

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Th. WAUTERS

Direction des Monuments et des Sites –
B.D.U.

C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1

B – 1035 BRUXELLES

Réf. D.U. : 04/pfu/542537

Réf. D.M.S. : SD/2043-0299/03/2013-237 PU

Réf. C.R.M.S. : AVL/KD/BXL-2.447/s.560

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 24 octobre 2014.

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Avenue Franklin Roosevelt, 27-29. Hôtel De Bodt (arch. H. VAN DE VELDE).
Restauration et rénovation des toitures et terrasses de l'Hôtel De Bodt.
(Dossier traité par Mme Fr. Remy - D.U. et M. St. Duquesne - D.M.S.) – **Avis conforme.**

En réponse à votre demande du 23 septembre 2014, reçue le 26 septembre, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée en sa séance du 22 octobre 2014.

Le projet porte sur la rénovation des toitures et des terrasses du double hôtel De Bodt, érigé par Henry van de Velde en 1931-1932 avenue Franklin Roosevelt, aux n^{os} 27-29.

L'immeuble, qui abrite différentes sections de l'école de La Cambre (Ecole supérieure des Arts visuels de la Communauté française), souffre d'un manque d'entretien généralisé depuis 25 ans. Le projet initial devait porter sur la restauration du bâtiment et son adaptation au programme. Toutefois, des restrictions budgétaires ont une première fois réduit l'entreprise à la restauration de l'enveloppe et, une seconde fois, à la restauration des terrasses et toitures qui posent les problèmes les plus urgents.

Il n'empêche que les châssis nécessitent également une intervention à court terme. Certains châssis d'origine en acier s'abîment par manque d'entretien, endommageant de la sorte les finitions intérieures (appuis de fenêtre) et extérieures (fissures dans les allèges et infiltrations d'eau). D'autres éléments, jugés trop endommagés, ont été remplacés sans consultation des Monuments et Sites par des châssis en PVC, sans qualité aucune. Cette situation est non seulement dommageable pour la bonne conservation du bâti mais elle dénature très fortement la qualité de l'édifice qui présente un aspect hétéroclite.

Par conséquent, la CRMS engage la Communauté française à poursuivre le plus rapidement possible les travaux de restauration initiés par la présente demande.

Synthèse de l'avis conforme de la CRMS

La CRMS, qui apprécie les efforts consentis pour mener à bien cette première phase de travaux, souhaite attirer l'attention du demandeur sur la nécessité d'entreprendre, à brève échéance, la restauration des châssis dont l'état est plus que préoccupant et la restauration des façades qui en découlera nécessairement.

Sur la présente demande, la Commission rend un avis favorable dans l'objectif de ne pas retarder davantage des travaux urgents mais sous réserve d'y apporter certaines modifications et de fournir à la DMS, avant le début du chantier, une série de renseignements et de documents complémentaires. En effet, ceux-ci sont indispensables à la fois pour permettre la restauration de l'édifice dans les règles de l'art et pour permettre une évaluation correcte de l'importance des interventions ainsi que du montant des travaux.

Les réserves de la CRMS sont énoncées ci-dessous :

- La DMS fera partie de la direction des travaux.
 - Les travaux décrits dans le dossier technique seront localisés de manière précise.
 - Le revêtement des terrasses en grès cérame est approuvé sous réserve de soumettre les échantillons à l'approbation de la DMS. Le calepinage des terrasses du rez-de-chaussée pourrait être moins sommaire et s'inspirer davantage des calepinages pris comme modèle à la maison Wolfers et à La Nouvelle Maison.
 - Le nettoyage des façades par gommage à l'eau sous pression se fera sur base de tests préalables et en accord avec la DMS ; le nettoyage portera sur la totalité des façades. Dans la mesure du possible, on veillera à ne pas remettre en place les équipements techniques qui altèrent la lisibilité des façades.
 - Le choix des briques de remplacement en façade (suppression des descentes d'eau) et des briques nécessaires à l'installation du nouveau lanterneau sera soumis à l'accord de la DMS, ainsi que le mortier de rejointoiment.
 - Le remplacement et les différentes techniques de restauration des pierres bleues endommagées doivent être précisés. La CRMS demande de réduire au strict minimum les remplacements et d'y renoncer lorsque les éléments en place ne présentent pas de danger. On privilégiera les restaurations en les limitant aux pierres dont l'état exige un renforcement du point de vue de la stabilité ou une intervention motivée par l'impact visuel du dommage sur la lisibilité architecturale. Un relevé précis des pierres bleues à restaurer en fonction des techniques proposées sera soumis à la DMS pour examen et approbation préalables.
 - La méthode de restauration des bétons proposée pour les rives et les balcons n'est pas approuvée. La restauration se fera en utilisant des méthodes non destructives.
 - Une solution sera proposée pour solutionner les dégâts provoqués par la dilatation de la dalle en béton (façade arrière du n° 27).
 - Le chemisage des descentes d'eau d'origine doit faire l'objet de tests préalables, soumis à l'accord de la DMS.
 - Des dessins précis et des détails d'exécution doivent être soumis à l'approbation de la DMS avant le début du chantier pour ce qui concerne les éléments suivants :
 - o Le nouveau lanterneau et le contre-lanterneau ;
 - o La rehausse en brique nécessaire à la mise en place du lanterneau en toiture ;
 - o L'isolation des toitures (épaisseur à vérifier) ;
 - o L'implantation exacte et le détail des gaines techniques qui y déboucheront ;
 - o La restitution du garde-corps de la grande terrasse en façade sud du n° 29.
 - Le cahier des charges sera corrigé et précisé en fonction des remarques ci-dessus afin de permettre une évaluation plus précise des travaux et une maîtrise des dépenses.
- La CRMS se tient à la disposition de la DMS et de l'auteur de projet pour leur apporter son aide et contribuer à la bonne fin de ce dossier.

AVIS DE LA CRMS

La demande porte sur une première tranche de travaux, relative à la restauration des toitures et des terrasses. **La CRMS tient à préciser que d'autres travaux de restauration doivent absolument être entrepris de toute urgence pour mettre le bâtiment hors de danger : il s'agit de la restauration des châssis métalliques dont la dégradation a des conséquences désastreuses sur la conservation des façades.** La CRMS demande à la DMS d'insister auprès du maître de l'ouvrage pour qu'il commande à ses auteurs de projet la poursuite de leur étude sur ce point car l'immeuble souffre d'un défaut d'entretien de plusieurs dizaines d'années.

REMARQUES GÉNÉRALES

1. Pour ce qui concerne la présente demande, et bien que de nombreux points restent à préciser, la CRMS n'a pas souhaité prendre le risque de retarder davantage les travaux proposés en raison de leur urgence. Elle avait déjà examiné un avant-projet du dossier actuel en juillet 2013 dont elle avait approuvé les principes généraux et sur lequel elle avait émis plusieurs remarques (17 juillet 2013), auxquelles la présente demande répond partiellement.

Cependant, la CRMS relève que, **à plusieurs endroits dans le dossier technique, il est question que les plans de restauration soient réalisés par l'entrepreneur.** C'est notamment le cas pour les plans d'exécution du lanterneau (p. 80 des prescriptions techniques) ou encore pour le relevé des pierres à remplacer ou à restaurer (p. 50). Or, ces documents sont de la compétence de l'architecte restaurateur dans la mesure où ils doivent garantir ses options de restauration et permettre une maîtrise des coûts de l'entreprise. **Dès lors, la CRMS demande que ces documents graphiques soient établis par l'auteur de projet et soumis pour accord à la DMS avant le début du chantier.**

2. Etant donné que de nombreuses décisions seront à prendre en cours de chantier, **la DMS fera partie de la direction de chantier.**

3. **Le dossier technique ne précise pas la localisation des travaux qui sont décrits**, ce qui complique la compréhension du dossier. Le renouvellement des voligeages et lattages est par exemple décrit (p. 74) mais on ne comprend pas où ces travaux seraient prévus.

Ces précisions seront apportées et soumises à l'accord de la DMS avant le début du chantier.

4. De nombreux postes comprennent **le démontage, le nettoyage et le remontage des équipements présents en façade** (par ex. p. 69 le nettoyage des garde-corps en pierre bleue). Les élévations des façades du projet ne montrent toutefois pas que ces équipements seraient remontés. **La CRMS plaide évidemment pour qu'ils ne le soient pas car ils constituent une pollution visuelle importante. Ce point sera précisé avant le début du chantier et les éléments à éventuellement remettre en place seront soumis à l'accord préalable de la DMS.**

REMARQUES PARTICULIÈRES

1. Le revêtement des terrasses

Le choix du matériau, le grès cérame, est accepté car il a régulièrement été mis en œuvre par van de Velde dans ses habitations. Toutefois, les exemples pris comme modèle (voir l'hôtel Wolfers et La Nouvelle Maison) montrent que les calepinages étaient généralement très étudiés pour les terrasses donnant sur les parties les plus significatives des maisons. **Dans cette mesure, la CRMS préconise de poursuivre l'étude des calepinages étudiés pour les terrasses du rez-de-chaussée. Les propositions seront soumises à l'accord préalable de la DMS, ainsi que les échantillons. Au rez-de-chaussée, on privilégiera les grès cérame de teinte beige.**

2. Nettoyage des briques de façade

Le dossier technique (p. 38) semble ne concerner que le nettoyage d'ouvrages spécifiques. ***Il va de soi que la totalité des façades sera nettoyée pour éviter tout effet patchwork.***

Le système prévu est un gommage à l'eau sous pression. Un test effectué sur une partie de façade peu visible (à désigner conjointement avec la DMS) sera soumis à l'accord préalable de la DMS.

Renouvellement des briques de parement :

Le choix des briques de remplacement et des briques à prévoir pour le nouveau lanterneau sera soumis à l'approbation préalable de la DMS.

3. Pierres bleues

La restauration et le remplacement des pierres bleues de façade sont des postes qui doivent être précisés en raison de l'importance de ces éléments dans la composition architecturale des façades. ***Les relevés précis des éléments à restaurer dans les façades doivent être effectués par l'auteur de projet avant le début du chantier et soumis à l'accord préalable de la DMS.***

La CRMS demande de réduire les remplacements à leur plus simple expression (les limiter aux pièces manquantes du garde-corps et de l'escalier en façade sud) et de privilégier une restauration la plus légère possible là où les dommages altèrent réellement la lisibilité des façades. ***Les plans d'exécution du grand garde-corps de la terrasse sud seront effectués par l'auteur de projet soumis à l'accord préalable de la DMS avant le début du chantier.***

Pour ce qui concerne la mise en œuvre des pierres bleues, des ancrages en inox 18/8 (+ mortier haute résistance) sont prévus, de même que des griffes de liaison de 8 mm de diamètre en inox 18/8 pour liaisonner les pierres aux maçonneries anciennes (tous les 2 lits de maçonnerie ancienne, p.51). Les parements en nouvelles pierres seraient agrafés (p. 52).

La CRMS n'approuve pas les mises en oeuvre préconisées. Elle demande de recourir à des mises en oeuvre traditionnelles, à l'aide de mortier, y compris pour le garde-corps restitué. Les fiches techniques des mortiers de réparation et de rejointoiement des pierres bleues seront soumises à l'approbation préalable de la DMS.

La restitution des soupiraux prévoit la mise en œuvre d'une bordure en pierre bleue et d'une grille en acier inox (p. 56). ***La CRMS demande de renoncer à l'acier inox.***

4. Restauration des bétons

Le dossier ne contient pas d'étude des bétons. Les réparations des bétons des rives revêtues de simili-pierre et des terrasses (p. 60 et suiv. + p. 68) sont prévues par décapage au marteau pneumatique, y compris des parties faiblement fissurées. Les quantités indiquées au métré descriptif (13 m³) autorisent de fait l'enlèvement de la totalité des rives en béton.

Cette manière de procéder n'est pas autorisée pour les bétons de façade. La CRMS demande de privilégier une restauration non destructive. Une étude des bétons et un nouveau protocole de restauration répondant à cette exigence seront soumis pour approbation préalable à la DMS.

Une solution sera également soumise à l'accord préalable de la DMS pour résoudre la question des désordres dus à la dilatation de la dalle en béton en façade arrière du n° 27.

5. Revêtement en simili-pierre

Les bétons de rive sont revêtus d'un enduit simili-pierre. Ici encore, les relevés et diagnostics seraient laissés à charge de l'entrepreneur, ce qui n'est pas accepté en matière de restauration. ***Ces documents seront réalisés par l'architecte restaurateur et soumis à l'accord préalable de la DMS avant le début du chantier.*** Les conclusions de l'étude préalable sur la composition de l'enduit simili-pierre doivent être intégrées dans le dossier technique (p. 86) ; ***le métré récapitulatif doit également prévoir un poste à cet effet*** (pour l'instant, il n'est repris ni dans les revêtements de murs extérieurs ni dans les structures de toitures et rives). Les quantités prévues tiendront compte de la méthode de restauration finalement préconisée pour le béton des rives.

6. Le lanterneau et contre-lanterneau

Le projet actuel, extrêmement schématique, ne concerne que le lanterneau. Est-ce à dire que le lanterneau sera placé sans contre-lanterneau ?

Par ailleurs, les plans du lanterneau seraient laissés à la discrétion de l'entrepreneur et une précision des prescriptions techniques laisserait même penser que la verrière pourrait être préfabriquée (p. 82 il est question du « transport de la verrière sur le chantier »). **La CRMS demande que les plans d'exécution de la verrière soient finalisés par l'auteur de projet et soumis à l'approbation préalable de la DMS en temps utiles (en tout cas, avant le début du chantier). Elle demande qu'il en soit de même pour le projet de contre-lanterneau (y compris le système d'accrochage prévu au 1^{er} étage) et ceci même si les travaux sont reportés à une phase ultérieure.** En effet, ces éléments semblent avoir fait l'objet d'une étude particulière à partir des éléments encore en place, notamment à l'hôtel Wolfers. Il s'agit donc de concrétiser les conclusions de ces études. A ce sujet, il aurait peut-être été intéressant de s'informer des verrières mises en œuvre au Musée Kröller Müller à Otterlo (probablement moins sophistiquées que celles de la maison Wolfers).

Dans toute la mesure du possible, on veillera à installer le contre-lanterneau en même temps que le lanterneau étant donné qu'il s'agissait, dans le chef de van de Velde, d'un seul et même dispositif dont on ne pouvait envisager la réalisation partielle. **Les échantillons de verres seront également soumis à l'approbation de la DMS** et, pour le contre-lanterneau, un essai sera effectué in situ.

7. Revêtements de toiture et sorties de gaines techniques

L'épaisseur de l'isolant sera précisée par rapport au détail des rives et soumise à l'accord préalable de la DMS, de même que la localisation exacte et le détail des sorties de gaines techniques à prévoir en toiture.

8. Chemisage des descentes d'eau intérieures

Cette technique d'intervention doit faire l'objet de tests préalables, soumis à l'accord de la DMS.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : M. St. Duquesne ;
- B.D.U. – D.U. : Mme Fr. Rémy ;
- M. G. Coomans de Brachène, échevin du patrimoine (par mail) ;
- M. Th. Van Ro, commission de concertation (par mail).