

25 SEPTEMBRE 2017
DOSSIER DE PRESSE

⑥

RENOVATION
RUE D'ANETHAN 15-17 À 1030 SCHAERBEEK

⑥

**INAUGURATION DE UN APPARTEMENT
POUR FAMILLE À FAIBLE REVENU**

⑥

UNE REALISATION DE

- **RENOVASSISTANCE asbl**
- **LOGEMENT POUR TOUS asbl**
- **L'INST. TECHN. SUP. CARDINAL
MERCIER**
- **L'ASSOCIATION DES OEUVRES DES
PAROISSES DE BRUXELLES NORD-EST**

⑥

AVEC LE SOUTIEN

**DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE,
DE LA FONDATION PRO RENOVASSISTANCE,
ET DE NOMBREUSES PERSONNES PRIVÉES.**



⑥ Les acteurs de ces 2 projets

La rénovation de ces immeubles est le fruit d'une collaboration efficace entre :

- ⑥ RENOVASSISTANCE ASBL, auteur et coordinateur du projet.
- ⑥ Les propriétaires
 - du 15-17 rue d'Anethan** : L'ASSOCIATION DES ŒUVRES PAROISSIALES DU DOYENNÉ BRUXELLES NORD-EST, propriétaire et l' INSTITUT TECHNIQUE SUPÉRIEUR CARDINAL MERCIER, emphytéote ;
 - du 83 rue Hap** : L'ASSOCIATION DES ŒUVRES PAROISSIALES DE LA PAROISSE SAINTE-GERTRUDE À ETTERBEEK.
- 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
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 Les architectes et entrepreneurs
 - du 15-17 rue d'Anethan** : Gregory HYE (Atelier d'Architecture ARCANNE) et Joao AZINHERA (scr1 EAU-COURANT) ;
 - du 83 rue Hap** : Raphaël TILMAN (LOW-A) et Adem TÜRKSOY (spr1 MULTI BATI SOLUTION) ;
 - les bureaux ENESTA, conseiller en énergie et COSEAS, coordinateur sécurité-santé

⑥

⑥ Rue d'Anethan : jamais 2 sans 3 !

Décidément, notre partenariat avec les écoles de Schaerbeek est des plus fructueux ! En juillet, nous inaugurons le 19 avenue Rogier, troisième maison que nous confiait la Communauté Educative Sainte-Marie.

Aujourd'hui, c'est au tour de l'Institut Technique Supérieur Cardinal Mercier qui nous avait déjà fait confiance en 2008 pour rénover le 35 boulevard Lambermont et en 2010 le 44 rue Portaels.



Ce projet se distingue par deux configurations inhabituelles :

- au niveau juridique, la propriété se partage entre l'école qui jouit du bien en vertu d'une emphytéose et l'AOP Bruxelles Nord-Est qui a accepté de renouveler celle-ci pour 30 ans et de permettre à l'école de conclure un bail à rénovation de 20 ans ;

- au niveau de l'aménagement, nous n'avons rénové que le second étage - inoccupé depuis le départ du locataire – puisque le rez-de-chaussée et l'arrière sont utilisés par la section « mécanique » de l'école et le premier étage est loué par l'Œuvre Nationale de l'Enfance (ONE).



Ce double immeuble remarquable, conçu en 1923 par l'architecte Teugels, est repris à l'inventaire du patrimoine dressé par la Direction des Monuments et Sites et a nécessité la réfection à l'identique des lucarnes ouvragées du toit « Mansart ».

Comme ce plateau ne se prêtait pas une division, nous y avons aménagé un vaste appartement de 4 chambres, destiné à une très grande famille, public pour lequel le manque de logement abordable est criant. C'est le premier projet où la réglementation énergétique nous a imposé une isolation équivalente à celle d'un immeuble neuf, ce qui a alourdi le budget, mais profitera au futur locataire dont les factures énergétiques seront allégées. Le permis d'urbanisme a été reçu en mars 2016 et le chantier, a démarré en novembre.

⑥ Conception, réalisation et aspects techniques des projets

1. Rue d'Anethan 15-17

⑥ 1.1 Programme

Transformation d'un étage de chambres de bonne (2^e étage) en un appartement 4 chambres très basse énergie (presque passif).

⑥ 1.2 Conception

Le dernier étage de cet immeuble aux multiples usages (garage automobile pour la formation des étudiants de l'Institut Technique Cardinal Mercier, bureaux et espaces de consultations de l'ONE) a été aménagé en un logement de 4 chambres.

Les architectes, soucieux de la qualité de vie de la grande famille qui y vivra, ont imaginé des espaces conviviaux, pratiques et très lumineux. Conscients que les consommations d'un logement sont trop souvent causes de précarité économique pour les familles, ils ont aussi été particulièrement attentifs à la qualité énergétique du logement.

La toiture et les façades ont toutes été isolées et présentent désormais des résistances thermiques supérieures aux normes PEB, avec un soin tout particulier apporté à la façade mansardée.

Une ventilation mécanique double-flux à haut rendement de récupération de chaleur garantit la bonne qualité de l'air du logement tout en réduisant les besoins de chauffage.

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont produits par une chaudière individuelle au gaz à condensation.

Le travail minutieux des détails et la qualité de l'exécution sur chantier procurent à l'habitation un niveau d'étanchéité à l'air et une performance énergétique pratiquement équivalents à ceux qui sont imposés pour les constructions neuves passives en région bruxelloise.

Cette rénovation a été également menée dans le respect du patrimoine remarquable de l'immeuble qui date de 1932. La façade mansardée et les lucarnes ont été restaurées à l'identique et leurs châssis ont été remplacés par des châssis en bois avec un triple vitrage, conçus dans le souci d'une esthétique la plus proche possible de leur forme initiale.

Le hall d'entrée et la cage d'escalier menant à l'appartement ont été rénovés et mis en conformité suivant les exigences des pompiers.

Les baies de façade arrière ont été agrandies de manière à optimiser la lumière dans les espaces de vie. Un accès à la terrasse posée sur le toit plat a été aménagé à l'arrière du logement.

Afin d'agrémenter le séjour d'une vue à rue, une baie a été percée dans le pignon mitoyen.

La dernière volée d'escalier a été reconstruite dans une esthétique plus contemporaine pour marquer l'intervention et le passage à un niveau rénové en profondeur.

Les aménagements, les finitions et les couleurs à l'intérieur du logement se veulent volontairement sobres et neutres. Les architectes ont voulu laisser toute la liberté aux futurs habitants de s'approprier l'espace et de s'y installer selon leur goût.

⑥ 1.3 La rénovation en chiffres

Budget total de la rénovation :

Travaux	305.000,00 €
Honoraires architecte, coordinateur sécurité-santé et divers	36.000,00 €
TVA 6% sur travaux	18.300,00 €
TVA 21% sur honoraires	7.560,00 €
Total	<u>366.860,00 €</u>

Surfaces concernées (appartements) :

surface totale brute (murs, communs et caves compris)	250,00 m ²
surface nette du plancher de l'appartement de 4 chambres	105,00 m ²

Coût de la rénovation au m² :

De ces chiffres on déduit les coûts suivants :

coût de rénovation au m ² brut	1.467,00 €/m ²
coût de la rénovation au m ² net (*)	3.494,00 €/m ²

(*) surface de plancher habitable dans l'appartement, à l'exception des communs, escaliers, balcons, caves...

⑥ 1.5 Photos avant – pendant – après





