

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale  
**Monsieur Philippe PIEREUSE, Directeur**  
*Direction des Monuments et des Sites –  
A.A.T.L.*  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/Réf. : 2268-0029/39/2012-187PU  
N/Réf. : AVL/CC/BSA-2.3/s.525  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Cité Moderne. Restauration / rénovation de l'ensemble des menuiseries de châssis et de portes. Projet de cahier des charges pour désigner un auteur de projet  
**Demande d'avis de principe à la CRMS**  
(gestionnaire du dossier : Mme F. Boelens)

En réponse à votre lettre du 20 juin 2012 sous référence, reçue le 30 juillet 2012, nous vous communiquons l'avis de principe émis par notre Assemblée, en séance du 22 août 2012 concernant le projet.

Le projet porte sur la restauration/rénovation de l'ensemble des menuiseries de châssis et de portes de la Cité Moderne qui est classée comme ensemble.

***En l'état actuel du dossier et des connaissances, le projet d'entreprendre des travaux de restauration/remplacement de la totalité des menuiseries de la Cité Moderne pose de très nombreuses questions que seul un plan de gestion global, fondé sur des études et des audits préalables pourrait raisonnablement résoudre. Comme le montrent les questions posées ci-dessous, le principe même d'une méthode d'intervention généralisée à tous les bâtiments mais portant sur les seules menuiseries (on parle de plus de 2.000 unités) ne permettra ni des interventions cohérentes, ni une maîtrise des coûts. La CRMS déconseille la méthode d'intervention proposée par le biais de ce cahier des charges.***

**Ce document appelle en effet les questions suivantes :**

- L'objet du marché (p. 5) précise que l'auteur de projet réalisera préalablement « un inventaire-diagnostic déterminant l'état de la menuiserie ».

***L'inventaire devra préciser les menuiseries qui sont originelles et qu'il est urgent de répertorier (y compris les quincailleries) car il n'en reste que peu de modèles.*** Ces éléments d'origine doivent constituer un poste spécifique du cahier des charges et leur restauration doit être considérée comme une priorité par rapport aux autres travaux de menuiseries extérieures. Il convient d'être plus précis pour ces menuiseries et de déterminer l'état de leurs éléments constitutifs (porte et châssis), de préciser le type d'intervention requis (entretien, restauration, remplacement total ou partiel ; en l'espèce, le terme « rénovation » ne peut être retenu).

- Composition du dossier (p. 6) : les « plans originaux de la situation existante » qui sont mentionnés (3 séries de plans d'archives) diffèrent de la situation réellement mise en œuvre. Le reportage photographique devra être précisément référencé et daté.

- L'application des normes et de l'ordonnance relative à la performance énergétique des bâtiments constitue un objectif (voir p. 7) et un point important du cahier des charges qui **impose au soumissionnaire de répondre à une option obligatoire concernant la mission de conseiller PEB** (la performance actuelle des immeubles ou maisons n'est pas documentée dans le projet de cahier des charges).

- Le 7 octobre 2000, le Gouvernement a classé la Cité Moderne comme ensemble pour ses qualités historiques, artistiques et techniques exceptionnelles. Or, **cette mesure de protection semble parfois difficile à concilier avec l'application aveugle des normes en vigueur, que ce soit en matière de performance énergétique des bâtiments, en matière acoustique ou autres.** Il y aura donc nécessairement des arbitrages à effectuer entre celles-ci et la préservation de la valeur urbanistique et architecturale de l'ensemble classé. **Par conséquent, la CRMS souhaite que le FD demande d'emblée une dérogation PEB, comme prévu par le CoBAT.**

- La question de la performance des châssis (dont certains sont encore d'origine) est impossible à isoler du contexte bâti existant. En effet, comme c'est généralement le cas dans le bâti ancien, les châssis font partie d'un système complexe. En l'occurrence, il s'agit d'un système particulier (façades et murs porteurs en béton caverneux banché, toitures et planchers en bois, organisation en plan, compartimentage, etc.) mis au point pour réaliser des habitations économiques dans le contexte de la reconstruction qui a suivi la Première Guerre mondiale. Comme décrit dans la motivation du classement, ce système constitue un point fort de **l'intérêt technique** auquel l'arrêté du Gouvernement fait référence. **Agir sur une partie de ce système (les châssis) aura des implications non maîtrisées sur l'ensemble du système (et y compris sur la santé des utilisateurs), ce qui n'est pas souhaitable** (voir point suivant).

- Il est certainement possible d'améliorer de manière significative la performance énergétique des immeubles de la Cité Moderne mais il ne peut s'agir de reporter sur les seuls châssis les « économies d'énergie » que l'on pourrait effectuer sur l'ensemble de la construction et sur les « bonnes pratiques » qui accompagneront ces mesures. **Seul un audit complet des typologies les plus représentées, tenant compte des particularités constructives des immeubles, permettrait de répondre adéquatement à la question énergétique et à celle d'un retour sur investissement raisonnable.** Le fait que les logements soient habités permettra d'ailleurs de confronter les résultats des audits avec la facture énergétique réelle et de centrer les recherches sur les divergences afin de comprendre au mieux les systèmes en présence, leurs qualités et leurs faiblesses.

- Ces réponses orienteront de manière déterminante la restauration des façades, qui n'est pas comprise dans cette phase de travaux.

Or, le projet de cahier des charges stipule : « *Les exigences régionales en matière de qualité environnementale pour les projets de rénovation partielle de l'enveloppe demandent que les composants touchés soient remplacés dans l'hypothèse où, dans les années à venir, le reste de l'enveloppe sera rénové afin que le niveau de besoin en chauffage du bâtiment atteigne au minimum la valeur standard basse énergie, soit 60 kwh/m2/an.* »

**Cette précision appelle les plus vives réserves** : cela signifie-t-il que l'on va réaliser des travaux qui auront un impact sur la santé des occupants (châssis et vitrages isolés dans parois non isolées) ? Ou bien l'intervention sur les châssis s'accompagne-t-elle d'office d'une nouvelle ventilation nécessitant aussi des interventions en façade et/ou en toiture (prises et rejets d'air), c'est-à-dire dans des éléments classés. ?

- **Pour ce qui concerne l'isolation éventuelle des façades, rappelons que deux procédés très différents ont aujourd'hui été autorisés (qui n'atteignent de toute manière pas le standard « basse énergie »).**

- o L'un que la CRMS a déconseillé (permis octroyé sur recours au Gouvernement le 10 septembre 2009 (permis devenu caduc en septembre 2011) propose l'isolation des rez-de-chaussée par l'intérieur et l'isolation des étages par l'extérieur (à l'aide de 15 cm de polystyrène) **avec déplacement de tous les châssis dans les baies et modification des détails de raccord**. La CRMS s'est fermement opposée à cette solution car elle nécessite des modifications sensibles de la modénature puriste des façades, elle n'est pas pérenne et ne garantit pas la bonne conservation du patrimoine pour ce qui concerne l'isolation intérieure des rez-de-chaussée.
- o L'autre, plus respectueuse du patrimoine, permet de maintenir les châssis dans leur position d'origine en refaisant les seuils à l'identique (béton).

La CRMS continue de conseiller la seconde hypothèse, en voie de réalisation au chantier de la place des Coopérateurs. En tout état de cause, le coefficient de résistance des châssis et vitrages doit rester inférieur à celui des parois extérieures.

- Certains porches et terrasses ont été clôturés par de nouvelles menuiseries pour agrandir les logements (salles de bains). Par ailleurs, certaines vitrines n'abritent plus de commerce. Qu'en est-il de la situation à prendre en compte ou à rétablir à travers les interventions projetées sur les châssis sachant qu'il s'agit de façades donnant sur l'espace public, dont l'écriture moderniste est particulièrement épurée ? Une réorganisation de ces logements est-elle prévue à plus long terme (comme cela a été le cas dans le projet « Grand Air » et « place des Coopérateurs ») ? Si oui, le phasage d'une rénovation/restauration complète par immeuble permettrait une intervention globale et offrirait l'occasion de remettre les façades en leur état pristine (réouverture des porches et terrasses).

- Les recherches stratigraphiques qui ont été effectuées à l'initiative de la Direction des Monuments et des Sites il y a plusieurs années montrent que nombre de châssis et de soubassements étaient recouverts d'une couche de finition rouge à l'origine. Toutefois, la polychromie des façades et les châssis n'a jusqu'ici pas fait l'objet d'une étude globale. En l'absence d'une telle étude, il paraît peu opportun de recouvrir l'ensemble des menuiseries d'une peinture blanche uniforme.

- Le cahier des charges stipule que les soumissionnaires sont tenus de viser une exploitation optimale des bâtiments de manière à ce que leur entretien soit bon marché. Il est certain que cette question est importante. Toutefois, en matière de restauration d'édifices classés, il convient aussi que le choix des matériaux soit conforme (ou le plus proche possible) de la situation d'origine ou, éventuellement, d'une situation de référence définie par un plan de gestion global pour l'ensemble de la cité (voir conclusion).

- Le budget des travaux serait fixé à 500.000 euros (p. 6). Si l'on peut comprendre qu'une limite budgétaire soit fixée, on ne peut exclure que l'ensemble des opérations sur la totalité des menuiseries dépasse ce montant. Etant donné qu'il ne peut être question de faire des interventions à moindre coût pour traiter toutes les menuiseries, il sera nécessaire de programmer les opérations les plus urgentes en fonction d'ensembles urbanistiques cohérents.

- La SLRB mentionne que les interventions obéiront à une hiérarchie privilégiant en premier lieu la conservation et l'entretien, et seulement ensuite des opérations plus lourdes de restauration et de remplacement. Cette philosophie s'inscrit bien dans la gestion intégrée du patrimoine que soutient la CRMS. Précisons toutefois que certaines améliorations sont envisageables pour autant qu'elles respectent l'écriture architecturale très particulière de la cité.

**Conclusion.**

Les nombreuses questions formulées ci-dessus montrent à suffisance qu'il serait peu judicieux de lancer un appel d'offre en l'état du dossier car, tel qu'il est conçu, le cahier des charges ne permettra ni des interventions cohérentes, ni une saine gestion des coûts.

En effet, le placement de nouveaux châssis exige une réflexion simultanée sur la performance des façades, sur leur épaisseur et sur la position future du châssis dans celles-ci. Le remplacement des châssis devrait de préférence être jumelé avec le remplacement des seuils en briques qui résultent de transformations malheureuses.

***Pour rationaliser les opérations, il serait plus logique de procéder d'abord à l'étude générale de la cité (espaces bâtis et plantés) ainsi que des types de bâtiments qui la composent (situation d'origine, évolution dans le temps) en analysant leurs particularités constructives (détails de réalisation).*** La recherche documenterait également les travaux en cours (par exemple, le chantier des n°s 16-21 place des Coopérateurs qui a commencé). ***L'objectif serait de déboucher sur un plan de gestion de l'ensemble de la cité, à l'exemple de ce qui a été effectué pour les cités-jardins Le Logis et Floréal, classées dans la même foulée que la Cité moderne.***

A titre d'information, la réalisation de l'essentiel du plan de gestion des cités-jardins Le Logis et Floréal — qui portait à la fois sur la mise au point de la méthodologie d'une telle entreprise et sur 1029 maisons d'une trentaine de types différents — a pris environ un an. La méthode étant au point, on peut espérer que pour les 275 logements de la Cité Moderne, le délai de réalisation soit nettement moindre et que, parallèlement, les audits nécessaires soient réalisés.

***Cela permettrait de mettre au point une stratégie d'intervention réaliste, conciliant à la fois la bonne conservation du patrimoine et les économies d'énergie les plus efficaces.***

La CRMS est prête à apporter toute son aide à la réalisation d'une telle étude.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, nos sincères salutations.

A. VAN LOO  
Secrétaire

M. J. VAN DESSEL  
Vice-président

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. : Mme F. Boelens