

25 JUIN 2008
RENOVATION
DES ETAGES
D'UN IMMEUBLE SIS
BOULEVARD LAMBERMONT 35
À 1030 BRUXELLES

□

INAUGURATION DE 2 APPARTEMENTS
POUR FAMILLES À FAIBLES REVENUS

□

UNE REALISATION DE
RENOVASSISTANCE asbl
&
LOGEMENT POUR TOUS asbl

AVEC LE SOUTIEN
DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE,
ET DE NOMBREUSES PERSONNES PRIVÉES.

Les acteurs du projet

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

LA CONGRÉGATION DES AUMONIERES DU TRAVAIL
propriétaire de l'immeuble,
L'ASBL INSTITUT TECHNIQUE SUPÉRIEUR CARDINAL MERCIER
Pouvoir Organisateur et emphytéote du site scolaire

LA FONDATION ROI BAUDOIN
qui recueille les dons destinés aux projets de Renovassistance
et l'en a fait bénéficiaire

LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
qui octroie les primes à la rénovation, couvrant ± 30% du budget total du projet

LOGEMENT POUR TOUS ASBL
agence immobilière sociale mandatée par Renovassistance pour la gestion locative des appartements

LE BUREAU D'ARCHITECTURE
AAAArchitectures (Nicolas Wastchenko)

L'ENTREPRISE EAU-COURANT (Joao Azinheira)

qui ont mis toutes leurs compétences et tout leur enthousiasme dans la réalisation de ce projet

UNE ÉCOLE DE CŒUR, AU CŒUR DE LA CITÉ

A l'origine de l'intervention de Renovassistance sur notre site scolaire, L'ASBL Institut Technique Supérieur Cardinal Mercier (ITSCM) cherchait un partenariat pour assurer une meilleure occupation des étages de l'immeuble situé 35 boulevard Lambermont. Cet immeuble avait été acquis par la congrégation des filles de Notre-Dame du Sacré-Cœur le 9 août 1963 à l'occasion d'une opération d'achat que la congrégation avait mené pour pouvoir développer la construction qui se trouve en intérieur d'ilot (ce que l'on appelle le bâtiment blanc à l'école) ainsi que la reconstruction du 33 boulevard Lambermont.



□□ Cette congrégation, qui a été à la base du développement de l'école fondamentale et de l'école secondaire pour jeunes filles Notre-Dame du Sacré-Cœur, a transféré son patrimoine à la congrégation des Aumôniers du Travail, qui a accordé à l'ASBL ITSCM un bail emphytéotique pour 50 ans à dater du 12 mai 2004.

C'est donc dans le cadre d'une sous-emphytéose que Rénovassistance a développé son projet de rénovation. Une même opération devrait voir le jour tout prochainement pour un autre immeuble de l'ASBL, au 44 rue Portaels.

L'ASBL ITSCM est le pouvoir organisateur de deux écoles fondamentales (l'Institut Champagnat au square Riga et l'Ecole Notre-Dame du Sacré-Cœur au boulevard Lambermont) ainsi que d'une école secondaire (l'Institut Technique Cardinal Mercier situé dans l'ilôt Portaels-Lambermont) et d'une école de promotion sociale qui est également située dans les mêmes locaux.

Aujourd'hui, dans l'espace Cardinal Mercier situé principalement dans l'ilôt Portaels-Lambermont (bien que des extensions se trouvent également dans les rues Capronniers et d'Anethan), l'école fondamentale Notre-Dame du Sacré-Cœur est fréquentée par 205 élèves, l'école secondaire par 625 et l'enseignement de Promotion Sociale est fréquenté par plus de 500 étudiants.

L'école secondaire qui a fêté cette année son 90ème anniversaire, a été créée par les Aumôniers du Travail. Créée par l'Abbé REYN, la Congrégation des AUMONNIERS DU TRAVAIL s'est fixé comme champ d'apostolat le monde ouvrier. Parmi ses activités s'inscrivent tout naturellement les écoles professionnelles à Virton, Charleroi, Seraing, Anvers, Saint Trond...

En collaboration avec le CTELB (Centre de Technologie de l'Enseignement Libre du Brabant), nous avons créé un site interactif conçu partiellement par les élèves de 6TT Sciences-Informatique :

<http://www.cardinalmercier.be/second/second.html>.

Vous y trouverez tous les renseignements utiles concernant notre établissement scolaire et les filières d'études qui y sont organisées (enseignement général : sciences économiques, langues modernes ; Classes passerelles pour primo-arrivants Français langue étrangère ; technique de transition : science informatique, scientifique industrielle ; technique de qualification : gestion, électromécanique, électricien automatique...

L'école de promotion sociale développe un pôle d'enseignement autour de l'électronique, la construction, la gestion et la mécanique automobile (voir liste des formations ci-dessous)

A noter que dans cet espace se trouve également une implantation de la Haute Ecole EPHEC, l'Institut Supérieur des Aumôniers du Travail (ISAT) qui organise un baccalauréat en Electro-Mécanique (plus ou moins 200 étudiants).

Denis Grimberghs
18 juin 2008

Conception, réalisation et aspects techniques du projet



Cette maison du début du siècle dernier comportait plusieurs éléments architecturaux intéressants tels que plafonds moulurés, cheminées décoratives, cage d'escalier imposante.

En fait c'est surtout le rez-de-chaussée qui fait impression avec sa belle porte, son imposante entrée cochère et les éléments décoratifs des trois pièces en enfilade.

Les étages qui nous ont été confiés pour la création de logements sont sensiblement moins décorés mais offrent de beaux volumes et quelques plafonds moulurés et cheminées que nous avons conservés dans la mesure du possible. Il faut dire aussi que ces locaux avaient déjà fait l'objet d'aménagements pour leur utilisation par l'Institut.

L'organisation des deux logements de trois chambres chacun a tenu compte des exigences de fonctionnalité, luminosité et d'économie que Renovassistance impose à ses projets ainsi que des diverses contraintes : taille minimum des pièces, prescriptions d'hygiène ou de sécurité imposées par la Commune, la Région, les Pompiers...,etc.

L'accès aux entresols sans passer par l'escalier commun est un problème dont la solution n'est pas toujours évidente. L'architecte a habilement tiré profit de la dimension de la cage d'escalier pour créer un accès privé au deuxième entresol en installant une nouvelle volée d'escalier.

L'accès au premier entresol se fait par un petit escalier qui a été adapté sur place pour n'entamer que le moins possible le plafond de la pièce du rez-de-chaussée.

Bravo et merci à l'architecte et à l'entrepreneur pour leur bonnes idées et leur mises en œuvre efficaces.

En cette période où les économies d'énergie deviennent une préoccupation de plus en plus sérieuse, nous avons particulièrement soigné l'isolation thermique tant par le placement de double vitrages que par l'augmentation des épaisseurs d'isolant en toitures. De plus, chaque appartement est équipé d'une chaudière à condensation.

Tout ces travaux sont réalisés avec le souci constant d'une économie profitable autant au propriétaire qu'au locataire. Dans le choix des finitions, nous avons cherché à éviter les risques d'ajouts « bricolés » par les utilisateurs ; nous voulons par ailleurs encourager la responsabilité de ceux-ci dans la préservation et le respect des biens loués.

O

La rénovation en chiffres

Budget total de la rénovation :

travaux	262 000 €
honoraires architecte, ingénieur et coordinateur	18 700 €
TVA 6% sur travaux	15 700 €
TVA 21% sur honoraires	3 900 €
total	<hr/> 300 300 €

Surfaces concernées (appartements)

surface totale brute (murs, communs et cave compris)	336 m2
surfaces nettes des planchers appartements	187 m2
appartement 1 ^{er} et entresols	89 m2
duplex 2 ^{ème} et combles	98 m2

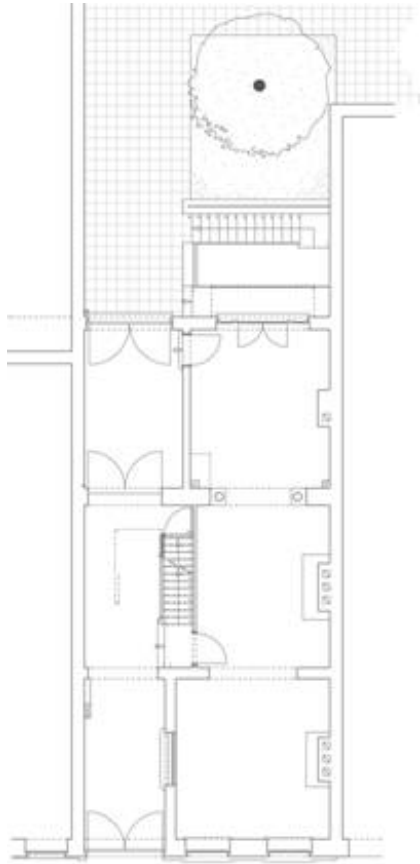
Coût de la rénovation au m2

De ces chiffres on déduit les coûts suivants :

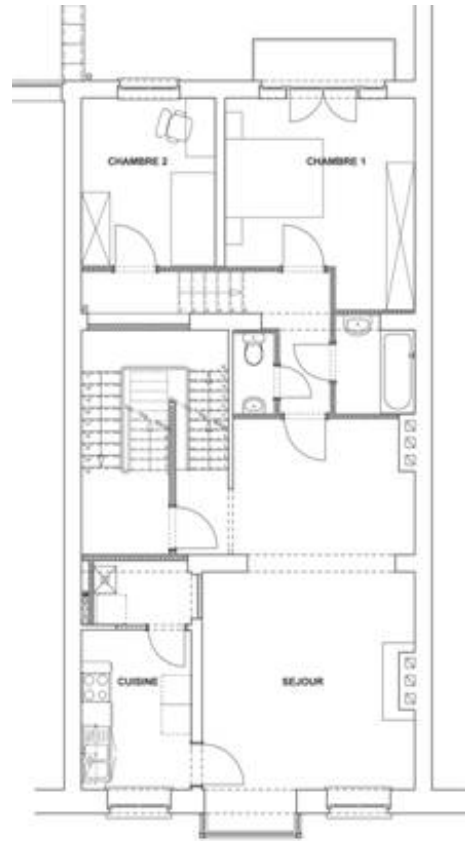
- coût de rénovation au m2 **brut** 894 €/m2
- coût de rénovation au m2 **net (*)** 1.603 €/m2

(*) surface de plancher habitable dans l'appartement

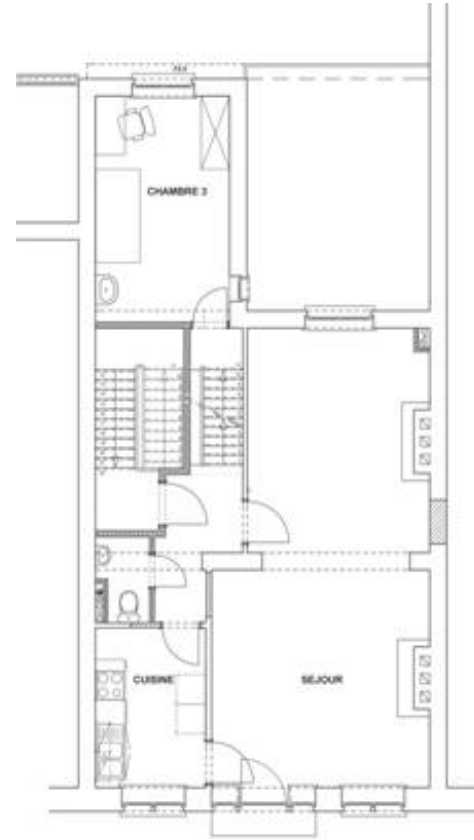
La rénovation en plans



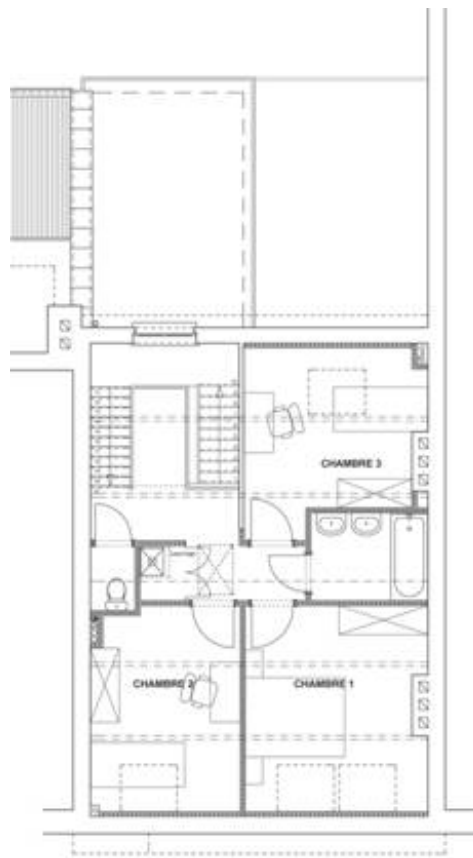
REZ-DE-CHAUSSEE



ETAGE 1



ETAGE 2



ETAGE 3

Quelques photos avant...

et.....

après





[retour](#)