

24 FEVRIER 2015

⑥

# RÉNOVATION D'UN IMMEUBLE RUE EEKHOUD 46 À SCHAERBEEK

⑥

## INAUGURATION DE TROIS APPARTEMENTS POUR FAMILLES À FAIBLES REVENUS

⑥

### UNE RÉALISATION DE RENOVASSISTANCE asbl LOGEMENT POUR TOUS asbl

⑥

AVEC LE SOUTIEN  
DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE,  
DE LA FONDATION PRO RENOVASSISTANCE,  
ET DE NOMBREUSES PERSONNES PRIVÉES.



**RENOVASSISTANCE**

## ⑥ Les acteurs des projets

**L**a rénovation de cet immeuble est le fruit d'une collaboration efficace entre :

- ⑥ **RENOVASSISTANCE ASBL**, auteur et coordinateur du projet.
- ⑥ **LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
qui octroie les primes à la rénovation, et les primes aux économies d'énergie, couvrant 18 à 25% du budget total de la rénovation des appartements.
- ⑥ **LA FONDATION PRO RENOVASSISTANCE**  
propriétaire de la maison, qui l'a mise à disposition de RENOVASSISTANCE et qui appuie l'ASBL par ses moyens financiers et se porte garante du remboursement des prêts octroyés à l'ASBL.
- ⑥ **LOGEMENT POUR TOUS ASBL**  
agence immobilière sociale mandatée par RENOVASSISTANCE pour la gestion locative des appartements.
- ⑥ **LE BUREAU D'ARCHITECTURE LOW-A** (Maxime Liégeois et Raphael Tilman), **MOMMAERTS-SAFETY**, bureau de coordination sécurité-santé, et **L'ENTREPRISE EAU-COURANT** (Joao Azinheira), qui ont mis toutes leurs compétences et tout leur enthousiasme dans la réalisation de ce projet.

⑥

# ⑥ PROJET RUE EEKHOUD 46

## Caractéristiques de l'immeuble :

Immeuble entre mitoyens de gabarit R+2+combles.

Largeur de façade : 5.90 m.

Profondeur de l'immeuble : de 8.90 m. à 12.65 m.

Présence de caves sous l'entièreté du bâtiment.

Présence d'un jardin situé au niveau des caves.

## Programme d'occupation :

- Au rez-de-chaussée : appartement 1 chambre – 1 salle d'eau – balcon + accès au jardin ;
- Au 1<sup>er</sup> étage : appartement 1 chambre – 1 salle d'eau – wc séparé - balcon ;
- Aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage (combles) : appartement duplex 3 chambres – 2 salles d'eau – wc séparé – balcon ;
- Dans les caves : local compteurs et caves privatives.

## La rénovation :

Hormis au niveau des caves, l'immeuble a subi une rénovation lourde.

Dans l'ensemble, la structure de l'immeuble était relativement saine excepté le complexe toiture plate de "l'annexe arrière" qui a été entièrement renouvelée.

Par le passé déjà, l'immeuble a dû faire l'objet de transformations. Il est fort probable que c'est lors de ces travaux que les balcons arrières existants ont tous été refermés, en vue d'y placer des sanitaires. Cela empêchait alors toute lumière naturelle de pénétrer dans les pièces du milieu du bâtiment rendant celles-ci très peu agréables à vivre.

La rénovation de l'immeuble a permis de placer les sanitaires à des endroits plus appropriés et de ré-ouvrir les balcons permettant ainsi à la lumière d'être traversante, et aux appartements d'être dès lors bien plus lumineux.

Bien que cela ait un certain impact sur le budget des travaux, la rénovation a permis, et il faut s'en réjouir, de retrouver l'aspect d'origine de la façade avant notamment au niveau des dessins des menuiseries extérieures, corniches et ferronneries.

La bonne performance énergétique des appartements a également guidé la rénovation.

Ainsi, l'entièreté de l'immeuble a été isolée et une attention toute particulière a été apportée à l'étanchéité à l'air du bâtiment.

## Caractéristiques d'isolation thermique :

- façade arrière : 16 cm de polystyrène graphité + enduit siliciné ;
- façade avant : placotherm 5 cm continu + étanchéité à l'air de chaque tête de gîte ;
- toiture à versants : 12 cm de PUR (polyuréthane) sur chevrons + 8 cm de laine de roche entre chevrons + frein vapeur auto-régulant ;
- toiture plate : frein vapeur auto-régulant + 12 cm de PUR (polyuréthane)
- plancher appartement rez : frein vapeur auto-régulant + 14 cm de PIR (polyisocyanurate) sous gitage (= plafond caves) ;
- plancher hall commun et cloisons entre caves et hall commun : placotherm 5 cm ;
- murs appartements vers hall commun escaliers : placotherm 5 cm ;
- châssis bois équipés de vitrages U 1.0 W/m<sup>2</sup>K et intercalaires thermiquement améliorés.

## Caractéristiques des techniques spéciales :

- chaque appartement est équipé de sa propre chaudière gaz murale modulante. Les émissions de chaleur se font par des radiateurs et sèche-serviettes ;
- chaque appartement est équipé d'un système de ventilation type C (amenée d'air naturelle et évacuation d'air mécanique) ;
- afin de préserver l'étanchéité à l'air des appartements, les hottes sont de type "filtre à charbon actif" ;
- l'entièreté du réseau chauffage et sanitaire a été renouvelé ;
- l'entièreté du réseau électrique a été renouvelé ;
- le réseau d'égouttage existant a été entièrement contrôlé et a subi quelques adaptations (nouveaux repiquages).

## Caractéristiques des parachèvements :

- Les sols de toutes les pièces d'eau et wc sont équipés de chapes Lewis afin de pouvoir être carrelés de façon durable et de préserver au maximum les gîtages en bois des planchers en cas de fuite d'eau éventuelle ;
- toutes pièces d'eau et cuisines sont munies de faïences murales ;
- les sols des pièces de vie sont équipés de vinyle. Lorsque le plancher sépare deux appartements distincts, un panneau acoustique (OSB + laine de bois) est placé sous le vinyle.
- tous planchers et cloisons séparant deux entités (appartements et/ou hall commun) ont une résistance au feu minimale de 60 minutes ;
- toutes portes d'entrée des appartements et vers les caves ont une résistance au feu minimale de 30 minutes ;

- afin de compléter la protection contre l'incendie, un éclairage de secours, des détecteurs de fumée et des extincteurs équipent le bâtiment.

**Estimation des économies d'énergie générées par la rénovation**  
**(suivant l'outil PHPP) :**

Appartement rez-de-chaussée :

- consommations chauffage estimées avant travaux (aucune isolation) : +/- 1.000 €/an
- consommations chauffage estimées après travaux : +/- 400 €/an, soit 60% en moins

Appartement 1<sup>er</sup> étage :

- consommations chauffage estimées avant travaux (aucune isolation) : +/- 750 €
- consommations chauffage estimées après travaux : +/- 210 €, soit 70% en moins

Appartement duplex 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage :

- consommations chauffage estimées avant travaux (aucune isolation) : +/- 1.800 €
- consommations chauffage estimées après travaux : +/- 350 €, soit 80% en moins

## La rénovation en chiffres

**Budget total de la rénovation :**

travaux	350.000,00 €
honoraires architecte, ingénieur, coordinateur sécurité-santé et divers	36.600,00 €
TVA 6% sur travaux	21.000,00 €
TVA 21% sur honoraires	6.000,00 €
total	<u>413.600,00 €</u>

**Surfaces concernées (appartements)**

surface totale <b>brute</b> (murs, communs et caves compris)	290,00 m <sup>2</sup>
surfaces <b>nettes</b> des planchers habitables (*)	196,00 m <sup>2</sup>
- appartement 1 chambre rez	45,00 m <sup>2</sup>
- appartement 1 chambre 1 <sup>er</sup>	51,00 m <sup>2</sup>
- appartement 3 chambres 2 <sup>ème</sup> et 3 <sup>ème</sup>	100,00 m <sup>2</sup>

**Coût de la rénovation au m<sup>2</sup>**

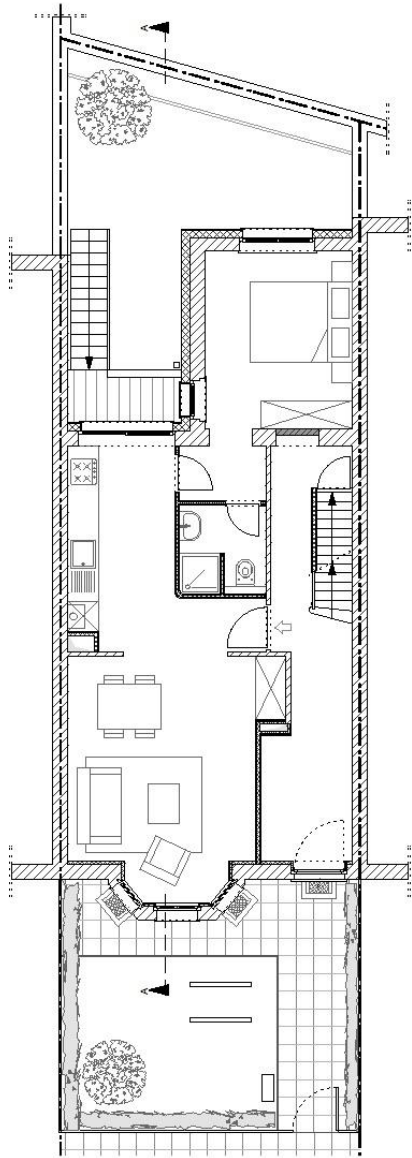
De ces chiffres on déduit les coûts suivants :

• coût de rénovation au m <sup>2</sup> <b>brut</b>	1.426,00 €/m <sup>2</sup>
• coût de rénovation au m <sup>2</sup> <b>net</b> (*)	2.110,00 €/m <sup>2</sup>

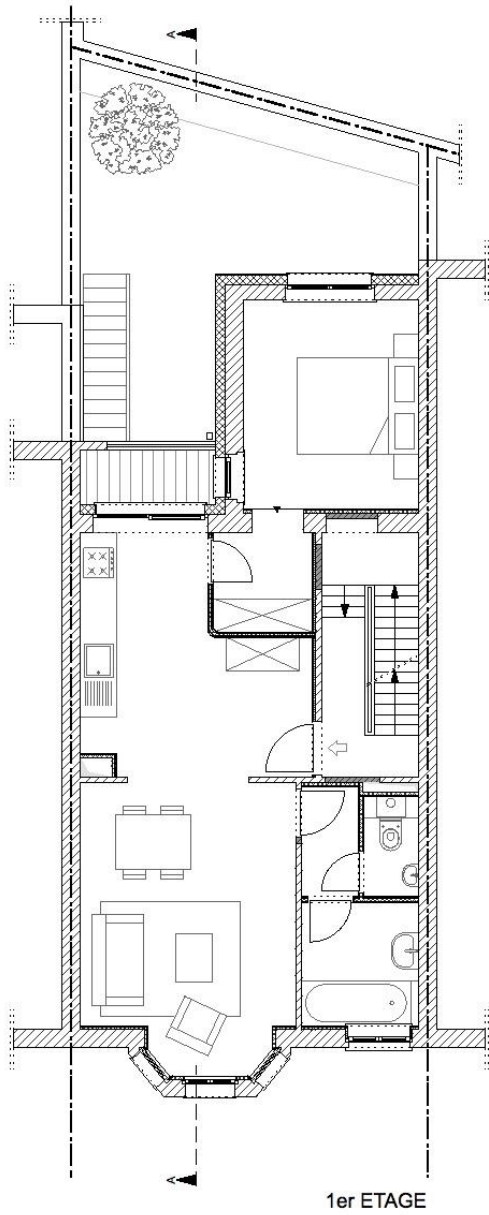
(\*) surface de plancher habitable, à l'exclusion des communs, escaliers, balcons ,caves...

# La rénovation en plans

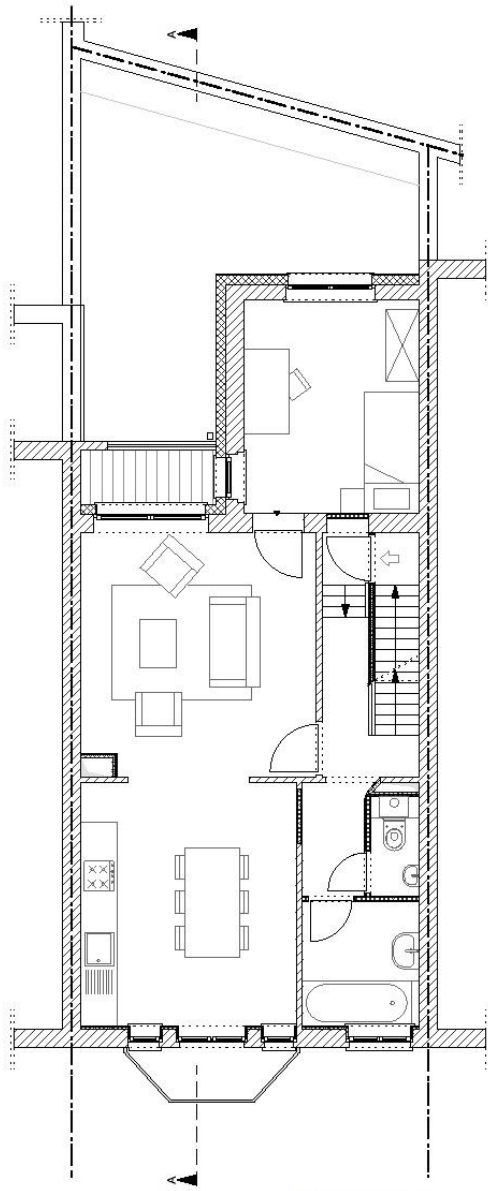




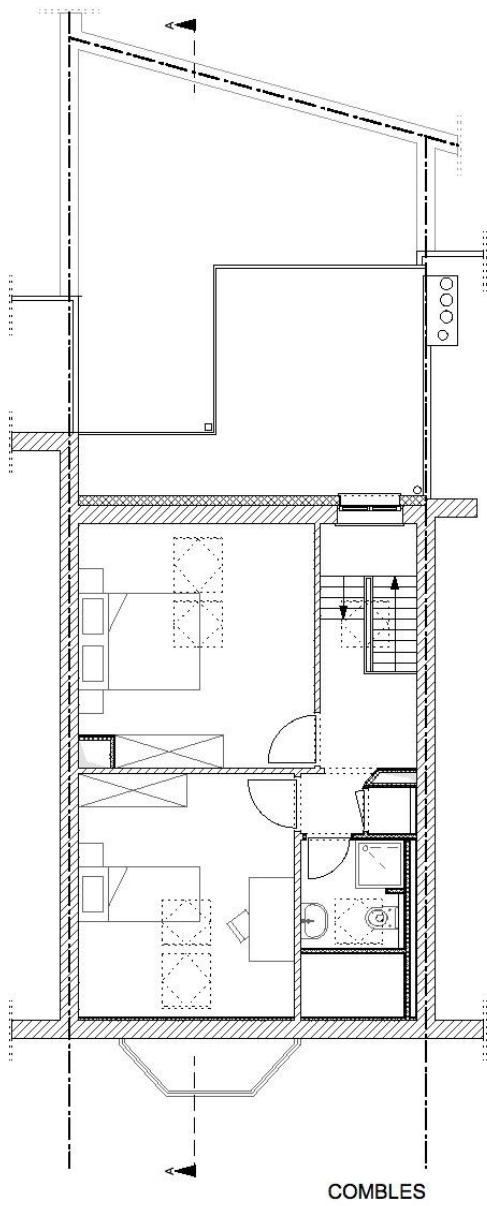
REZ-DE-CHAUSSEE



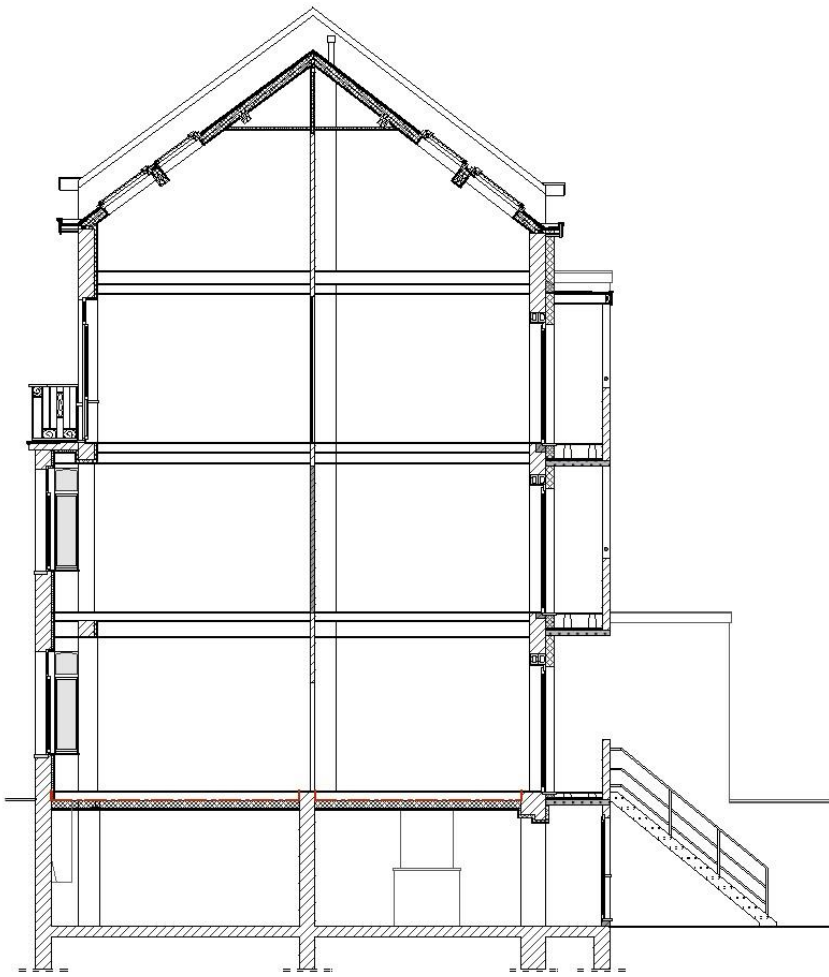
1er ETAGE



2ieme ETAGE



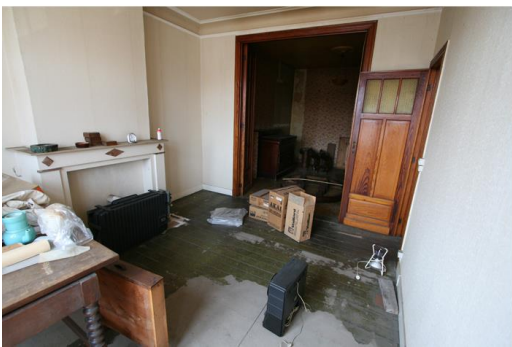
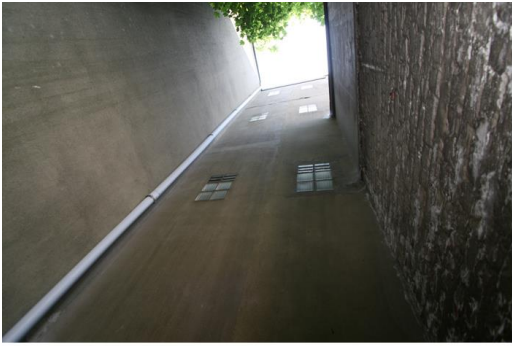




COUPE AA

## Quelques photos avant...





⑥ Quelques photos après !





© **Le Conseil d'Administration de RENOVASSISTANCE ASBL**

Bernard Cassiers, vice-président  
Philippe Cuyllits  
Paul Defawe, président  
Pierre Dupuis, trésorier  
Philippe Etienne  
Philippe Jacques de Dixmude  
Ludovic Vandeputte  
Emmanuel Waucquez  
Eliane Simons-Waucquez, secrétaire

© **Le Conseil d'Administration de la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE**

Bernard Cassiers  
Robert De Bauw  
Paul Defawe  
Gabrielle Lefèvre  
Jean-François Lehembre, président  
Michel Lemaire  
Ludovic Vandeputte

© **Le Conseil d'Administration de LOGEMENT POUR TOUS**

Bernard Cassiers, président  
Paul Defawe  
Daisy Desablens  
Pierre Hargot  
Floriane Philippe  
Olivier Van Craenenbroeck  
Marie Wastchenko

© **L'Équipe de LOGEMENT POUR TOUS**

Volodymyr Berezniuk  
Marie Ceysens  
Ann Denef  
Pierre Denis, directeur  
Abdenmour Farhi  
Valérie Flahaut  
Jean-Michel Gérin  
Anne-Claire Morelle  
Jalila Moussafir  
Stéphane Peters  
Géraldine Thomas  
Daniel Tuset-Perez

## **RENOVASSISTANCE ASBL**

☒ Rue du Chimiste 34-36 bte 10 1070 Bruxelles  
tel 0475.51.92.65 fax 02.524.55.16  
www.renovassistance.be  
renovassistance@gmail.com

**TRIODOS IBAN BE61 5230 4038 5017 BIC TRIOBEBB**

Siège social : Boulevard de la Révision 25 1070 Bruxelles

## **LOGEMENT POUR TOUS ASBL**

☒ Rue du Chimiste 34-36 bte 10 1070 Bruxelles  
tel 02.524.54.30 fax 02.524.55.16  
lpt.izw@misc.irisnet.be

## **FONDATION PRO RENOVASSISTANCE**

**FONDATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

☒ Rue du Chimiste 34-36 bte 10 1070 Bruxelles  
tel 0475.51.92.65 fax 02.524.55.16  
www.prorenovassistance.be  
info@prorenovassistance.be

**TRIODOS IBAN BE98 5230 4209 9893 BIC TRIOBEBB**

(réduction fiscale pour dons de plus de 40,00 euros)