

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur TH. WAUTERS, Directeur
A.A.T.L. – Direction des Monuments et des Sites
C.C.N. - Rue du Progrès 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 2328-0033/05/2013-284 Pu
N/réf. : CRMS : AVL/KD/WMB-214/s.554
Annexes : 1 document : historique du bâtiment et du dossier
1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Maison communale sise place A. Gilson 1. Audit énergétique.

Avis préalable de la CRMS.

(Dossier traité à la DMS par Mme Fr. Boelens)

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles – Capitale du 12 septembre 1996 classe comme monument certaines parties de la Maison communale de Watermael-Boitsfort, dont les façades, la toiture, le couloir du rez-de-chaussée avec guichets (y compris le sas d'entrée et la face arrière des cloisons-guichets côté bureaux), la cage d'escalier avec le vitrail (y compris les appliques du rez-de-chaussée et le plafonnier), le couloir du premier étage (y compris la face arrière des cloisons-guichets), le cabinet du Bourgmestre et la salle du Conseil (mobilier compris).

À la demande de la commune, une visite sur place a eu lieu le 22 avril 2013 pour envisager la problématique liée à la performance énergétique des châssis. La Commission royale des Monuments et des Sites et la Direction des Monuments et des Sites y ont défendu la réalisation d'un audit énergétique général portant sur l'ensemble du bâti et de ses installations techniques.

En conséquence, la Commune a introduit à la DMS une demande de subvention pour réaliser une telle étude (décision du 8 août 2013 fixant le montant provisoire de la subvention à 6.040,32 euros).

Le rapport établi par le bureau 3E (intitulé « *Audit énergétique. Maison communale de Watermael-Boitsfort* » et daté du 11 décembre 2013) est parvenu à la DMS le 30 janvier dernier. Interrogée le 24 avril 2014 (réception du courrier le 28 avril), la CRMS a examiné ce dossier en sa séance du 14 mai 2014.

Tout d'abord, la Commission tient à remercier et à féliciter la commune pour la qualité du travail qu'elle a commandé, qui permet d'effectuer des choix en pleine connaissance de cause.

Pour la CRMS, l'extrême intérêt de cette étude réside dans la méthode que ses auteurs ont adoptée pour envisager, avec toute l'objectivité scientifique requise, les différents facteurs tant matériels que sociologiques influençant la consommation d'énergie. A savoir :

- le fonctionnement et les caractéristiques des appareillages techniques ;
- les qualités physiques des constituants de l'enveloppe extérieure du bâtiment ;
- les modes d'utilisation des différents espaces.

Le rapport est particulièrement intéressant dans la mesure où il ouvre plusieurs pistes de travail qui jouent chacune sur un aspect particulier du bâtiment (installations techniques ; espaces intérieurs secondaires ; façades). Chaque intervention pourrait être programmée indépendamment des autres mais, comme il se doit en matière de développement durable, les différentes propositions ont été

placées dans un ordre hiérarchique en fonction du retour sur investissement qu'elles autorisent. Il semble néanmoins important que l'ensemble des interventions puisse être coordonné par un seul architecte spécialisé en patrimoine. La question de la ventilation de la conciergerie devra être étudiée avec soin.

Dans ses conclusions (p. 32), l'auteur de l'étude note qu'une réduction de la consommation de chauffage de 30 % et de la consommation d'électricité de 22 % a déjà été enregistrée pour la Maison communale depuis l'an 2000. Il remarque toutefois que des économies supplémentaires pourraient être effectuées en réalisant différents types de travaux cités par ordre de priorités comme suit :

- rénovation de la chaufferie accompagnée du remplacement des chaudières actuelles par des chaudières à condensation qui permettrait à eux seuls de réduire de 20 % la consommation en chauffage du bâtiment. Il faudrait aussi remplacer les circulateurs et s'assurer du calorifugeage des accessoires. Il est proposé de réduire le nombre d'heures de fonctionnement de la chaudière et de l'éteindre en été. Budget = 18.875,00 € (h. TVA).

- isolation du grenier ,
- isolation des murs de la conciergerie en contact avec la cave ;
- isolation des murs de la conciergerie en contact avec l'extérieur ;
- remplacement de la porte d'entrée de la conciergerie ;
- isolation de la cave.

Dans un troisième temps, 3E pointe la mauvaise étanchéité à l'air des châssis (cf. thermographies). Le bureau d'étude propose quelques interventions types pour les améliorer. Il conseille d'évaluer chaque adaptation en fonction du cas particulier de la fenêtre prise en considération (qualité actuelle du châssis ; poids qu'il peut supporter ; épaisseur ; ...). Selon 3E, toute intervention jouera surtout sur le confort des utilisateurs. Il attire encore l'attention sur le très mauvais état des châssis de la conciergerie qu'il conseille de remplacer en mettant en place un système de ventilation. Les interventions sur les menuiseries sont celles qui présentent un temps de retour (avec subvention !) le plus long (cf. tableaux pp 30-31).

La CRMS propose aux responsables communaux une nouvelle rencontre pour échanger les points de vue, d'autant que le dossier relatif au relevé des châssis de l'hôtel communal semble mené dans une perspective autre que celle, exemplative, indiquée par l'audit énergétique. En effet la CRMS comprend que, sans faire mention des interventions les plus importantes telles que décrites par 3E, la Commune envisagerait a priori d' « ... améliorer les performances énergétiques en proposant un autre vitrage que celui placé actuellement » et que le relevé des châssis se limiterait pour l'instant au sous-sol. Or, le rapport précise bien que toute intervention aux châssis jouera plus sur l'impression de confort des utilisateurs que sur l'économie d'énergie et que cette entreprise présentera un temps de retour sur investissement particulièrement long (malgré les subsides).

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de notre considération très distinguée.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Fr. Boelens (+ par mail MM. Th. Wauters, J.-Fr. Loxhay, Mmes F. Boelens, M. Vanhaelen, L. Leirens, N. de Saeger).

ANNEXE (avis de la CRMS sur l'audit énergétique de la Maison communale de Watermael-Boitsfort, sise 1 place A. Gilson)

I. Historique du bâtiment

Le bâtiment néoclassique construit en 1845 fut conçu à l'origine comme villa pour la famille Le Hardy de Beaulieu. La commune l'acheta en 1866 pour y installer son administration. Il fut transformé à plusieurs reprises : en 1905, par E. Blérot (1870-1957) qui lui ajouta un avant-corps et modifia le corps central de l'édifice et en 1930-1932 par A. Cullus qui s'occupa de la transformation de la façade arrière.

II. Historique du dossier de restauration et d'entretien de la maison communale

Plusieurs opérations de restauration et d'entretien ont été enregistrées depuis le classement du bâtiment :

- Travaux d'entretien des châssis

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 décembre 1998 portant approbation des travaux d'entretien des châssis de la maison communale de Watermael-Boitsfort sise place Gilson 1 et fixant la part (70.804,41 euros) de l'intervention financière de la Région de Bruxelles-Capitale sur base de l'avis conforme CRMS du 5 août 1998 ;

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 août 2001 portant approbation des travaux de remplacement (des six châssis de la salle du Conseil) et de restauration de la menuiserie de la maison communale de Watermael-Boitsfort sise place Gilson 1 et fixant la part (30.394,29 euros) de l'intervention financière de la Région de Bruxelles-Capitale sur base de l'avis conforme CRMS du 27 juin 2001.

Travaux exécutés par la firme W. Dupont.

- Restauration des six ornements en fer forgé situés sur le faîte de la toiture

Arrêté ministériel de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 janvier 2005 fixant le montant (9.021,10 euros) de l'intervention régionale dans les frais des travaux de restauration des six ornements en fer forgé situés sur le faîte de la toiture de la maison communale de Watermael-Boitsfort sise place A. Gilson 1 ; travaux considérés comme « entretien » dispensés de PU.
Exécutés par la firme Monument – Vandekerckhove.

- Remise en état du carrelage du couloir du rez-de-chaussée

Permis unique pour travaux « de minime importance » du 2 février 2009 ; arrêté ministériel de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 2009 fixant le montant (27.719,64 euros) de l'intervention régionale dans les frais des travaux de remise en état du carrelage du couloir du rez-de-chaussée de la maison communale de Watermael-Boitsfort sise place A. Gilson 1.