

**Ministère de la Région de Bruxelles-
Capitale**
A.A.T.L. – D.U.
A l'attention de
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1

B – 1035 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 12/pfd/181041
N/Réf : AVL/KD/MSJ-2.119/s.414
Annexe : 1 dossier

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rue Thomas van Hemelrijck, 1-56.
Rénovation de la Cité Groeninghe (arch. J. Diongre).
Permis d'Urbanisme (dossier traité par Mme I. Van den Cruyce)

En réponse à votre lettre du 31 mai 2007, en référence, réceptionnée le 1^{er} juin, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 6 juin 2007, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La Cité Van Hemelrijck (dénommée parfois Groeninghe) a été édiée par l'architecte Joseph Diongre, auteur de l'ancienne Maison de la Radio à Bruxelles, spécialisé dans l'habitat social dont il a exploré toutes les typologies depuis la cité-jardin jusqu'à l'immeuble à appartements à coursives. Parmi les ensembles de logements sociaux conçus par l'architecte, les immeubles réalisés sous forme de « barres », articulées l'une à l'autre par des circulations verticales, figurent parmi les plus impressionnants de l'époque. Ceux du cours Saint-Lazare (rues Bonehill et L. De Gunst) et de la Cité Van Hemelrijck à Molenbeek, constituent les exemples les plus emblématiques de ce type de logements construits dans les années 1920 pour reloger les habitants expulsés des impasses du centre de Bruxelles. Ils méritent une attention particulière tant pour ce qui concerne la distribution des appartements que leur organisation, leurs principes constructifs et leur aspect. Pour ces raisons, et malgré le remplacement des garde-corps des coursives, la CRMS avait proposé le classement du cours Saint-Lazare en 1993 – une proposition restée sans suite.

L'ensemble de la Cité Van Hemelrijck est un complexe de deux barres de logement de 5 niveaux, traversant l'îlot selon une implantation en baïonnette, le long d'une rue intérieure (la rue Thomas Van Helemrijck), jadis fermée à rue par des murets et des grilles. Les immeubles, édiés perpendiculairement aux rues de Groeninghe et de l'Indépendance, sont distribués par des coursives en

façade avant, alimentées par un escalier situé à l'articulation des deux constructions. Pour ce qui concerne l'organisation des logements, deux appartements (alternativement de 1 et de 2 chambres) sont regroupés de part et d'autre de murs mitoyens en maçonnerie porteuse sur lesquels étaient greffés, dos à dos, les sanitaires, les services et les balcons arrière. Cette organisation très caractéristique, autour d'un « volume tampon » de services, associant toujours dos à dos des locaux de même nature, a pour objectif de réduire au maximum les nuisances entre locataires.

Pertinence du programme par rapport aux caractéristiques des immeubles

La Commission des Monuments et des Sites comprend que la Cité Van Hemelrijck souffre d'un manque d'entretien et que ses conditions de confort méritent d'être améliorées, notamment pas l'aménagement de nouvelles pièces d'eau. Toutefois, l'ambition du projet soumis à son avis est bien plus importante. La notice explicative jointe au permis fait état de la restructuration des 58 logements en 30, afin de créer des appartements avec des chambres plus nombreuses et d'en améliorer le confort. Le rapport d'incidence note que le parti du projet est de « limiter la restructuration du bâtiment aux noyaux sanitaires et de garder l'organisation générale du bâtiment qui fonctionne bien. » (p.1). Il ne dit pas que **la restructuration des noyaux sanitaires postule des interventions structurelles extrêmement lourdes, obligeant la démolition de presque tous les anciens murs porteurs mitoyens et la construction de nouvelles structures de remplacement « probablement par des poutrelles métalliques » (rapport d'incidence, p. 2). La note de stabilité stipule que « dans la mesure du possible, les dalles seront maintenues » (p. 2), ce qui laisse supposer une démolition quasi totale de l'intérieur des immeubles. Dans la mesure où toutes les menuiseries de façade sont également remplacées et, pour certaines, modifiées, on peut s'interroger sur ce qui restera du bâtiment existant in fine.** Le dossier ne donne aucune indication sur la restauration des garde-corps et autres éléments en béton armé qui semblent conservés (par exemple, la cage d'escalier).

La Commission s'interroge sur la pertinence du parti de réduire de manière aussi importante le nombre de logements (de 58 à 30 !) pour créer moins d'appartements avec plus de chambres. En effet, une étude récente réalisée à l'initiative de la Région (2006 Centre d'observation des loyers, Marie-Laurence de Keersmaecker, Creat et Sonecom) montre que 53% des demandes de logements émanent de personnes isolées (dont 10% avec enfants) et 26% émanent de couples sans enfants. Ce sont en grande partie ces profils de ménages à revenus faibles que l'on retrouve parmi les demandeurs de logements sociaux. L'agrandissement des logements anciens, comme c'est le cas ici, ne semble donc pas dicté par la demande sociale actuelle. **De manière générale - et ici en particulier -, la CRMS plaide pour une rénovation légère des logements existants, permettant de conserver leurs dimensions ainsi que leurs qualités spatiales à peu de frais et à brève échéance. Dans un souci de gestion économe du patrimoine social existant, ce sont les constructions neuves qui devraient prioritairement accueillir les familles nombreuses pour lesquelles la CRMS a bien compris qu'il existait également une demande.**

Techniques spéciales et conséquences sur l'enveloppe des constructions (rapport d'incidence)

La note sur les techniques spéciales occupe l'essentiel du rapport d'incidence (12 pages sur 14). Pourtant, elle apparaît comme un élément totalement indépendant du projet. En effet, ce dernier n'intègre aucune des hypothèses du rapport. **Alors qu'elle est consacrée à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, et bien que cette donnée soit probablement assez facile à obtenir** (factures de chauffage, de gaz et d'électricité des dernières années), **la note n'apporte curieusement pas la moindre information sur le coût énergétique actuel. D'autre part, la situation que l'étude prend comme point de départ de ses différentes simulations (avec ou sans isolation, avec ou sans capteurs solaires, etc.) n'est pas la situation existante mais le projet tel qu'il serait réalisé.**

La CRMS en déduit que la réflexion sur la performance énergétique est non seulement partielle (pas de prise en compte du cycle LCA) mais qu'elle est aussi biaisée (pas de comparaison avant/après rénovation). Dans tous les cas, cette réflexion n'a alimenté ni l'étude du programme ni celle du projet ; elle vient après coup, un peu comme la cerise sur le gâteau. La Commission estime que la méthodologie utilisée ne permet pas de comparaison pertinente entre le gain énergétique global du projet et la situation actuelle (que ce soit en tenant compte ou non du cycle LCA), alors que ce facteur est déterminant pour l'évaluation de la politique énergétique régionale.

Quoiqu'il en soit, et *si l'on prend comme critère d'analyse de l'étude en question le rendement des interventions proposées, il paraît évident que la plus performante (surtout au vu des investissements que cela suppose), est l'isolation des toitures et des vitrages de la façade arrière. Les chiffres montrent que l'isolation de la façade avant serait très peu rentable (et pas du tout si l'on prend en compte le coût de cette opération dans ses répercussions sur l'intérieur comme sur l'extérieur). En conséquence de quoi, la Commission demande la conservation (ou si leur état ne le permet pas, le remplacement à l'identique) des portes et châssis d'origine - en y insérant éventuellement un vitrage feuilleté s'il y a un problème d'isolation acoustique ou de sécurité. Les portes et fenêtres donnant sur les grandes coursives constituent, en effet, un élément significatif du vocabulaire architectural de Joseph Diongre qu'il serait judicieux de conserver. La remarque vaut tout particulièrement pour la grande paroi vitrée de la cage d'escalier qui serait remplacée par de nouveaux éléments dont les divisions ne respectent absolument pas le rythme existant.*

Conclusion

La CRMS estime que le nouveau programme n'est pas adapté aux caractéristiques architecturales de ce complexe emblématique de l'habitat social (Joseph Diongre, 1926-1927). Il ne semble pas davantage adapté à la demande actuelle en matière d'habitat social. Elle plaide pour une gestion plus parcimonieuse du potentiel de logement existant et déconseille une réduction aussi importante des appartements de la Cité Van Hemelrijck (de 58 à 30) au vu du déficit de logements actuel. Au niveau régional, un maximum d'efficacité pourrait sans doute être atteint en la matière si la rénovation légère du bâti ancien (appartements avec 1, 2 et 3 chambres) était couplée à une politique de construction de grands appartements neufs.

La Commission recommande de s'orienter vers une rénovation plus légère de la Cité Van Hemelrijck, qui tire parti de l'organisation originelle et de la qualité spatiale des logements, mais aussi de leurs spécificités constructives tout en les dotant du confort indispensable. Elle recommande les investissements les plus rentables en matière de performance énergétique, à savoir une isolation de la toiture avec lestage pour le confort estival et des double vitrages en façade arrière. Elle déconseille l'isolation intérieure des façades avant dont le rendement serait faible et la perte de confort d'été importante. Par conséquent, elle recommande le respect des caractéristiques des huisseries de façade avant (avec verre feuilleté si nécessaire) et, en particulier, de la cage d'escalier.

Veuillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos meilleurs sentiments.

A. VAN LOO

Secrétaire

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke).

J. DEGRYSE

Président