

Dossier examiné en séance plénière du 28/03/2012 (séance 517)

Grand-Place – Hôtel de Ville. Etude historique des châssis (1^e étage) et possibilités d'améliorer la performance énergétique du bâtiment.

Le dossier qui est soumis pour avis de principe à la CRMS comprend :

- une étude historique détaillée des châssis du 1^e étage de l'Hôtel de Ville,
- un rapport dressé par un menuisier relatif à la restauration de ces châssis ainsi que quelques propositions pour améliorer leur étanchéité à l'air ainsi que leur performance thermique,
- un bilan des performances thermiques du bâtiment indiquant pour différents éléments les déperditions d'énergie ainsi que les possibilités pour limiter ces interventions et les économies qui en résulteraient.

En résumé, les 3 documents comportent les informations suivantes :

Etude historique des châssis du 1^{er} étage (réalisée par la Cellule Patrimoine Historique de la Ville, septembre 2010)

La CRMS salue la qualité de l'étude qui comporte un inventaire exhaustif de l'ensemble des châssis du 1^e étage et précise pour chaque type les époques de réalisation (pour la majorité entre 1863 et 1890), les interventions subies à travers le temps, les plans d'archives disponibles et un reportage photographique (vue d'ensemble, vues de détails de chaque élément de quincaillerie, du profil du rejet d'eau et de la pièce d'appui vue de l'intérieur et de l'extérieur, plan d'archive). Cette étude démontre la grande qualité des châssis et des quincailleries.

Rapport relatif à la restauration des châsses et les possibilités d'améliorer leur performance (dressé par le menuisier Paul Mordan, mai 2011)

Ce rapport dresse, pour les châssis du 1^{er} étage, un état des lieux sanitaire. Il propose, par ailleurs, des interventions visant à améliorer l'étanchéité à l'air et les capacités d'isolation thermique des châssis.

D'après le rapport, les châssis du 1^{er} étage présentent un état de conservation très satisfaisant. Leur restauration nécessiterait uniquement des interventions d'ampleur limitée, telles que :

- la réparation ponctuelle des quincailleries;
- la réalisation de greffes très localisées de certaines parties des menuiseries ;
- l'ajustement et le réglage des châssis ;
- le ponçage et la remise en peinture des seuils et jets d'eau ;
- le remplacement de certains profils réparés au fil du temps par des profils non conformes aux profils d'origine ;
- retouches des joints d'étanchéité mal fixés ou vieillis.

Le rapport comprend également une première estimation du coût de la restauration des châssis du 1^e étage.

Certains ouvrants, particulièrement élancés, sont voilés et ferment mal. Plutôt que les démonter ou remplacer à (ce qui comprendrait un risque de casse important lors de la dépose du vitrage), le rapport propose d'adapter la quincaillerie existante par la fixation d'une nouvelle gâche centrale sur la barre de crémone existante. Cette intervention permettrait d'éviter que l'ouvrant ne cintre et améliorerait sensiblement l'étanchéité de l'ouvrage. Selon le rapport, il serait donc intéressant d'étendre cette intervention à l'ensemble des châssis.

D'autres interventions sont mises en avant pour améliorer l'étanchéité à l'air des châssis, à savoir :

- la mise en place d'un nouveau listel comportant un joint souple embrevé à fixer sur l'épaisseur du cochonnet ;
- la mise en place d'une rainure avec joint souple embrevé dans le chant du dormant et de l'ouvrant.

Pour améliorer la performance énergétique des châssis, le menuisier mentionne la possibilité de placer des double châssis (comme cela existe déjà pour certains châssis du 2^e étage) ou un survitrage directement sur le châssis existant. Une petite analyse de la place disponible dans les différents cas pour placer un double châssis a été réalisée dans ce cadre.

Bilan des performances thermiques du bâtiment (rapport de Thermobat, octobre 2010)

Ce rapport analyse l'enveloppe de l'Hôtel de Ville et indique pour différents éléments (murs, niches, dos de radiateurs, menuiseries extérieures, toitures et planchers de grenier) les déperditions d'énergie, les pistes d'interventions qui pourraient être mises en œuvre pour les limiter et enfin les économies qui en résulteraient. Pour chaque piste, le coût des travaux est estimé ainsi que la durée de retour sur investissement. Il s'agit de :

- l'isolation par l'intérieur des murs au dos des radiateurs : retour sur investissement de 2 ans ;
- l'isolation par l'intérieur des « niches » : retour sur investissement de 6 ans ;
- le placement d'un nouveau joint d'étanchéité dans les menuiseries extérieures : retour sur investissement de 7 ans ;
- l'isolation par l'intérieur des plafonds des bureaux du 2^e étage : retour sur investissement de 17 ans ;
- l'isolation des planchers des greniers : retour sur investissement de 23 (pour une isolation de 14cm) ou de 31 ans (pour une isolation de 20cm) ;
- l'isolation de la toiture (entre et sous les chevrons) : retour sur investissement de 24 ans ;
- l'isolation par l'intérieur des murs (uniquement au niveau des bureaux du 2^e étage et d'un des greniers) : retour sur investissement de 32 ans ;
- le remplacement du simple vitrage des bureaux 2^e étage par du verre étiré classique haute performance (Van Ruysdael): retour sur investissement de 49 ans ;
- la restauration des mastics à vitrage : retour sur investissement de 87 ans ;

L'installation de ferme-portes automatiques est également proposée mais son retour sur investissement n'est pas chiffré. Enfin, on mentionne la possibilité de diviser en deux le hall d'entrée pour extraire la cage d'escalier d'honneur du hall d'entrée.

De manière générale, la CRMS estime que les trois études comportent des informations intéressantes qui pourraient constituer un point de départ pour développer une réflexion plus poussée sur une amélioration des performances énergétiques de l'Hôtel de Ville. ***Toutefois, au stade actuel, les résultats des études n'ont pas encore été synthétisés de manière à pouvoir formuler des propositions concrètes et de privilégier certaines pistes, tout en veillant à ne pas porter atteinte aux valeurs patrimoniales de l'édifice.***

La CRMS estime, de manière générale, qu'il conviendrait de ***privilégier les pistes qui présentent un temps de retour sur investissement raisonnable tout en respectant les qualités patrimoniales et hygrothermiques du bâtiment.*** Au stade actuel du dossier, il apparaît, en effet, que certaines pistes, soulèvent d'importantes questions quant à leur compatibilité avec la bonne conservation du patrimoine (l'impact de double-châssis ou survitrages sur la lisibilité des décors intérieurs des salles et cabinets du 1^e étage, la difficulté de mise en oeuvre de ce type de dispositifs dans les baies à impostes ogives, l'impact d'une division entre le hall d'entrée de la cage d'escalier d'honneur, etc.).

La CRMS souhaite rencontrer la Cellule Patrimoine Historique de la Ville et la DMS afin de discuter plus en détail les différentes pistes qui sont énoncées dans le dossier qui contient des informations mais qui ne formule pas une demande précise. Cette discussion devrait permettre d'orienter la Ville de Bruxelles vers les interventions les plus raisonnables et les plus adéquates pour la bonne conservation du bâtiment.