

S.P.R.B. - B.D.U. - D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 09/PFD/495887
N/réf. : AVL/ah/XL-2.489/s.551
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : IXELLES. Rue François Dons, 10-12-14 à 20-22-24. Demande de permis d'urbanisme portant sur la rénovation d'un ensemble de logements sociaux.
Dossier traité par M. M. Briard

En réponse à votre courrier du 14 février 2014 sous référence, réceptionné le 17 février, nous vous communiquons les remarques formulées par notre Commission sa séance du 12 mars 2014, concernant l'objet susmentionné.

Le Foyer Ixellois a décidé de transformer l'ancienne cité Vandeuken en un ensemble de logements de performance énergétique K 40, postulant l'évidement quasi complet des immeubles, la modification profonde des façades donnant en intérieur d'îlot et le remplacement total des menuiseries extérieures. La CRMS s'interroge sur le parti même de cette rénovation particulièrement lourde au vu du bon état général des immeubles et de leurs qualités architecturales indéniables, peu documentées dans le dossier. Elle s'inquiète du fait que ces interventions semblent plutôt démesurées par rapport à l'objectif légitime de rénover et d'améliorer le confort des logements. D'après les explications jointes au dossier, elle comprend que ces rénovations seraient apparemment envisagées sur l'ensemble de la cité sans que ce parti d'intervention se fonde sur un ou des audits préalables. Pourtant, les immeubles se composent de typologies de logements répétitives et une telle étude serait particulièrement profitable. Le projet, qui semble avant tout motivé par des aspects énergétiques, n'est pas non plus expliqué à cet égard par une note spécifique et la demande de permis n'est pas assortie des formulaires PEB obligatoires dans un tel cas.

Par conséquent, la CRMS demande de pouvoir visiter les immeubles afin de se rendre mieux compte de leur intérêt et de rencontrer le maître de l'ouvrage dans le but de documenter l'opération.

LA DEMANDE

Elle concerne la Cité Vandeuken conçue à partir de 1925 par l'architecte A. Callewaert. Sa réalisation faisait suite à la construction par le même architecte de la cité Volta, juste après la Première Guerre. A la différence de celle-ci, qui se compose essentiellement de maisons unifamiliales, la Cité Vandeuken est constituée d'immeubles de logements de 4 étages. Ils se situent le long de la chaussée de Boondael, au sud du cimetière d'Ixelles et s'étendent sur trois îlots. Il s'agit d'un ensemble d'une grande cohérence urbanistique, particulièrement intéressant du point de vue architectural et social, qui mérite certainement une remise en valeur.

La demande concerne la rénovation de deux immeubles donnant sur l'avenue F. Dons (bâtiments G et K). Selon la demande, il s'agirait de la deuxième phase de rénovation, les plans de la première phase portaient sur les immeubles donnant sur les rues Vandeuken et Delbove et sur la chaussée de Boondael (phase « Vandeuken I » - immeubles B, D, E, F). **Le contexte global du projet n'est pas expliqué et ne permet pas de bien comprendre les tenants et les aboutissants de la demande actuelle.**

Le projet vise à rénover les unités de logement selon les principes de l'éco-construction. Le parti général consiste en la rénovation lourde des immeubles et en la transformation très significative de leurs façades arrière. L'aspect des façades à rue serait globalement conservé mais le projet porte sur l'évidement quasi-total des immeubles et suppose d'importants travaux de stabilité.

Les logements seront traversant. Ils sont réaménagés de manière inverse au dispositif actuel : il s'agit d'ouvrir les cuisines et les séjours, équipés de terrasses, vers l'intérieur de l'îlot tandis que les chambres donneraient sur la rue. Les plans portent sur :

- × le remplacement des planchers en bois par une structure en poutres-claveaux (escaliers en granito conservés),
- × le remplacement des dalles de sol et le renforcement des fondations,
- × le placement de nouveaux châssis en bois de mélèze à double vitrage (avec grilles d'aération intégrées),
- × en façade arrière, la suppression des loggias et la création de nouvelles terrasses,
- × la transformation et l'isolation par l'extérieur des façades arrière (y compris le remplacement de tous les linteaux),
- × l'isolation par l'intérieur des façades à rue au niveau des appartements au moyen de plaques de polystyrène et de plaques de plâtre (cages d'escalier non isolées),
- × l'isolation des toitures,
- × l'implantation de panneaux solaires sur les toitures plates et l'aménagement de toitures vertes extensives,
- × l'installation d'un système de ventilation simple flux (type C) pour l'extraction de l'air vicié des locaux humides.

1/ REMARQUES SUR LE PARTI GÉNÉRAL

L'option d'évider la quasi-totalité des immeubles et d'intervenir de manière lourde sur les façades avant et arrière semble préjudiciable aux qualités patrimoniales et architecturales de cet ensemble remarquable. Bien que le projet vise à augmenter les performances énergétiques du bâti, il ne s'inscrit pas dans une logique de développement durable dans la mesure où l'exigence d'atteindre une valeur K 40, correspondant à celle requise pour la construction neuve, s'avère inadaptée aux immeubles anciens de la Cité : elle nécessite le remplacement de toutes les menuiseries extérieures et l'isolation par l'intérieur des façades avant (par un isolant non respirant : le polystyrène). Cette opération explique aussi en partie l'enlèvement de tous les planchers (afin de faciliter la mise en œuvre d'une isolation continue). Le coût d'une intervention aussi importante, essentiellement justifiée par la réduction du montant des charges qui incombent aux locataires, mérite à tout le moins d'être chiffrée pour donner une idée du temps de retour nécessaire pour amortir l'investissement consenti — sans compter que celui-ci se répercutera également sur le montant des loyers.

Il faut souligner, d'autre part, que le parti d'intervention repose seulement sur une « estimation des déperditions actuelles » (voir à la p. 10 de la note technique) et non sur un audit énergétique précis des bâtiments visés. Dans le cadre de l'élaboration de la phase de projet « Vandeuken I », le coefficient d'isolation (valeur K) a été estimé à 157 ; les déperditions thermiques s'élèveraient à 235 kWh/an.m². Il semble que ces observations ont simplement été reportées telles quelles sur les immeubles visés ici, qui font l'objet de la phase II des travaux, sans tenir compte des particularités de chaque entité (orientation, distribution des logements, etc.). Pourtant, au vu du nombre probablement réduit des typologies de logements de la cité, il aurait été probablement très bénéfique de procéder (au moins) à un audit en bonne et due

forme afin d'en exploiter les données et les résultats à l'échelle de la cité appartenant à une seule société de logements.

Par conséquent, la CRMS demande d'effectuer un audit et de mettre à profit les conclusions de cette étude préalable pour examiner un projet moins lourd, permettant de conserver les qualités esthétiques, constructives et hygrothermiques des immeubles concernés et de réduire le montant global des travaux en même temps que l'empreinte de l'opération.

2/ LE REMPLACEMENT DES PLANCHERS EN BOIS

Le projet prévoit de remplacer les planchers en bois de l'ensemble des immeubles concernés. Cette opération de grande envergure postule l'évidement quasi-total des constructions ainsi que des travaux de stabilité très importants. Or, ni l'état de conservation des planchers, ni la pathologie éventuelle des éléments en place ne sont renseignés et les interventions ne sont pas motivées dans la demande. Sur le plan de la stabilité, la demande évoque des essais réalisés sur les bâtiments B, D, E, F (en non sur les deux immeubles concernés). Cependant, ni l'étude de stabilité ni même ses conclusions ne sont renseignés — ce qui mérite un éclaircissement. Dans ce cadre, **on devrait examiner la faisabilité de conserver les structures existantes et de les traiter adéquatement pour les adapter aux normes acoustiques en vigueur.**

3/ LES FAÇADES AVANT

Le projet prévoit l'isolation par l'intérieur des façades au moyen de panneaux rigides et de plaques de plâtre.

L'isolation intérieure des façades est une opération extrêmement délicate dans la mesure où elle crée ou aggrave les ponts thermiques (pierres bleues, linteaux en béton, etc.). Elle place les façades en situation de choc thermique, ce qui va détériorer leurs conditions de conservation de manière générale : les façades isolées par l'intérieur sont plus froides en hiver et plus chaudes en été. Ce phénomène entraîne un risque de fissures en raison des dilatations différentielles entre matériaux. Afin de garantir la bonne conservation de ces façades qui présentent un réel intérêt sur le plan architectural, la CRMS conseille **de recourir à un enduit isolant mince (de type Unilit 20 au autres), éventuellement complété par un enduit respirant.** Ces enduits isolants minces augmentent considérablement le confort des logements sans provoquer les désordres qu'un isolant plus performant engendrerait dans une construction de ce type. Ceci est d'autant plus vrai que les façades des cages d'escaliers ne seraient pas isolées par l'intérieur : l'approche différenciée de façades du même type présenterait un risque de détérioration supplémentaire. L'isolation des vitrages sera alors calculée en fonction des propriétés de l'isolant mince : on optera de préférence pour des vitrages feuilletés, moins isolants que les parois, et on veillera à correctement résoudre les raccords, notamment au niveau des baies. Dans ce contexte, on réexaminera la nécessité de remplacer tous les châssis.

Il est en effet prévu de remplacer l'ensemble des menuiseries des façades avant (selon le « modèle d'origine » mais munies de grilles d'aération et de double vitrage). Cette intervention n'est pas motivée dans la demande et la nature des nouveaux châssis n'est pas renseignée. Or, les châssis de fenêtre font partie intégrante de l'architecture des façades et en constituent un élément très caractéristique de par leur modénature, leurs divisions et la diversité des vitrages. Leur remplacement risque de considérablement banaliser l'aspect des façades. Au vu du très grand nombre de châssis (environ 220 pour la phase II), il s'agirait d'une intervention particulièrement importante qui pourrait être évitée **en conservant et en restaurant les châssis existants tout en les équipant d'un vitrage plus performant pour augmenter l'isolation acoustique et thermique.** La Commission demande de compléter le dossier des menuiseries et d'examiner cette solution alternative.

Suite à la disparition des commerces qui existaient originellement au rez-de-chaussée, il est prévu de réaménager ces espaces en logements. Si rien ne s'oppose à ce principe, il serait toutefois intéressant **d'exploiter les portes existantes pour donner un accès direct aux**

logements du rez-de-chaussée depuis l'espace public (et leur donner une flexibilité supplémentaire) au lieu de les obturer comme prévu. La création de nouvelles fenêtres désaxées par rapport aux baies existantes devrait être revue et ce point devrait être amélioré.

4/ LES FAÇADES SUR COUR

Telle que proposée, la transformation lourde des façades arrière et la création de nouveaux balcons et terrasses ôteraient leurs qualités architecturales aux immeubles et leur confèreraient une image plus « interchangeable ». Ceci pourrait être évité **en conservant davantage leur rythme et leur modénature existants.**

5/ LES COURS INTÉRIEURES

Aucune précision n'est fournie sur l'aménagement des intérieurs d'îlot. Il ne semble toutefois pas prévu de remettre en valeur les espaces verts existants et les plans montrent une importante minéralisation des intérieurs d'îlot. Sur ce point, le projet est d'ailleurs en dérogation au PPAS Boondaël qui autorise des cours minéralisées sur seulement 1/5 de la superficie disponible alors le projet prévoit de recouvrir en dur au moins 2/5 de la superficie.

Il serait donc souhaitable de **retrouver le caractère végétal des intérieurs d'îlots et d'associer un architecte paysager au projet pour améliorer ce volet du projet.** Pour rappel, les intérieurs d'îlot étaient originellement occupés par les jardins privatifs des logements des rez-de-chaussée. Outre l'impact positif sur les qualités spatiales et architecturales des espaces concernés, la restitution d'une masse végétale augmenterait la qualité de vie des habitants en même temps qu'elle réduirait les nuisances dues à la réverbération des bruits et serait bénéfique pour le microclimat des espaces concernés. A cet égard, l'attention du demandeur est attirée sur le fait que les jardins en intérieurs d'îlot induisent des zones de fraîcheur (dus à présence des arbres et à la capacité de rétention de l'eau) et qu'ils contribuent ainsi aux bonnes conditions climatiques à l'intérieur des logements.

EN CONCLUSION, la Commission propose au demandeur d'organiser une visite des lieux avec le Foyer ixellois, maître d'ouvrage, pour éclairer son point de vue à ce sujet et elle est prête à mettre toute son expertise au profit d'une approche plus respectueuse de cet ensemble patrimonial remarquable.

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : BDU-DU : M. Briard
BDU-DMS : Th. Wauters, directeur f.f., H. Lelièvre, M. Muret, O. Goossens, N. De Saeger