

**Ministère de la Région de Bruxelles-
Capitale**
A.A.T.L. – D.U.
Monsieur Albert GOFFART
Directeur
C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

Bruxelles, le

Réf DU : 04/pfu/183108
Réf DMS : SD/2043-0319/06/2007-242PR
Réf CRMS : AVL/KD/BXL-2.1581/s.421
Annexe : 1 dossier

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Square de Meeûs, 23 / rue du Luxembourg, 38 – Résidence Albert.
Restauration et rénovation.
(Dossier traité par M. Fr. Timmermans et Sv. De Bruycker – DU et M. St. Duquesne - DMS)
AVIS CONFORME

En réponse à votre lettre du 24 septembre 2007, en référence, reçue le 1^{er} octobre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 17 octobre 2007, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis conforme défavorable.

HISTORIQUE DU DOSSIER

La Commission a été interrogée à plusieurs reprises sur la rénovation de la « Résidence Albert », réalisation des architectes Jean-Jules Eggericx et Raphaël Verwilghen, classée pour ses façades et toitures comme un des premiers immeubles tours de Bruxelles.

Des avis conformes et de principe ont été émis à ce sujet (en date des 08/05/2002, 31/01/2003, 07/04/2004 et 29/09/2004) dans lesquels la CRMS faisait part de ses objections, réserves et recommandations. Celles-ci, fondées sur les principes admis au niveau international en matière de conservation du patrimoine, demandaient le maintien maximal des éléments d'origine et, notamment, des châssis. L'examen des châssis sur place par la DMS et la CRMS avait, en effet, permis d'établir que leur état n'impliquait pas leur remplacement systématique et autorisait leur restauration. ***Dans son avis conforme du 22 juin 2005, consciente des enjeux énergétiques actuels, la CRMS autorisait le placement de double vitrage dans les profilés en acier existants, tout en précisant que cette modification ne pouvait conduire à l'enlèvement des châssis d'origine dont la conservation est prônée depuis le début de l'étude du dossier.***

Conformément à cet avis, un permis autorisant les travaux de restauration des façades et toitures a été délivré le 8 décembre 2005 à la société B.E.P. sous les réserves suivantes :

- La restauration des fenêtres se fera autant que possible in situ ; les éléments non récupérables des châssis et ferronneries ne seront remplacés qu'après approbation de la DMS ;
- Les détails d'exécution des éléments de fenêtre à remplacer seront soumis pour approbation à la DMS ;
- Une étude thermique sera effectuée pour vérifier si l'introduction de double vitrage dans les châssis existants ne crée pas un risque de formation de condensation sur les murs ;

- L'élément compris et visible dans l'épaisseur du double vitrage aura la même couleur que les châssis de fenêtre ;
- La suppression des volets n'est pas autorisée en raison de leur intérêt esthétique et thermique ;
- La technique de restauration des panneaux en béton vibré sera spécifiée et soumise pour approbation à la DMS sur base d'une documentation technique et d'un essai sur place ;
- Les matériaux, produits et techniques non décrits dans le dossier seront soumis pour approbation préalable à la DMS.

Ce permis n'a pas été mis en œuvre en raison d'un changement de propriété.

Le 6 mai 2006, la société Cofinimo a racheté les actions de la société B.E.P. Tout en étant au courant des exigences en matière de conservation et d'authenticité qui fondent les réflexions de la CRMS, et tout en sachant que les performances des châssis existants classés n'étaient pas identiques à celles des productions actuelles - même si elles sont améliorables -, Cofinimo a décidé de modifier le projet et la demande initiale.

Elle s'est adressée à une nouvelle équipe d'auteurs de projet pour, notamment, approfondir l'étude de la façade classée et en particulier des châssis. Bien que cela soit en contradiction avec le permis accordé, elle a privilégié le remplacement systématique des éléments en acier au profit d'une solution qui paraissait plus performante et aisée à mettre en œuvre (châssis en aluminium à coupure thermique dont l'aspect était proche des éléments en acier existants).

Deux réunions se sont ensuite tenues à la CRMS, à la demande de Cofinimo, en présence de représentants du demandeur, de l'auteur de projet, des différents bureaux d'études et de la CRMS (le 13 décembre 2006 et le 15 janvier 2007).

Au cours de la première, consacrée à la présentation des études préalables et d'un avant-projet, la Commission a indiqué qu'elle plaçait sa réflexion sur le patrimoine dans le cadre du développement durable et qu'elle n'avait aucune intention de faire abstraction de la question de la performance énergétique de l'immeuble. Elle a aussi insisté sur le fait que la conservation du patrimoine ne se limitait pas à la seule préservation d'une image (l'aspect des châssis) : elle englobe aussi la conservation de techniques constructives, de mises en œuvre et de matériaux qui interagissent sous forme d'un ensemble ou d'un **système** dont l'aspect n'est finalement que l'expression. La conservation de ce système comme donnée intrinsèque de la valeur patrimoniale s'impose encore plus qu'il est reconnu comme exceptionnel et innovant - ce que l'étude historique, jointe à la demande de permis, démontre précisément.

En effet, l'étude parle d'une architecture d'avant garde et montre que, en dehors de leur expression architecturale, de leur monumentalité et de la rationalité de leur distribution intérieure, ce qui distingue les 2 immeubles jumeaux du square de Meûs des constructions habituelles de l'époque, c'est l'utilisation de nouvelles techniques constructives et de matériaux de façade conçus tout spécialement afin de répondre à ce programme particulier. Pour ce qui concerne les façades classées, l'étude historique distingue, notamment :

- des châssis en acier prévus pour pouvoir accueillir du double vitrage (ce sont les premiers que l'on connaisse à l'époque en Belgique) et munis aux étages supérieurs d'une lamé d'étanchéité en bronze, augmentant leur herméticité ;
- des façades réalisées en ossature de béton et remplissages en briques, séparés par une ou parfois deux lames d'air isolantes (de 8 à 17 cm), et revêtement de plaques en béton vibré (1,3 x 0,8 m) composées de ciment blanc et de quartz naturel, matériau particulièrement résistant.

Enfin, l'analyse visuelle et l'inventaire pièce par pièce confirmaient le diagnostic de l'état correct des châssis (voir Note de valorisation, synthèse de l'analyse de la situation existante, p. 6/19) , même si certains profilés ont souffert de déformations dues à la corrosion, à la disparition de mastics de pose des vitrages, etc.

Lors de la seconde réunion, ***ayant clairement montré que sa volonté de préserver le patrimoine allait de pair avec ses préoccupations en matière d'économies d'énergie, la CRMS a suggéré au demandeur d'orienter les recherches vers l'amélioration des performances du bâtiment en agissant simultanément sur différents paramètres***, notamment :

- la configuration des espaces de bureaux (1 seul grand espace par plateau exacerbe les questions de façades en dépression et en compression et d'inconfort. Comment aménager les bureaux pour donner un maximum d'efficacité aux châssis ?)
- les spécificités inhérentes aux différentes situations et orientations des façades (la tour doit-elle être traitée de la même manière que le socle de 8 étages ?, les 4 façades de la tour doivent-elles être envisagées de la même manière?, etc.)
- l'amélioration des performances intrinsèques des châssis existants (agir sur les vitrages, étanchéité, les rejets d'eau, etc.) ;
- la mise en place éventuelle d'une isolation intérieure en ne détruisant pas l'inertie des façades et ne créant pas de ponts thermiques ;
- le développement d'un système de régulation thermique, hygrométrique et de ventilation adapté aux caractéristiques de l'édifice ainsi amélioré.

Le dossier introduit en demande de permis unique montre que les recherches se sont alors centrées, comme le souhaitait la CRMS, sur la restauration des châssis existants, incluant l'isolation des façades à l'aide d'un matériau minéral et poreux de (Multopor Mineraldämmplatte - Xella), afin d'en conserver l'inertie, et diverses interventions permettant la conservation des châssis en acier tout en améliorant de manière significative leurs performances.

Les résultats de ces recherches (scénario 2) ont été analysés sous les aspects suivants : comportement thermique des châssis, intégration de double vitrage, formation de condensation, étanchéité à l'eau, étanchéité à l'air et conditionnement des châssis. Ils ont été discutés et consignés dans le PV de la réunion qui s'est tenue à ce sujet (sans la CRMS) en présence du demandeur, de l'auteur de projet et de différents spécialistes, dont le bureau SECO (cf. P.V. de la réunion du 7 mars 2006, joint au dossier de demande de permis). La conclusion logique proposée par les différents spécialistes présents a été de réaliser un prototype de châssis entièrement restauré selon la procédure mise au point à cette occasion. Sa réalisation était estimée à 5 mois (en mars 2007).

Les résultats très encourageants de cette étude n'ont malheureusement ni été présentés à la CRMS ni suivis d'effet (réalisation d'un prototype). ***La « note de valorisation »*** qui accompagne la demande de permis d'urbanisme ***indique, au contraire, un changement d'orientation complet et l'abandon de la restauration au profit du remplacement systématique (p. 14/19) : « Suite à l'étude approfondie de ces différentes problématiques, il est apparu que la restauration des châssis existants en acier avec intégration de double vitrage pouvait être envisagée de manière réaliste mais n'offrait pas toutes les garanties souhaitées par le Maître de l'Ouvrage.***

La nouvelle demande de permis, proposant le remplacement de la totalité des châssis, a été introduite en date du 14/06/2007.

DEMANDE DE PERMIS MODIFICATIF ET AVIS CONFORME DE LA CRMS SUR LES PARTIES CLASSÉES

La demande de permis d'urbanisme modificatif porte sur plusieurs remaniements intérieurs très importants, dont la modification des deux noyaux de circulation verticale et du système de distribution, ainsi que sur de nouvelles modifications substantielles aux parties classées (par rapport au permis de 2005).

Les modifications aux éléments classés sont les suivantes :

- modification des locaux techniques aux 8^e et 15^e étages (implantation, augmentation de volume, revêtements de façades, placement de grilles en façade) ;
- adaptation des façades portant sur 8 modifications:
 - . Renouvellement de toutes les menuiseries extérieures en acier – à l'exception du mur rideau en façade arrière devant l'escalier – par des menuiseries en alu de même aspect dont les plans sont joints au dossier à titre indicatif [cah.d.ch. poste (31) 523, p. 61] ;

- . Placement d'une grille de fermeture dans le passage cocher square de Meêus et d'une barrière levante en partie arrière ;
- . Modification de l'entrée principale square de Meêus ;
- . Remplacement des portes d'entrée rue du Luxembourg 32 ;
- . Fermeture de la façade (escalier 02), placement de grilles de prise d'air et nouveau revêtement de façade ;
- . Aménagement d'un nouvel accès en façade arrière (local jardin) ;
- . Remplacement des portes de part et d'autre de l'escalier 01 ;
- . Adaptation de la fermeture de l'aéra et du revêtement en façade arrière.

La CRMS peut d'autant moins accepter une atteinte aussi importante au patrimoine classé que sa conservation et son amélioration se sont avérées possible. Elle rend donc un avis défavorable sur la présente demande.

Par ailleurs, si l'on considère que les châssis placés en longs bandeaux horizontaux représentent près de 50% de la superficie des façades classées et que les autres 50% sont constitués par les revêtements en béton vibré, cordons, seuils et bandeaux en béton armé, il faut constater que la présente demande supprime purement et simplement les premiers 50% et qu'elle ne propose pas de diagnostic et pas de traitement spécifique pour les autres [voir cahier des charges, poste (31) 412 pp. 53-58 ; poste (41) 412 et 413, pp. 84-86 :. L'entrepreneur doit définir le type d'interventions sur base du résultat des sondages, essais et analyses qui restent à faire]. C'est sans parler des nouvelles modifications apportées aux façades qui, à l'exception des deux nouvelles entrées situées square de Meêus et rue du Luxembourg (pour lesquelles les dessins et plans d'exécution manquent), vont toutes dans le sens d'une altération supplémentaire du skyline de l'immeuble ainsi que de ses façades et ne sont pas documentées précisément (cabanons techniques plus importants au 8^e et au 15^e étage, percement de nouvelles ouvertures, obturation de baies, placement de grilles de ventilation, etc.).

Le permis octroyé en 2005 autorisait les travaux sous réserve de conserver les châssis et de répondre à une série de réserves (voir ci-dessus). Non seulement la nouvelle demande de permis ne répond pas à cette première condition, mais il faut souligner qu'elle ne répond pas non plus à toutes les autres réserves formulées.

La CRMS estime que la demande de permis a été introduite par Cofinimo sans se donner le temps de réaliser le prototype.

Si la réalisation du prototype avait été mise en œuvre comme proposé en mars 2007, les 5 mois nécessaires à son exécution seraient arrivés à échéance au mois d'août 2007. Or, la CRMS n'a été saisie de la demande de permis qu'en octobre 2007. Elle aurait donc été en possession de ce prototype et aurait probablement été en mesure de rendre un avis favorable sous conditions plutôt qu'un avis défavorable.

Par conséquent, la CRMS demande que ce prototype de châssis restauré soit réalisé, évalué et soumis à son approbation préalable. Cette intervention s'accompagnera de la mise en place d'une isolation intérieure des façades à l'aide d'un matériau minéral et poreux, comme stipulé dans le scénario 2.

Par ailleurs, la CRMS émet également les réserves suivantes sur la demande de permis modificatif.

- ***Les sondages et essais*** (qui faisaient déjà l'objet des réserves du permis de 2005) ***restent à effectuer pour confirmer le diagnostic et déterminer les interventions préconisées pour la restauration des façades (composition des bétons, éventuels problèmes de carbonatation, problèmes de dilatation (voir point 4.4., p.27/86). La CRMS demande que ces études soient menées parallèlement à la réalisation du prototype et soumises à l'approbation préalable de la DMS sur base d'une documentation technique et d'un essai sur place ;***

- Le déplacement des circulations verticales à l'intérieur de l'immeuble a des conséquences très dommageables sur les façades et toitures classées puisqu'en raison de ces travaux, de nouveaux cabanons techniques et grilles de ventilation diverses sont prévus. ***Les nouveaux cabanons techniques (8^e étage et toiture) sont trop volumineux.*** Etant donné la hauteur de l'immeuble, ils seront

particulièrement visibles depuis l'espace public et la CRMS ne peut accepter de telles modifications. **Elle demande de réduire très substantiellement le cabanon du 8^e étage en sorte que, vu depuis le square de Meêus, son encombrement et sa hauteur soient similaires à ceux du bâtiment jumeau.** La composition de ce cabanon sera orthogonale et sans façade oblique. Les couvre murs devront être similaires à ceux d'origine. **L'atteinte portée aux façades classées par les nouvelles grilles de ventilation n'est pas acceptable** (suppression de plusieurs baies, modification du rythme des pleins et des vides). **La CRMS demande de revoir le projet à cet égard et d'étudier une alternative. Elle demande également de réduire la volumétrie et la hauteur du cabanon supérieur ;**

- **Les détails de toutes les nouvelles portes et baies de façade, en particulier au rez-de-chaussée (y compris la grille) seront soumis à la DMS pour accord préalable. Idem pour les nouveaux garde-corps (8^e étage) ;**
- **Les matériaux, produits et techniques non décrits dans le dossier seront soumis pour approbation préalable à la DM.S**

AVIS DE LA CRMS SUR LES PARTIES NON CLASSÉES

Le projet n'a pas évolué positivement entre la demande de permis précédente et la demande de permis modificatif.

En effet, alors que les études préalables insistent sur l'intérêt particulier de la structure (renforcée par des jambes de force dans les parois transversales) et sur le rôle des circulations verticales dans la stabilité du bâtiment, **le projet prévoit le déplacement des circulations verticales (à l'exception de l'escalier de l'entrée square de Meêus)** qui seraient implantées de manière décentrée, invisibles par rapport à l'entrée principale. Ceci hypothèque totalement les principes de rationalité et de clarté prônés par les architectes Eggericx et Verwilghen.

La composition originelle obéissait à la symétrie et à une lisibilité maximale de la distribution (qui était respectée dans la demande de permis précédente), tandis que la nouvelle proposition aboutit à un manque de lisibilité des distributions et des espaces. Cette complexification rendra plus difficiles ses utilisations ou réaffectations futures.

La relation initiale et manifeste entre les façades et le plan est supprimée par les transformations projetées. L'axe reliant l'accès principal de la façade du square de Meêus et la nouvelle cage d'ascenseur est détruit puisque celle-ci est déplacée. Ces modifications ont évidemment des conséquences sur l'emplacement des nouveaux cabanons et dispositifs techniques qui altèrent les parties classées de l'immeuble. Enfin, les modifications intérieures seront techniquement difficiles à réaliser compte tenu du fait qu'il s'agit de démolition de structures portantes assurant la stabilité de la tour entière (voir étude historique de la construction).

La CRMS estime qu'un tel parti engendrera non seulement une dévaluation patrimoniale du bâtiment classé mais aussi sa dévaluation sur le plan immobilier par une perte de qualité évidente.

CONCLUSION

La CRMS rend un avis conforme défavorable sur la demande de remplacer les châssis en acier (ouvrant simple ou double) du 23 square de Meêus par des châssis oscillo-battants en aluminium avec coupure thermique. En effet, l'étude menée par des spécialistes à la demande de la CRMS et du maître d'ouvrage a montré que leur restauration était envisageable de manière très réaliste et permettait également d'augmenter la performance énergétique de l'immeuble classé.

En terme de patrimoine, il n'est pas envisageable de condamner les éléments et matériaux originels, qui témoignent de l'histoire d'un bâtiment et de savoir-faire inhérents à une certaine culture de la construction au seul motif qu'ils ne présentent pas des performances égales à celles des matériaux actuels. Ce raisonnement constituerait un précédent remettant en cause la notion même de patrimoine classé. La future ordonnance PEB de la Région de Bruxelles-Capitale (qui est plus sévère que la directive européenne et dont l'entrée en vigueur est prévue en juillet 2008), répond d'ailleurs à cette

problématique en prévoyant la possibilité pour le Fonctionnaire délégué d'autoriser une dérogation pour les bâtiments protégés (sur avis conforme de la CRMS).

Dans le cas qui nous occupe, la CRMS estime que l'amélioration de la performance des châssis existants est possible tout en conservant leurs caractéristiques essentielles, à savoir :

- Le matériau (l'acier), complément indispensable de l'esthétique minimaliste et de la finesse des profils,
- La composition et le système des ouvertures à simple ou à double battant (et non un système oscillo-battant qui renvoie aux constructions actuelles).

La CRMS demande dès lors de restaurer ces châssis, comme le prévoyait le permis précédent, sur base du scénario 2 et d'un prototype qui reste à approuver.

Elle reprend à son compte les réserves du permis de 2005 et en ajoute d'autres, sur les modifications introduites postérieurement, conformément à ce qui est stipulé précédemment :

- ***les nouvelles baies, portes et grille du rez-de-chaussée doivent faire l'objet de détails qui seront soumis pour approbation préalable à la DMS.***
- ***Les autres modifications (cabanons techniques, grilles de ventilation, etc.), très dommageables pour les façades et toitures classées d'un bâtiment élevé, sont la conséquence d'un bouleversement des circulations verticales qui dévalorise fortement le plan et la distribution de l'immeuble. La CRMS déconseille au demandeur d'investir dans une dévalorisation de son bien et lui demande, pour ce qui concerne les techniques, de rester dans la limite des volumes et dispositifs tels que décrits ci-dessus.***

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos meilleurs sentiments.

A. VAN LOO
Secrétaire

P. PUTTEMANS
Président f.f.

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (M. St. Duquesne).