

**RENOVATION D'UN IMMEUBLE SIS  
RUE DIEUDONNÉ LEFEVRE 47  
À LAEKEN**



**INAUGURATION D'UNE MAISON  
UNIFAMILIALE  
POUR FAMILLE À FAIBLES REVENUS**



UNE REALISATION DE

**RENOVASSISTANCE asbl  
LOGEMENT POUR TOUS asbl**



AVEC LE SOUTIEN

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



**RENOVASSISTANCE**

# • Les acteurs du projet

La rénovation de cet immeuble est le fruit d'une collaboration efficace entre :

- RENOVAASSISTANCE ASBL, auteur et coordinateur du projet ;
- Monsieur Stéphane ANDRÉ, propriétaire de cet immeuble, qui le met à disposition de RENOVAASSISTANCE pour y aménager un logement destiné à une famille démunie ;
- LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE qui octroie les primes à la rénovation, et les primes aux économies d'énergie, couvrant 18 à 22% du budget total de la rénovation des appartements ;
- LA FONDATION PRO RENOVAASSISTANCE qui appuie l'ASBL par ses moyens financiers et se porte garante du remboursement des prêts octroyés à l'ASBL ;
- LOGEMENT POUR TOUS ASBL agence immobilière sociale mandatée par RENOVAASSISTANCE pour la gestion locative des appartements ;
- APRIM ARCHITECTURE, Bureau d'architecture, ENESTA, conseiller en énergie, ENTHALPIE, coordinateur sécurité-santé, Jacques DUFOUR, ingénieur en stabilité, et l'entreprise COREBAT qui ont mis toutes leurs compétences et tout leur enthousiasme dans la réalisation de ce projet.



# • Comment transmettre un patrimoine familial en soutenant un projet altruiste ?

Le propriétaire tenait à conserver la maison de ses parents mais son inoccupation en avait fait rapidement la cible de pillages. Nous l'avons visitée fin septembre 2016 et dès la signature de la lettre d'intention en juin 2017, nous avons pu aller de l'avant.

S'agissant d'une jolie maison mitoyenne avec jardin, nous avons choisi de garder son **affectation unifamiliale avec 4 chambres**, très demandée par les familles nombreuses. Toutefois, pour résoudre les problèmes de stabilité générés par une annexe et pour donner une surface suffisante aux pièces de vie, nous avons opté pour la démolition de cette annexe et la construction d'une extension au rez-de-chaussée.



La demande de permis d'urbanisme a été introduite en décembre 2017 mais l'accusé de réception de dossier complet n'est arrivé qu'en août 2018. Entretemps, le bail de rénovation de 24 ans avait été signé en janvier.

En octobre 2018, la commission de concertation a émis un avis unanimement favorable ! Cependant, le permis n'est arrivé qu'en février 2019, reportant en août la signature du contrat d'entreprise et en septembre la confirmation de la promesse de prime.

Dernier contretemps : l'autorisation d'occupation de la voirie par l'entrepreneur a été considérablement retardée parce que la rue était devenue entretemps une voirie régionale. Le chantier a enfin pu commencer en janvier 2020 et a duré 12 mois. Les locataires ont pu emménager en **mars 2021**.

***Alors que bon nombre de personnes qui n'ont pas les moyens de rénover un bien auquel elles sont attachées se résignent à le vendre, la démarche de ce propriétaire est peu fréquente et nous avons voulu la faire partager par un interview réalisé par la journaliste Gabrielle Lefèvre fin 2020.***

### **Un toit pour la vie, ou comment conjurer quarante années d'oubli**

Qu'est-ce qui peut pousser un propriétaire disposant de peu de moyens à faire un pari de longue durée sur son patrimoine familial en piteux état ? C'est l'histoire de M. Stéphane André, qui a vécu son enfance dans cette maison située dans la zone du canal près de Tour et Taxis et que sa mère a continué d'habiter jusqu'à son décès. Cette famille a assisté à la lente agonie du quartier et de la maison qu'elle ne pouvait correctement rénover faute de moyens.

*« J'ai vécu dans cette maison qui à défaut de pouvoir être correctement rénovée s'est progressivement abîmée », raconte Stéphane André. « Au décès de maman, je ne pouvais pas me résoudre à la vendre alors qu'elle était en piteux état, qu'elle avait été squattée. Mais je n'avais pas les moyens de contracter un emprunt afin de la rénover. J'ai cherché des solutions mais en tant que particulier il n'est pas évident de constituer un dossier de demande d'aide auprès des autorités publiques, c'est un vrai parcours du combattant ! »*

C'est par hasard que Stéphane André est tombé sur un article concernant RENOVASSISTANCE, décrivant une maison rénovée par ses soins. Vers 2015, il a eu un premier contact avec l'association.

*« Je me suis dit : pourquoi pas ? Faire le pari de confier une maison pendant une vingtaine d'années tout en la gardant, sans en tirer profit soi-même pour la retrouver en bon état et, de plus, en servant une bonne cause. Après plus d'un an de contacts avec cette asbl, nous sommes arrivés à un bon compromis : concilier un projet altruiste avec un projet personnel, familial : transmettre un bien immobilier à mes enfants. »*

Stéphane André a été témoin de l'évolution de ce quartier qui s'est dégradé considérablement depuis les années 70. Il a vu comment cette zone de canal, de la rue Marie-Christine, de Tour et Taxis s'est transformée, occupée par des personnes vieillissantes, en difficultés économiques, puis par des personnes d'origine étrangères qui ont occupé un bâti rarement en bon état et créé des commerces en remplacement des autres, en faillite ou fermés pour cause de

départ. Il nous décrit ce quartier bruyant : les véhicules circulant à toute vitesse sur les pavés, les trajectoires des avions le long du canal, les sirènes hurlantes des services de police ou de secours...

A côté de cela, il a assisté à la Bruxellisation du Quartier Nord transformé en centre d'affaires et, le long du canal, aux projets résidentiels pour classe sociale aisée. Impossible de vendre un bien délabré dans ce contexte et impossible d'obtenir des prêts pour réaliser une rénovation. A cela s'ajoute la menace d'une amende pour immeuble non occupé... *« C'est injuste car la seule proposition que je recevais était de la vendre, et donc au seul bénéficiaire de groupes immobiliers qui peuvent investir dans la transformation à long terme de ces quartiers. Ainsi, la classe moyenne se voit dépouillée de son maigre patrimoine. Or, un patrimoine est non seulement un bien foncier mais également une trace des générations précédentes. Il permet aux suivants de jouir financièrement d'une manière raisonnée et raisonnable d'un bien et pourquoi pas en soutenant une cause sociale mais également de se souvenir des racines et de l'histoire des aînés. Pour paraphraser Rabelais « (science) finance sans conscience n'est que ruine de l'âme ! », développe Stéphane André.*

*« La situation a changé vers les années 2000 avec l'apparition des contrats de quartier, des zones prioritaires, etc. L'action des pouvoirs publics était manifeste mais en tant que particulier, il était parfois difficile de bénéficier de l'information nécessaire. Heureusement, RENOVASSISTANCE prend en charge toutes les démarches administratives, urbanistiques, primes, etc. Cela m'a donné une paix intérieure car je me sentais libéré de ces tracasseries. »*

A présent, Stéphane André attend la fin des travaux, postposée au début de 2021 à cause de la pandémie de la Covid-19.

*« La cause de RENOVASSISTANCE est bonne car il est essentiel d'assurer la sécurité des gens en les abritant sous un toit en bon état. C'est un des éléments qui concourent au bien être des familles et par la même occasion à la santé des individus qui peuvent ainsi assurer leur évolution sociale et surtout scolaire pour les enfants. »*

*« La santé et l'éducation sont les pierres angulaires de tout système prétendument évolué et une maison saine y contribue », conclut Stéphane André.*

**résent de ne pas recourir à un financement extérieur.**

# • Conception, réalisation et aspects techniques du projet

## Le programme :

Au vu de la taille de la maison, il est apparu rapidement que la meilleure solution était de lui conserver son affectation en maison unifamiliale, en essayant d'optimiser l'utilisation de l'espace pour créer aux étages 4 chambres et deux salles de bain, et au rez un vestiaire, un wc et un vaste espace ouvert et lumineux pour la cuisine et le living.

## La conception :

La façade à rue, présentant des qualités architecturales intéressantes, a été préservée. De même, à l'intérieur, des éléments intéressants comme le granito du hall d'entrée et l'escalier ont été conservés.

A l'arrière par contre, une annexe instable a été démolie, et remplacée par une extension du rez sur toute la largeur, pour donner espace, vue et lumière au living.

L'isolation thermique de toutes les parois extérieures est supérieure aux normes actuelles en vigueur. Tous les murs extérieurs sont isolés par l'intérieur ou l'extérieur ; le toit est isolé par des panneaux PIR (sparkling) généreusement dimensionnés ; les nouveaux châssis sont équipés de doubles vitrages très performants. Nous atteignons ainsi des niveaux énergétiques très performants et profitons dès lors des primes prévues pour les travaux en vue d'économiser de l'énergie.

Par volonté d'économie, les finitions sont robustes et sobres, mais la maison est bien équipée (cuisine équipée, rails à rideaux, lampes, ...) afin d'éviter au maximum les ajouts bricolés et d'amener les locataires au respect du bien loué.



## • La rénovation en chiffres

### • Budget total de la rénovation :

|  |                    |
|--|--------------------|
| travaux  | 248.000,00 €       |
| honoraires architecte, ingénieur,<br>coordinateur sécurité-santé et divers | 20.500,00 €        |
| TVA 6% sur travaux   | 15.000,00 €        |
| TVA 21% sur honoraires   | 4.300,00 €         |
| total  | <hr/> 287.800,00 € |

### • Surfaces concernées)

|  |                       |
|--|-----------------------|
| surface totale <b>brute</b> (murs, escaliers et caves compris) | 212,00 m <sup>2</sup> |
| surface <b>nette</b> des planchers (hors caves et escaliers)   | 134,00 m <sup>2</sup> |

### • Coût de la rénovation au m<sup>2</sup>

De ces chiffres on déduit les coûts suivants :

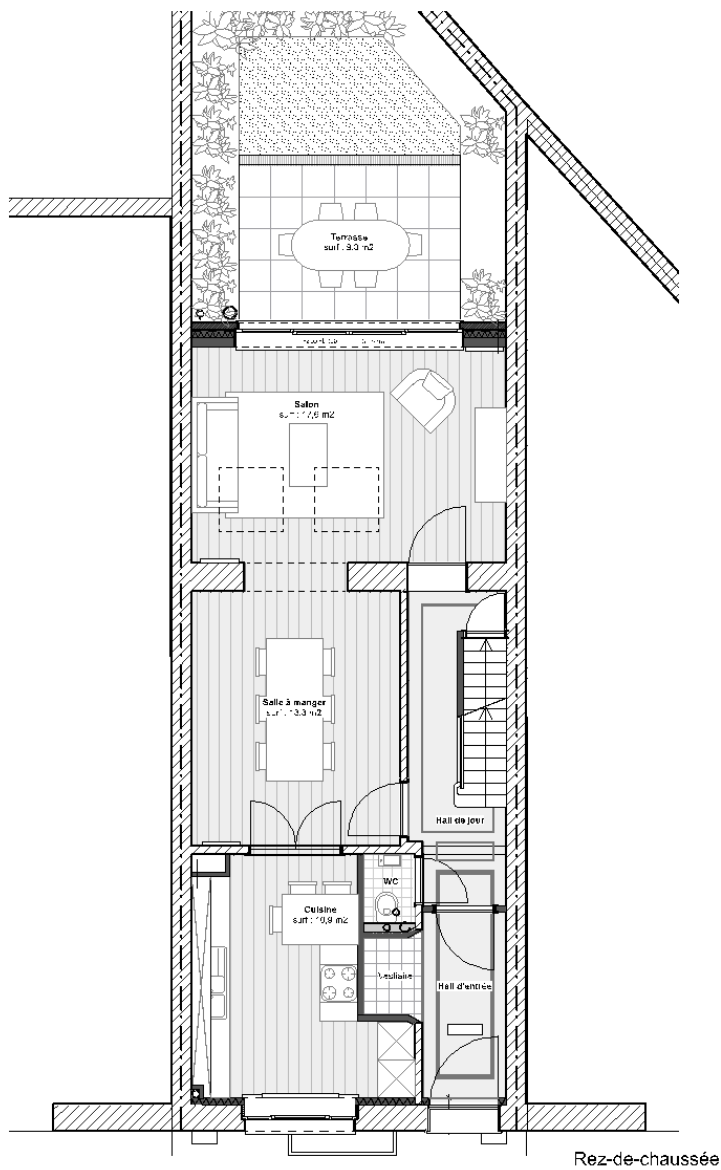
|  |                           |
|--|---------------------------|
| • coût de rénovation au m <sup>2</sup> brut    | 1.357,00 €/m <sup>2</sup> |
| • coût de rénovation au m <sup>2</sup> net (*) | 2.147,00 €/m <sup>2</sup> |

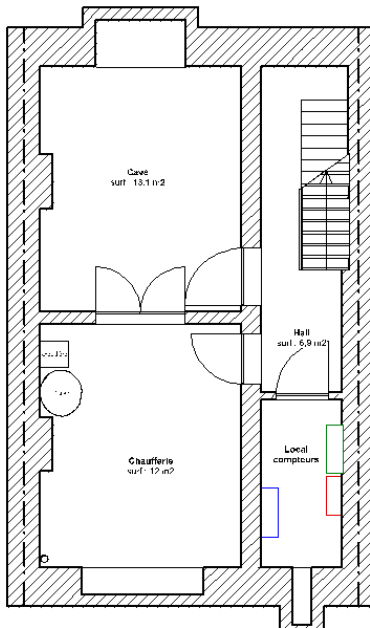
*(\*) surface de plancher habitable dans l'appartement, à l'exclusion des communs, escaliers, balcons, caves...*



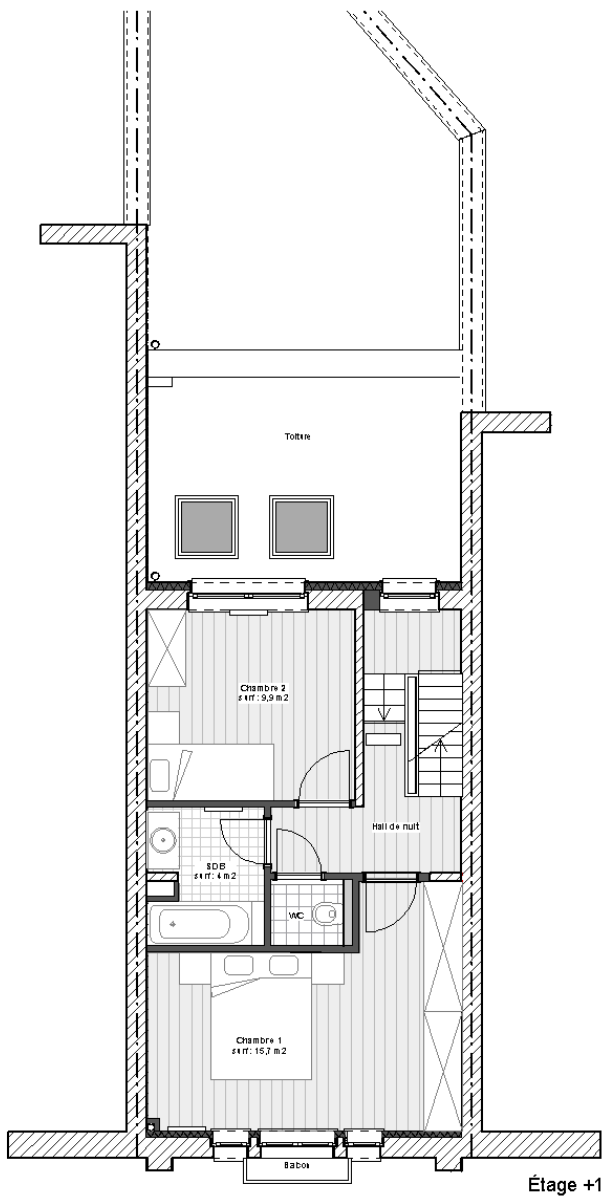


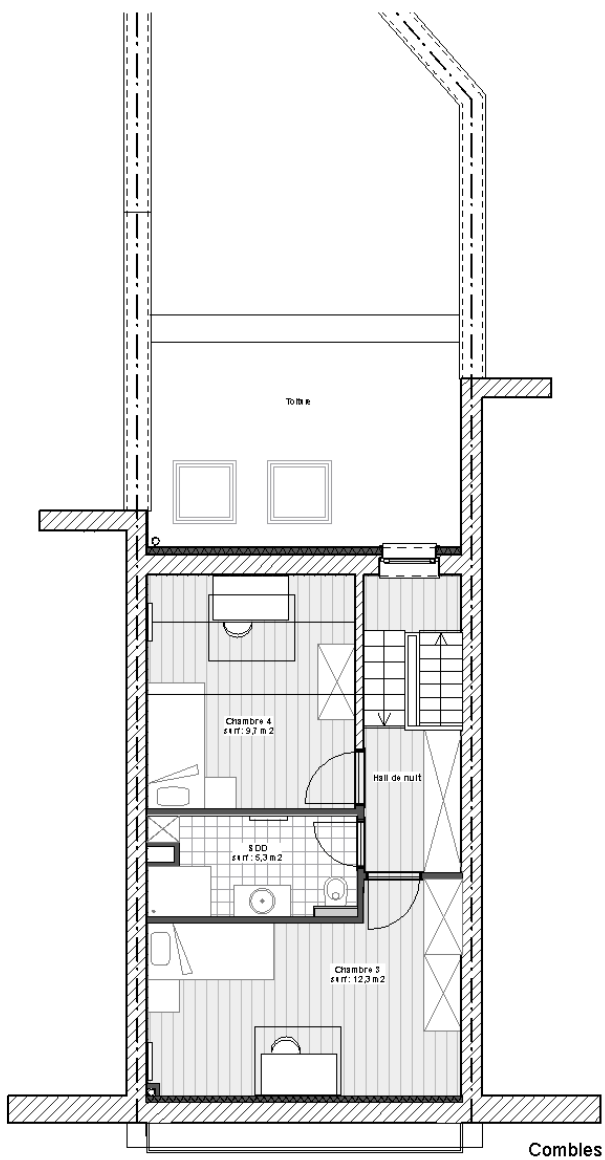
# • La rénovation en plans

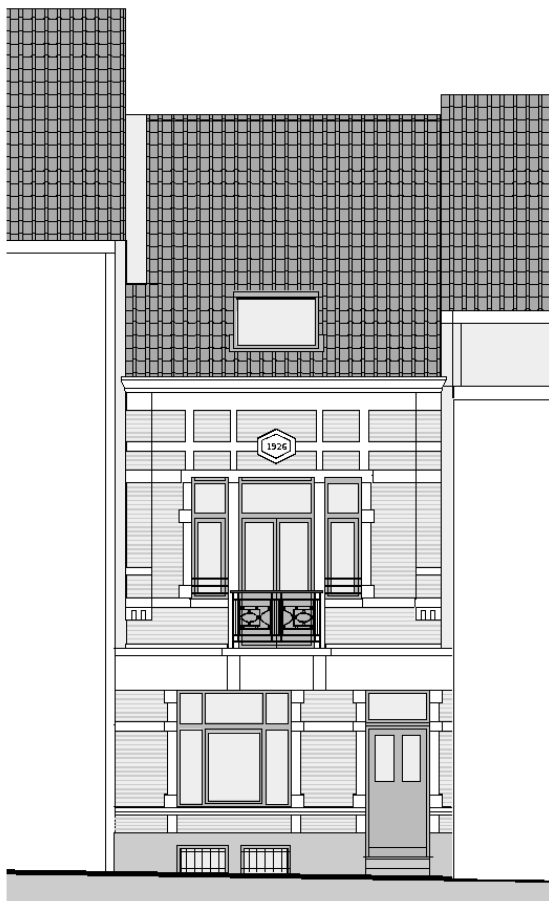




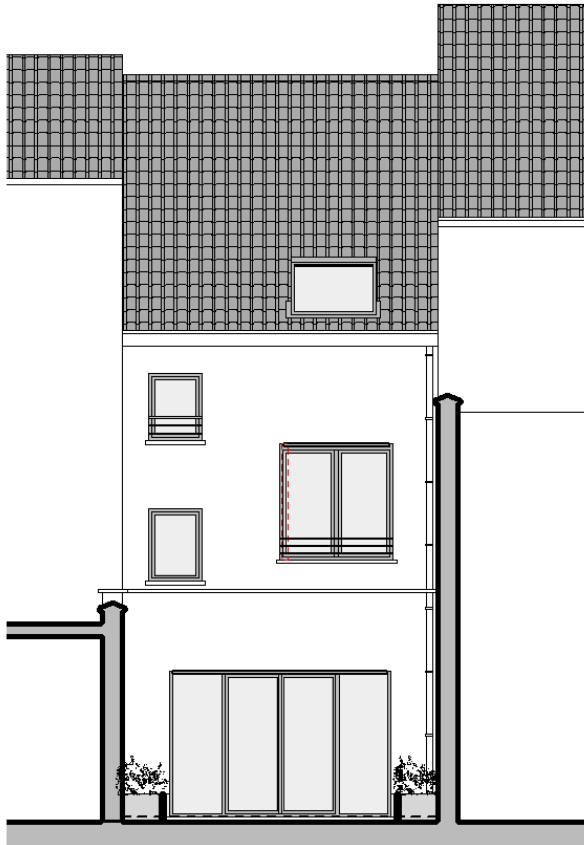
Sous-sol







Façade avant



Façade arrière

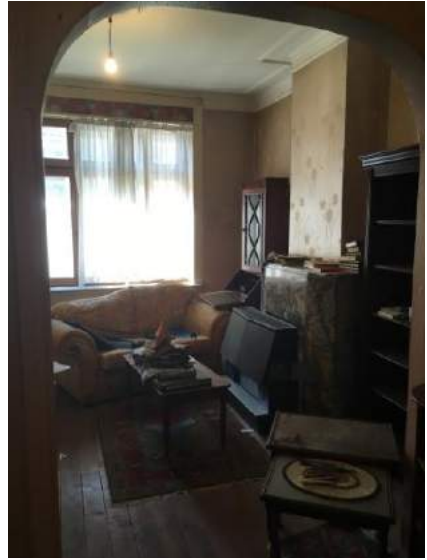


Coupe

- Quelques photos avant







... et après







