

**COMMUNE D'IXELLES**  
Madame N. GILSON  
Echevine de l'Urbanisme  
Chaussée d'Ixelles, 168  
1050 IXELLES

V/réf. : 7B/pu/1298  
N/réf. : AVL/cc/XL-2.383/ s.431  
Annexe : /

Bruxelles, le

Madame,

Objet : IXELLES. Rue des Artisans, 1-2, 3-4, 28, 39 / rue des Deux Ponts, 24a.  
Les Habitations ouvrières (arch. J. Tournay et Coomans).  
Rénovation d'un ensemble de logements.

En réponse à votre demande du 18 février 2008, sous référence, réceptionnée le 21 février, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 19 mars 2008, concernant l'objet susmentionné.

Les immeubles concernés par la demande font partie d'un des ensembles remarquables les plus anciens et les plus significatifs du patrimoine social bruxellois.

### **1. Intérêt exceptionnel des immeubles**

Il s'agit de la première réalisation de la Société anonyme pour la construction d'habitations ouvrières, constituée en 1906 (devenue la s.a. Le Foyer Ixellois). Cet ensemble constitue, à l'époque, une unité d'habitation modèle, destinée à favoriser une mixité d'habitat dans ce quartier en cours de développement urbanistique et à garantir l'hygiène des logements à proximité immédiate de la nouvelle piscine communale équipée de bains publics (inaugurée en 1904). Sa cohérence a été maintenue jusqu'à aujourd'hui.

Les plans de l'ensemble furent établis sur base d'études préliminaires réalisées par deux membres du Conseil d'Administration de la société, l'architecte Ernest Delune et l'entrepreneur Labarre. Les plans définitifs furent élaborés par J. Tournay, architecte et directeur de l'Ecole de Dessin et de Modelage d'Ecaussine d'Enghien, désigné suite au concours organisé en 1906. Son confrère Coomans lui succéda après son décès et supervisa les travaux de construction (réception définitive le 13 juillet 1909).

L'ensemble, considéré comme important dans l'Inventaire d'Urgence de Sint-Lukasarchief (1993), est également mentionné dans *Les sites remarquables du patrimoine social bruxellois* (Région de Bruxelles-Capitale). **Enfin, il a fait l'objet d'une proposition de classement de la part de la Commune d'Ixelles le 14 mars 2003** (lettre du Collège des Bourgmestres et Echevins) restée sans suite jusqu'à présent.

**La CRMS estime que cet ensemble mérite le classement** (elle avait appuyé la proposition de la Commune en son temps). **Elle observe que les logements nécessitent évidemment une modernisation mais elle s'interroge en particulier sur :**

- l'adéquation du programme par rapport aux spécificités des constructions;
- l'impact visuel important des ajouts en façade avant que suppose le projet (extensions de volume en béton recouvert de caillebotis en bois dans les reculs des façades à l'articulation des couples d'immeubles).
- le passage des escaliers internes des duplex devant les baies de fenêtre en façade avant avec occultation partielle de celles-ci ;
- l'aménagement des salles de bains derrière les baies des anciennes cages d'escalier, nécessitant l'occultation partielle de celles-ci ;
- le remplacement systématique des châssis par des éléments ne présentant pas les mêmes qualités ;
- l'ajout de balcons en toiture à l'articulation des couples d'immeubles.

## **2. Remarques générales sur l'ensemble des travaux projetés:**

- **Le programme** : il consiste à réaliser de plus grands logements dans des immeubles spécialement conçus pour abriter les petits logements de l'ensemble de la rue des Artisans. Le nombre actuel des logements, qui est de 20 unités, serait réduit à 16. La CRMS ne veut pas remettre ce parti en cause bien qu'il ait pour conséquence la diminution du nombre de logements sociaux disponibles. **Elle observe toutefois que la demande en petits logements a fortement augmenté ces dernières années** (familles monoparentales, personnes âgées ou isolées) **et regrette que, dans un objectif de développement durable, le Foyer Ixellois n'ait pas mis en œuvre une stratégie visant la rénovation légère des petits appartements existants et la construction à neuf de grands logements plutôt que la transformation lourde des petits logements en grands.**

- **Les nouvelles circulations verticales édifiées en façade avant** : la Commission déconseille très fermement l'ajout en façade de nouveaux blocs en béton masqués derrière des caillebotis en bois naturel. Le traitement architectural d'une nouvelle cage d'escalier pourrait en effet se faire de manière beaucoup plus sobre et avec moins de moyens, tout en s'inscrivant mieux dans l'écriture rationaliste de l'ensemble. **La CRMS préconise le recours à un simple escalier métallique apparent et ouvert, en retrait de l'alignement, ce qui correspond parfaitement à l'esthétique des façades et se réalise toujours couramment aujourd'hui en matière de logement social neuf.**

- **Les châssis d'origine** sont systématiquement remplacés par des éléments standardisés dont les profils en bois sont nettement plus épais que ceux existants (environ le double). Dans le cas de ces immeubles qui présentent de petites baies, **ces interventions et le placement de double vitrage aura pour conséquence un affaiblissement de l'éclairage naturel de l'ordre de 25 à 30%**, comme l'indique la brochure sur les châssis en bois publiée par la Région (carnet d'entretien *Le châssis de fenêtre en bois*, collection L'Art dans la Rue, réédition 2008, p. 20 à 22). **Une telle intervention ne contribuera donc pas à la requalification des logements dont la présente opération est l'objectif.** Par ailleurs, le placement de nouveaux châssis standards obligera la ventilation forcée des locaux (voir norme NBN D 50-001), ce qui semble très peu pertinent dans le cas de bâtiments d'aussi faible profondeur. Par conséquent, **la CRMS préconise le maintien des châssis existants : restauration de ce qui peut être conservé, renouvellement à l'identique (avec conservation des quincailleries apparentes) des éléments à remplacer.** Bien que cela ne semble pas nécessaire vu le faible pourcentage des baies par rapport à la façade, et si le calcul du coefficient U le permet (pas de condensation sur les parois froides intérieures, comme les murs de façade), un double vitrage de faible épaisseur pourrait être placé dans les châssis existants. En effet, une nouvelle génération de double vitrage performant (à partir de 6,7 mm d'épaisseur) est actuellement disponible, qui peut être placée dans tous les châssis existants.

- **Les volets** qui protègent actuellement toutes les baies des rez-de-chaussée sont systématiquement supprimés et des caillebotis en bois seraient placés pour refermer partiellement les vitrines des anciens commerces. **La CRMS estime que les volets constituent une excellente isolation et une protection irremplaçable contre les intrusions. Elle demande donc de conserver ces éléments qui participent au confort et à la sécurité des logements.** Elle demande aussi de renoncer au placement de caillebotis devant les baies du rez-de-chaussée.

- Le nettoyage des façades. La demande ne parle pas du nettoyage des façades. Toutefois, la CRMS déconseille le procédé utilisé précédemment pour le nettoyage des façades des maisons individuelles de la rue des Artisans. En effet, lors de sa visite sur place, elle a observé que la méthode était trop abrasive et qu'elle avait enlevé la couche de protection des briques. Cela signifie que les façades se saliront dorénavant plus vite et que la crasse pénétrera en profondeur. **Pour le nettoyage des immeubles concernés par la présente demande, la CRMS préconise en nettoyage à la vapeur d'eau saturée.**

### **3. Remarques particulières sur les différents immeubles:**

Les n° 1-3 et 2-4, situés à l'angle de la rue des Artisans et de la rue du Vivier, constituent deux ensembles identiques (à quelques particularités près), tandis que les immeubles 28 rue des Artisans et 24a rue des Deux Ponts, qui sont traités selon les mêmes principes, présentent une configuration différente. Enfin, l'immeuble situé au n° 39 rue des Artisans est un cas à part.

#### - Immeubles 1-3 et 2-4, rue des Artisans :

- Les 2 cages d'escalier existantes distribuant un logement par étage sont démolies au profit de sanitaires et de salles de bains. Les appartements sont aussi partiellement regroupés en duplex, de sorte que la place gagnée par la destruction des deux cages d'escalier d'origine est finalement perdue par l'aménagement de nouveaux escaliers.

#### **Les conséquences des travaux prévus en façade ne sont pas anodines :**

- une nouvelle cage d'escalier est édiflée en façade, dans la petite zone de recul existante. Cette construction en béton serait recouverte de caillebotis fixes en bois naturel ;
- la prolongation de cette cage d'escalier en sous-sol exige des travaux de consolidation en sous-œuvre ainsi que le démontage des murets et grilles actuels qui contribuent à la cohérence de l'ensemble ;
- les entrées à rue des immeuble (n° 2, 3 et 4) seraient supprimées et murées ;
- les baies des anciennes cages d'escalier ne correspondant pas à celles des nouveau locaux sanitaires, ces baies seraient obturées ;
- les paliers des nouvelles cages d'escalier des duplex venant buter dans les baies de fenêtres existantes en façade avant, celles-ci seraient obturées pour partie et masquées par des caillebotis en bois.

#### **La CRMS ne peut souscrire à un nombre aussi important de transformations en façade car elles dénatureront profondément la cohérence et l'unité de l'ensemble.**

Elle préconise une meilleure adaptation du programme aux spécificités des immeubles de manière à pouvoir prendre en compte les suggestions suivantes:

- **ne pas réaliser le nouveau volume fermé de la cage d'escalier** mais recourir à un simple escalier métallique ouvert (voir ci-dessus, remarques générales);
- **viser à implanter les escaliers des duplex à l'emplacement des escaliers actuels et placer les salles de bains en façade avant, ce qui permettrait une aération et un éclairage naturels, ainsi que la conservation maximale des baies existantes ;**
- **renoncer à la suppression des entrées existantes au rez-de-chaussée ;**
- **viser à conserver les accès actuels aux caves là où c'est possible.**

#### - Immeubles 24a rue des Deux Ponts et 28 rue des Artisans

Bien que la configuration de ces deux immeubles soit un peu différente, la CRMS émet les mêmes remarques que pour les immeubles 1-3 et 2-4.

Elle encourage particulièrement l'idée de retrouver un commerce au rez-de-chaussée.

**Au n°28, elle déconseille d'intervertir l'escalier existant avec la salle de bain, demande de renoncer à la suppression de l'entrée au rez-de-chaussée et à la création d'une travée verticale sur toute la hauteur de la façade.**

- Immeuble 39, rue des Artisans

Le principe d'intervention sur la distribution est différent (construction d'une annexe en façade arrière, dans la courette, pour y aménager un nouvel escalier). ***Cette intervention ne contribue pas à une bonne habitabilité des logements ; elle vient assombrir les locaux qui donnaient sur la courette. Pour cet immeuble, la CRMS estime qu'il aurait été plus cohérent de conserver l'escalier existant distribuant un petit appartement au rez-de-chaussée et au premier étage (living avec cuisine intégrée, chambre, salle de bains et WC).***

La CRMS réitère ses remarques sur les châssis, avec la circonstance particulière qu'ici, les impostes vitrées sont divisées par des petits-bois. Le recours à du double vitrage standard obligera soit à élargir considérablement ces petits-bois, soit à coller de faux petits-bois sur le vitrage. ***La CRMS n'encourage aucune de ces solutions. Elle préconise de conserver l'imposte vitrée actuelle, de restaurer les châssis et d'y placer au besoin un double vitrage de faible épaisseur dans la partie ouvrante.***

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Oda GOOSSENS  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique HENRY