COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

DMS / DML
12.07.18 002108
Copie

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction des Monuments et Sites
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : AET/2268-0039/01/2018-162PR (corr. A. Totelin - DMS)
N/Réf. : JMB/BSA20047/s.623
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 09 -07- 2018

Monsieur le Directeur,

Objet : BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Avenue du Roi Albert, 88 : ancienne résidence Val des Fleurs. Réaménagement en immeuble résidence. **Avis de principe**

En réponse à votre courrier du 14/06/2018, nous vous communiquons ***l'avis de principe défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 20/06/2018.

Statut de la demande :
La CRMS est consultée, pour avis de principe, sur le réaménagement de l'ancienne Résidence Val des Fleurs (maisons de repos et de soins) en immeuble de logements. La demande intervient dans le cadre d'un dossier de vente du bien appartenant au CPAS de Berchem Sainte-Agathe à une société immobilière qui désire le transformer en immeuble résidentiel privé. La CRMS est interrogée car l'ancienne Résidence est sous l'effet de l'entame d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/02/2018). Cette entame ne concerne pas le parc - jardin dans lequel s'inscrit l'immeuble.

En vue de discuter des options de restauration, une visite sur place a été organisée le 03/05/2018 en présence du demandeur (potentiel acquéreur du bien), du bureau d'architecture, de son conseil juridique, et de la DMS. Une seconde visite sur place a été organisée le 31/05/2018 en présence du demandeur, du bureau d'architecture et de la CRMS.

Description du bien [1] :
La Résidence du Val des Fleurs est un home de repos du CPAS de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe d'une capacité de 107 lits. Le home a déménagé vers un nouveau bâtiment en 2015 et est vide depuis lors. De style résolument moderniste, la Résidence a été conçue par les architectes René Aerts (1921-1983) et Paul Ramon (1919-2000) en 1964-1966.

Les architectes René Aerts (1921-1983) et Paul Ramon (1919-2000) ont eu un rôle significatif sur la scène architecturale belge. Associés dans le Groupe Forum de 1950 à 1983, ils ont contribué au mouvement moderne après la deuxième guerre mondiale et construit, ou collaboré à, quelques-unes des réalisations architecturales les plus emblématiques des années 1950, 1960 et 1970 en Région bruxelloise : l'ancienne École coloniale rue Washington à Ixelles (1954-1958), le collège Jean XXIII –

[1] La description est largement inspirée du contenu de l'annexe I de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/02/2018 entamant la procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde comme monument de la totalité de l'ancienne résidence Val des Fleurs.

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE – BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN
CCN (7e étage) - rue du Progrès, 80 / bte 1 - 1035 Bruxelles
www.crms.irisnet.be - crms@sprb.brussels - T 02 346 40 62
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST – BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING
CCN (7de verdieping) - Vooruitgangstraat 80 / bus 1 - 1035 Brussel
www.kcml.irisnet.be - kcml@gob.brussels - T 02 346 40 62

Sint-Jozefcollege boulevard de la Woluwe à Woluwé-Saint-Pierre (1958), la Tour du Midi (en association, 1961-1967), l'église Notre-Dame de Stockel à Woluwé-Saint-Pierre (1962-1967), le siège du Parti Social-Chrétien (devenu CdH) rue des Deux Églises à Bruxelles (1964-1968), l'INAMI avenue de Tervueren à Woluwé-Saint-Pierre (1974), le complexe sportif Sportcity avenue Salomé à Woluwé-Saint-Pierre (1975), le complexe RTBF boulevard Reyers à Schaerbeek (en association, 1962-1981),...

Pour le CPAS de Berchem-Sainte-Agathe, Aerts et Ramon construisent le Val des Fleurs (1964-1966), objet de la demande actuelle, mais aussi le Centre hospitalier et de revalidation Albert Laurent (CHAL) (1972-1977), situé un peu plus loin avenue de Selliers de Moranville 91, et un bâtiment annexe comprenant un foyer, un espace de restauration et un service d'assistance sociale (1972-1979), situé avenue de Selliers de Moranville 120. Cette dernière réalisation coupe la perception visuelle que l'on pouvait avoir de l'ancienne Résidence depuis cette avenue.

Photo © docomomo

La Résidence du Val des Fleurs est implantée au centre d'un parc, conçu en même temps que la construction de la Résidence. Les abords du bâtiment se distinguent par une dominante végétale agrémentée de promenades, de chemins asphaltés de forme organique. On accède aux deux entrées du bâtiment par des chemins qui se présentent en biais par rapport aux façades. Il faut également signaler la présence de quatre arbres remarquables (un tilleul du Caucase, un pin noir, deux platanes aux feuilles d'érable) sur la parcelle.

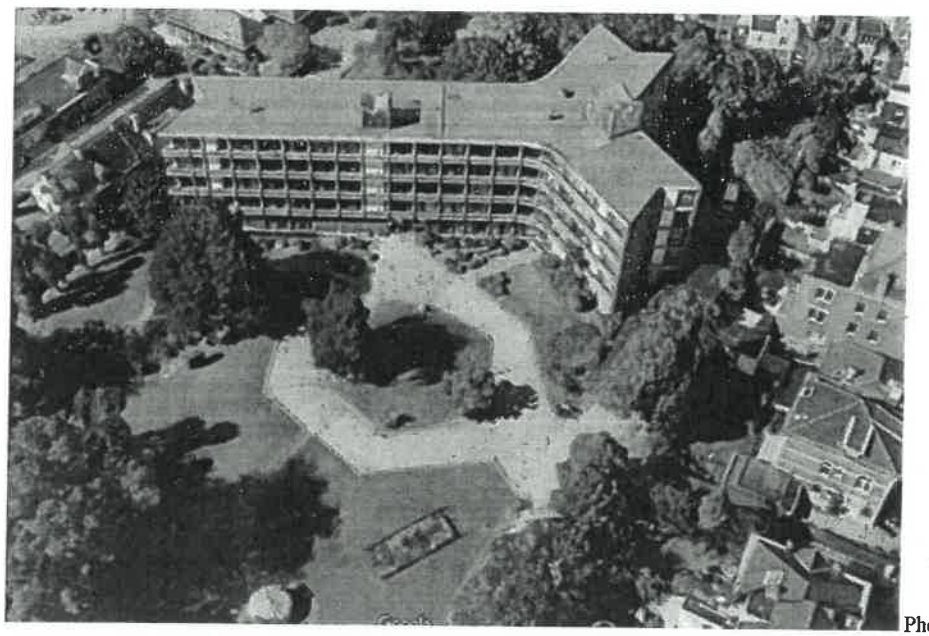


Photo © docomomo

Le bâtiment se distingue par une esthétique rigoureusement minimaliste, exploitant les caractéristiques décoratives des matériaux mis en œuvre tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. La Résidence du Val des Fleurs s'inscrit dans une tendance plus douce et humaine du mouvement moderne après la deuxième guerre mondiale, en réaction contre le langage architectural du Style International, considéré trop stérile par des architectes de cette époque, plus proche des réalisations scandinaves qui privilégient l'échelle humaine, le confort, le design, les matériaux agréables, les couleurs chaudes et l'efficacité.

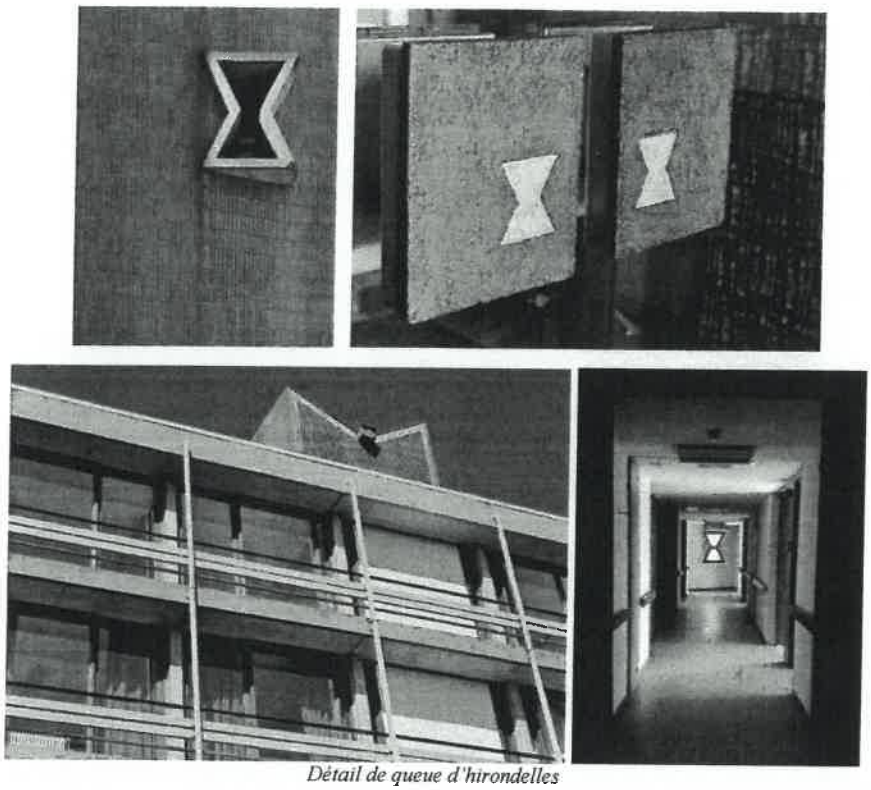
La forme de l'immeuble et son implantation sur le terrain ont été déterminées en fonction de l'orientation optimale des chambres et des pièces de séjour. Aerts et Ramon ont opté pour un plan en forme de Y, dont les branches principales sont orientées suivant un axe Nord-Sud et dont chaque aile se termine en angle obtus ou queue d'hirondelle. Les chambres orientées respectivement à l'Est et à l'Ouest bénéficient ainsi d'un ensoleillement parfaitement partagé; des chambres se développent sur la face Sud de chacune des deux petites branches de l'Y, la face Nord étant réservée aux locaux de service et sanitaires.

L'immeuble est construit sur base d'une ossature en béton composée de poteaux et hourdis apparents lissés avec soin en façade et développe cinq niveaux. Aux étages, les façades Est, Ouest et Sud sont traitées sous forme de murs-rideaux vitrés. Les hourdis apparents de l'ossature en béton ont permis l'aménagement de longues coursives arquées dans les angles obtus du Y, offrant ainsi des espaces extérieurs et une sécurité en cas d'incendie. Les garde-corps continus de ces coursives sont fixés sur des profilés verticaux formant une mince structure métallique. Il est à souligner que les châssis, en bois exotique (probablement du méranti), sont d'origine et plutôt en bon état de conservation. Les façades Nord sont parées de céramiques orangées, un matériau qui par sa couleur et sa texture interrompt élégamment l'élancement des lignes horizontales des façades principales.

A gauche : vue de la façade Est, depuis l'entrée principale ; à droite : la façade Nord

À gauche : l'une des petites façades Nord; à droite : façade Ouest

Le motif en queue d'hirondelle qui achève les ailes du plan est subtilement rappelé, de manière répétitive, dans une série de détails extérieurs et intérieurs : les fenêtres en forme de sablier percées dans la façade Nord, les sabliers dessinés sur les poignées de porte de l'entrée principale, les deux cabanons de l'ascenseur et de l'escalier de service qui se dressent sur la toiture plate.

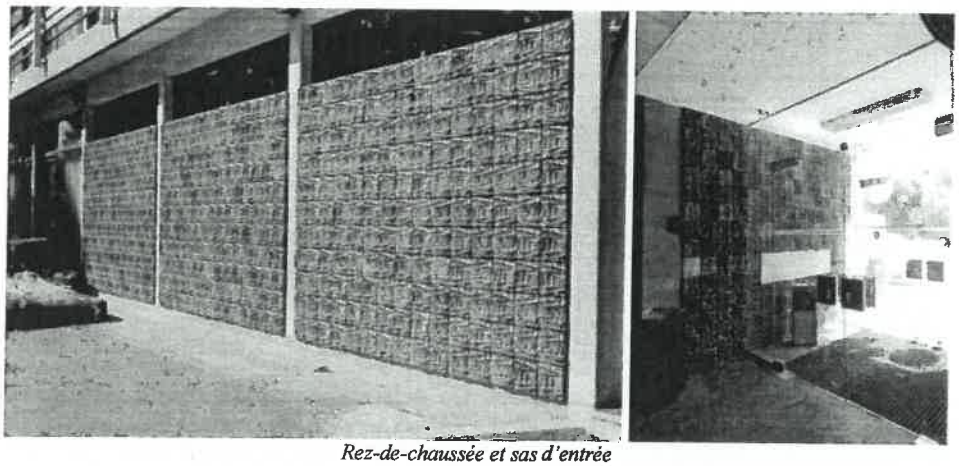


Détail de queue d'hirondelles

La grande légèreté des étages contrastent avec le rez-de-chaussée qui, dans la zone de l'entrée principale, est garni de très beaux panneaux décoratifs abstraits en grès creusés d'alvéoles irrégulières qui accrochent la lumière

Le rez-de-chaussée est organisé en trois zones :

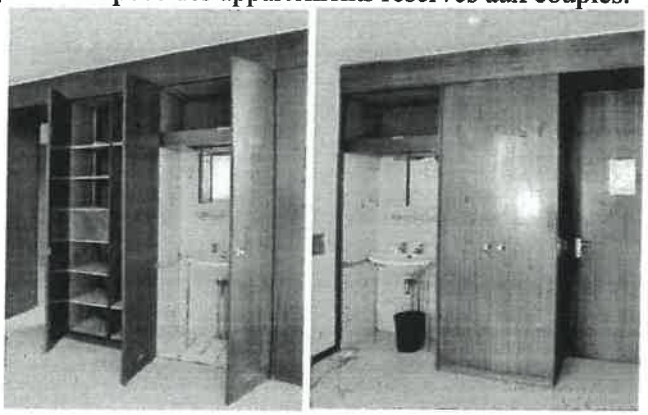
- les locaux de séjour (salon, bibliothèque, fumoir), l'espace d'accueil de l'entrée principale (sas paré de marbre gris-bleu) avec l'escalier central en bois et un ascenseur, puis le restaurant;
- les cuisines et leurs dépendances, dont les locaux réservés au personnel et une entrée de service;
- la partie administrative qui possède une entrée particulière.



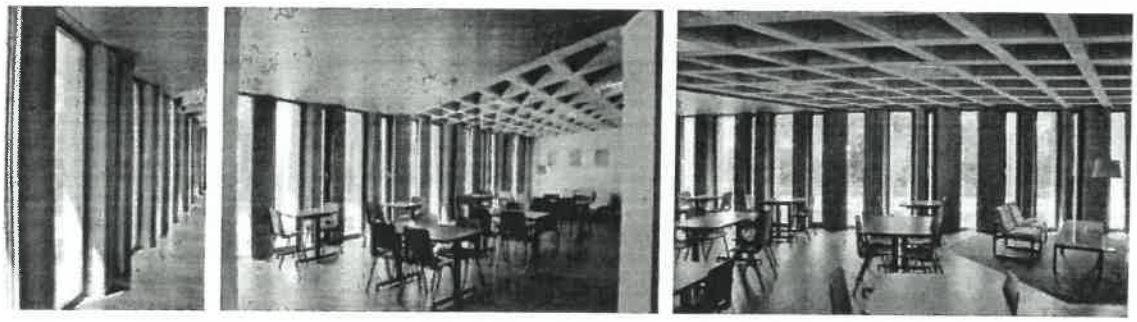
Rez-de-chaussée et sas d'entrée

Système de distribution (photos : Wim Kenis)

Aux premier, deuxième et troisième étages, un couloir axial distribue de part et d'autre les chambres individuelles (3m de large x 4m de profondeur). Celles-ci sont chacune équipées d'armoires en bois préfabriqué (S.A. E. Deswez) qui les séparent du couloir et qui intègrent la porte d'entrée. Côté sud, au bout du couloir, chaque étage dispose d'un salon commun bénéficiant d'une vue panoramique sur le parc. Le quatrième étage est composé des appartements réservés aux couples.



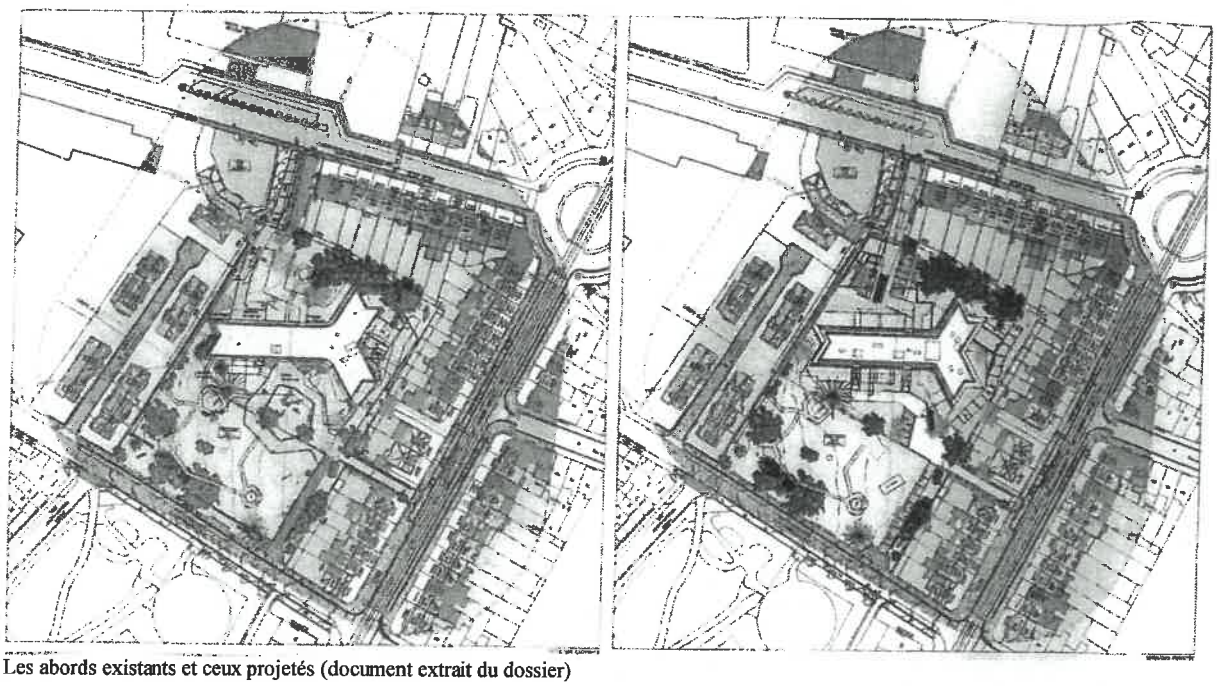
Du côté Nord se trouvent les sanitaires et des locaux de service. On y trouve également, au deuxième étage, une petite chapelle. Celle-ci se caractérise par une série d'étroites baies vitrées intégrées dans un encadrement en béton au profil en queue d'hirondelle et par un plafond recouvert pour moitié de lattes de bois et pour l'autre moitié de béton alvéolé. Une salle de réunion occupait le même espace au troisième étage.



Au quatrième étage, les deux petites ailes du Y sont réservées à l'infirmerie. Cette partie du bâtiment est également desservie par un escalier secondaire en granito et un ascenseur monte-malades.

Description du projet

La vente en cours ne concerne pas la totalité de l'ancienne Résidence. Le CPAS de Berchem-Sainte-Agathe conserverait la propriété d'une partie du terrain qui serait réaménagée en parc accessible au public. La limite créée est une ligne droite parallèle à la rue des Fleuristes, elle ne correspond pas aux aménagements d'origine encore existants.



Les abords existants et ceux projetés (document extrait du dossier)

1. **Programme :**

La rénovation et l'extension du bâtiment existant devraient permettre l'aménagement de 49 unités de logement (7 appartements à 1 chambre, 19 appartements à 2 chambres, 10 appartements à 2 chambres + bureau, 13 appartements à 3 chambres), de 24 emplacements de parking souterrain, et de 17 emplacements à l'extérieur. La plupart des logements seraient traversant (Est-Ouest) et relativement compacts.

Le bâtiment existant ne disposant pas d'une surface suffisante pour accueillir ce programme, il est prévu d'augmenter la surface de 4.030m^2 à 5.652m^2 :

- en décalant les façades :
  - façade Nord : translation (« couper-coller ») de 170 cm;
  - à l'Est : la façade vitrée est décalée de 105 cm et le nez des terrasses de 170 cm;
  - à l'Ouest : la façade vitrée est décalée de 105 cm et le nez des terrasses de 190 cm;
  - le pignon Sud est partiellement conservé et partiellement remanié (décalage des surfaces vitrées et du nez des terrasses;
- en construisant un nouvel étage (R+5), en recul par rapport aux façades projetées.

2. **Principe distributif :**

Actuellement, le bâtiment dispose de deux entrées distinctes. L'entrée principale (résidents, visiteurs) est aménagée au centre de la façade Est, et permet d'accéder à l'aile se déployant le long de l'axe Nord-Sud. Cette entrée est mise en valeur par des panneaux décoratifs en grès creusés d'alvéoles irrégulière. L'entrée secondaire, en façade Est, à la jonction de l'aile principale et de la petite branche du Y, permet d'accéder aux locaux administratifs. Les circulations verticales sont regroupées en deux pôles : contre la façade Ouest, au milieu de l'aile qui se déploie le long de l'axe Nord-Sud, un escalier élégant et léger dessert les étages. Ses marches en bois ajourées et sa main courante composée de profils métalliques verticaux réfèrent aux garde-corps horizontaux des coursives. Un ascenseur se situe

en face. Un second escalier de service en granito se trouve contre la façade Nord, à la jonction des deux petites branches du Y; il jouxte un ascenseur qui servait au transport des malades.

Il est prévu de fermer les deux entrées existantes, une principale et une secondaire, et d'aménager trois nouvelles entrées, deux en façade Est et une en façade Ouest. Il est prévu de réutiliser dans les nouvelles entrées les panneaux décoratifs en grès creusés d'alvéoles irrégulières qui mettent en valeur l'actuelle entrée principale. Les nouvelles entrées doivent permettre d'accéder à trois nouveaux nœuds de circulation verticale (cage d'escalier + ascenseur). L'élégant escalier principal et l'escalier de service en granito ne sont donc pas destinés à être maintenus, pas plus que les ascenseurs existants. En toiture, les deux cabanons, avec leur toiture caractéristique en forme de queue d'hirondelle, disparaissent également pour faire place à l'étage supplémentaire prévu (voir infra).

3. Nouveaux logements :

Du rez-de-chaussée au quatrième étage, dans l'aile du bâtiment construite suivant l'axe Nord-Sud, la majorité des logements prévus sont traversant et présentent une organisation assez simple : les espaces diurnes d'un côté, nocturnes de l'autre côté. Les espaces de distribution (halls communs, halls d'entrée privés, couloirs et halls de nuit) et les salles d'eau (buanderie, sanitaires et salles de bain) trouvent leur place au centre de l'aile, en lieu et place des couloirs axiaux. Dans les deux petites ailes au Nord, et à l'extrémité Sud du bâtiment, l'organisation des appartements est plus complexe.

4. Traitement des façades :

La structure du bâtiment est actuellement très lisible en façade : les planchers en béton reposent sur quatre rangées de poteaux : deux d'entre elles encadrent les couloirs axiaux, les deux dernières rythment les façades vitrées. Les coursives sont aménagées sur les longues façades Est et Ouest, sur les bords longs des planchers construits en porte-à-faux. Ce système constructif a comme conséquence l'existence d'importants ponts thermiques.

L'auteur de projet propose de maintenir cette structure pratiquement dans son intégralité et de résoudre les problèmes de ponts thermiques en décalant les façades Est et Ouest, permettant par la même occasion d'augmenter le nombre de m^2. L'espace extérieur des coursives deviendrait ainsi intérieur. Pour ce faire, les châssis existants en bois sont déposés et remplacés par de nouveaux châssis en aluminium placés au niveau des nez des coursives. Une nouvelle structure, au niveau des nez des coursives existantes, indépendante de la structure existante, est prévue pour supporter de nouvelles terrasses longeant les façades Est et Ouest. Une coupure thermique est prévue entre le plancher existant et le plancher des nouvelles terrasses.

Les nouvelles façades se veulent une réinterprétation contemporaine du langage des façades existantes avec une alternance de surfaces vitrées et d'éléments structurels visibles et une rythmique proche des façades existantes. Les nouvelles coursives-terrasses et leurs garde-corps seraient similaires à la situation existante.

La grande façade Nord quant à elle, est translatée de 170 cm, sans modification de son expression architecturale typée : les briques vernissées oranges sont réutilisées, les baies restent inchangées. Par contre au niveau des parties fermées opaques en panneaux blancs, le demandeur propose de les remplacer par des vitrages de type 'shadowbox' (mur opaque avec vitrage opacifié devant).

Les petites façades Nord, formant un angle obtus et clôturant les petites branches du Y, sont maintenues et les fenêtres en forme de sablier conservées. Ces façades sont prolongées respectivement d'une bande pleine de 170 cm à l'Est, et de 190 cm à l'Ouest (largeur des nouvelles terrasses).

Au Sud, le pignon est remanié : la partie pleine de la façade est conservée telle quelle. Elle est prolongée à l'Ouest par une bande pleine de 190cm, à l'extrémité des nouvelles terrasses. La partie vitrée de cette façade est translatée selon le même principe que les façades Est et Ouest, avec maintien de l'alternance de surfaces vitrées et d'éléments structurels visibles.

5. **Étage supplémentaire :**

L'étage qu'il est prévu de construire en surhausse est en recul par rapport aux nouvelles façades. Sa surface est celle d'un étage existant. Les façades de cet ajout sont complètement vitrées et conçues suivant un rythme de châssis régulier et spécifique à cet étage, afin de se détacher de l'esthétique des étages inférieurs. Cet étage doit accueillir cinq appartements de 2 ou 3 chambres.

6. **Aménagement des abords :**

Le réaménagement prévu pour les abords engage la division de la parcelle existante en une partie privée, l'ancienne Résidence du Val des Fleurs et objet de l'actuelle demande, et une partie publique, un parc accessible au public.

Pour la partie privée, le réaménagement implique l'abattage de 13 arbres à haute tige, la plantation de 10 nouveaux arbres d'essence indigène et le maintien des arbres remarquables. Des jardins privatifs sont prévus pour les appartements du rez-de-chaussée, délimités par des massifs végétalisés et des haies entre les appartements.

Comme le projet prévoit de scinder totalement le parc de la parcelle sur laquelle est implantée l'ancienne Résidence, les promenades existantes sont interrompues. De nouveaux chemins doivent permettre un accès frontal aux trois nouvelles entrées du bâtiment, desservir également plusieurs places de parking et garantir l'accessibilité au SIAMU.

7. **Autres éléments :**

La chapelle située au deuxième étage constitue un espace d'une qualité architecturale remarquable, éclairé par une série d'étroites baies vitrées intégrées dans un encadrement en béton au profil en queue d'hirondelle. De l'extérieur, cet espace se distingue du reste du bâtiment par une sorte de resserrement de la structure métallique constituée de profilés verticaux. Le plafond est recouvert sur sa moitié de lattes de bois et est pour le reste composé de béton alvéolé.

Dans le projet, cet espace est maintenu et aménagé comme living d'un des appartements. Il est prévu que le plafond en béton alvéolé reste visible, le bénitier et un peu plus de la moitié des colonnes trapézoïdales en béton rythmant la façade resteraient conservés.

Le mobilier fixe des chambres est composé d'armoires préfabriquées de la firme E. Deswez d'Hautrage; il constitue l'une des caractéristiques de l'intérieur du bâtiment. Conçu dans un souci esthétique, mais aussi pour réduire au maximum les travaux de nettoyage et d'entretien, il s'insère parfaitement dans la structure du bâtiment et sépare les chambres des couloirs axiaux. Il faut préciser que ces armoires se trouvent dans un état de conservation variable, et certaines d'entre elles ont subi d'importantes modifications. Il n'est pas prévu de maintenir ces armoires.

Des lambris, assortis au mobilier fixe décrit ci-dessus, sont appliqués sur les murs des espaces d'accueil, des bureaux, du salon commun et de l'ancienne bibliothèque du rez-de-chaussée ou encore certains espaces de circulation. Il n'est pas prévu de maintenir ces lambris.

Les châssis sont encore d'origine. Ils sont réalisés dans un bois exotique (probablement du méranti). Il n'est pas prévu de maintenir ces châssis.

Une plaque commémorative apposée sur l'un des murs de l'ancienne salle à manger rappelle la mise en fonction du bâtiment en 1966. Il n'est pas mentionné dans le dossier ce qu'il adviendrait de cette plaque commémorative.

Avis CRMS

Le présent projet a été élaboré peu avant l'entame de la procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde. Celui-ci vise à répondre aux enjeux programmatiques des nouveaux logements et de performances énergétiques, tout en proposant une esthétique qui se rapproche de la situation existante et en maintenant la structure existante, afin d'en conserver une certaine lisibilité. Le projet a été développé en collaboration avec la DU et la DMS (le bien était alors repris à l'inventaire), dans un souci de préservation des caractéristiques de l'enveloppe du bien.

La CRMS estime toutefois que le projet devrait être revu dans un plus grand respect de la valeur patrimoniale du bien et de sa matérialité, reconnue par l'entame de procédure de sauvegarde. Celle-ci met en évidence les valeurs historiques, architecturales, techniques, urbanistiques et paysagères de l'ancienne Résidence du Val des Fleurs. Lui reconnaissant une place de choix dans l'histoire de l'architecture de la seconde moitié du XXème siècle en Région bruxelloise, la CRMS soutient amplement la nécessité d'une protection de l'ancienne Résidence Val des Fleurs. Elle estime d'ailleurs que l'emprise de la sauvegarde mériterait d'être étendue au parc paysager qui entoure le bâtiment.

La CRMS observe que le projet et sa programmation interviennent trop lourdement sur l'ancienne Résidence et dénaturent fortement ses qualités architecturales et intrinsèques. Outre les modifications volumétriques importantes et le déplacement des noyaux circulation, de nombreux éléments, matériaux et détails de qualité sont destinés à disparaître.

Sans s'opposer à une réaffectation en logements et aux nécessités de mises aux normes y liées et consciente que cela ne peut pas s'organiser sans interventions importantes sur le bâtiment, la CRMS demande néanmoins d'examiner des options moins interventionnistes tant au niveau de la silhouette du bâtiment, de ses façades et de sa toiture que de ses spécificités constructives et matérielles. Une révision du programme à la baisse permettrait sans conteste d'atteindre un plus juste équilibre entre la nouvelle affectation souhaitée et le respect du bâtiment. Ainsi, la CRMS demande de favoriser la conservation de la matière d'origine, particulièrement les ouvrages et éléments dont la mise en œuvre est remarquable, délicate et dont la reproductibilité de fabrication n'est pas garantie : briques vernissées sur lit de mortier plein, panneaux de grès, … etc.

La CRMS comprend que le maintien d'une distribution via un couloir central compromet les possibilités d'affectation en logements. Elle demande toutefois de revoir un mode d'organisation et de distribution au départ des cages d'escaliers existantes, ce qui assurerait leur conservation ainsi que celle des cabanons en toiture, particulièrement bien intégrés. Si le principe d'organisation du nouveau plan est clair, lisible et bien conçu dans l'axe Nord-Sud, il gagnerait à être simplifié et clarifié du côté des petites branches du Y.

La disparition du mobilier fixe est également regrettable, mais la CRMS est consciente que le maintien de l'entièreté de ces dispositifs risquerait d'hypothéquer tout projet de réaffectation. La CRMS demande toutefois de prévoir la conservation d'au moins une chambre témoin équipée de son armoire d'origine à titre documentaire et historique. Elle demande également de garantir la conservation maximale de la chapelle. Remarquable, celle-ci mérite une attention particulière et il serait malheureux de la privatiser dans une unité de logement. La CRMS propose que cet espace reste commun et accessible aux utilisateurs et visiteurs futurs des lieux.

La CRMS recommande d'accompagner la révision du projet de la réalisation d'un audit énergétique permettant d'étudier avec plus de précisions le comportement actuel du bâtiment et les possibilités de l'amélioration de son comportement sur le plan énergétique avec une approche plus respectueuse de l'intégrité du bâtiment (volume et gabarit, matériaux et détails décoratifs).

Enfin, la CRMS estime que la relation entre le bâtiment et son environnement végétal est de grande valeur et qu'il serait dommageable de perturber la qualité paysagère qui a présidé, dès l'origine, à l'aménagement du site. L'aménagement des abords fait en effet partie intégrante du concept d'origine.

A cet égard, la CRMS regrette la division de la parcelle et la rupture qu'occasionnerait la distinction des deux nouvelles entités aux fonctions différentes (privée et publique), impliquant l'interruption de la promenade principale ainsi que la mise en œuvre de nouveaux chemins et d'une clôture au niveau de la limite commune aux deux parcelles, la plantation de haies pour séparer les jardins privatifs au rez-de-chaussée de l'ancienne Résidence et l'ajout de quelques places de parking. Elle demande de revoir ce volet du dossier en la faveur d'un plus grand respect du site dans son ensemble sans matérialisation de divisions.

Sur le plan paysager, il faut remarquer que l'égale importance des façades Est et Ouest a évolué au fil du temps. A l'origine, ces façades se percevaient d'une façon quasi équivalente depuis l'avenue de Selliers de Moranville et la rue des Fleuristes. La construction par le CPAS du 120 de l'avenue a supprimé la perception de la façade Ouest depuis l'avenue de Selliers de Moranville. L'aménagement en parc public de la partie de terrain restant propriété de la Commune augmente par contre considérablement la visibilité de la façade Est. Cette partie du terrain rendu public s'inscrit en parfait vis-à-vis du Parc Pirsoul par rapport à la rue des Fleuristes. Un traitement différencié des façades Est et Ouest n'est donc pas à exclure considérant cette évolution du site.

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

A. AUTENNE

Secrétaire

C. FRISQUE

Président f.f.

c.c. Anne Totelin (DMS)