

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Fr. TIMMERMANS
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 11/PFD/401975/s.503
N/réf. : AVL/GM/KKB2.98/s.503
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : KOEKELBERG. Rue Stepman, 2-4 / Rue du Cubisme, 11-23. Ensemble de logements sociaux du à Victor Bourgeois. Transformation et rénovation. **Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS**
(Dossier traité par M. M. Briard.)

En réponse à votre lettre du 03/06/2011, reçue le 06/06/2011, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 22/06/2011, concernant l'objet susmentionné.

Intérêt patrimonial

La demande porte sur la rénovation et la modernisation de l'ensemble de logements sociaux créé par Victor Bourgeois (1897-1962) rue du Cubisme à Koekelberg. Cet ensemble de logements a été construit en 1922, peu après la première réalisation de Bourgeois pour le Foyer koekelbergeois, mais à l'initiative de la société coopérative la Cité Moderne dont Victor Bourgeois était un des fondateurs en mars 1922. Le terrain fut acquis le 23 juin 1922 et le chantier débuta en août de la même année. L'immeuble constitue le prologue au grand programme social de la Cité Moderne.

Il faut y voir également un témoin exceptionnel de l'histoire de l'architecture en Belgique dont l'intérêt est comparable à certaines réalisations de Le Corbusier en France. Il s'agit d'une des premières œuvres de Victor Bourgeois, un architecte considéré au niveau international comme le plus important initiateur du mouvement moderne en Belgique. Dans cet immeuble, Bourgeois traite la question de l'habitat ouvrier urbain d'une manière tout à fait innovante, s'inscrivant dans l'idéal du logement pour tous. Il expérimente une forme d'habitat moderne et confortable, qui s'inspire de la maison unifamiliale mais présente une densité plus grande d'habitat groupé, se référant au concept des « maisons à l'étage » (d'où son appellation d'origine « Bovenhuis »), une typologie rencontrée lors de son voyage d'études aux Pays-Bas durant l'été 1921. Son principal avantage était de contribuer à réduire l'impact du coût du terrain sur celui des loyers en superposant deux appartements accessibles par des escaliers entièrement indépendants à un ensemble de 3 maisons unifamiliales mitoyennes. Victor Bourgeois perfectionnera d'ailleurs ce type d'habitat à plusieurs reprises par la suite. Rue du Cubisme, l'accès aux logements des étages est donc toujours séparé des accès aux logements du rez-de-chaussée qui bénéficient d'une porte privative. L'ensemble des immeubles forment une séquence architecturale originale en ce qu'ils présentent 8 portes d'entrées pour les 12 logements d'origine et un commerce à l'angle. Le plan relativement complexe de l'ensemble contraste avec l'aspect imposant et relativement sobre des façades.

Ces particularités font de la rue du Cubisme un type d'habitat hors du commun, parfaitement adapté à l'échelle de la rue. Cette typologie originale et inclassable trouve aujourd'hui écho dans de nombreux projets d'habitations groupées contemporains. De ce fait, la réalisation de Bourgeois garde toute son actualité et son intérêt.

Du point de vue formel, l'immeuble préfigure, à une autre échelle, l'expression de la Cité Moderne de Berchem-Sainte-Agathe, avec sa géométrie orthogonale prononcée, soulignée par les lignes horizontales des toitures plates à corniches saillantes, par les auvents signalant les entrées et les seuils de fenêtres. Le style est à la fois moderniste et proche de l'Art Déco qui éclora 3 ans plus tard seulement, à l'Exposition universelle de Paris en 1925. Les façades se caractérisent par un jeu affirmé de reliefs et de parois en coulisses. Les menuiseries à divisions asymétriques sont ornées de verres colorés inspirés de travaux d'artiste tel Mondrian, probablement dus au peintre Pierre-Louis Flouquet (comme à la Cité moderne). Le peintre français Fernand Léger exprimera à Victor Bourgeois toute sa satisfaction devant l'esthétique de l'immeuble en lui écrivant : « (...) je vois que Bruxelles marque le pas en architecture » (novembre 1923. Lettre de F. Léger à V. Bourgeois, inv. 45 537, Archives d'Art Contemporain, Musée des Beaux-Arts, Bruxelles). Ces détails, le dessin du soubassement cimenté et le traitement géométrique des abords (murets et bacs à plantes) confèrent à l'ensemble une charge rythmique qui conduira l'administration communale de Koekelberg à baptiser cette rue nouvellement décrétee : rue du Cubisme

Le projet d'origine est relativement bien documenté : il est renseigné par des esquisses de Victor Bourgeois, par les plans de permis de bâtir ainsi que par des photographies anciennes conservés en archives ou publiés (voir ci-joint la photo Duquenne extraite de la revue *Rassegna*, n°34, L'architettura in Belgio 1920-1940, giugno 1988, Milano). Les études de façades ont la particularité d'exprimer les préoccupations de l'architecte au niveau des recherches de couleurs, en particulier pour les menuiseries. Les portes et fenêtres sont des éléments très étudiés et essentiels de la composition architecturale (voir document ci-joint).

L'ensemble présente un intérêt manifeste et avéré sur le plan patrimonial. Par conséquent, la Commission estime qu'il devrait être conservé au maximum et restauré le plus fidèlement possible à son état d'origine tout en incluant les améliorations nécessaires au confort d'aujourd'hui.

Etat actuel du bâtiment

La situation existante du bâtiment est malheureusement très peu documentée dans la demande de permis. Les plans sont des relevés de géomètre sommaires, sans indication des destinations et sans représentation des menuiseries existantes. Aucune photo des intérieurs n'a été jointe et le dossier ne comprend que quelques photos générales de l'extérieur. ***Par ailleurs, la Commission déplore qu'aucun effort n'a été consenti pour documenter davantage l'intérêt historique de cet ensemble pourtant très célèbre. Une visite devrait permettre de mieux se rendre compte de l'état intérieur des bâtiments.*** A ce stade-ci du dossier, il est donc impossible de comparer précisément la situation existante à celle d'origine ou à celle projetée, ce qui serait pourtant indispensable s'agissant de la rénovation d'un immeuble de cette importance.

Il apparaîtrait toutefois que la société coopérative « la Cité moderne », toujours gestionnaire de l'ensemble, n'a pas jusqu'aujourd'hui procédé à une rénovation globale de l'ensemble. Au vu des esquisses de Bourgeois telles que publiée dans la littérature, la distribution des locaux semble globalement dans son état d'origine, ce qui devrait être vérifié (notamment à l'aide des plans d'exécution de l'époque conservés dans les archives communales ou dans celles de la société coopérative).

Pour ce qui concerne les façades avant, celles-ci ont subi peu de modifications jusqu'aujourd'hui. Si certains éléments manquent, comme les grilles des petits parterres (mais ont-elles jamais existé ?), ***la CRMS souhaite particulièrement attirer l'attention sur le fait qu'à peu près 2/3 des menuiseries d'origine sont encore en place, y compris la plupart des verres de couleur des petites fenêtres, des***

châssis d'abat-jour et des portes d'entrée. Un premier inventaire sommaire des menuiseries conservées (façades avant) est joint pour information en annexe du présent avis.

Le projet

Au niveau du programme, le projet prévoit la réalisation de 10 logements au lieu des 12 logements existants. L'aménagement des logements existants devrait être comparé à la situation d'origine (la publication *Les frères Bourgois. Architecture et plastique pure*, AAM-éditions, 2005, p.52-53 renseigne d'ailleurs 10 logements à l'origine)

Bien que la note explicative souligne l'intérêt de l'immeuble et que les auteurs de projet annoncent vouloir le respecter soigneusement (sans toutefois le documenter davantage), le projet prévoit une série de transformations parfois très lourdes, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment.

Intérieur:

- La distribution des logements reprendrait le système existant des doubles cages d'escalier tout en renouvelant entièrement les escaliers existants. L'état des escaliers existants n'est pas documenté.
- Les espaces existants seraient systématiquement décroissonnés et pourvus de nouvelles cloisons ne respectant pas toujours la logique constructive du bâtiment (elles ne sont, par exemple, pas toujours placées sous les poutres).
- Les planchers seraient surhaussés d'environ 30 cm en « dur » (système de poutres - claveaux). Cette intervention est d'une part motivée par une amélioration de l'isolation acoustique entre les logements et la réalisation d'un compartimentage RF et, d'autre part, par une diminution de « la hauteur trop importante et gênante des allèges de fenêtres ». La nature des sols actuels n'est pas précisée.
- Les cheminées seraient systématiquement éliminées et remplacées une cheminée collective, aménagée dans un angle extérieur du bâtiment, en façade arrière.
- Les sanitaires et cuisines sont à moderniser.

L'ensemble de ces interventions (en particulier la surhausse des sols) aurait comme conséquence la disparition presque complète de l'aménagement l'intérieur existant (et probablement en grande partie d'origine), ce qui est inacceptable pour un immeuble d'une telle importance patrimoniale. La Commission s'étonne d'autant plus de cette transformation lourde de l'intérieur que le nouveau programme ne serait pas fort différent de celui d'origine (ni de celui qui existe ?) et que le système de distribution serait maintenu. ***Il paraît dès lors tout à fait possible de rénover et de moderniser les logements moyennant une rénovation beaucoup plus douce et subtile que celle proposée dans le projet.***

On souhaite améliorer la performance énergétique de l'immeuble en ***l'isolant complètement par l'intérieur.*** Il s'agit d'une intervention que la CRMS décourage fermement car elle serait ***très préjudiciable, pour la bonne conservation des façades*** : elle aurait pour conséquence le renforcement des ponts thermiques qui, aujourd'hui, ne semblent pas poser de problèmes *de visu*, l'augmentation des chocs thermiques dans la maçonnerie et l'apparition de désordres qui en découleraient. L'isolation intérieure aurait aussi une ***influence négative sur les conditions d'habitation et le climat intérieur*** (création de problèmes de surchauffe en été, par exemple). Enfin, la difficulté de mise en œuvre d'une telle isolation ainsi que la vulnérabilité des matériaux posent souvent problème, en particulier dans le logement social.

Façades :

Les façades seraient profondément transformées suite aux interventions suivantes qui sont proposées par le projet :

- la suppression et la modification de baies : les aménagements intérieurs auraient un impact important sur les façades car les espaces projetés ne correspondent plus toujours à la configuration des fenêtres existantes. Dès lors, on propose de supprimer ou de modifier un grand nombre de baies, en particulier en façade arrière, tout en les fermant (partiellement) par de nouvelles maçonneries présentant un aspect et un appareillage différents des parements d'origine. ***Cette intervention modifierait fortement la composition, le rythme et l'équilibre des façades d'origine. Elle est, dès lors, inadéquate d'un point de vue patrimonial.***

- Le remplacement systématique des châssis existants : les châssis seraient remplacés par des nouveaux châssis en bois équipés de double vitrage et présentant des divisions différentes de celles des châssis d'origine ainsi que des profils beaucoup plus épais (partie inférieure coulissante ; partie supérieure pourvue d'un ouvrant oscillo-battant et une partie fixe). ***Cette intervention est inacceptable sur le plan patrimonial : elle entraînerait la disparition des châssis d'origine qui sont d'un très grand raffinement et qui sont des éléments essentiels de la composition architecturale.*** La disparition des vitraux colorés constituerait également une perte irréversible sur le plan artistique et un appauvrissement de l'expression des façades. ***Comme indiqué ci-dessus, environ 2/3 des châssis d'origine des façades avant existent toujours et sont en relativement bon état de conservation. Il conviendrait donc de les conserver et de les restaurer dans les règles de l'art ainsi que de restituer à l'identique ceux qui ont déjà été remplacé ou ceux dont l'état ne permet plus une restauration. La même approche s'impose pour les châssis des façades arrière (pour lesquels la CRMS n'a pas pu procéder à un inventaire visuel des éléments conservés).***

- La note explicative annonce que les portes à rue « sont toutes conservées dans leur contexte original et dans leur usage ». Toutefois, on constate que l'ensemble des portes seraient remplacées par de nouvelles portes composées de planchettes qui auraient très peu à voir des portes d'origine. ***Les portes d'origine, qui font intégralement partie de la composition des façades (divisions particulières et traitement des impostes avec des verres colorés) et sont généralement en bon état, devraient être conservées et restaurées.***

- A l'origine, au rez-de-chaussée l'angle était occupé par un commerce. Il est regrettable que l'on ne profite pas de l'occasion qui se présente pour retrouver cette affectation (ou un local collectif), qui contribuait à l'animation de la rue. Dans le projet, cet espace serait reconverti en un local pour ranger des vélos et poussettes, constituant une interface peu valorisante avec l'espace public. Le traitement en façade qui accompagnerait cette nouvelle fonction n'est pas acceptable : on propose, en effet, de masquer les anciennes vitrines par une palissade en bois incongrue dans la composition architecturale de l'angle. ***La CRMS plaide pour le retour à la situation d'origine pour l'angle (affectation + vitrines).***

- la CRMS s'interroge sur ***le traitement et les interventions sur les acrotères et les corniches*** (la note signale la « fragmentation de la corniche pour en alléger son 'poids' »). ***Pour ces éléments, elle demande également de rester fidèle à la situation d'origine.***

- Le projet propose de restaurer les linteaux, auvents et corniches en béton délavé, présentant une texture très particulière de surfacage du béton en galets. Si ces travaux doivent être encouragés, il y a lieu de ***préciser comment cette restauration difficile et délicate serait mise en œuvre pour respecter les règles de l'art.***

Conclusion

Pour conclure, la Commission estime qu'une révision approfondie du projet s'impose afin de mettre en valeur un témoin exceptionnel de l'architecture de l'Entre-deux-guerres en Belgique et de le restaurer/rénover de manière plus subtile. Pour ce faire, l'ensemble, son évolution et ses matériaux devraient être davantage documenté afin de mesurer l'impact des transformations qu'il a déjà éventuellement subies ainsi que des interventions nécessaires pour le moderniser.

Le parti même du projet devrait donc être revu. Il y a lieu, en effet, d'adopter une attitude beaucoup plus prudente, misant sur la conservation maximale des éléments encore en place et récupérant l'essentiel des aménagements d'origine. Dans ce cadre, la CRMS insiste en particulier sur :

- la conservation des distributions (cages d'escaliers) et des niveaux d'origine,
- l'identification des éléments intérieurs d'origine ainsi que leur conservation/restauration (cheminées, portes intérieures, revêtement de sols, cages d'escaliers, etc.)
- la restauration rigoureuse des façades à rue, et notamment de toutes les menuiseries (châssis et portes) ainsi que la restitution des vitrines d'angle.

Enfin, la possibilité de restituer certains éléments d'origine ayant disparus devrait également être examinée.

Cette approche n'exclut aucunement les mesures et interventions destinés à améliorer le confort, la performance et l'habitabilité des logements. Ainsi, la modernisation des pièces d'eau et des cuisines semble évidente. L'agrandissement de certaines pièces sur les couloirs semble également possible sans perturber la configuration intérieure originelle. Dans le respect de la logique constructive et spatiale initiale, on pourrait admettre la suppression ou le placement de certaines cloisons légères. Il apparaît toutefois intéressant de conserver un appartement témoin et de le restaurer dans son état d'origine.

L'amélioration de la performance énergétique des immeubles devrait être examinée dans le respect de la logique constructive du bâtiment et de ses propriétés hygrothermiques. Certaines mesures, comme l'application à l'intérieur d'un enduit isolant (type unilit), pourraient dans ce cadre être envisagées. Cette intervention éviterait, en effet, les risques de désordres et de ponts thermiques mentionnés ci-dessus, qui sont liées au placement d'une isolation intérieure standard. La performance des châssis pourrait éventuellement être améliorée en travaillant sur leur étanchéité et en remplaçant le vitrage par un vitrage plus performant, hormis les verres colorés où l'on pourrait examiner la possibilité de placer un survitrage lorsque c'est nécessaire.

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments très distingués.

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S.
- Commune de Koekelberg (Commission de concertation).

Annexe : inventaire des menuiseries d'origine (façades avant)

Façade avant rue du Cubisme :

- 6 portes d'entrée; 4 visibles conservées d'origine (2 masquées par des panneaux, s.d. présentes, cf. photos)
- 11 + 2+2 grandes fenêtres, 6 + 2+2 conservées
- 6 moyennes fenêtres conservées (avec divisions, parfois verres colorés)
- 10 petites fenêtres avec verre colorés, toutes conservées + 5 petites fenêtres simples.

Façade avant, angle

- 1 porte de magasin, devanture et 2 vitrines masquées
- 2 grandes fenêtres, 1 conservée.

Façade avant, rue Stepman

- 2 portes masquées,
- 6 grandes fenêtres; 2 conservées
- 1 porte fenêtre disparue
- 2 moyennes fenêtres, 1 conservée.
- 6 petites fenêtres avec verre colorés, toutes conservées

Au total

- 8 portes, 4 conservées. 4 masquées; 1 porte fenêtre disparue (balcon)
- 23 grandes fenêtres, 13 conservées; 8 moyennes fenêtres, 7 conservées
- 16 petites fenêtres avec petits verres colorés, toutes conservées + quelques fenêtres simples