauffage, sans que cela n'altère l'intégrité et la valeur de ce bâtiment patrimonial. Le bâtiment ayant toujours accueilli des affectations d'intérêt public, et ayant été construit en ce sens, l'hypothèse naturelle serait de continuer à maintenir cette continuité.

Un besoin avéré à l'échelle de la ville

Le Mont est situé dans le centre-ville de Tournai, dans le quartier historique de l'église Saint-Jacques, non loin de la Grand-Place. L'ensemble est situé rue des Carmes, qui comporte des écoles de tous niveaux : une Haute École, la HEH et son département Sciences de l'éducation et Enseignement se trouve en face du portail, et une école gardienne et secondaire. La ville de Tournai compte trois Hautes Écoles réparties sur plusieurs sites, dont quatre sont à moins de dix minutes de marche du Mont-de-Piété, ainsi que l'académie des Beaux-Arts. On ne dénombre qu'une seule résidence étudiante à Tournai malgré les établissements d'enseignement supérieur et environ 5000 étudiants. La HEH comporte un internat accessible en semaine uniquement, dont le nombre de lits est réduit, et dont les aménagements sont quelque peu désuets. De ce fait, la majorité des étudiants résident dans des kots appartenant à des privés dispersés dans la ville, dont la qualité dépend des propriétaires. Par ailleurs, le cadre de vie est un facteur important de la réussite et du bien-être étudiant : l'enquête Student Living Monitor menée par The Class Foundation⁸⁴ en 2024 révèle que les étudiants en résidences étudiantes sont en moyenne plus heureux que ceux dans d'autres types de logements, et souligne l'importance des espaces communs pour lutter contre la solitude⁸⁵.

84. The Class Foundation. (2024). Student living monitor 2024, étude. www.theclassefoundation.com

85. Campus France. (2025). Impact du logement sur le quotidien des étudiants. www.campusfrance.org

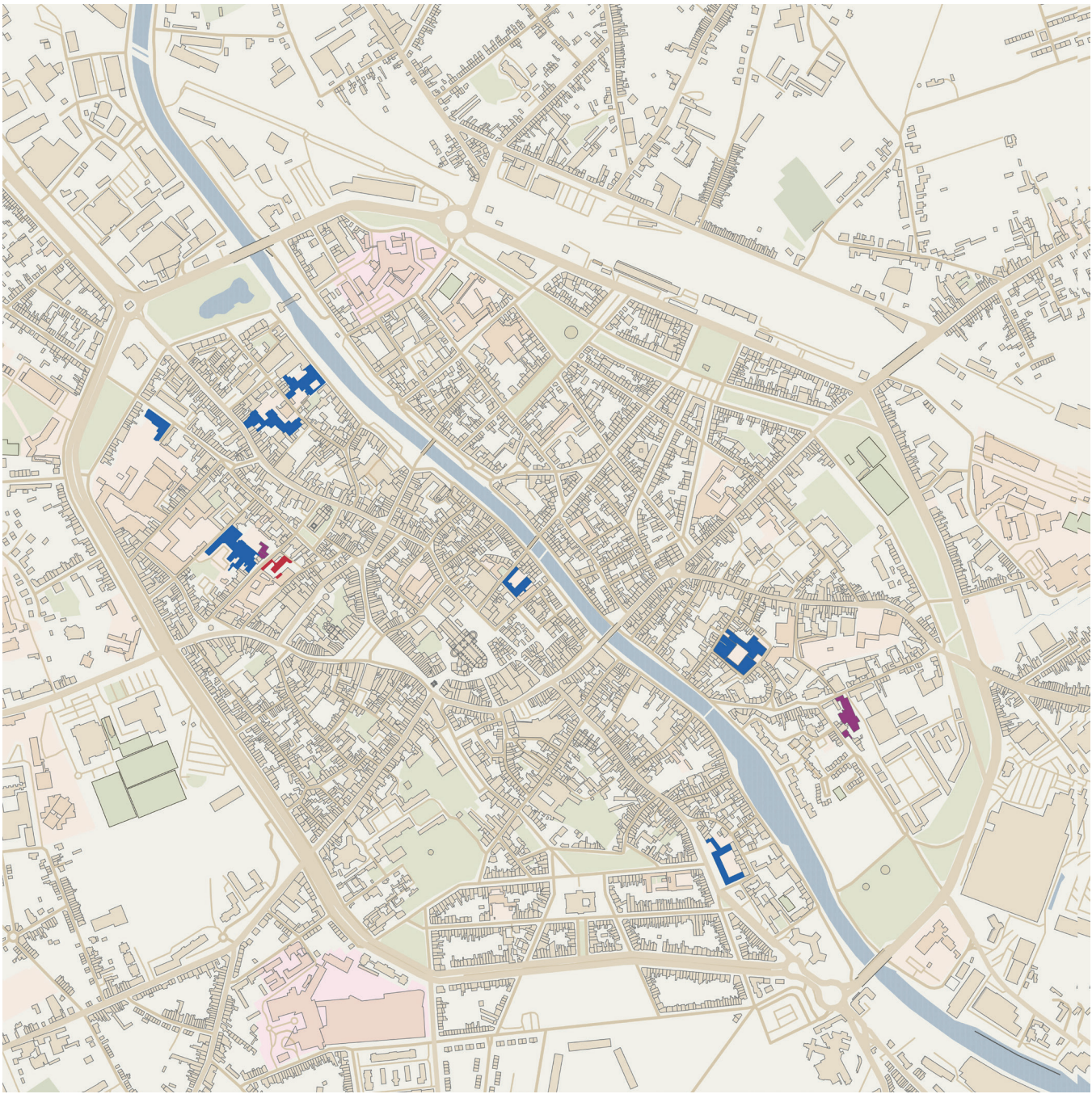


Figure 66 : Carte des établissements supérieurs et logements étudiants à Tournai.
Illustration de l'auteur (2026).

- Établissements d'enseignement supérieur
- Résidence étudiante / internat
- Mont-de-Piété

Une réaffectation en résidence étudiante : une cohérence entre passé et présent

86. Dernière Heure. (2016). Tournai: encore un projet de résidence pour étudiants. www.dhnet.be

La proximité immédiate de la HEH ainsi que le manque de logements conçus pour les étudiants orientent naturellement le choix du programme vers une résidence étudiante. Ce projet pourrait convenir aux aspirations de la ville, d'autant plus qu'un projet avec ce même programme avait été envisagé en 2013 pour une construction neuve dans cette même rue, sans toutefois aboutir⁸⁶. L'échevin de l'urbanisme et du patrimoine de Tournai, M. Benjamin Brotcorne, a confié qu'à l'heure actuelle, la ville n'a pas les fonds nécessaires pour une restauration ou pour une rénovation du musée et sa scénographie, et qu'il serait plus probable d'envisager par la suite la vente du bien à un investisseur privé. L'intégration d'un programme de résidence étudiante permettrait par ailleurs de conserver la valeur sociale propre au Mont, en offrant à un grand nombre de jeunes personnes, au regard d'une rotation d'étudiants moyenne tous les trois ans, la possibilité de vivre dans un lieu d'exception. Enfin, la spatialité du bâtiment conforte cette hypothèse : son implantation au cœur d'un îlot, à distance de la rue, lui confère un accès sécurisé idéal pour de jeunes adultes vivant en autonomie pour la première fois. Certains espaces se prêtent à l'accueil de lieux de vie partagés, tels le majestueux espace des combles avec sa charpente aux dimensions généreuses (panne faîtière culminant à 8,70 m), ainsi que la grande salle aux piliers rythmant l'espace. Le dimensionnement des vaisseaux (2,90 × 9,25 m) peut convenir à l'aménagement de chambres, et la circulation verticale par un escalier hélicoïdal convient davantage à un public jeune qu'à des personnes à mobilité réduite.

Ces divers éléments confortent l'hypothèse d'implanter une résidence étudiante au sein du bâtiment du Mont ainsi que dans ses annexes.

2. Philosophie d'intervention

L'étude du Mont-de-Piété réalisée dans le chapitre précédent a mis en évidence un édifice robuste mais dans un moment de vulnérabilité : robuste parce que sa structure primaire, sa typologie et son authenticité matérielle ont traversé quatre siècles et sept affectations successives sans perdre leur lisibilité, mais fragile parce que l'abandon prolongé l'a engagé dans une dégradation en cascade. La programmation d'une résidence étudiante, justifiée précédemment par l'analyse urbaine, sociale et historique, requiert des éléments exigeants : accueillir un nombre d'habitants déterminé par la typologie du lieu dans la durée, intégrer les normes contemporaines (incendie, accessibilité, isolation, ventilation, sanitaires), et le faire sans rompre avec les valeurs immatérielles et matérielles révélées par la grille de Riegl.

La philosophie d'intervention présentée ici constitue le pont entre ces points d'attention. Elle est le cadre stratégique et opérationnel qui permet de choisir chaque geste architectural, depuis le choix des matériaux jusqu'à l'implantation des cloisons dans une approche cohérente, respectueuse et pertinente. Elle se déploie selon quatre principes directeurs, qui prolongent le cadre théorique posé en début de mémoire.

Parti pris architectural

Le parti pris architectural se caractérise par l'intégration d'espaces communs au rez-de-chaussée, des logements étudiants au premier et deuxième étage, et d'un espace partagé sous les combles, afin de respecter l'organisation spatiale du mont et de tenir compte des impositions en matière de circulation et sécurité incendie. Des interventions contemporaines sont ponctuellement proposées, telle la création d'une extension du mont abritant une nouvelle circulation verticale (escaliers de plus grande ampleur et ascenseur) six chambres et un rooftop, ainsi qu'une construction s'inspirant de l'implantation de l'ancienne ruine, qui accueille un coliving et sept chambres. La circulation entre ces deux extensions et le mont est possible, comme elle l'eut été à l'époque entre le mont et l'ancienne maison du surintendant jusqu'à la démolition dans les années 1990.

Primauté du déjà-là et intervention minimale

Le premier principe découle de la philosophie de Philippe Simay, pour qui l'entretien de l'existant doit précéder toute réhabilitation, et la réhabilitation toute construction neuve. Appliqué au Mont-de-Piété, ce principe signifie que la matière en place est considérée comme la ressource première du projet. La structure (portiques en bois, piliers

de pierre bleue, voûtes et murs en brique, charpente en chêne) est intégralement conservée. Aucun mur porteur, aucun arc, aucune ferme n'est démontée. Les pathologies identifiées dans le diagnostic sont traitées par une restauration : reprise des maçonneries dégradées à l'identique des matériaux d'origine (brique de réemploi, mortier de chaux), restauration des menuiseries existantes avec adaptation à un double vitrage plutôt que leur remplacement, conservation de l'escalier en pierre bleue de la tourelle principale malgré ses marques d'usage. Les grilles seront les seuls éléments supprimés, car elles sont en opposition avec la fonction de logement et sont très fortement corrodées. Les grilles étant structurelles, les linteaux en pierre bleue doivent être remis en état

Ce principe rejoint celui d'intervention minimale formulé par la Charte de Cracovie (2000) : chaque geste doit être justifié par une nécessité programmatique ou sanitaire, et non par un confort de conception. Lorsqu'une cloison est introduite pour subdiviser une travée en chambres, elle s'arrête au plus près des portiques sans jamais s'y accrocher, préservant la lecture des structures d'origine et la possibilité d'un décroisement ultérieur dans un principe de réversibilité de l'intervention. L'ensemble des interventions est pensé pour ne pas entraver la lecture du bâtiment, et pour offrir la possibilité de revenir à un état proche de la construction primitive.

Réversibilité et distinction : la continuation du palimpseste

Le deuxième principe est celui de la Charte de Venise (1964) et de l'intervention pour le couvent des Récollets de Paris. La nouvelle strate ajoutée se distingue des époques précédentes, repérable par un œil averti ou plus manifeste, et doit pouvoir être démontée sans porter atteinte à la construction historique. Comme Chartier+Corbasson aux Récollets, qui ont marqué la dernière strate du couvent par l'usage ciblé de l'acier corten, le projet assume la lisibilité de son époque par l'ajout de nouvelles constructions adjacentes.

Cette distinction claire de ce qui relève du XVII^e siècle de ce qui relève du XXI^e elle est la condition pour qu'un futur projet puisse, à son tour être possible. Le Mont a déjà accueilli sept affectations ; le projet s'inscrit dans la suite de ce palimpseste, en laissant la place à de futurs cycles.

Concrètement, la réversibilité se traduit par les interventions suivantes. Les cloisons intérieures sont en construction sèche (ossature bois, panneaux, isolant en ouate de cellulose), démontables en préservant le sol et les structures portantes. Les faux planchers peuvent dissimuler les réseaux relatifs aux équipements techniques nécessaires à la nouvelle affectation (adduction et évacuation d'eau, sanitaires, etc.) et permettent d'optimiser les vues vers l'extérieur. Ils sont posés sur le plancher existant,

en laissant les voûtes intactes. L'intégration des réseaux sanitaires sont répartis longitudinalement et verticalement pour regrouper les réseaux et limiter les interventions invasives sur la structure séculaire et classée. Les extensions contemporaines (volume d'escalier-ascenseur, extension à la place de l'ancienne ruine) s'implantent sur des espaces en ruine, et adoptent une matérialité, une volumétrie et un parti structurel et esthétique qui les distinguent clairement.

Robustesse plutôt que performance

Le troisième principe est inspiré de la théorie d'Olivier Hamant. Là où une logique de performance pousserait à maximiser chaque indicateur (PEB, étanchéité, isolation) au prix d'interventions invasives sur le bâti ancien, la robustesse cherche un compromis viable à long terme entre confort contemporain, durabilité matérielle et respect des qualités patrimoniales. Le bâtiment étant classé, il est exempté des exigences les plus strictes du certificat PEB lorsqu'elles compromettent ses qualités patrimoniales ; cette exemption ouvre un cadre dans lequel inscrire une amélioration raisonnée, tout en ajoutant du confort au lieu.

Les caractéristiques du mont, telles que l'épaisseur de ses murs extérieurs (70 cm), son orientation nord-ouest – sud-est, ou encore sa volumétrie et les ouvertures traversantes lui procurent déjà des avantages énergétiques et une ventilation naturelle. Le confort peut toutefois être augmenté grâce à l'ajout d'isolation thermique par l'intérieur, à l'aide de matériaux perspirants compatibles avec les maçonneries de brique et de pierre (blocs de 10 cm de chaux-chanvre, enduits à la chaux, confèrent un $U(\text{murs}) = 0,257 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ d'après Ubakus, et la continuité de l'isolation au niveau des ébrasements et assurée par la mise en place de plaques de liège de 1cm, enduit à la chaux), pour préserver les façades classées et garder un comportement hygrothermique sain. La dalle de sol est isolée par la mise en place du système de Misapor (30 cm), d'une chape à la chaux et de carreaux de terre-cuite, permettant d'améliorer le $U(\text{dalle})$ de $2,77 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ à $0,25 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. Enfin, la durée de vie attendue des interventions est calée sur celle du bâtiment, et dépasse le cycle court des matériaux contemporains : on privilégie les matériaux biosourcés et géosourcés susceptibles d'être entretenus, démontés ou réemployés à l'échelle d'un siècle, plutôt que des solutions industrielles à durée de vie de quinze à cinquante ans.

Sobriété matérielle et vigilance face à l'alibi

Le quatrième principe répond à la critique formulée par Flore Berlingen. Le recyclage des gravats reste insuffisant à justifier des interventions destructives, et la mention du « réemploi » reste insuffisante à fonder des choix par ailleurs déconnectés des qualités du bâti. La sobriété matérielle, dans le projet, consiste d'abord à conserver : conserver les façades, conserver les planchers voûtés, conserver la charpente, conserver les annexes en ruine quand leur emprise et leurs vestiges peuvent fonder une extension.

Elle implique ensuite de hiérarchiser les apports. Les matériaux conservés in situ priment ; viennent ensuite les matériaux issus de la déconstruction soignée des éléments à supprimer (carreaux de terre cuite d'origine en grand nombre réemployés au dernier étage du mont, briques, ardoises de couverture remplacées), réemployés dans le projet ; les matériaux neufs sont réservés aux pièces dont la fonction ou la réglementation l'exige (isolation, sanitaires, techniques), et choisis pour leur provenance biosourcée, à faible énergie grise, et leur compatibilité avec l'existant. Cette logique vaut tant pour le bâtiment principal que pour les extensions, conçues en brique de réemploi et plancher bois. On pourrait alors envisager de réaliser les extensions à partir de briques de réemploi récupérées de la ruine si possible, en fonction de leur état, de leur porosité et de leur nombre, ou provenant de la Matériauthèque de Tournai, ou de l'ancienne briqueterie d'Ere où gisent des milliers de briques depuis les années 1970.

Cohérence avec la programmation

La résidence étudiante a été choisie précisément parce que sa morphologie est compatible avec l'organisation spatiale du Mont. Les douze travées du bâtiment principal, dimensionnées à l'origine pour ordonner les gages par mois d'arrivée, offrent un rythme structurel et une capacité portante qui se prêtent au cloisonnement en chambres individuelles, en préservant l'intégrité des portiques et des voûtes. La hauteur sous plafond de 3,20 m permet l'insertion de couchages d'appoint en mezzanines réversibles.

L'adéquation entre la valorisation et la programmation est ainsi le fruit d'un aller-retour : le bâtiment a guidé le choix du programme, et le programme retenu permet à son tour de respecter le bâtiment. La résidence étudiante prolonge la vocation publique et sociale documentée depuis 1625, et constitue le huitième cycle de vie d'un édifice dont la plasticité fonctionnelle est, en elle-même, l'argument le plus solide en faveur de sa reconversion.

Ces quatre principes ouvrent la voie à la section suivante, où chaque geste architectural est justifié selon cette philosophie d'intervention.

3. Application pratique

Entrée

L'entrée principale s'effectue par le portail baroque, rue des Carmes. Elle débouche sur une cour intérieure fermée, ornementée d'une arcade gothique. Cette cour dessert la nouvelle entrée du Mont dans une extension contemporaine de celui-ci et le coliving situé dans la nouvelle extension, située sur l'ancienne ruine, ainsi que l'accès à la tourelle d'escalier du Mont menant à la charpente.

L'entrée secondaire donnant sur la ruelle du Mont-de-Piété actuellement murée est réouverte et permet un accès plus direct vers le centre-ville.



Figure 67 : Plan d'implantation du Mont, en cœur d'îlot.

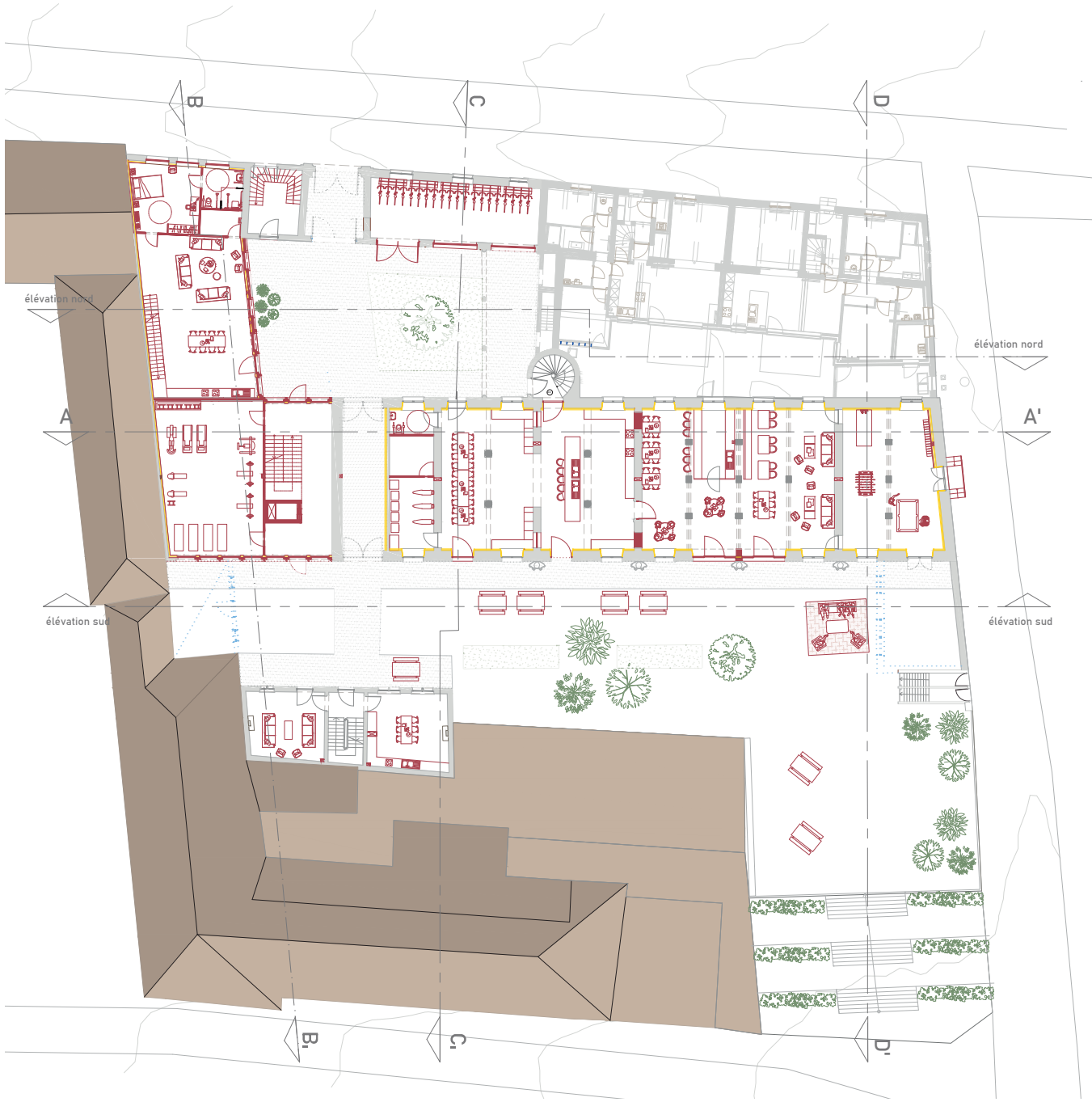


Figure 68 : Plan rez-de-chaussée



Cour et jardin

87. L'Avenir. (2014). Tournai : un vestige médiéval par terre. www.lavenir.net

Les anciennes écuries, côté rue, sont reconverties en garage à vélos. Côté cour, les maçonneries de remplissage fermant les arcs à anse de panier sont remplacées par des menuiseries vitrées, permettant un passage plus aisé des vélos.

L'accès au jardin arrière s'effectue par le porche du mont existant, sur la première travée. Le pavement le long du mont est révélé et restauré, permettant une circulation aisée. Le jardin vert permet des espaces de détente rares au centre-ville ; la surélévation par rapport au niveau de la rue lui confère un caractère intimiste, et la vue exceptionnelle vers la cathédrale et l'église Saint-Jacques plonge le lieu dans un écrin patrimonial remarquable. Les différentes époques et affectations du musée se côtoient, par la présence des atlantes installés pendant l'époque du musée qui ne forment maintenant qu'un avec les murs du Mont-de-Piété, ainsi que par la présence d'un porche gothique datant de la fin du XIV^e siècle, qui se trouvait originellement le long de la rue du Four Chapitre⁸⁷.

Cet espace offre des espaces de détente extérieur, pour y flâner, discuter, manger ou travailler par beau temps, mais aussi la possibilité de renouer à la terre grâce à des bacs de culture d'aromates et de quelques fruits et légumes au cœur d'une ville très minérale.

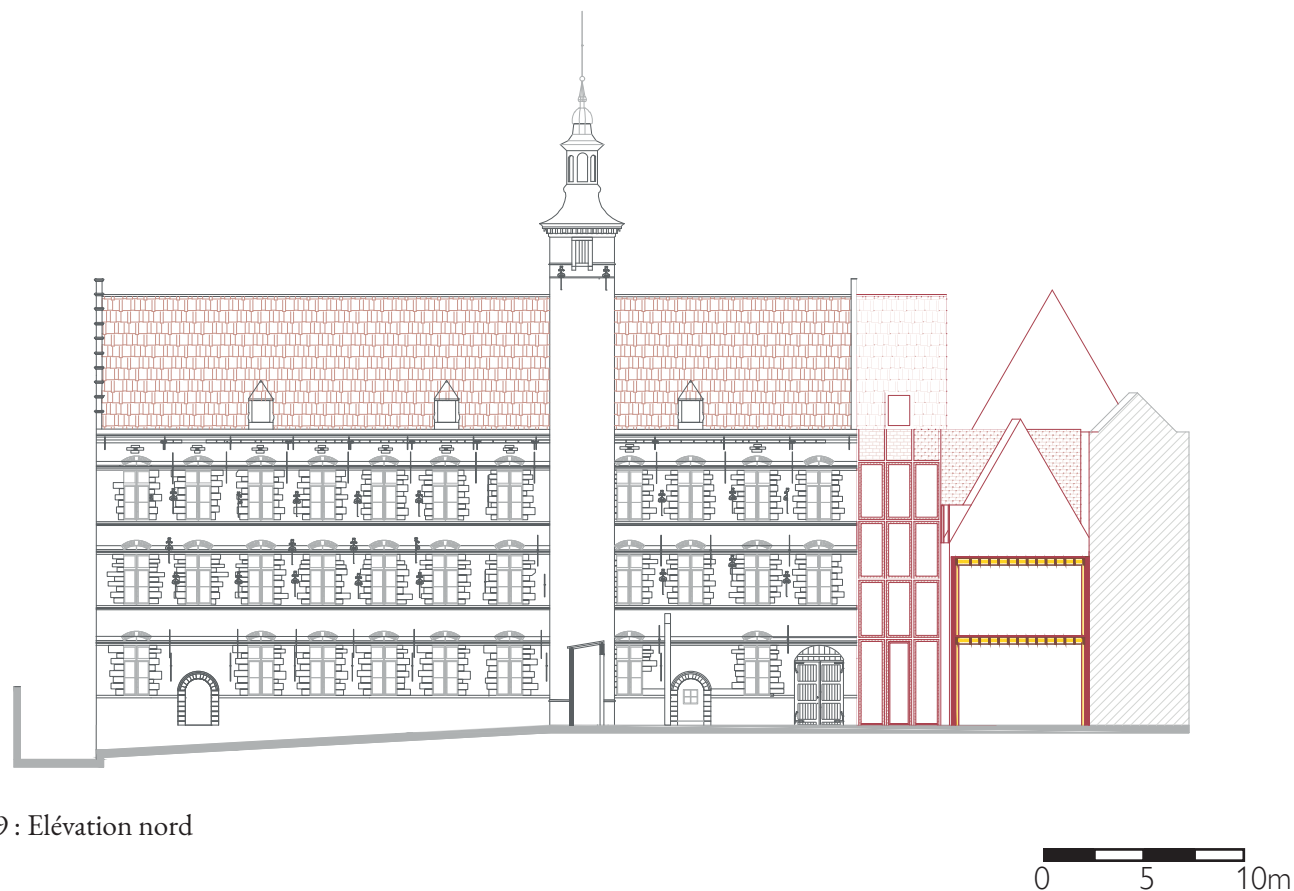


Figure 69 : Elévation nord

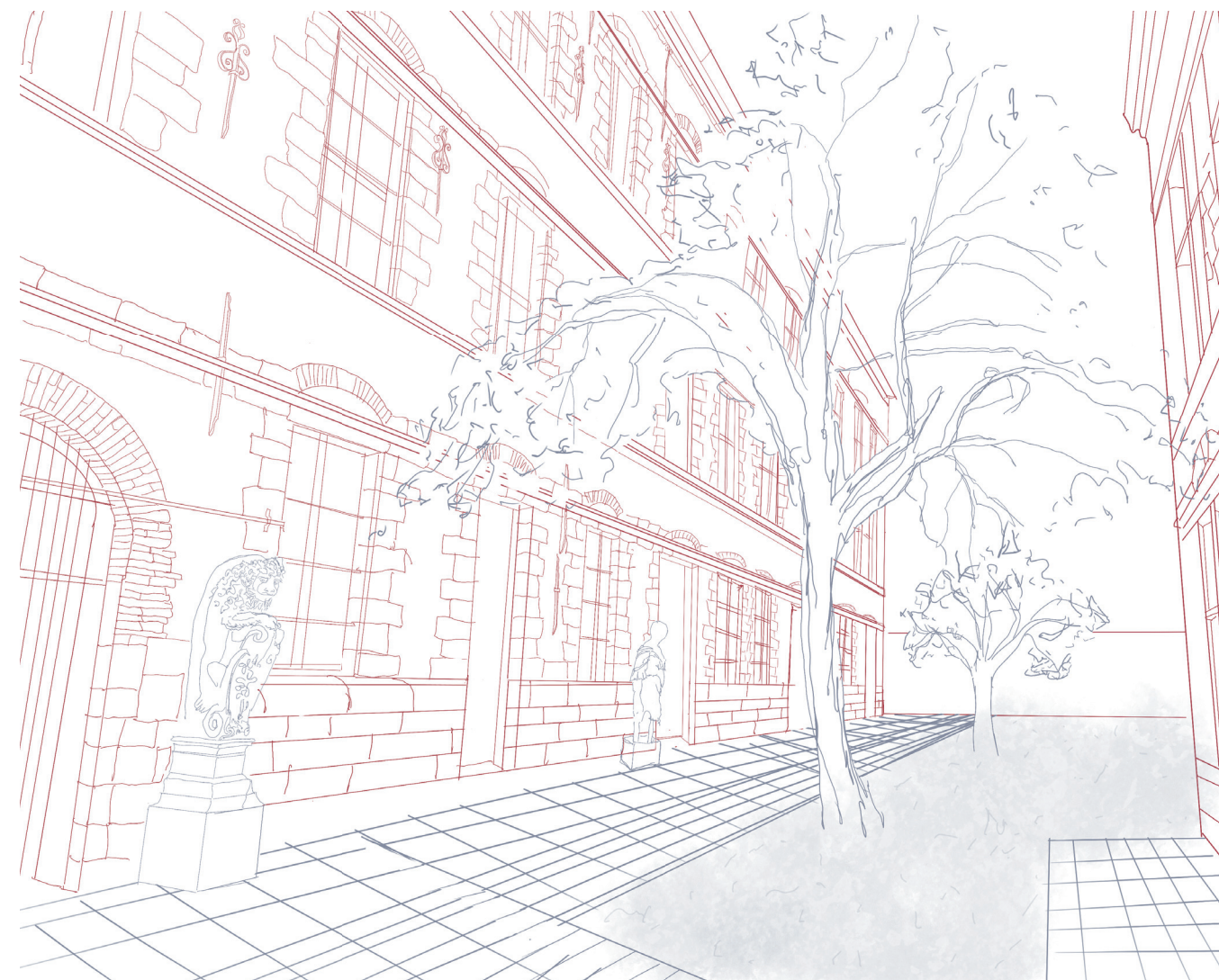


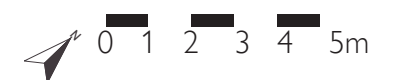
Figure 70 : Croquis du jardin



Figure 71 : Plan rez-de-chaussée



Figure 72 : Coupe transversale - AA'



Circulation

De nouvelles circulations verticales, comportant un escalier et un ascenseur permet de desservir l'ensemble des étages du mont et de répondre à la norme incendie. Elles se trouvent dans l'extension du mont et sont accessibles depuis la cour intérieure et le jardin. Cet accès est monumentalisé grâce à sa verticalité mise en avant par les vitrages courant sur toute la hauteur, faisant face au portail d'entrée. Il devient l'accès principal aux étages du mont.

Organisation spatiale

La résidence étudiante est organisée selon trois types d'espaces : les espaces communs, les espaces partagés et les espaces privés.

Les *espaces communs*, accessibles à tous, sont accessibles par la cour intérieure. Ils comprennent une salle de sport au rez-de-chaussée de l'extension du Mont, avec de larges baies-vitrées donnant sur le jardin.

Les *espaces partagés* se trouvent au rez-de-chaussée. Les coliving sont accessibles depuis l'extérieur et l'intérieur par les chambres auxquelles ils sont attitrés. Ils sont partagés par respectivement deux fois quinze personnes (pour les chambres dans le mont), sept (pour l'annexe) et quatre personnes. Ils comprennent une cuisine avec des réfrigérateurs et placards individuels, un espace dîatoire ainsi qu'un espace de détente. La surface des colivings a été calculée en fonction de la norme du code de la salubrité⁸⁸ et en fonction de l'offre de la seule résidence étudiante de Tournai Les Croisiers, dont le ratio moyen est de 45,18m²/habitant, datant de 2020, également dans un bâti ancien reconverti. Chaque coliving bénéficie d'une ouverture vers l'extérieur permettant de prolonger l'espace dehors.

Un espace de détente se trouve dans la grande salle située au rez-de-chaussée. Cet espace permet d'accueillir un public extérieur pour divers types de réunion. Il comporte kitchenette centrale et un mobilier permettant un aménagement modulable en fonction des besoins.

Enfin, une laverie commune se trouve dans la plus fermée et sombre travée du mont, la deuxième du rez-de-chaussée.

88. Wallex. Arrêté du 11 février 1999.
wallex.wallonie.be



Figure 73 : Coupe DD'

0 1 2 3 4 5m

Coworking - combles

Un espace de coworking situé sous la majestueuse charpente en chêne dont la panne faîtière culmine à huit mètres de hauteur. Ce grand plateau est entièrement ouvert, mais différents espaces sont définis grâce à du mobilier. On y trouve deux espaces dos à dos avec des gradins tirant parti de la hauteur et de la pente du lieu : un côté peut accueillir un public faisant face à un espace de scène, idéale pour des représentations, tandis que l'autre est destiné à un espace de travail informel, ou bien de détente, avec des gradins plus larges et confortables. Du mobilier agencé en carré offre des espaces de travail plus intimes, tandis que des tables peuvent être plus librement agencées pour du travail en groupe plus ou moins important. Une kitchenette et des sanitaires permettent d'accueillir un public extérieur aux habitants de la résidence.

Les faux-entraits ajoutés pour parer la suppression des entrants au niveau du plancher sont supprimés pour permettre la circulation. Cette suppression, entraînant un déséquilibre structurel, est parée par la mise en place de tirants métalliques à la place des entrants originaux, fixés en façade par des ancrages. Le sol est remis à niveau grâce à une dalle de chaux. Les nombreux carreaux de terre-cuite d'origine sont réemployés in situ, et complétés par des nouveaux.

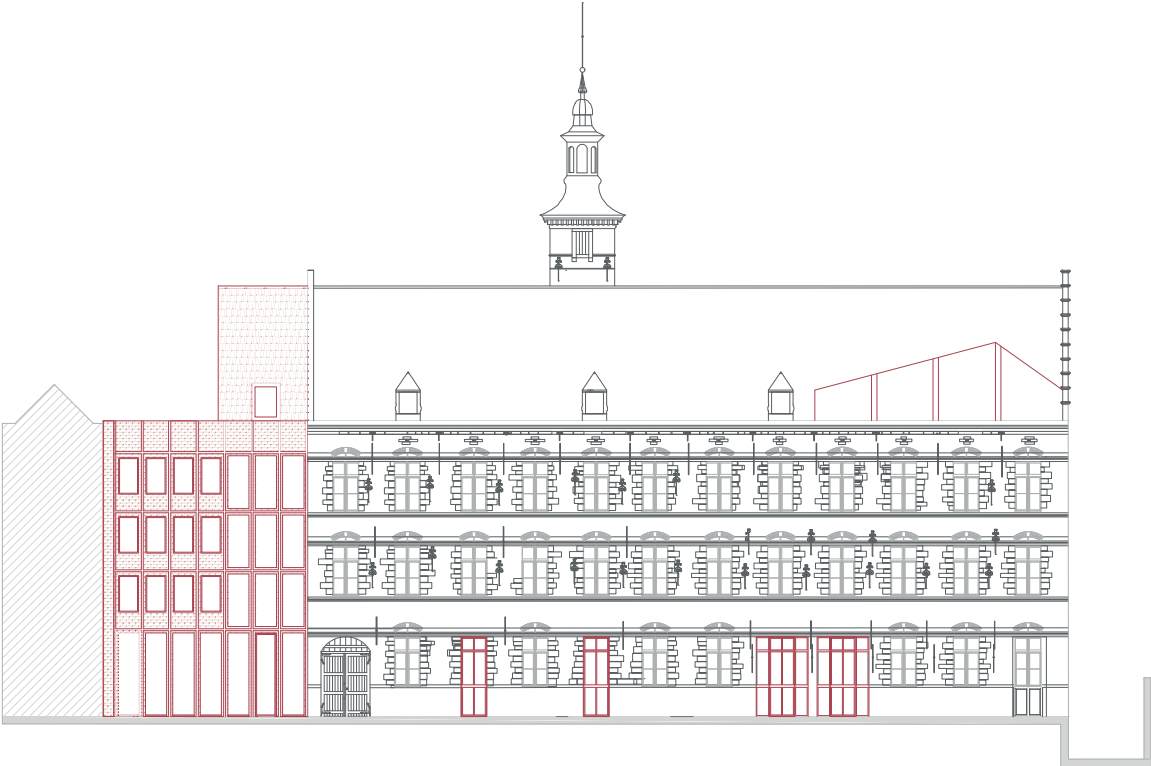


Figure 74 : Elévation sud

0 5 10m

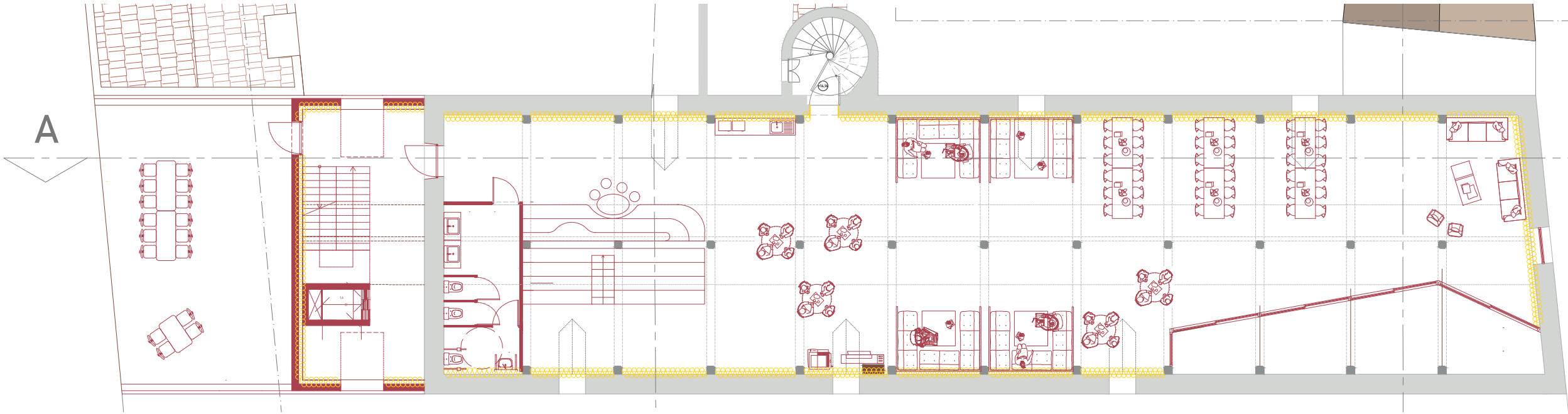


Figure 75 : Plan du coworking - r3

0 1 2 3 4 5m

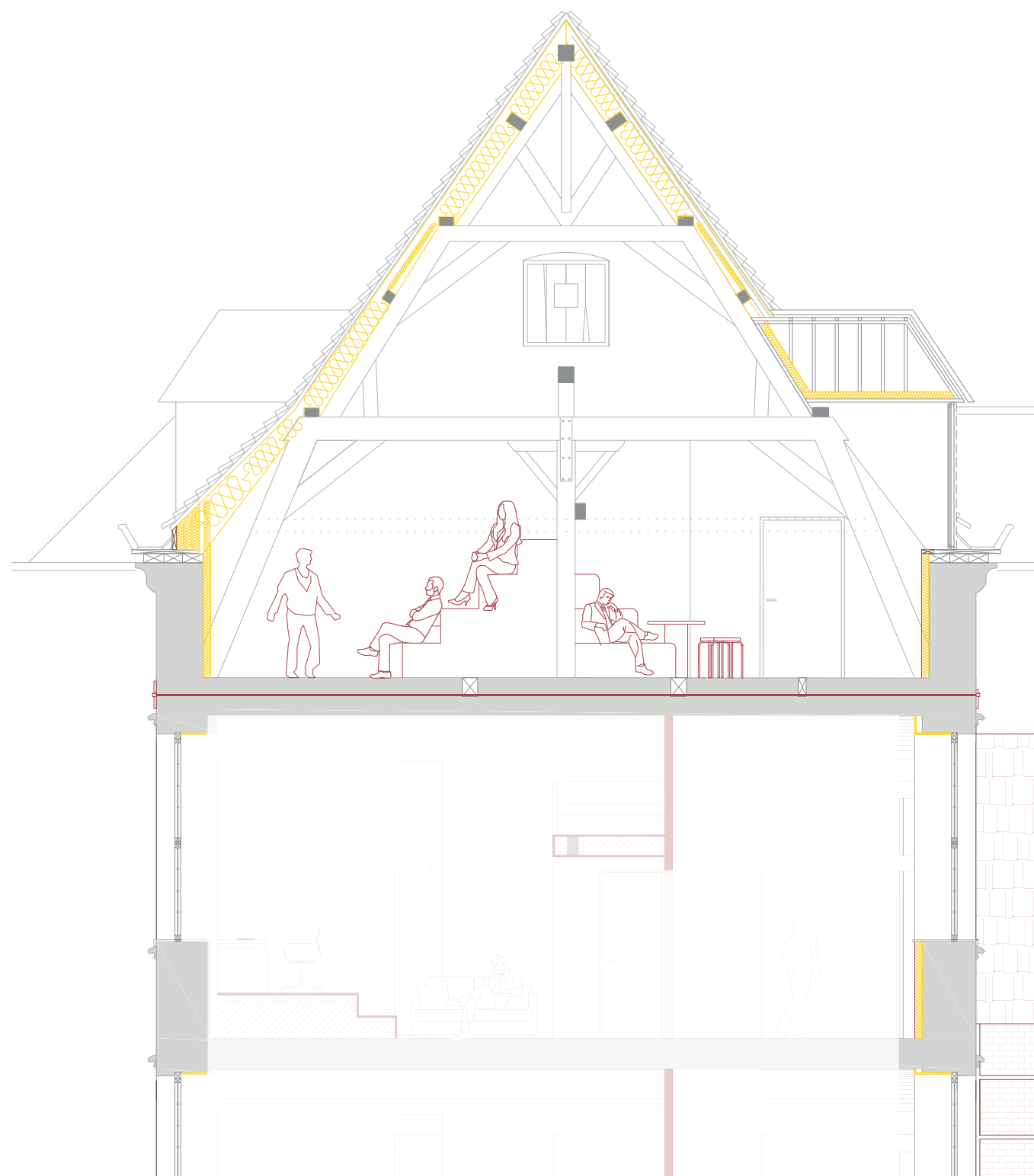


Figure 76 : Coupe DD'

0 1 2m

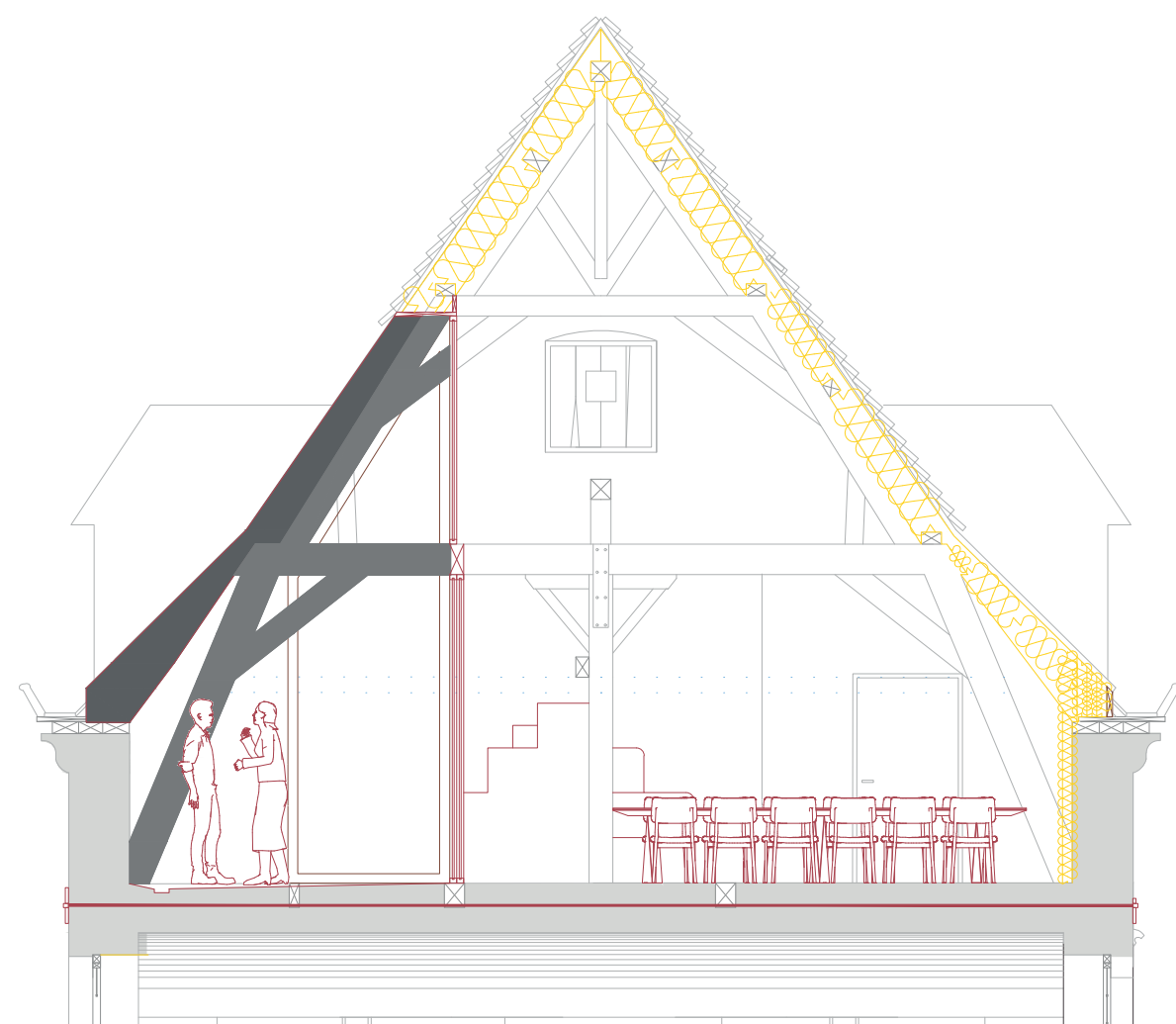


Figure 77 : Coupe FF'

Un rooftop au-dessus de l'extension permet de prolonger l'espace de travail à l'extérieur pour les beaux jours. Enfin, une prise de position architecturale plus envahissante est assumée : une terrasse est aménagée au niveau des quatre dernières travées. Elle offre une vue imprenable sur la cathédrale, et la possibilité de travailler à l'extérieur et d'apporter de la lumière dans la charpente. Cela est possible grâce au recouvrement des fermes de charpente par un habillage en aluminium et la création d'un système de gestion des eaux pluviales au niveau du plancher. Les lucarnes sont restaurées et des menuiseries permettent d'apporter de la lumière.

L'organisation spatiale du bâtiment principal du Mont a été pensée en adéquation avec sa structure primitive : les espaces sont desservis par un système d'enfilade le long du mur nord. Les portes seront légèrement rehaussées car actuellement d'une hauteur moyenne inférieure à deux mètres, avec des techniques respectant les principes du XVII^e siècle (certaines ouvertures ont déjà été rehaussées). Les chambres sont desservies par un couloir dont la largeur est déterminée par l'emplacement des poteaux. Ce couloir devient un espace de vie où se trouvent des kitchenettes d'appoint et quelques tables et fauteuils.

Chambres

Les quarante-et-une chambres individuelles constituent les espaces privés. Elles se trouvent aux étages de chaque bâtiment et bénéficient chacune de sanitaires privatifs. Dans le bâtiment du mont, les sanitaires sont répartis longitudinalement et verticalement pour regrouper les techniques et limiter les interventions invasives sur la structure séculaire et classée. La ventilation des sanitaires est dissimulée dans un plancher et faux plafond permis par la hauteur sous plafond de 3,20m. Ce plancher permet la création de mezzanines dédiées aux couchages. La hauteur sous plafond maximale est de 1,75m, suffisante pour la station allongée. La surface des chambres (19 m² en moyenne) permet l'installation d'un lit si l'option de la mezzanine n'est pas souhaitée par l'étudiant. Un faux plancher est installé le long du mur sud, côté jardin, afin de réduire la hauteur de l'allège de 1,50 m à soixante-dix cm et d'ainsi pouvoir profiter de la vue vers l'extérieur à hauteur d'yeux et assis à un bureau sans porter atteinte à la façade extérieure et à la structure. Le cloisonnement entoure les portiques mais ne les touche pas, les préservant intacts dans l'hypothèse d'un décroisonnement ultérieur. Ils sont visibles depuis le couloir, puis se dissimulent entre les cloisons. Dans les chambres, des parties des portiques sont perceptibles à travers de fines menuiseries.

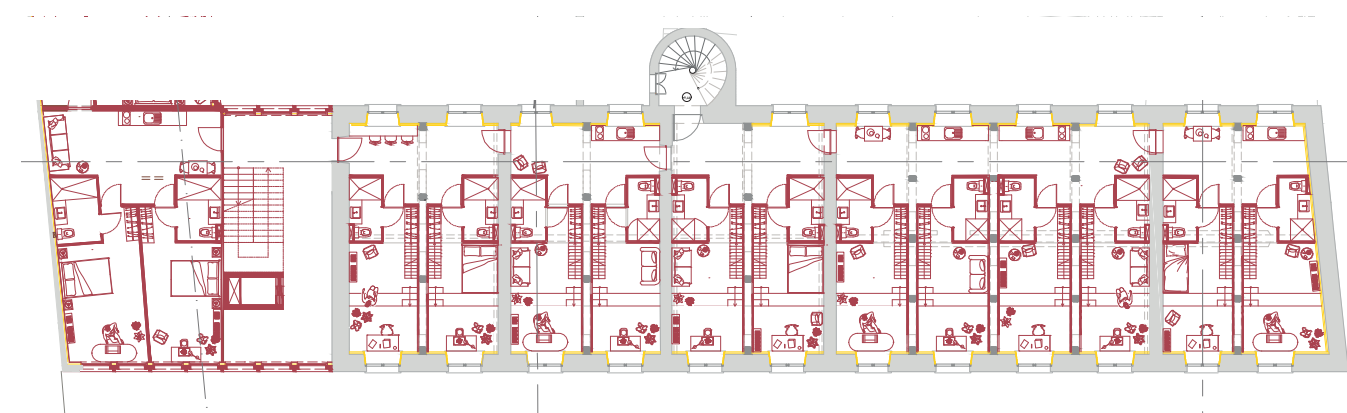


Figure 78 : Plan chambres - r+2

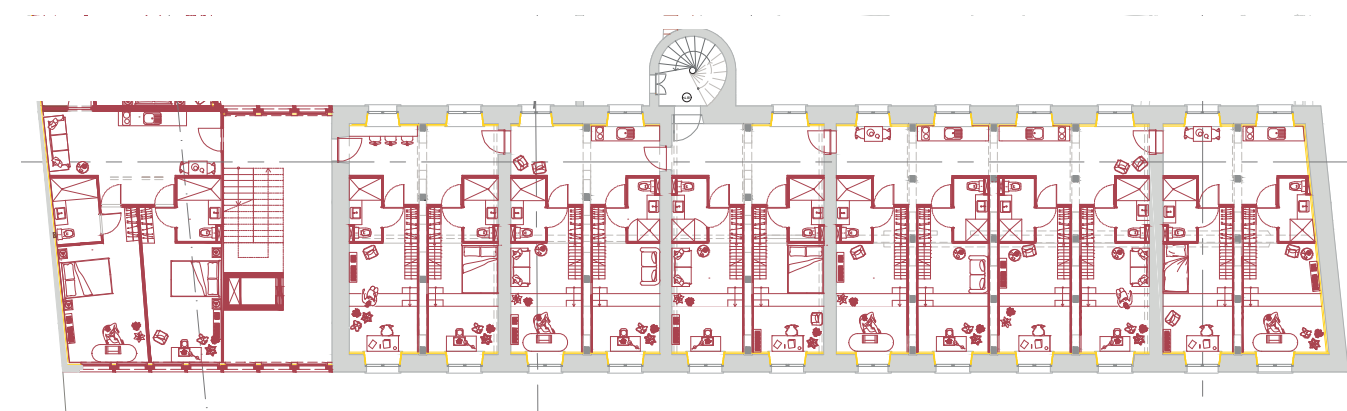


Figure 79 : Plan chambres - r+1



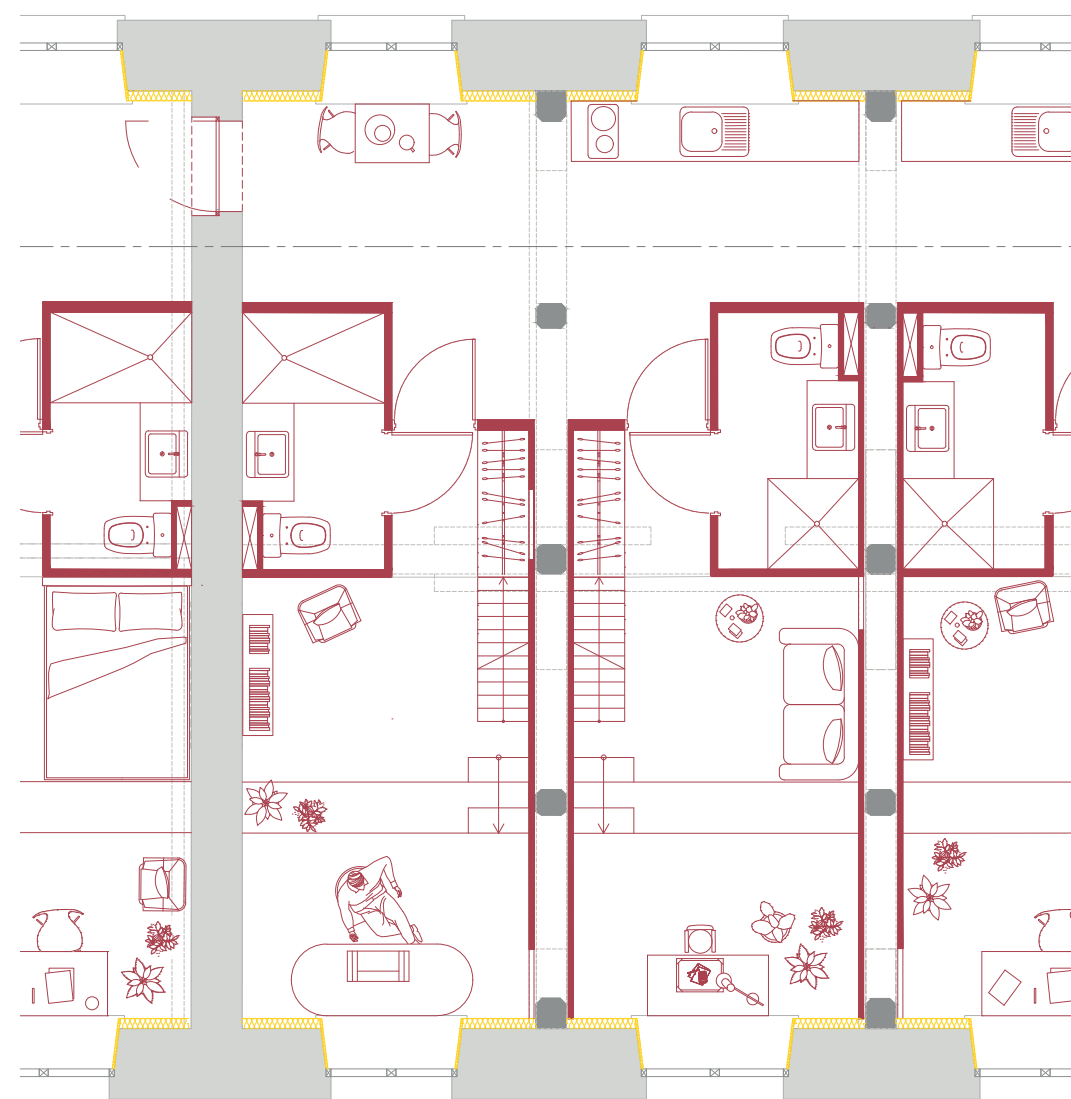


Figure 80 : Plan chambres - Détail technique du cloisonnement

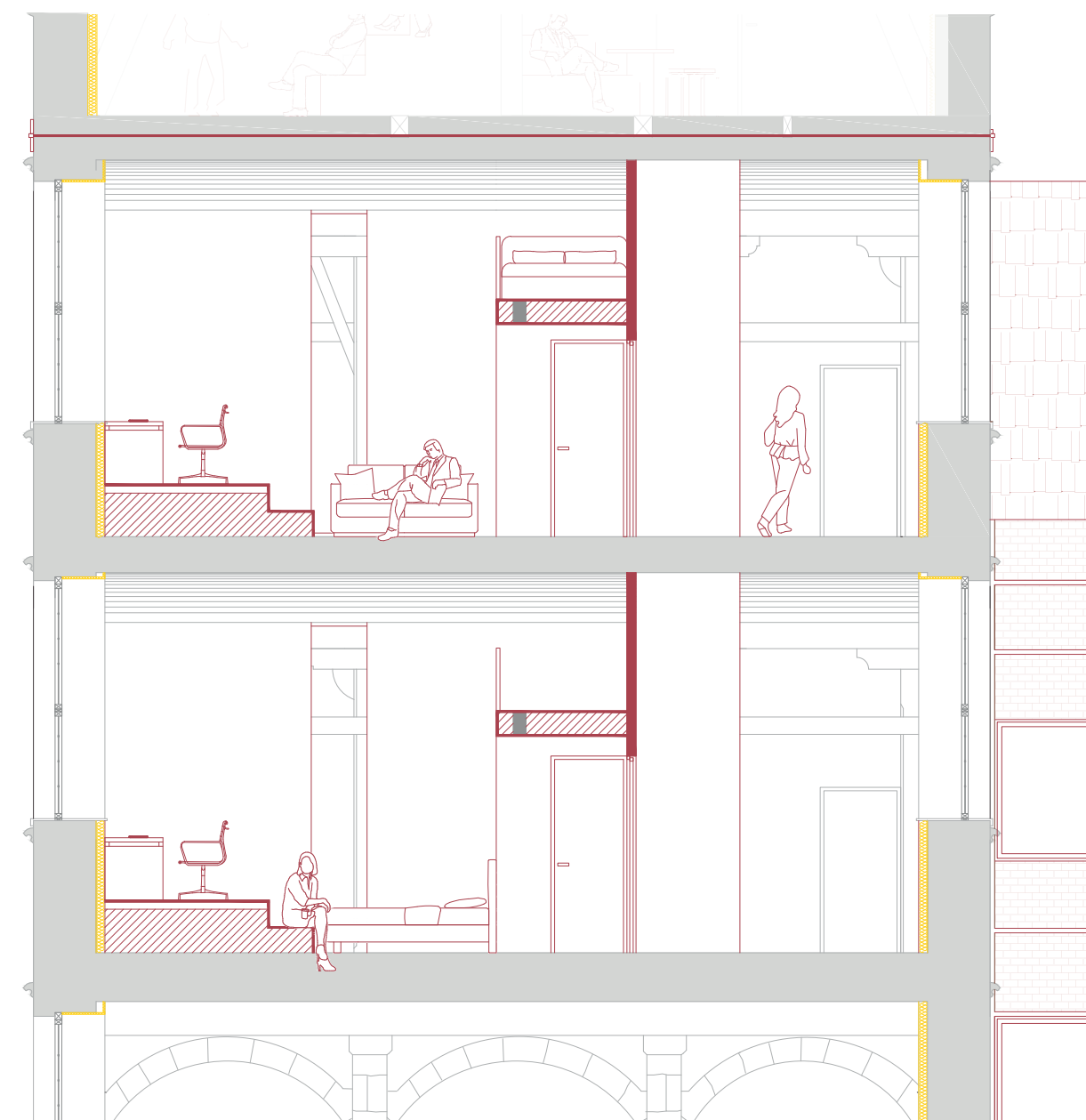


Figure 81 : Coupe DD'

Extension

La volumétrie de l'extension du mont a été rationalisée au regard de la l'affectation de logement ; la hauteur sous corniche a permis l'aménagement de trois étages de 2,70m, et de deux chambres par étage. L'accès au mont est possible par le premier étage, où la hauteur des planchers est alignée.

L'extension comporte une chambre P.M.R. au rez-de-chaussée, ainsi que six chambres réparties sur deux étages, avec vues sur la cour intérieure.

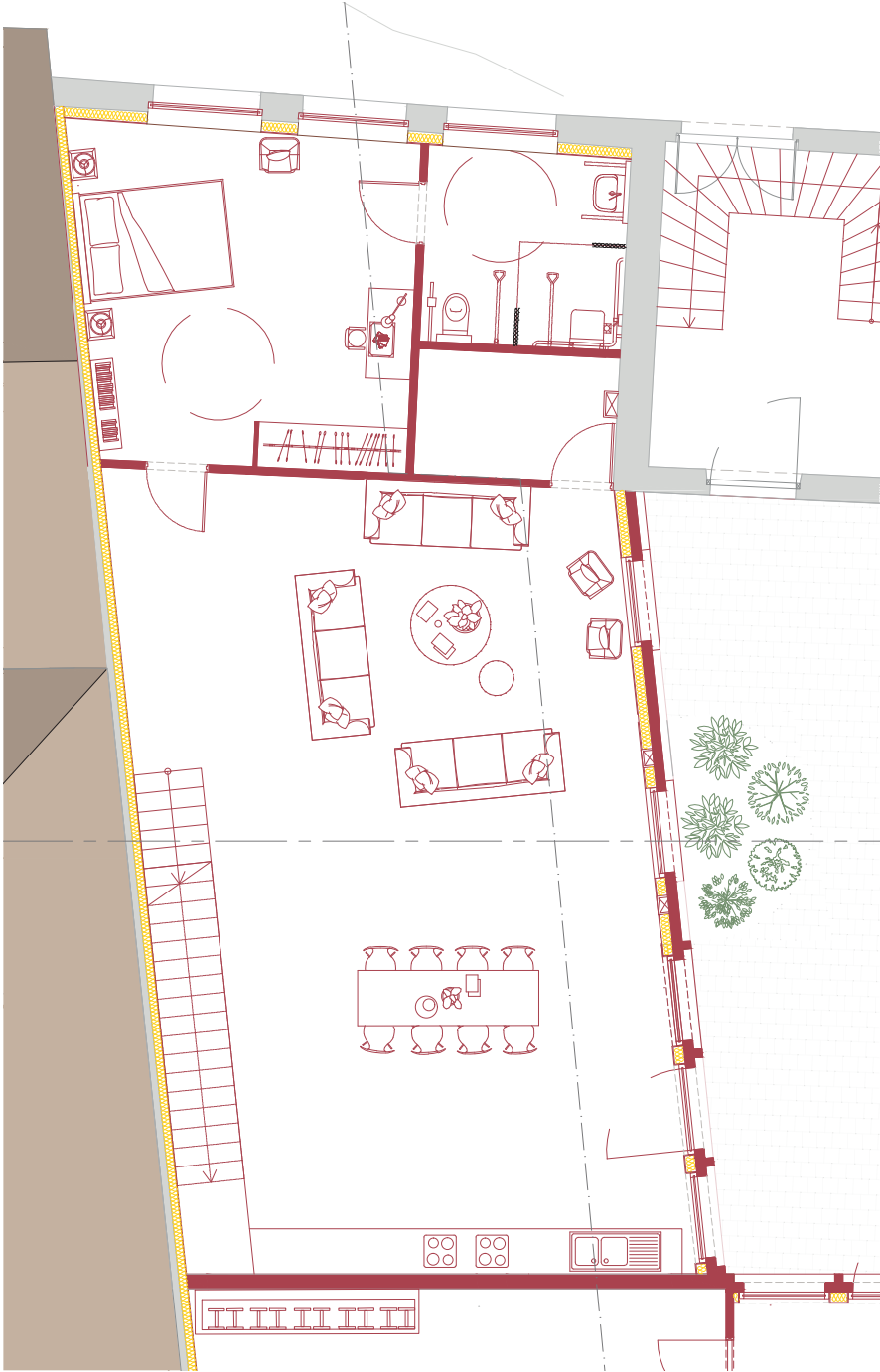


Figure 82 : Plan coliving - rdc

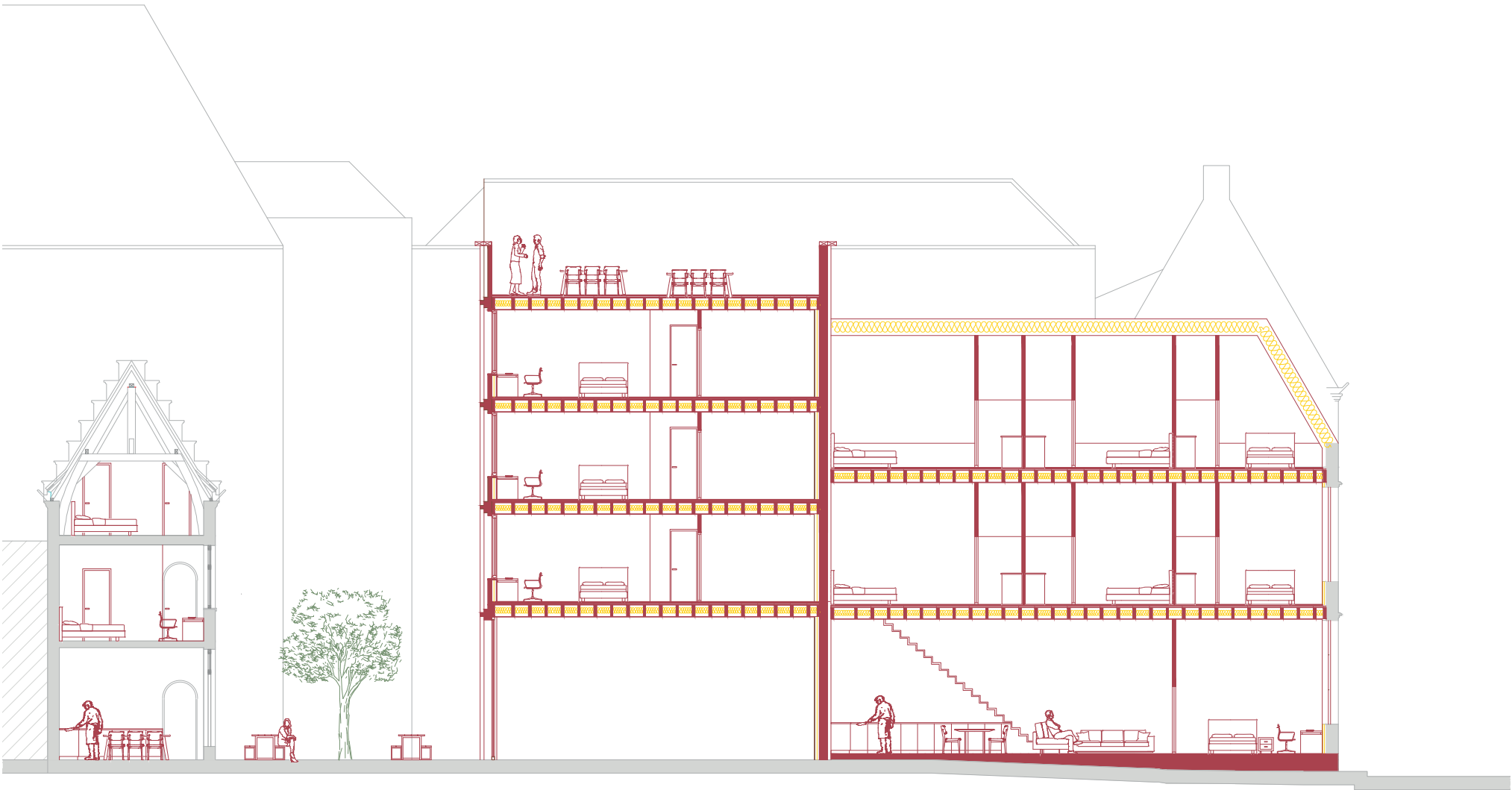


Figure 83 : Coupe coliving - CC'



Figure 84 : Plan coliving - r+1



Figure 85 : Plan coliving - r+2



Annexe

L'annexe située au fond du jardin, bâtiment existant le plus petit, accueille quatre chambres ainsi qu'un coliving.

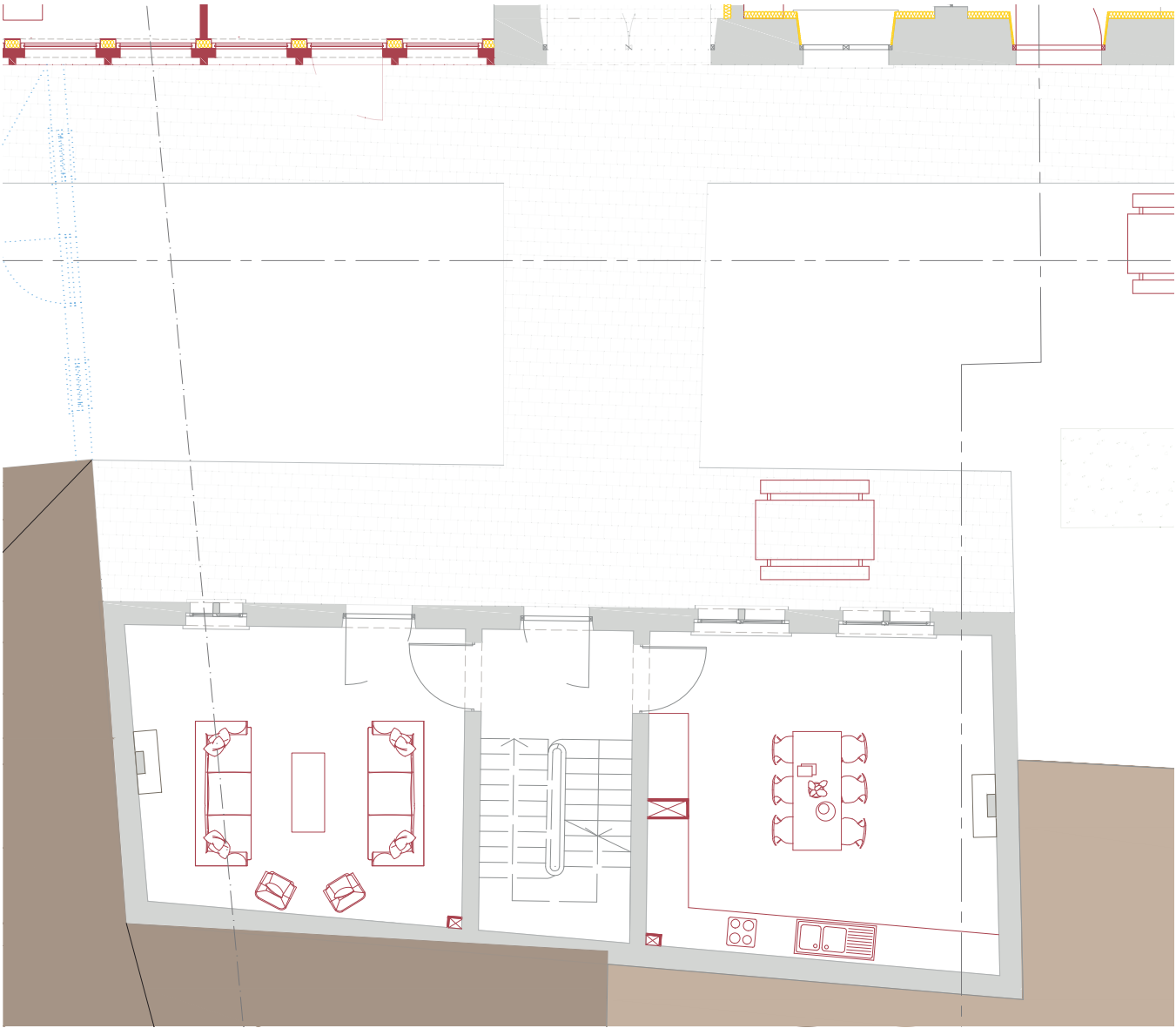


Figure 86 : Plan annexe - rdc

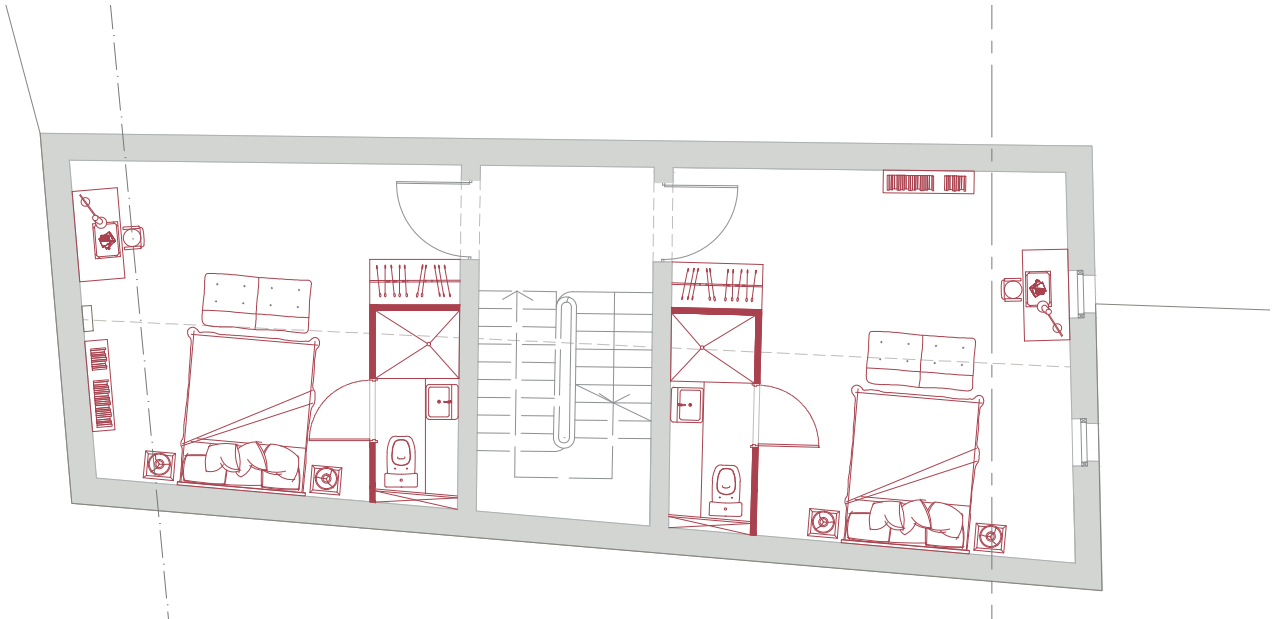


Figure 87 : Plan annexe - r+2



Figure 88 : Plan annexe - r+1



Appartement

Un appartement de deux chambres situées au-dessus des anciennes écuries est destiné à l'accueil temporaire de personnes extérieures, tels des professeurs invités ou des parents d'étudiants. Il bénéficie d'un accès privatif par la cour extérieure.

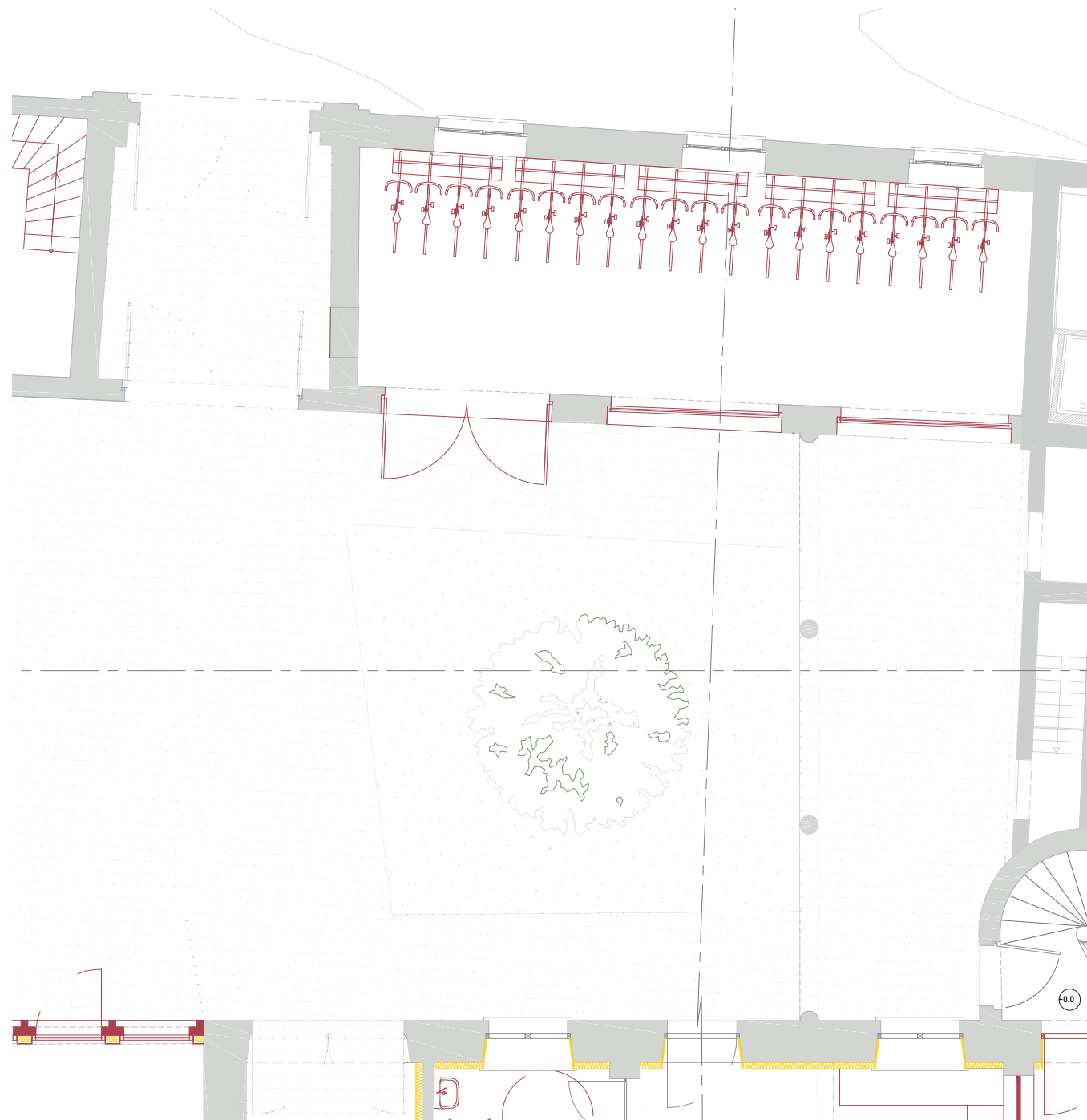


Figure 89 : Garage à vélos - rdc

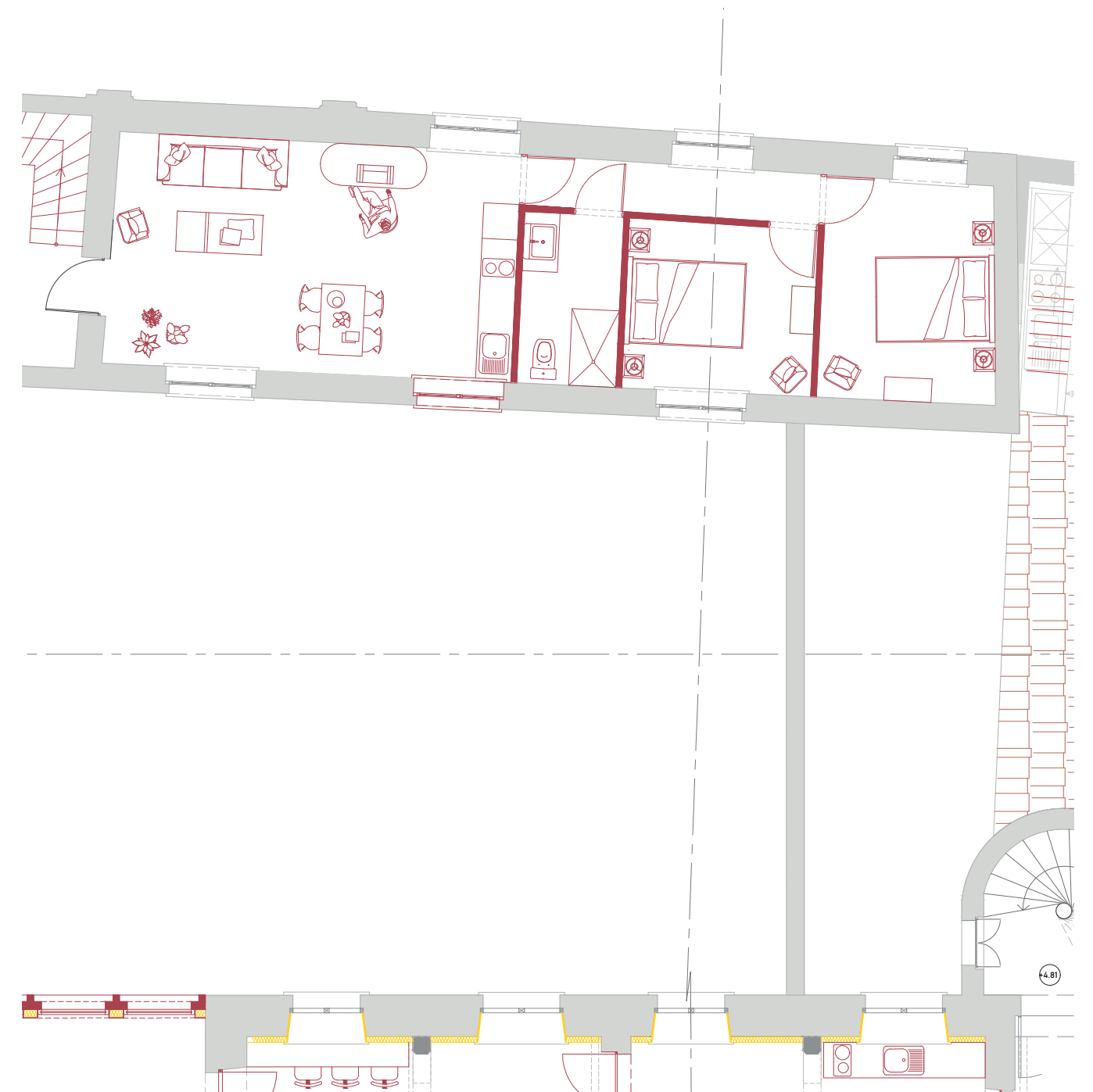


Figure 90 : Appartement - r+1



Conclusion

L'architecture a toujours évolué pour répondre aux besoins des sociétés qui la produisent. Aujourd'hui, elle doit affronter une double urgence : celle de la crise climatique et celle de l'épuisement de nos ressources matérielles. Construire neuf, démolir l'ancien, recommencer ailleurs : cette logique linéaire héritée de la Révolution industrielle est devenue insoutenable. Pourtant, en Wallonie, des bâtiments séculaires continuent de disparaître, parfois démolis avec des fonds européens censés financer la transition écologique. Cette contradiction révèle combien notre système peine encore à reconnaître la valeur de ce qui est déjà là.

Cette réflexion m'a conduite à m'arrêter devant le Mont-de-Piété de Tournai, édifice classé vieux de quatre siècles, abandonné en plein cœur d'une ville reconnue pour son patrimoine. Derrière cette situation, la problématique de ce mémoire :

Comment un bâtiment patrimonial peut-il, après une longue désaffectation, absorber un changement d'affectation tout en étant révélé ?

Y répondre supposait de comprendre pourquoi le système belge de protection patrimoniale échoue à empêcher de telles disparitions. Le paradoxe du classement, qui n'impose aucune obligation d'entretien, produit activement les conditions de sa propre justification : l'abandon mène à la dégradation, qui justifie la démolition. Cette lecture réglementaire s'est doublée d'une lecture environnementale. Le secteur de la construction, premier producteur de déchets en Belgique, fonctionne encore selon une logique linéaire dont la démolition-reconstruction est le principal générateur de déchets. La démonstration par l'antithèse l'a rendu concret : d'un côté, la ferme Saint-Quentin de Ciney, démolie avec un facteur quatre dans le poids carbone ; de l'autre, le couvent des Récollets de Paris, où une intervention sobre a ajouté un cycle de vie à un édifice du XVII^e siècle. La reconversion s'impose comme une réponse obligatoire face à l'urgence.

Le Mont-de-Piété s'est révélé comme un cas exemplaire : édifice intègre, palimpseste fonctionnel aux sept affectations successives, dont la structure est capable d'accueillir un huitième cycle de vie. Ses douze travées, la proximité de la Haute École, les besoins en logements étudiants et la mémoire d'un internat ayant habité ces murs convergent pour faire de la résidence étudiante le programme le plus juste, prolongeant la vocation sociale originelle du bâtiment depuis 1625.

Le projet s'est construit autour de quatre principes : la primauté du déjà-là, la réversibilité des interventions, la robustesse plutôt que la performance, et la sobriété matérielle. Cloisonner sans toucher les

portiques, ajouter des extensions en brique de réemploi, isoler par l'intérieur avec des matériaux perspirants, réutiliser les carreaux de terre cuite d'origine : chaque geste a été pensé pour révéler l'édifice et laisser la place à des interventions futures. C'est sans doute la leçon la plus profonde de ce travail : tout projet doit transmettre l'identité du lieu tout en restant ouvert à l'évolution.

Plusieurs prolongements me semblent désormais nécessaires. Le premier concerne les outils réglementaires : tant que le calcul du carbone incorporé restera facultatif et que la PEB privilégiera les performances absolues des constructions neuves sur l'avantage environnemental réel du déjà-construit, les arbitrages économiques continueront de favoriser la démolition. Le deuxième touche à la formation : la rareté des artisans capables de restaurer les matériaux anciens crée un cercle vicieux qu'il appartient aux écoles, aux centres de formation et aux pouvoirs publics de rompre. Le troisième, plus large, est celui d'une réflexion sur la temporalité même de l'acte de bâtir. À l'heure où la durée de vie d'une construction neuve est devenue inférieure à celle qui sépare deux générations, le bâti ancien rappelle qu'une autre échelle de temps est non seulement possible, mais nécessaire pour faire face aux défis du siècle qui s'ouvre.

Ce travail a profondément modifié ma compréhension du métier. Intervenir sur un édifice tel que le Mont oblige à composer avec une matière qui parle, qui résiste, qui transmet une histoire dépassant la valeur matérielle. J'ai compris que l'architecture est avant tout un engagement éthique, écologique et politique. Bâtir, c'est prendre position. Conserver aussi. Et révéler, peut-être plus encore.

Le Mont-de-Piété est un exemple emblématique d'une situation patrimoniale en péril. Il est un exemple parmi d'autres bien menacés de disparition, et c'est précisément cela qui en fait l'enjeu de démontrer qu'il est possible de lui offrir un huitième cycle de vie. Cet exemple permet de démontrer que de nouveaux cycles de vie sont possibles pour les autres édifices qui, en Wallonie comme ailleurs, attendent qu'une décision soit prise avant qu'il ne soit trop tard. Je considère cette démarche plus que comme un exercice académique : elle marque le début d'un engagement que je souhaite poursuivre, dans ma pratique future, pour que conserver, transformer et révéler deviennent les gestes premiers de l'architecte, avant tout autre recours.

Bibliographie

AET, Bureau des Travaux publics, 1690. (note 76)

AET, Commission des Hospices civils, 105. (note 75)
Agence wallonne du Patrimoine. (s. d.). Inventaire du Patrimoine de Wallonie. <https://agencewallonnedupatrimoine.be/inventaire-du-patrimoine/> (note 8)

Agence wallonne du Patrimoine. (s. d.). Protection du patrimoine. <https://agencewallonnedupatrimoine.be/protection-du-patrimoine/> (note 6)

AGR, Administration des Beaux-Arts. Remise de 1957, 1175. (note 78)

ARAU. (s. d.). Qui sommes-nous? <https://www.arau.org/fr/qui-sommes-nous/> (note 17)

Archikallos. (2024). Les 3 piliers de l'architecture : Firmitas, Utilitas, Venustas. <https://archikallos.com> (note 42)

Archives d'Avignon. (2022). Du mont-de-piété au crédit municipal. <https://www.expositions-archives.avignon.fr> (note 63)

Baker, S., & Marano, Y. A. (2017). Demolition laws in an archaeological context : Legislation and architectural re-use in the Roman building industry. Dans P. Pensabene, M. Milella & F. Caprioli (dir.), *Decor. Decorazione e architettura nel mondo romano* (Thiasos Monografie 9, p. 833–850). <https://www.academia.edu/33923839/> (note 22)

Berlingen, F. (2020). Recyclage, le grand enfumage : Comment l'économie circulaire est devenue l'alibi du jetable. Éditions Rue de l'échiquier. (notes 47, 55)

Bernardi, P. (2008). Le bâti ancien comme source de profits. École Française de Rome. <https://www.persee.fr> (note 24)

Bozière, A.-F.-J. (1864). Tournai ancien et moderne. Tournai. (p. 348). (note 77)

Bruxelles Environnement. (2026). Totem et marchés publics : Prescription et évaluation. <https://environnement.brussels> (note 36)

Campus France. (2025). Impact du logement sur le quotidien des étudiants. <https://www.campusfrance.org> (note 85)

Carbon Leadership Forum. (s. d.). CLF Architects Toolkit Part 1 : Introduction to embodied carbon (M. Lewis, M. Huang, S. Carlisle & K. Simonen). <https://carbonleadershipforum.org/fr/clf-architects-toolkit-part-1-intro-to-embodied-carbon/> (note 34)

Centre Les Récollets. (s. d.). Historique. <https://www.centre-les-recollets.com> (note 59)

Charte de Cracovie. (2000). (note 14)

Chartier+Corbasson Architectes. (s. d.). Maison de l'architecture. <https://chartier-corbasson.fr> (note 61)

Choay, F. (1992). L'allégorie du patrimoine. Éditions du Seuil. (note 2)

Commission européenne. (s. d.). Initiative citoyenne européenne. https://citizens-initiative.europa.eu/initiatives/details/2025/000001_fr (note 18)

Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles. (s. d.). Historique. <https://www.crmsf.be/fr/patrimoine/historique> (note 5)

CoPat, art. D.3.15°. (note 38)

Cycles de ville. (2024). Étude ferme de Ciney. (notes 48, 54)

De Decker, P.-J.-F. (1844). Études historiques et critiques sur les Monts-de-Piété en Belgique. Bruylant-Christophe. (notes 68, 74)

Dendooven, L., & Desmedt, S. (2022, 27 janvier). Le patrimoine wallon en péril [Reportage #Investigation]. RTBF La Une. (note 9)

Dernière Heure. (2016, 7 octobre). Tournai : encore un projet de résidence pour étudiants. <https://www.dhnet.be> (note 86)
Dochy, B. (2010). Le mont-de-piété de Tournai. Pasquier Grenier. (notes 64, 67)

Dwelling. (s. d.). Démolition reconstruction Belgique. <https://www.dwelling.be/demolition-reconstruction-belgique/> (note 45)

ENS Lyon. (s. d.). Bruxellisation. <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/bruxellisation> (note 15)

Eurocode 0 (NF EN 1990). (2003). https://www.calculs-eurocodes.com/eurocode_0 (note 56)

European Commission. (2025). New European Bauhaus. <https://new-european-bauhaus.europa.eu> (note 58)

Guide Bâtiment Durable. (2013). Durée de vie. <https://guidebatimentdurable.brussels> (note 57)

Guide Bâtiment Durable. (2024). D'histoire : raviver une pratique ancienne. <https://guidebatimentdurable.brussels/recuperation-reemploi-materiaux-construction/dhistoire-raviver-pratique-ancienne> (notes 20, 23, 26)

Guides.archi. (s. d.). Grand-Place de Tournai. <https://www.guides.archi> (note 79)
Hamant, O. (2023). Antidote au culte de la performance. Gallimard. (note 44)

Hamant, O. (2025). Greenletter club #157 [Podcast]. <https://greenletterclub.fr/podcast/episode-157> (note 46)

Hamant, O. (2024). En basculant de la performance à la robustesse. Millénaire 3. (note 43)

Hauzeur, N. (1856). Carnets de fouilles de la ferme de Saint-Quentin [Manuscrit inédit]. (note 50)

Hugo, V. (1832). Guerre aux démolisseurs. *Revue des Deux Mondes*, 5, 607–622. (note 10)

ICOMOS. (1933). Charte d'Athènes. <https://www.icomos.org> (note 27)

ICOMOS. (1964). Charte de Venise. https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/venice_f.pdf (notes 3, 13)

ICOMOS. (1999). Charte du patrimoine bâti vernaculaire. https://admin.icomos.org/wp-content/uploads/2023/01/vernacular_f.pdf (note 4)

INASEP. (s. d.). Collaboration entre la Province de Namur et l'INASEP. <https://www.inasep.be> (note 52)

Inventaire du patrimoine wallon. Fiche 57081-INV-0245-02. (note 72)

Inventaire du patrimoine wallon. Fiche 57081-INV-0249-02. (note 73)

Inventaire du patrimoine wallon. Fiche 57081-INV-1742-02. (note 70)

Inventaire du patrimoine wallon. Fiche 57081-CLT-0039-01. (note 71)

Koutamanis, A., van Reijn, B., & van Bueren, E. (2018). Urban mining and buildings: A review of possibilities and limitations. *Resources, Conservation and Recycling*, 138. <https://doi.org/10.1016/j.resconrec.2018.06.024> (note 25)

Larousse. (s. d.). Déchet. Dictionnaire Larousse en ligne. (note 29)

L'Avenir. (2014). Tournai : un vestige médiéval par terre. <https://www.lavenir.net> (note 87)

Maison de l'architecture Île-de-France. (s. d.). Son histoire. <https://www.maisonarchitecture-idf.org> (note 60)

Mariage, F. (2022). Note historique et patrimoniale [Rapport inédit]. (note 80)

Ministère de la Transition écologique. (2022). Déchets du bâtiment et travaux publics. <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/dechets-du-batiment-travaux-publics> (notes 30, 53)

Ministère de la Transition écologique. (2025). L'économie circulaire. <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/leconomie-circulaire> (note 31)

Ordre des architectes d'Île-de-France. (2019). Les Récollets — un lieu unique [Brochure]. (note 62)

Le patrimoine monumental de la Belgique. Volume 6. Province de Hainaut. Arrondissements de Tournai et de Mouscron (2 vol.). (1978). Liège. (note 69)

Rakii, I. (2025). Le Mont-de-Piété de Tournai : Contexte, évolution et conservation [Mémoire de master, Université catholique de Louvain]. DIAL UCLouvain. <https://hdl.handle.net/2078.2/44772> (note 1)

Rapport UNA. (2022). (note 81)

Revue du Cercle Culturel Cinacien, nos 101–102. (s. d.). (note 51)

Reynolds Cordileone, D., & Joseph, C. (2011). De la « valeur affective » à la « valeur d'ancienneté ». Alois Riegl, l'atmosphère (Stimmung), les masses et l'esthétisation de la politique en Autriche. *Austriaca : Cahiers universitaires d'information sur l'Autriche*, 72, 39. (note 83)

Riegl, A. (1984). Le culte moderne des monuments : son essence et sa genèse (D. Wiczorek, trad.). Éditions du Seuil. (Œuvre originale publiée en 1903). (note 12)

Rouillard, D. (2006). Architectures contemporaines et monuments historiques. Éditions du Moniteur. (note 40)

Ruskin, J. (1849). The Seven Lamps of Architecture. Smith, Elder and Co. (note 11)

Sabathier, C. (2017). La récupération et le réemploi des matériaux dans les villes du sud-ouest de la France pendant la guerre de Cent Ans. Mélanges de l'École française de Rome – Moyen Âge, 129(1). <https://doi.org/10.4000/mefrm.3620> (note 21)

Sendzimir Foundation & Croatia Green Building Council. (2022). Renovation and retrofitting of old buildings in times of climate crisis. (note 37)

Serero Architectes. (2022). Rénovation, réhabilitation ou restauration ? Quels travaux pour mon projet ? <https://serero.com> (note 39)

Service public de Wallonie. (s. d.). Demander le classement d'un bien. <https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-le-classement-dun-bien> (note 7)

Simay, P. (2024). Bâtir avec ce qui reste : Quelles ressources pour sortir de l'extractivisme ? Terre Urbaine. (p. 74). (note 41)

Société archéologique de Namur. (s. d.). Archives de Nicolas Hauzeur [Archives inédites]. (note 49) SPW Développement durable. (2025). La Belgique est le 2e pays de l'UE à utiliser le plus de produits issus du recyclage. <https://developpementdurable.wallonie.be> (note 32)

Statbel. (2022). Production de déchets. <https://statbel.fgov.be/fr/themes/environnement/dechets-et-pollution/production-de-dechets> (note 28)

The Class Foundation. (2024). Student living monitor 2024 [Étude]. <https://www.theclassfoundation.com> (note 84)

UCLouvain LOCI. (2025). Cours LARCX2002 Identification du patrimoine et archéologie du bâti [Cours universitaire]. (note 19)

UTAN Lille. (s. d.). Wenceslas Cobergher. http://utan.lille.free.fr/personnages_2.htm (note 66)

Vanden Eynde, J.-L. (2026, 3 mars). Entretien [Communication personnelle]. (note 82)

Wallex. (s. d.). Arrêté du 11 février 1999. <https://wallex.wallonie.be> (note 88)

Walloreno. (s. d.). Rénovation. <https://energie.wallonie.be> (note 35)

Wikipédia. (s. d.). Wenceslas Cobergher. <https://fr.wikipedia.org/wiki/>

Wenceslas_Cobergher (note 65)

Wikipédia. (s. d.). Maison du Peuple

(Bruxelles). [https://fr.wikipedia.org/wiki/Maison_du_Peuple_\(Bruxelles\)](https://fr.wikipedia.org/wiki/Maison_du_Peuple_(Bruxelles)) (note 16)

World Green Building Council. (2019). Bringing embodied carbon upfront. <https://worldgbc.org/news-media/bringing-embodied-carbon-upfront> (note 33)

Iconographie

Figure 1 : Extrait de la bande-dessinée Maison du peuple 65, Deville B., Weber P. (2024) <https://www.editionsanspach.com/album/maison-du-peuple-65-victor-horta-deville-weber/>

Figure 2 : Affiche de 1879 annonçant la « Vente pour démolition » de la Tour Bleue, l'un des derniers vestiges des fortifications de la ville d'Anvers, datant du xve siècle (© FelixArchief, Stadsarchief Antwerpen, MA # 955/1). https://environnement.brussels/sites/default/files/user_files/pres-190205-circ-1-5-reemp-fr_1.pdf

Figure 3 : 1928, démolition de l'ancien Palais Granvelle, un ouvrage datant de 1550 qui se situait à l'emplacement de l'actuelle galerie Ravenstein.© KIK-IRPA, cliché A105361. <https://balat.kikirpa.be/photo.php?path=A105361&objnr=20057610&lang=fr-FR&nr=1>

Figure 4 : Outils de démolition avant-guerre. https://environnement.brussels/sites/default/files/user_files/pres-190930-reem-1-56-reem-fr.pdf

Figure 5 : Pelle mécanique sur un chantier de démolition bruxellois, dans les années 1950 (Archives de la Ville de Bruxelles, AVB C-11104) <https://rotordb.org/en/projects/feder-le-bati-bruxellois-source-de-nouveaux-materiaux-bbsm>

Figure 6 : Production des déchets par secteur en Belgique (2004-2022, en tonnes). Source : Stabel. <https://statbel.fgov.be/fr/themes/environnement/dechets-et-pollution/production-de-dechets#figures>

Figure 7 : Historia ASBL (2024), Vue aérienne de la ferme Saint-Quentin à Ciney, ancienne école d'agronomie de la Province de Namur [Photographie par drone].

Figure 8 : Artenco. (2022). Élévation du projet de la nouvelle école d'agronomie durable à Ciney (Province de Namur) [Modèle architectural]. Projet réalisé pour la Province de Namur. https://i.ytimg.com/vi/jok_mXi0978/mqdefault.jpg

Figure 9 : Article du journal La Libre, 14/01/2025. <https://encrypted-tbn2.gstatic.com/>

Figure 10 : Durée indicative d'utilisation de projet (NF EN 1990, 2003). https://encrypted-tbn2.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcQbx-1rwY962IB_JyYs9zEgln_X-UOagy2ysTftr8SeDnnmHhyq

Figure 11 : Planches photographiques du début du XXe siècle extraites de la série « la Présence » créée par Valentina Medda pour les 10 ans de la résidence. <https://www.centre-les-recollets.com/qui-sommes-nous/historique/>

Figure 12 : Peinture de JP Chambas dans le pavillon sud. <https://www.centre-les-recollets.com/qui-sommes-nous/historique/>

Figure 13 : Tag-Pochage dans l'escalier prinncipal. <https://www.centre-les-recollets.com/qui-sommes-nous/historique/>

Figure 14 : Pochage Serge Gainsbourg. <https://www.centre-les-recollets.com/qui-sommes-nous/historique/>

Figure 15 : Chapelle © Philippe Ruault. <https://chartier-corbasson.fr/maison-architecture/>

Figure 16 : Mezzanine © Philippe Ruault. <https://chartier-corbasson.fr/maison-architecture/>

Figure 17 : Détail gradins © Philippe Ruault. <https://chartier-corbasson.fr/maison-architecture/>

Figure 18 : Coupe © Chartier+Corbasson. <https://chartier-corbasson.fr/maison-architecture/>

Figure 19 : CC0 Paris Musées / Musée Carnavalet - Histoire de Paris G.37200. <https://www.parismuseescollections.paris.fr/fr/musee-carnavalet/oeuvres/rue-des-blancs-manteaux>

Figure 20 : Carte de l'ensemble des monts-de-piété des Pays-Bas espagnols au XVIIe siècle. Source fond de carte : <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b53042837j.r=carte%20pays%20bas%20espagnols?rk=85837;2>

Figure 21 : Wenceslas Cobergher. Portrait gravé par Luc Vorsterman d'après un original peint par Van Dyck (gravure, siècle, collection privée). <https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/5/5b/WenceslasCobergher.jpg>

Figure 22 : Photographie du millésisme des ancrs (1943). © KIK-IRPA, cliché a038761. <https://balat.kikirpa.be/photo>.

Figure 23 : Vue aérienne du mont dans le tissu tournaisien (2026) ©Valentin Bouvry

Figures 24, 25, 26 : Les différentes types de portiques du mont.
© Anna Denis (2025)

Figure 27 : Ouverture pour la ventilation © Anna Denis (2025)

Figure 28 : Baie et barreaux structurels © Valentin Bouvry (2026)

Figure 29 : Marques de charpentier ©J.-L. Vanden Eynde (2025)

Figure 30 : Photo de la charpente ©J.-L. Vanden Eynde (2023)

Figure 31 : Cour intérieure © Anna Denis (2025)

Figure 32 : L'annexe et jardin arrière. © Anna Denis (2025)

Figure 33 : L'extension de la « salle des fresques ». © Anna Denis (2025)

Figure 34 : Frise chronologique des affectations du mont. © Anna Denis (2025)

Figure 35 : Sanderus, A., le Mont-de-Piété de Tournai, vers 1640, Bibliothèque royale. Copie par Bozière (1864) p.347.

Figure 36 : Plan du mont-de-piété en 1819. © AGR

Figure 37 : École normale, rue des Carmes (Fin XIXe s). Carte postale Albert Sugg. extraite de <https://www.delcampe.net/fr/collections/cartes-postales/belgique/tournai/co-bfp1-0096-belgique-tournai-l-ecole-normale-de-l-etat-et-l-eglise-saint-jacques-2506133114.html>

Figure 38 : École normale, rue des Carmes (1904). Carte postale Albert Sugg. extraite de <https://www.delcampe.net/fr/collections/cartes-postales/belgique/tournai/tournai-ecole-normale-de-tournai-909836896.html>

Figure 40 : Réfectoire de l'internat dans la grande salle du rdc (1904). Photographie extraite de <https://www.delcampe.net/fr/collections/cartes-postales/belgique/tournai/carte-postale-ancienne-1906-tournai-ecole-normale-le-refectoire-2531512325.html>

Figure 41 : Cour arrière (1904). Photographie extraite de <https://www.delcampe.net/fr/collections/cartes-postales/belgique/tournai/tournai-pensionnat-ecole-normale-de-l-etat-857749888.html>

Figure 42 : Pignon avant restauration (1942). © KIK-IRPA, cliché a038761. <https://balat.kikirpa.be/photo>.

Figure 43 : Façade arrière avant restauration (1942). ©KIK-IRPA, cliché a019472. <https://balat.kikirpa.be/photo>.

Figure 44 : Aménagement intérieur lors de l'imprimerie (1942). ©KIK-IRPA, cliché a019471. <https://balat.kikirpa.be/photo>.

Figure 45 : Aménagement intérieur lors de l'imprimerie (1942). ©KIK-IRPA, cliché a019478. <https://balat.kikirpa.be/photo>.

Figure 46 : Aménagement intérieur lors de l'imprimerie (1942). ©KIK-IRPA, cliché a019475. <https://balat.kikirpa.be/photo>

Figure 47 : Salle du musée (2017). ©UCLouvain LOCI

Figure 48 : Salle du musée (2017). ©UCLouvain LOCI

Figure 49 : Trace de plafonnage. ©J.-L. Vanden Eynde (2025)

Figure 50 : Limon. © J.-L. Vanden Eynde (2025)

Figure 51 : Toiture du mont. © Valentin Bouvry (2026)

Figure 52 : Multiples pathologies sur la façade. © Valentin Bouvry (2026)

Figure 53 : Façade disparaissant derrière le lierre. © Anna Denis (2026)

Figure 54 : Infiltrations sur le pignon nord. © Anna Denis (2025)

Figure 55 : Dégradation de la voute suite aux infiltrations. © Anna Denis (2025)

Figure 56 : Lierre pénétrant l'intérieur par les vitres brisées. © Anna Denis (2025)

Figure 57 : Les valeurs patrimoniales d'Aloïs Riegl (1903). Dans lieuxdits #23.

Figure 58 : Typologie de valeurs proposée par Morgane Bos et Dorothée Stiernon (2022) et adaptée pour lieuxdits #23.

Figure 59 : Photo de la charpente. © J.-L. Vanden Eynde (2023)

Figure 60 : Piliers et arcs de la grande salle, rdc. © Anna Denis (2025)

Figure 61 : Vue sur la cathédrale depuis le 2e étage. © Anna Denis (2025)

Figure 62 : Carte des établissements supérieurs et logements étudiants à Tournai. © Anna Denis (2026).

Figure 63 : Plan d'implantation du Mont-de-piété. © Anna Denis (2026)

Figure 64 : Menuiserie de la tourelle. © J.-L. Vanden Eynde (2025)

Figure 65 : Menuiserie du rdc. ©Anna Denis (2025)

Figure 66 : Détails de la menuiserie du rdc. © J.-L. Vanden Eynde (2025) et Anna Denis (2025)

Figure 67 : Porte de la tourelle. © J.-L. Vanden Eynde (2025)

Illustrations de l'auteure :

Figure 66 : Carte des établissements supérieurs et logements étudiants à Tournai.

Figure 67 : Plan d'implantation du Mont-de-piété.

Figure 68 : Plan du rez-de-chaussée

Figure 69 : Elévation nord

Figure 70 : Croquis du jardin

Figure 71 : Plan rez-de-chaussée

Figure 72 : Coupe transversale - AA'

Figure 73 : Coupe DD'

Figure 74 : Elévation sud

Figure 75 : Plan du coworking - r3

Figure 76 : Coupe DD'

Figure 77 : Coupe FF'

Figure 78 : Plan chambres - r+2

Figure 79 : Plan chambres - r+1

Figure 80 : Plan chambres - Détail technique du cloisonnement

Figure 81 : Coupe DD'

Figure 82 : Plan coliving - rdc

Figure 83 : Coupe coliving - CC'

Figure 84 : Plan coliving - r+1

Figure 85 : Plan coliving - r+2

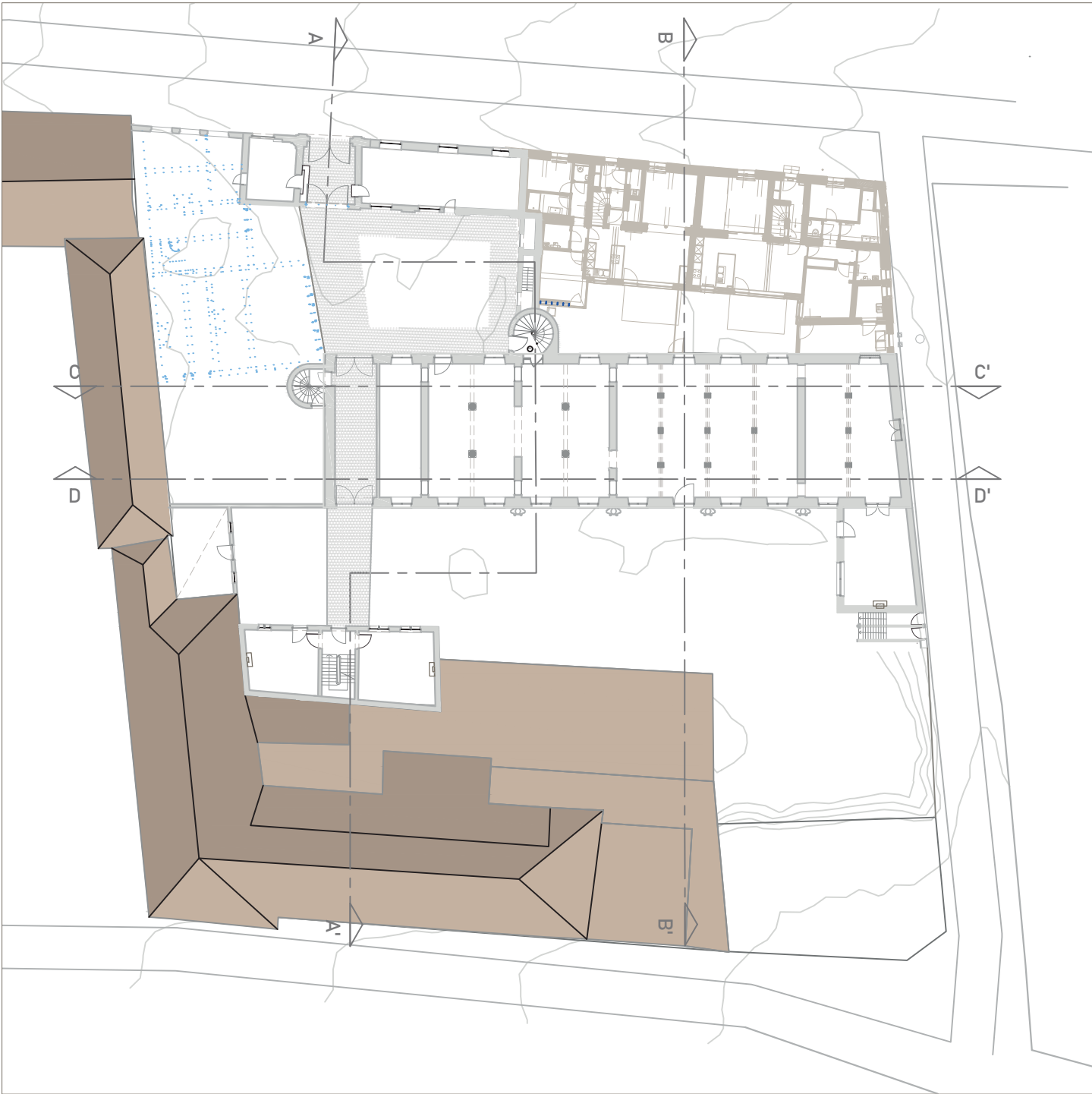
Figure 86 : Plan annexe - rdc

Figure 87 : Plan annexe - r+2

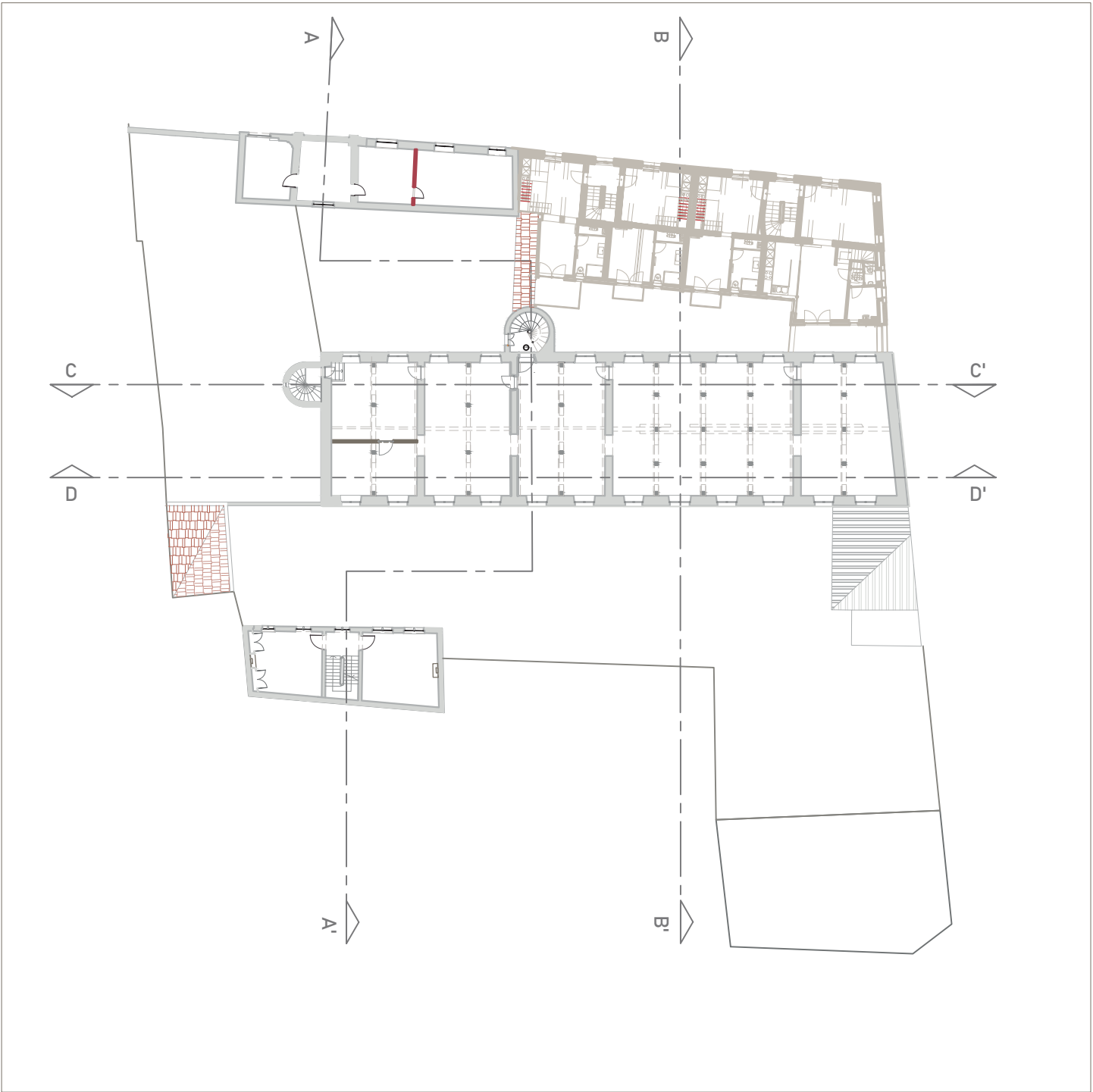
Figure 88 : Plan annexe - r+1

Figure 89 : Garage à vélos - rdc

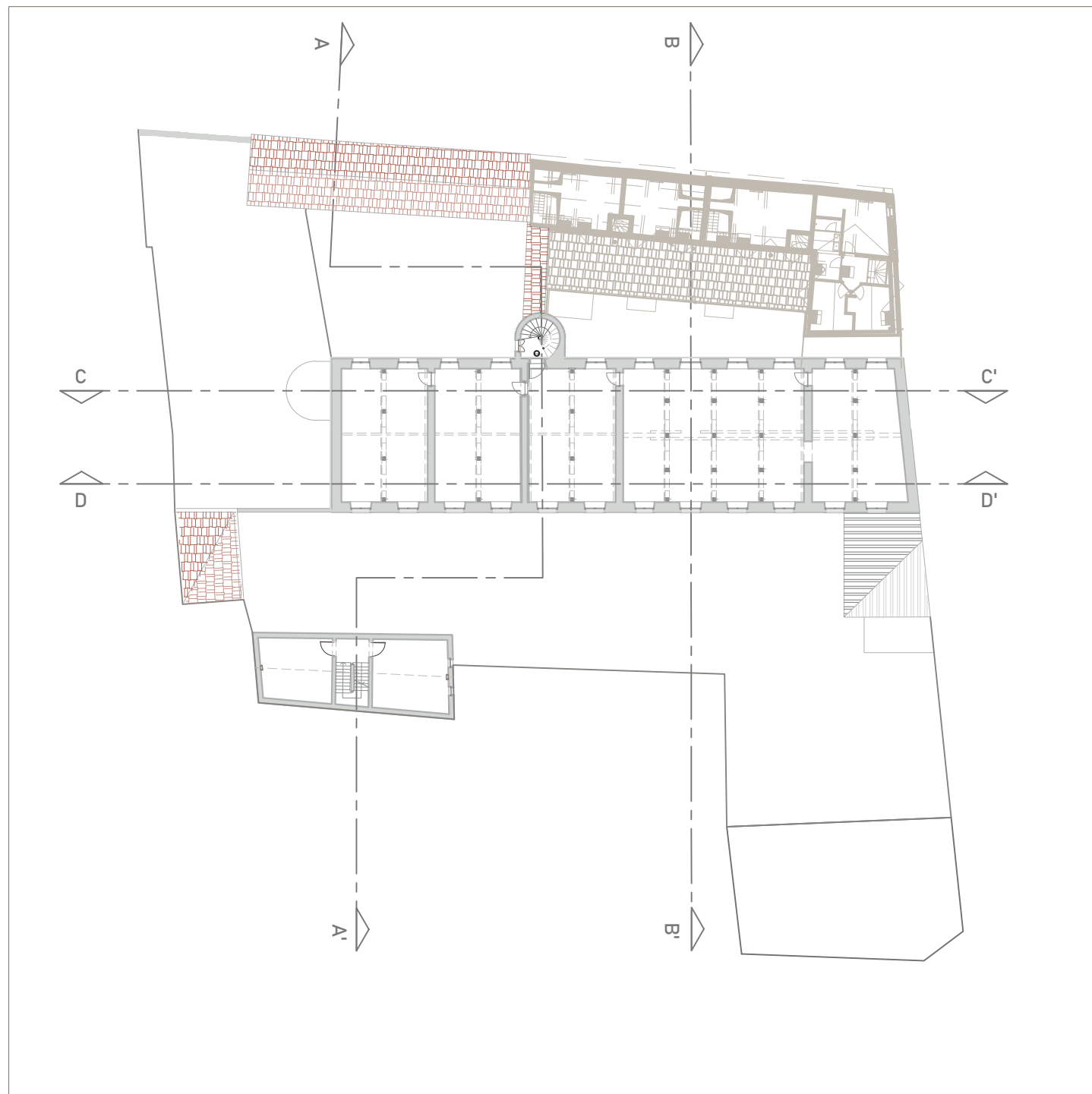
Figure 90 : Appartement - r+1



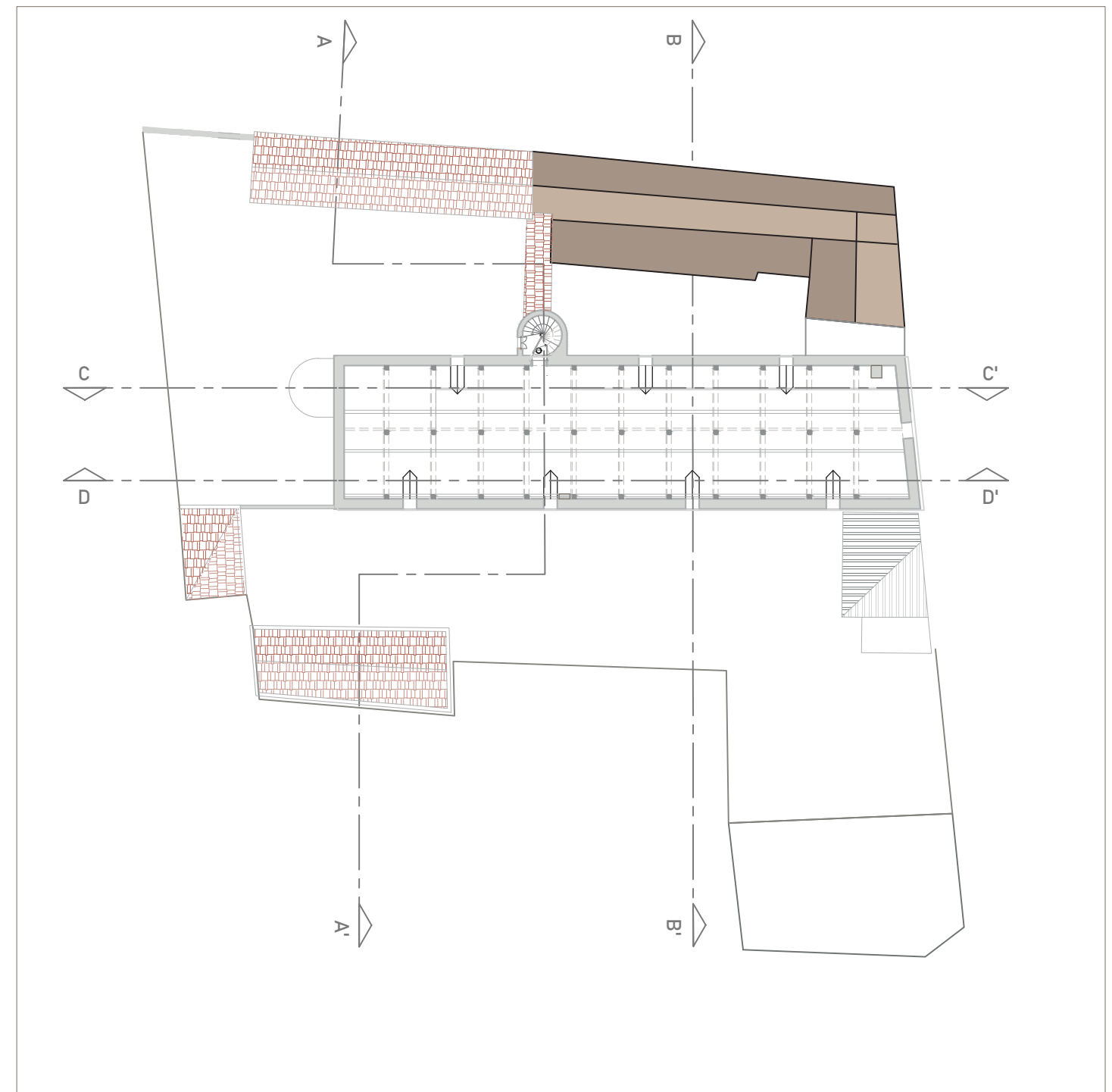
Situation existante
Plan rdc



Situation existante
Plan r+1



Situation existante
Plan r+2



Situation existante
Plan r+3



Situation existante
Façade nord



Situation existante
Pignon nord



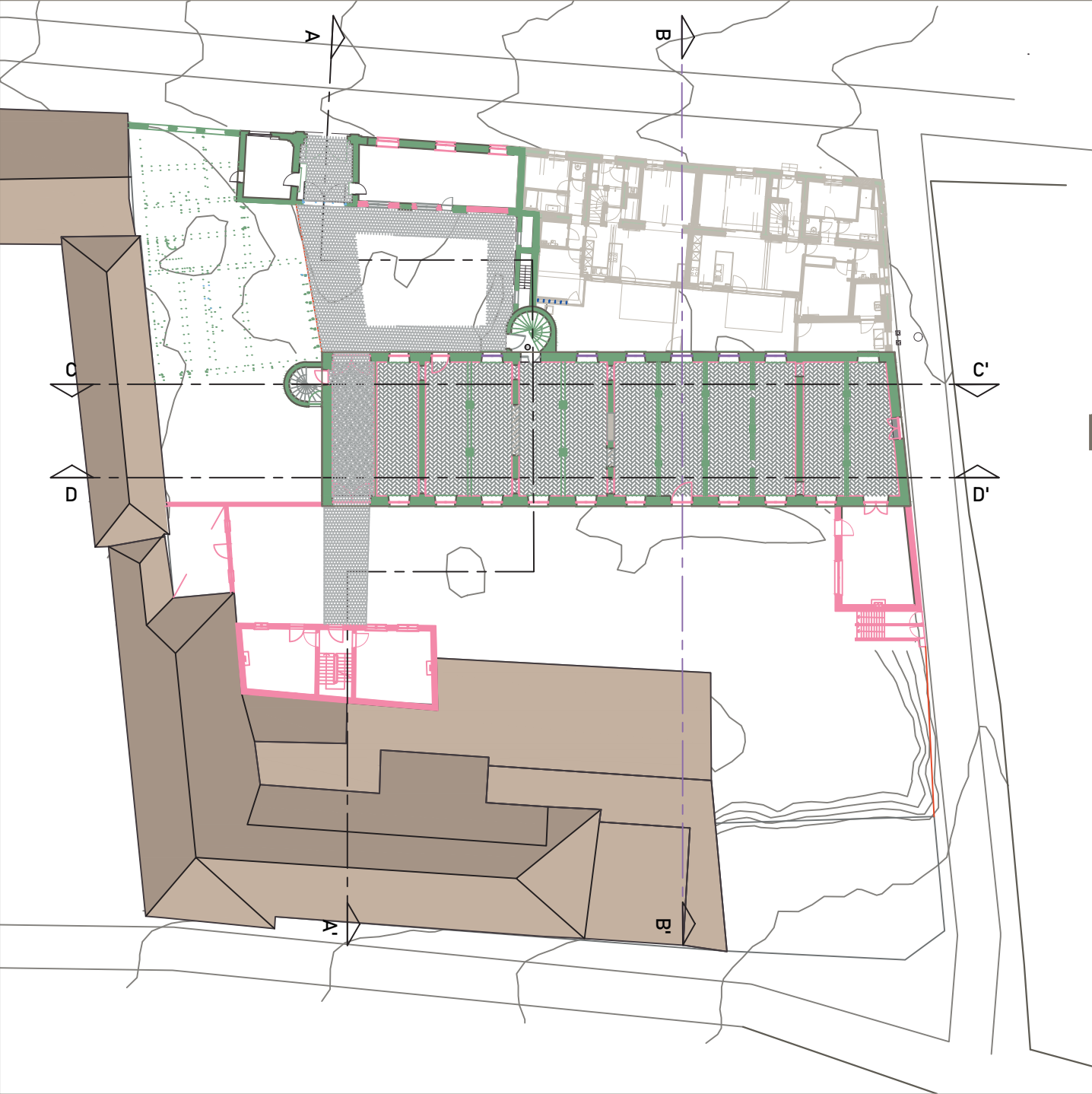
Situation existante
Façade sud
146

0 5 10m



Situation existante
Pignon sud

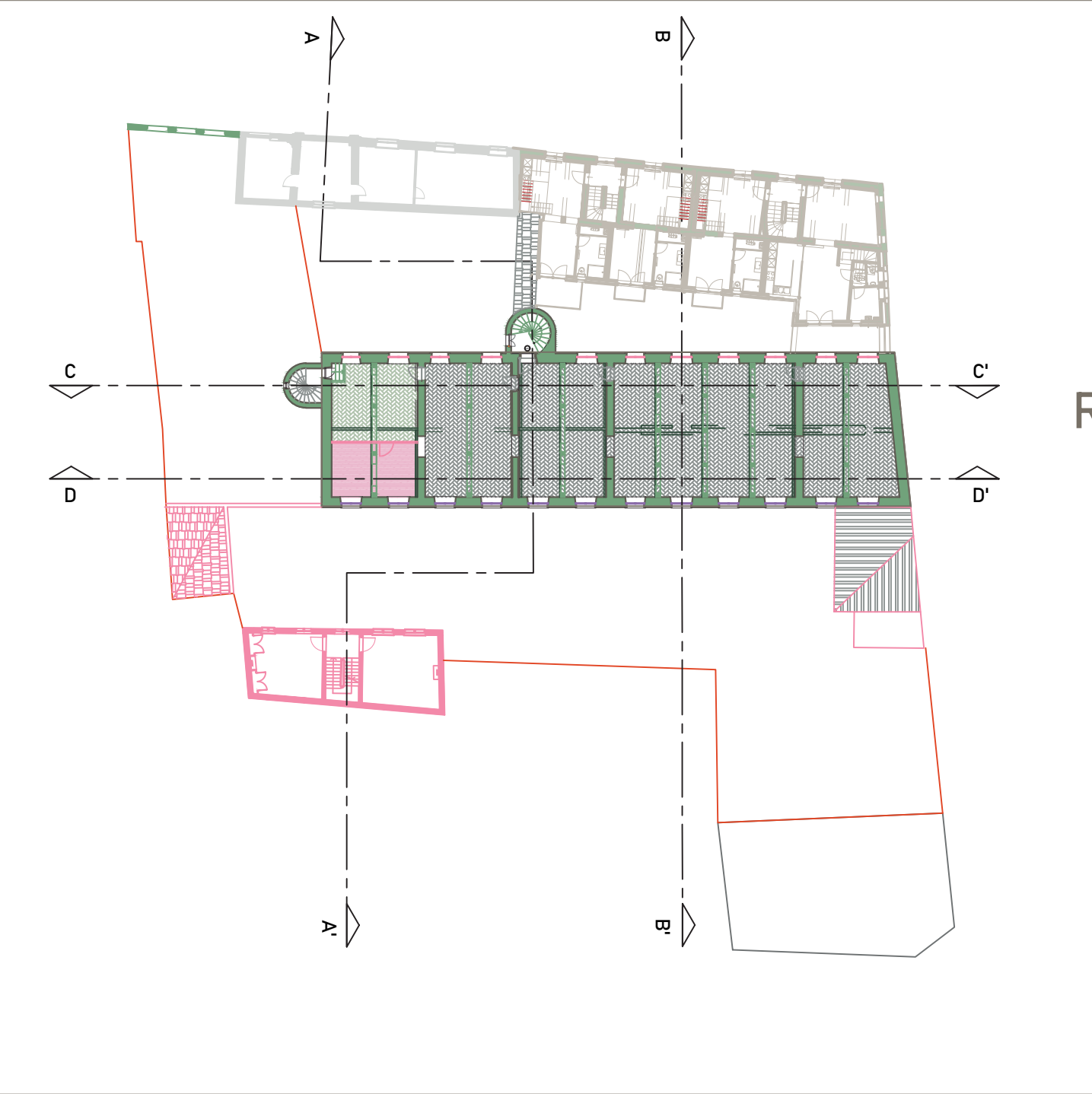
0 5 10m



Datation
Plan rdc



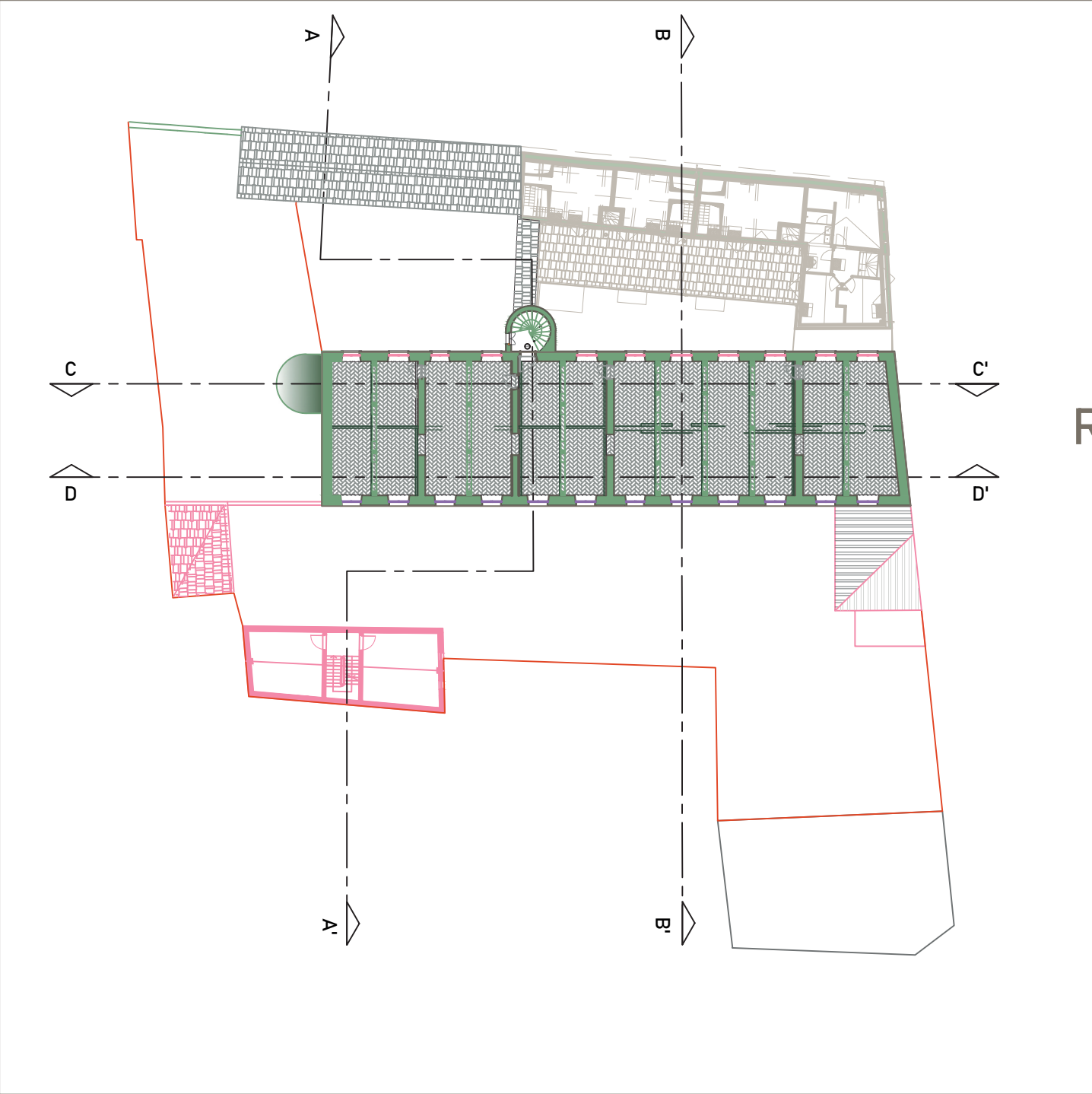
- XVIIe s. (debut)
- XVIIe s. (fin)
- XIXe s.
- XXe s. (debut)
- XXe s. (fin)



Datation
Plan r+1

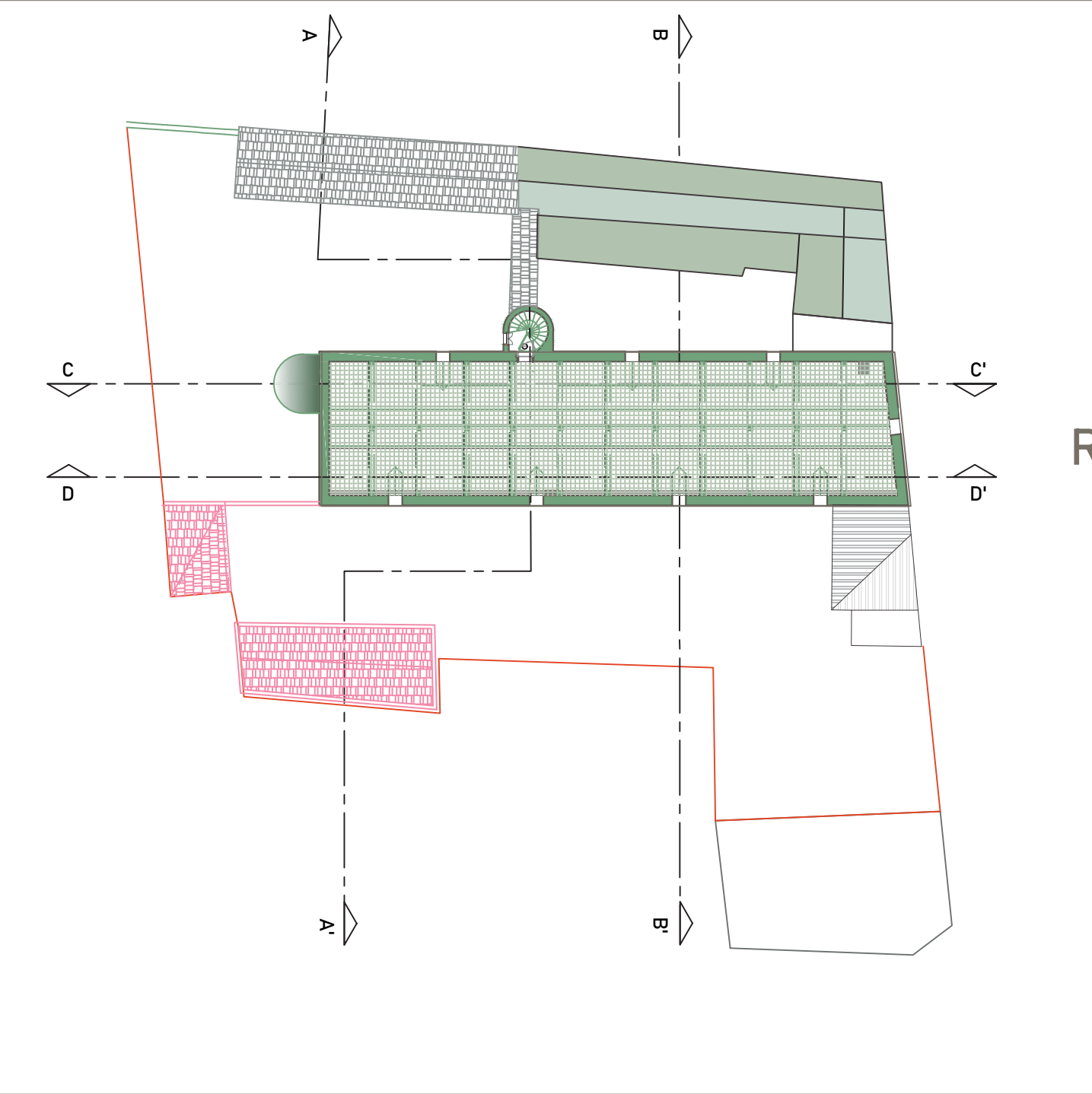


- XVIIe s. (debut)
- XVIIe s. (fin)
- XIXe s.
- XXe s. (debut)
- XXe s. (fin)



Datation
Plan r+2

- XVIe s. (debut)
- XVIe s. (fin)
- XIXe s.
- XXe s. (debut)
- XXe s. (fin)



Datation
Plan r+3

- XVIe s. (debut)
- XVIe s. (fin)
- XIXe s.
- XXe s. (debut)
- XXe s. (fin)



Datation
Coupe CC'



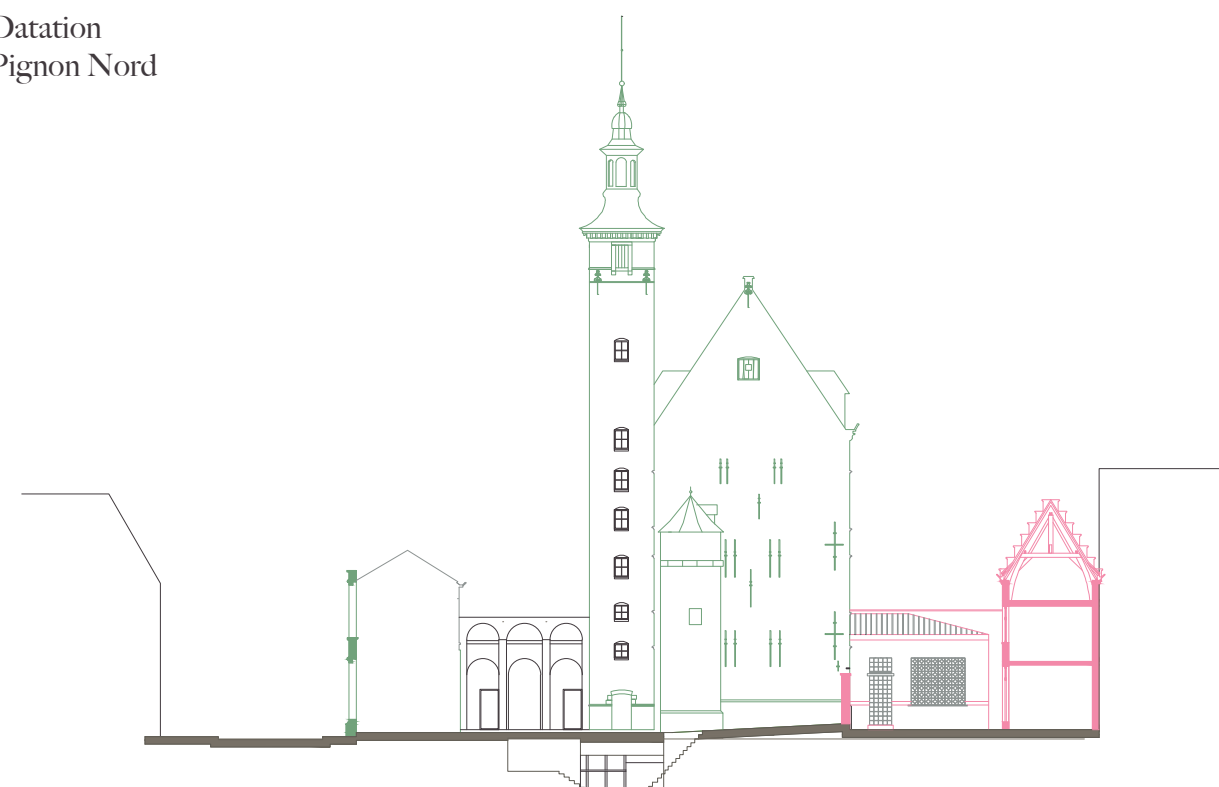
Datation
Pignon Nord



Datation
Coupe CC'

0 5 10m

- XVIIe s. (debut)
- XVIIe s. (fin)
- XIXe s.
- XXe s. (debut)
- XXe s. (fin)



Datation
Pignon Sud

0 5 10m

- XVIIe s. (debut)
- XVIIe s. (fin)
- XIXe s.
- XXe s. (debut)
- XXe s. (fin)

Mur mdp

Mur extérieur

Isolation thermique

U = 0,75 W/(m²K)

GEG 2020/24 Bestand*: U<0,24 W/(m²K)

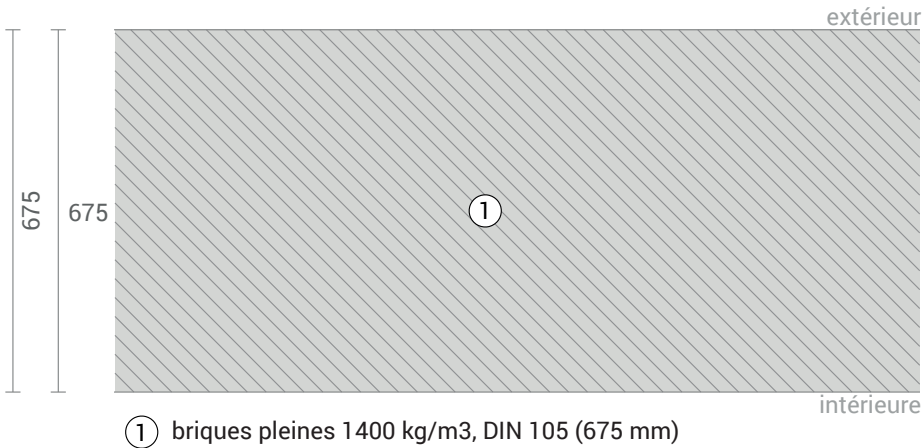


Hygrométrie

Pas de condensation

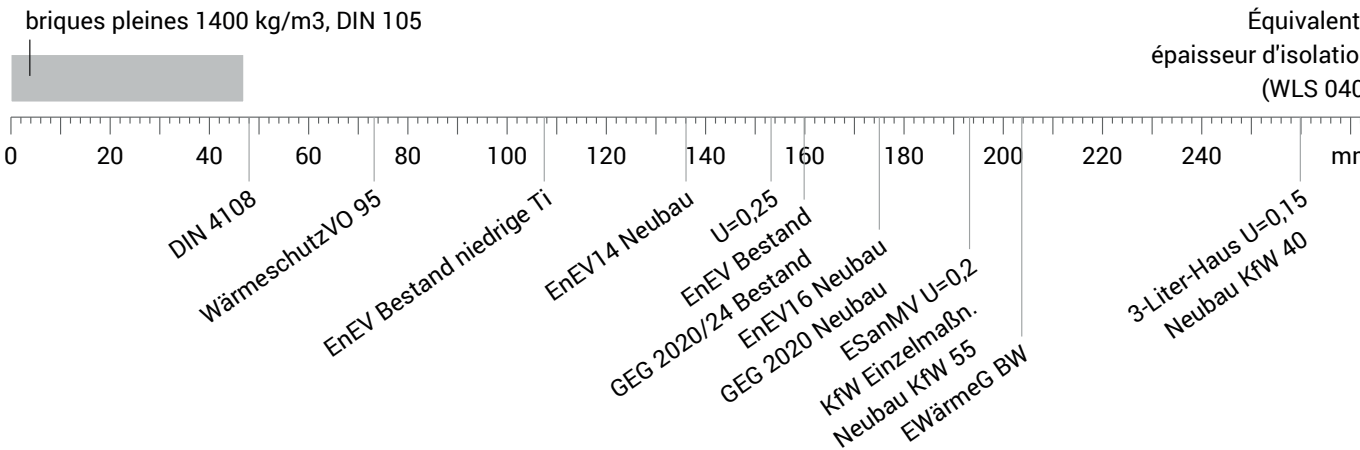
Confort d'été

Atténuation d'amplitude thermique: >100
Déphasage: non significatif
Capacité de chaleur interne: 432 kJ/m²K



Effet d'isolation de couches individuelles

Pour la figure ci-dessous, les résistances thermiques des couches individuelles ont été converties en millimètre d'épaisseur d'isolation. L'échelle se réfère à une isolation de conductivité thermique de 0,040 W/mK.



Air ambiant:	20,0°C / 50%		Épaisseur:	67,5 cm	
Air extérieur:	-5,0°C / 80%	Valeur sd:	6,8 m	Poids:	945 kg/m²
Temp. de surface:	15,7°C / -4,3°C	Réserve de séchage:	632 g/m²a	Capacité thermique:	945 kJ/m²K

☐ GEG 2020/24 Bestand ☐ BEG Einzelmaßn. ☐ GEG 2023/24 Neubau ☐ DIN 4108

Mur + isolant chanvre

Mur extérieur

Isolation thermique

U = 0,26 W/(m²K)

Isolation interne: Pas d'exigence*

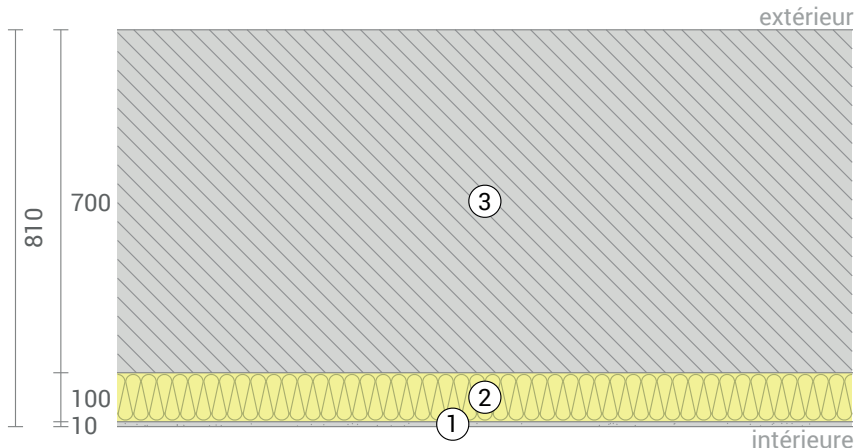


Hygrométrie

Condensation: 3,19 kg/m²
Sèche en 75 jours

Confort d'été

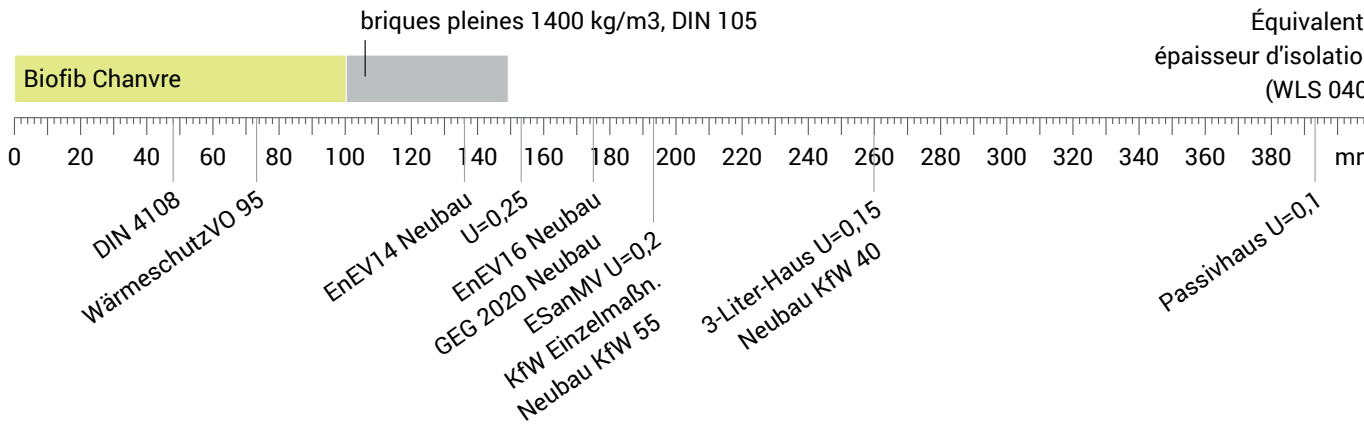
Atténuation d'amplitude thermique: >100
Déphasage: non significatif
Capacité de chaleur interne: 186 kJ/m²K



- ① Enduit à la chaux (10 mm) ② Biofib Chanvre (100 mm) ③ briques pleines 1400 kg/m3, DIN 105 (700 mm)

Effet d'isolation de couches individuelles

Pour la figure ci-dessous, les résistances thermiques des couches individuelles ont été converties en millimètre d'épaisseur d'isolation. L'échelle se réfère à une isolation de conductivité thermique de 0,040 W/mK.



Air ambiant:	20,0°C / 50%		Épaisseur:	81,0 cm
Air extérieur:	-5,0°C / 80%	Valeur sd: 7,2 m	Poids:	998 kg/m²
Temp. de surface:	18,4°C / -4,8°C		Capacité thermique:	1001 kJ/m²K

☐ GEG 2020/24 Bestand ☐ BEG Einzelmaßn. ☐ GEG 2023/24 Neubau ☒ DIN 4108

Plancher mdp

Plancher bas

Isolation thermique

U = 2,77 W/(m²K)

GEG 2020/24 Bestand*: U<0,3 W/(m²K)



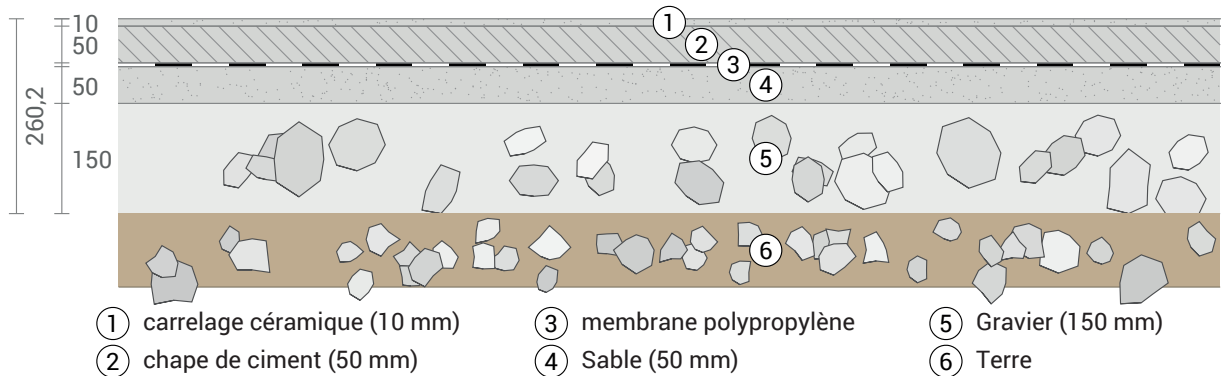
Hygrométrie

Sèche en 19 jours
Condensation: 59 g/m²



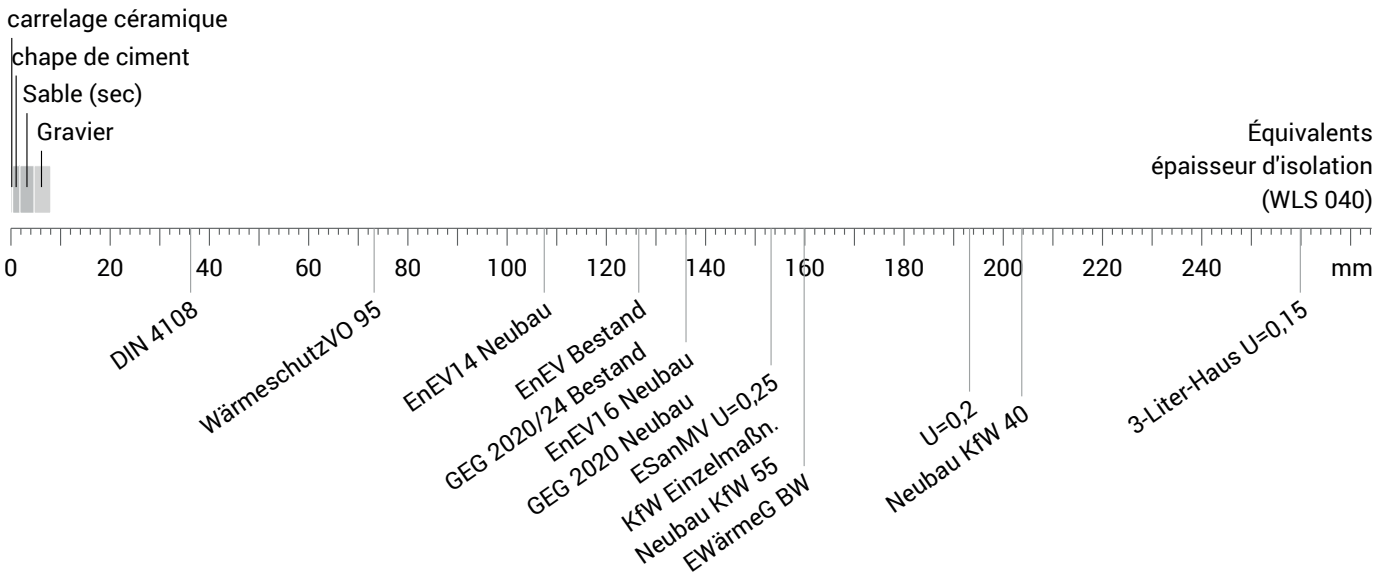
Confort d'été

Composant en contact avec la terre:
RAT et phase non pertinente.
Capacité de chaleur interne: 127 kJ/m²K



Effet d'isolation de couches individuelles

Pour la figure ci-dessous, les résistances thermiques des couches individuelles ont été converties en millimètre d'épaisseur d'isolation. L'échelle se réfère à une isolation de conductivité thermique de 0,040 W/mK.



Air ambiant: 20,0°C / 50%
Terre: 0,0°C / 100%
Temp. de surface: 9,6°C / 1,7°C

Valeur sd: 11,9 m

Épaisseur: 26,0 cm
Poids: 525 kg/m²
Capacité thermique: 510 kJ/m²K

☐ GEG 2020/24 Bestand ☐ BEG Einzelmaßn. ☐ GEG 2023/24 Neubau ☐ DIN 4108

Plancher + isolant mdp

Plancher bas

Isolation thermique

U = 0,25 W/(m²K)

GEG 2020/24 Bestand*: U<0,3 W/(m²K)



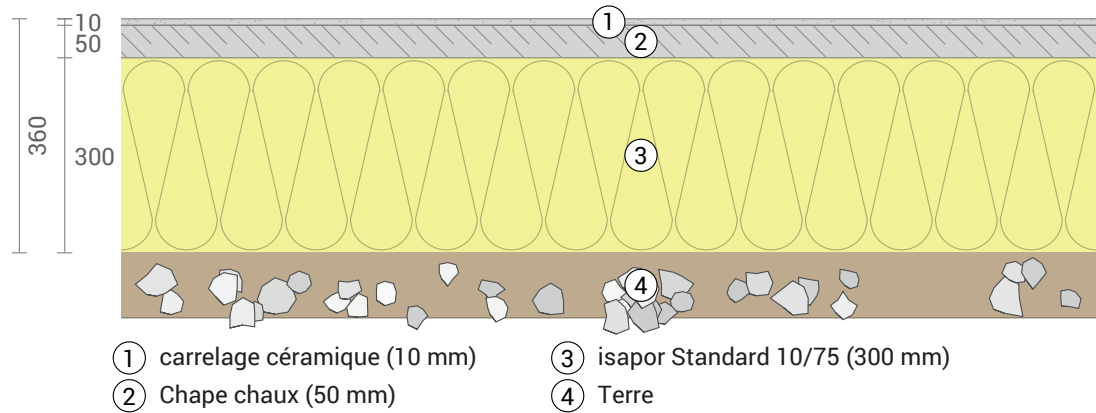
Hygrométrie

Pas de condensation



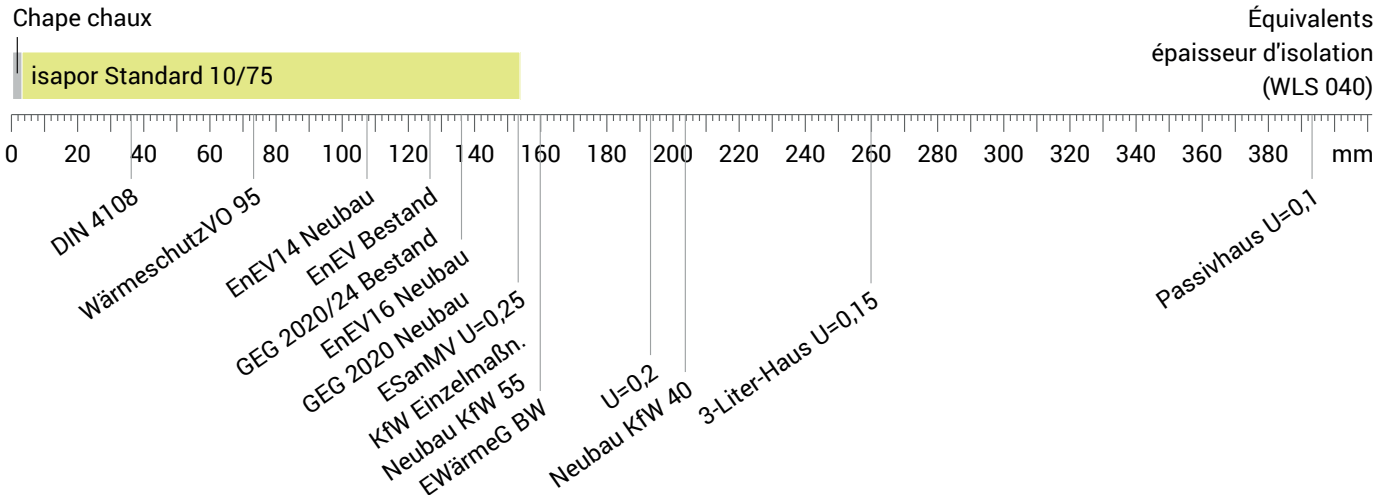
Confort d'été

Composant en contact avec la terre:
RAT et phase non pertinente.
Capacité de chaleur interne: 93 kJ/m²K



Effet d'isolation de couches individuelles

Pour la figure ci-dessous, les résistances thermiques des couches individuelles ont été converties en millimètre d'épaisseur d'isolation. L'échelle se réfère à une isolation de conductivité thermique de 0,040 W/mK.



Air ambiant: 20,0°C / 50%
Terre: 0,0°C / 100%
Temp. de surface: 18,8°C / 0,2°C

Valeur sd: 3,2 m

Épaisseur: 36,0 cm
Poids: 126 kg/m²
Capacité thermique: 116 kJ/m²K

☒ GEG 2020/24 Bestand ☒ BEG Einzelmaßn. ☒ GEG 2023/24 Neubau ☒ DIN 4108

extension Mur + isolant chanvre

Mur extérieur

Isolation thermique

U = 0,24 W/(m²K)

Isolation interne: Pas d'exigence*



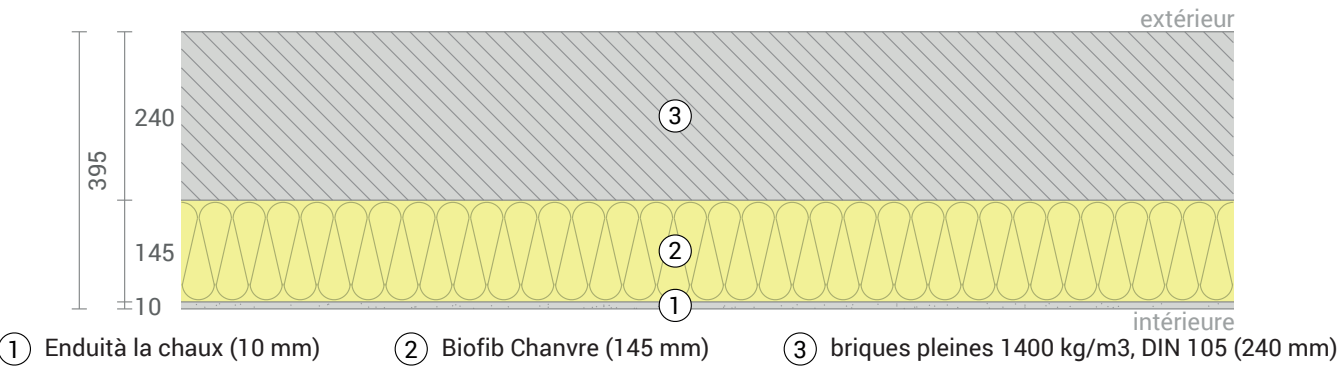
Hygrométrie

Condensation: 4,13 kg/m²
Sèche en 109 jours



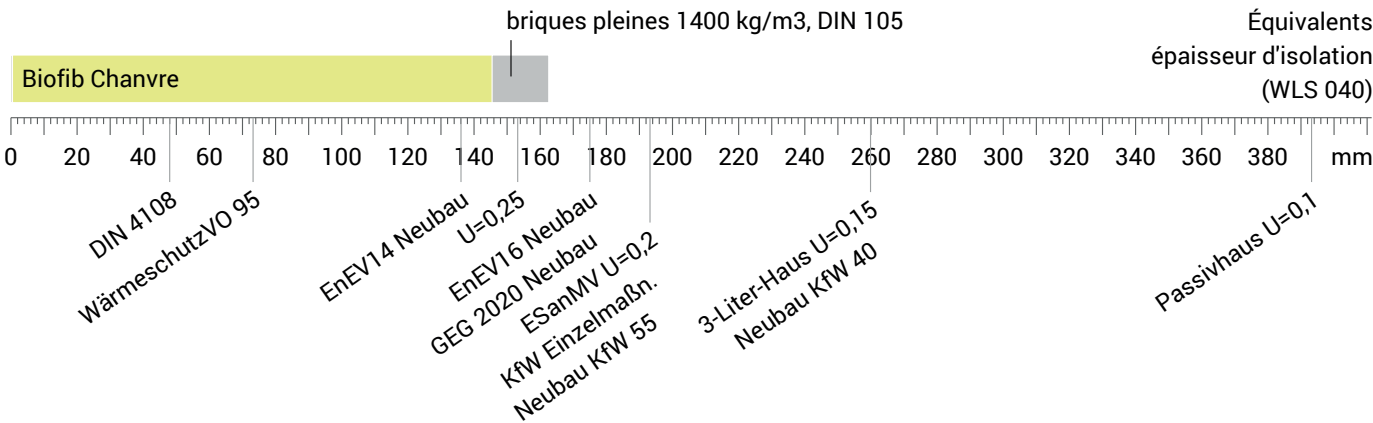
Confort d'été

Atténuation d'amplitude thermique: 27
Déphasage: 15,2 h
Capacité de chaleur interne: 39 kJ/m²K



Effet d'isolation de couches individuelles

Pour la figure ci-dessous, les résistances thermiques des couches individuelles ont été converties en millimètre d'épaisseur d'isolation. L'échelle se réfère à une isolation de conductivité thermique de 0,040 W/mK.



Air ambiant: 20,0°C / 50%

Air extérieur: -5,0°C / 80%

Temp. de surface: 18,6°C / -4,8°C

Valeur sd: 2,6 m

Épaisseur: 39,5 cm

Poids: 356 kg/m²

Capacité thermique: 360 kJ/m²K

☐ GEG 2020/24 Bestand ☐ BEG Einzelmaßn. ☐ GEG 2023/24 Neubau ☒ DIN 4108

