

**RENOVATION D'UN IMMEUBLE SIS
AVENUE D'ITTERBEEK 175-177
À ANDERLECHT**



**INAUGURATION DE QUATRE
APPARTEMENTS
POUR FAMILLES 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 :

- RENOASSISTANCE ASBL, auteur et coordinateur du projet ;
- LA COMMUNE D'ANDERLECHT qui en était propriétaire et a renoncé à la démolition préférant vendre ce bien à la FONDATION PRO RENOASSISTANCE pour un montant très raisonnable à condition d'y aménager des logements destinés à des familles démunies ;
- 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 RENOASSISTANCE 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 RENOASSISTANCE pour la gestion locative des appartements ;
- APRIM ARCHITECTURE, Bureau d'architecture, ENESTA, conseiller en énergie, COSEAS, coordinateur sécurité-santé, et l'entreprise MULTI BATI SOLUTIONS qui ont mis toutes leurs compétences et tout leur enthousiasme dans la réalisation de ce projet.



• Une friche industrielle reconvertie en 4 logements.

Cette propriété de la commune d'Anderlecht, tout comme sa voisine du 179 que nous avons inaugurée en septembre 2014, était complètement à l'abandon. La commune projetait sa démolition et nous avons manifesté notre intérêt pour acquérir l'ensemble, composé d'une maison en ruine à front de rue et d'un bâtiment semi-industriel sur 4 niveaux à l'arrière.

Après notre visite approfondie en novembre 2014, la Fondation PRO RENOVASSISTANCE a fait une offre d'achat en février 2015 approuvée en mars par le Conseil Communal et entérinée par la Région 2 mois plus tard.

Comme le terrain figurait à l'inventaire des sols potentiellement pollués, la commune a dû charger une firme spécialisée de contrôler l'absence de pollution, ce qui a duré près d'un an. En février 2016, l'I.B.G.E. a confirmé que le bien était retiré de cet inventaire. Introduite en avril 2016, la demande de permis d'urbanisme a dû être complétée à 2 reprises. Les plans



prévoyaient une maison unifamiliale de 5 chambres à l'avant et **quatre appartements de 2 chambres** dans le bâtiment arrière.

Malheureusement, la commission de concertation avec les autorités compétentes de début 2017 s'est conclue par un refus unanime de notre projet pour divers motifs dont nous n'avions pas eu connaissance auparavant. A la suite de plusieurs contacts avec les responsables communaux et régionaux, nous avons alors décidé de démolir la maison

effondrée à front de l'avenue et de revoir l'aménagement du bâtiment arrière, en créant au rez-de-chaussée, **un appartement d'1 chambre pour PMR.**

Si la démolition du bâtiment avant a entraîné une diminution du nombre de logements prévus, il a permis une accessibilité facile pour les pompiers, ce qui était exigé. De plus, l'immeuble de fond, aux qualités architecturales intéressantes, est ainsi mieux mis en valeur, et l'éclairage des locaux de vie, ainsi que leur vue, s'en trouvent nettement améliorés. Enfin, les logements disposent ainsi d'un espace extérieur agréable.

La demande de permis d'urbanisme remaniée a été introduite en octobre 2017 et le permis finalement délivré en mars 2018. L'acte de vente entre la commune et la Fondation PRO RENOVASSISTANCE a pu être enfin signé en novembre 2018 en même temps que le bail de rénovation entre notre ASBL et la Fondation, avec une importante participation de celle-ci au coût des travaux.

Le dossier assez complexe de demande de prix a été envoyé en juillet et après analyse des 3 offres reçues, l'entrepreneur a été désigné fin 2018.

Les travaux commencés en avril 2019 ont été arrêtés une première fois pendant 2 mois à cause de problèmes de santé de l'entrepreneur, délai mis à profit pour démolir la maison à rue qui menaçait de s'écrouler.

Ensuite, ce fut au tour du Covid-19 de paralyser puis ralentir le chantier pendant 4 mois. Alors que nous avions tablé sur sa fin en octobre 2020, l'entrée de locataires n'a pu avoir lieu qu'au 1^{er} avril 2021.



• Conception, réalisation et aspects techniques du projet

Le programme :

Le rez-de-chaussée de l'immeuble est consacré au logement d'une personne à mobilité réduite. Tout a été prévu pour une accessibilité facile.

Les trois niveaux supérieurs ont été transformés en appartements deux chambres. Comme l'immeuble comportait initialement une seule façade et trois murs mitoyens aveugles, on a créé un puits de lumière dans le mitoyen du fond pour éclairer et aérer une chambre et la cuisine.

La conception :

Les éléments structurels du bâtiment ont été respectés autant que possible et la façade à rue, restaurée sans modifications aux étages, a conservé son style industriel. Des balcons ont toutefois été rajoutés.

Les séjours, avec cuisine ouverte, sont placés côté rue, où ils profitent de beaucoup de lumière et de soleil.

Pour minimiser les inconvénients acoustiques entre étages, des chapes flottantes ont été posées sur des nattes à haute performance acoustique et les fonctions identiques ont été superposées de manière à ne jamais implanter, par exemple, un séjour ou une cuisine au-dessus d'une chambre.

L'isolation thermique des appartements est supérieure aux normes actuelles en vigueur. Tous les murs extérieurs sont isolés par l'intérieur ; le toit est isolé par des panneaux PIR (sparkling) généreusement dimensionnés ; les nouveaux châssis respectent les dessins d'origine et sont équipés de doubles vitrages très performants. Tous les appartements atteignent ainsi des niveaux énergétiques très performants et profitent 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 les appartements sont bien équipés (cuisines équipées, 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	745.000,00 €
honoraires architecte, ingénieur, coordinateur sécurité-santé et divers	76.000,00 €
TVA 6% sur travaux	45.000,00 €
TVA 21% sur honoraires	16.000,00 €
total	882.000,00 €

• Surfaces concernées (appartements)

surface totale brute (murs, communs et caves compris)	405,00 m ²
surfaces nettes des planchers appartements	
• 1 appartement de 1 chambre au rez	61,50 m ²
• 1 appartement de 2 chambres au 1 ^{er} étage	78,30 m ²
• 1 appartement de 2 chambres au 1 ^{er} étage	78,30 m ²
• 1 appartement de 2 chambres au 1 ^{er} étage	81,50 m ²
	299,60 m²

• Coût de la rénovation au m²

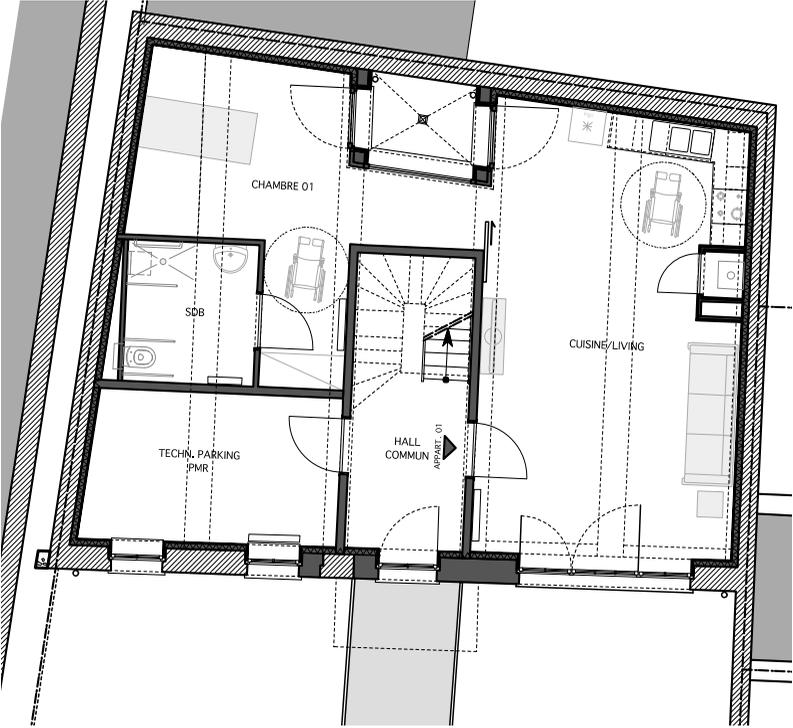
De ces chiffres on déduit les coûts suivants :

• coût de rénovation au m ² brut	2.177,00 €/m²
• coût de rénovation au m ² net (*)	2.943,00 €/m²

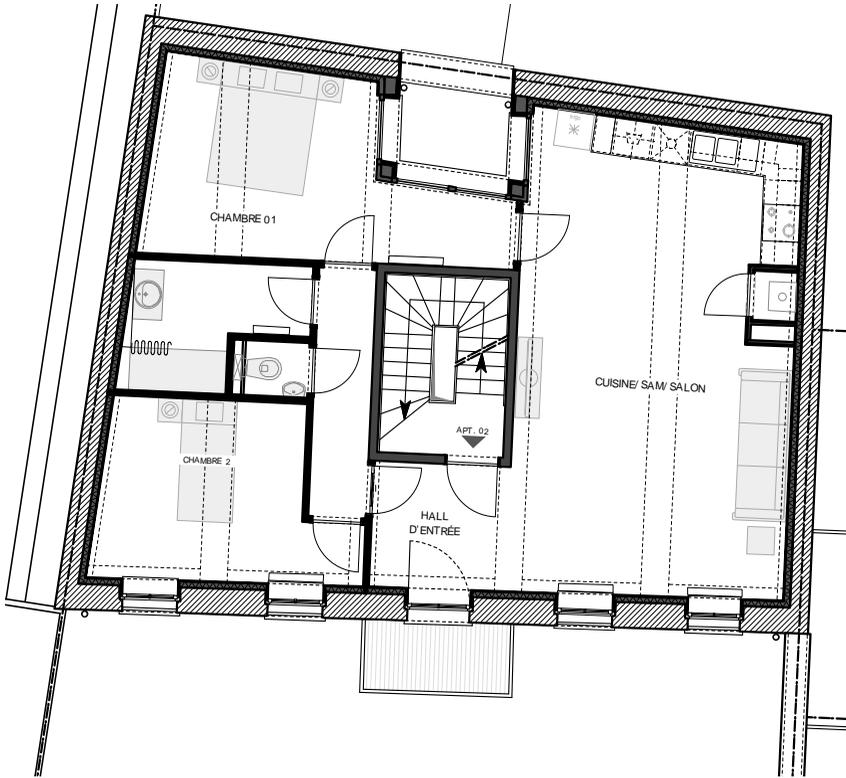
(*) surface de plancher habitable dans l'appartement, à l'exclusion des communs, escaliers, balcons, caves...



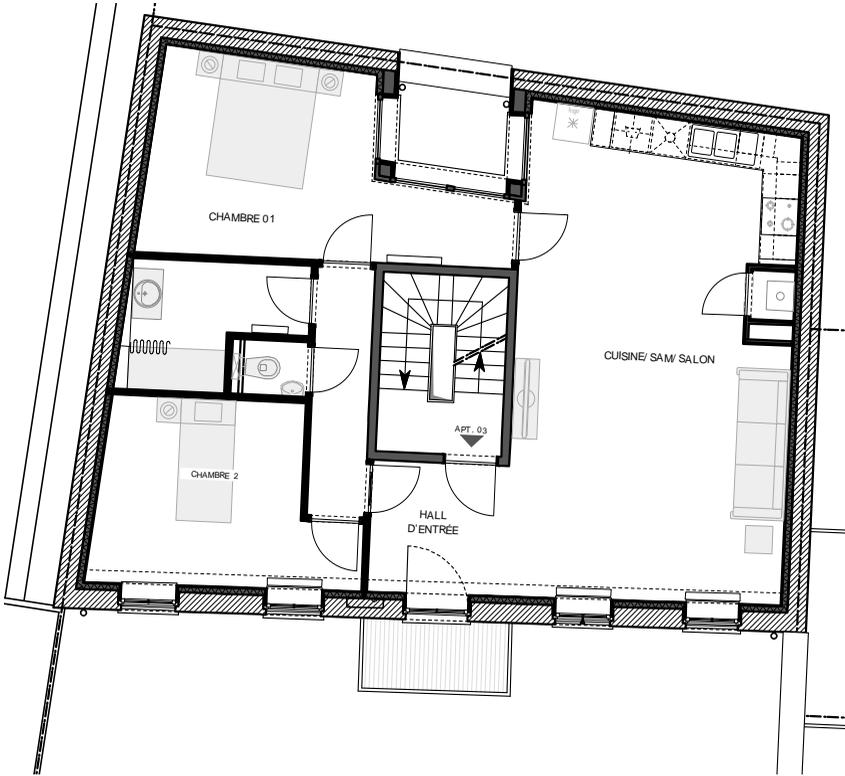
• La rénovation en plans



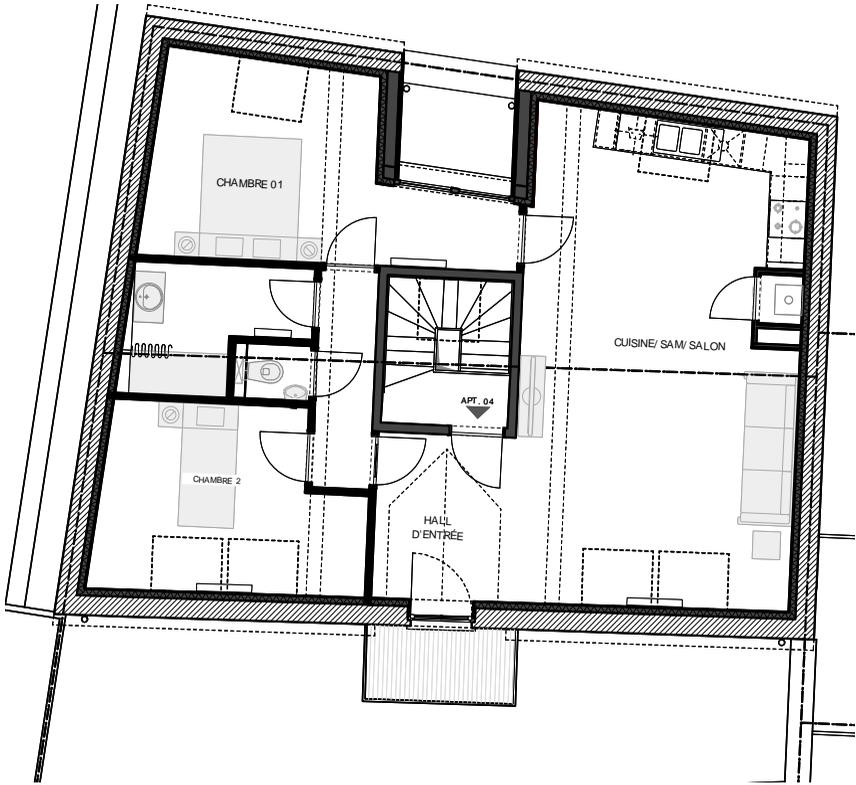
rez



1^{er} étage



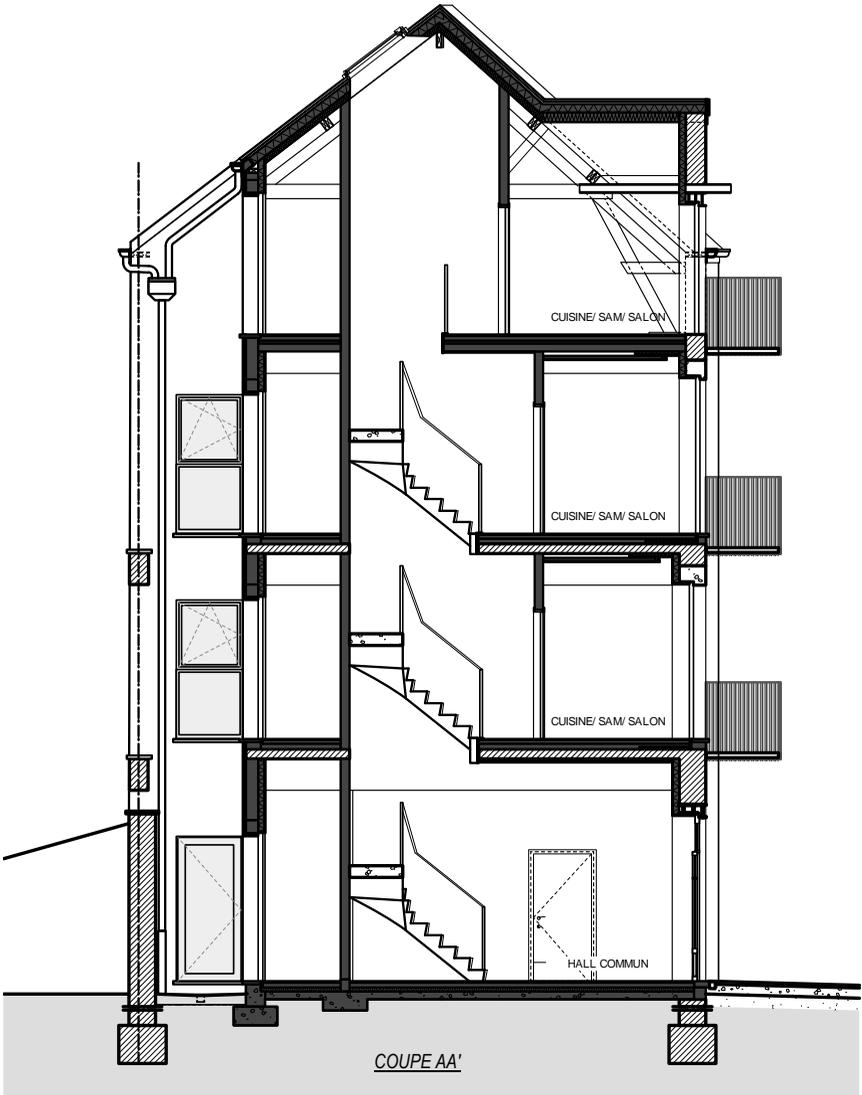
2^{ème} étage



combles



FAÇADE



- Quelques photos avant









