

**RENOVATION D'UN IMMEUBLE SIS  
RUE DES QUATRE-VENTS 25-25B  
À MOLENBEEK-SAINT-JEAN**



**INAUGURATION D'UN HABITAT  
INTERGÉNÉRATIONNEL DE 6  
APPARTEMENTS AVEC LOCAUX ET  
JARDIN COMMUNAUTAIRES,  
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 ;
- LA COMMUNE DE MOLENBEEK qui a accepté de vendre ce bien à la FONDATION PRO RENOVAASSISTANCE pour un montant très raisonnable à condition d'y aménager des logements destinés à des familles démunies ;
- LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
Qui, outre les primes à la rénovation et aux économies d'énergie, couvrant 18 à 22% du budget, nous a soutenus par une prime de projet « BE EXEMPLARY », et une prime de projet « LOGEMENTS INTERGÉNÉRATIONNELS » ;
- 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, SECURISAN, coordinateur sécurité-santé, Jacques DUFOUR, ingénieur en stabilité, et l'entreprise EAU-COURANT qui ont mis toutes leurs compétences et tout leur enthousiasme dans la réalisation de ce projet.

***Une visite virtuelle 3D de l'immeuble rénové est accessible sur le site [www.renovassistance.be/réalisations](http://www.renovassistance.be/réalisations).***



# • Un habitat intergénérationnel et exemplaire, ouvert sur son quartier

Ce projet est né d'un appel d'offres lancé en décembre 2014 par la commune propriétaire pour la vente de 2 maisons mitoyennes en vue de leur rénovation et de leur conversion en logements. Nous y avons répondu en février 2015 et avons été désignés en août. C'est la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE qui a acquis les 2 maisons. Notre approche a été de transformer ces immeubles en **un habitat intergénérationnel et ouvert sur le quartier**.

Le rez-de-chaussée se partage entre, **un studio** destiné à un étudiant et **un logement de 1 chambre** facilement accessible, réservé à un couple ou à une personne âgée. Les étages accueilleront quatre familles dans **deux appartements de 2 chambres et deux de 4 chambres**. Enfin, **une salle communautaire et un jardin collectif** seront mis à disposition des habitants de l'immeuble et du quartier.



En partenariat avec l'A.I.S. « Logement pour Tous », les ASBL « Convivial » et « La Rue », nous avons répondu à deux appels à projet lancés par la Région, le

premier pour la création d'un habitat intergénérationnel, et le second sous le label « Be-Exemplary » pour soutenir des projets exemplaires et innovants. Nos deux dossiers ont été sélectionnés et ont donc bénéficié des primes prévues. Elles ne couvriront que partiellement les surcoûts nécessaires pour répondre à ces objectifs sociaux et environnementaux qui apportent un plus dans la dynamique de ce projet.

L'objection de la pollution potentielle du sol ayant enfin été levée par Bruxelles Environnement, ce n'est qu'en octobre 2017 que seront signés, en présence de la Bourgmestre, l'acte de vente entre la Commune de Molenbeek et la Fondation PRO RENOVASSISTANCE ainsi que le bail emphytéotique de 27 ans entre cette dernière et notre asbl. Peu après, en novembre, le permis d'urbanisme était accordé car la demande avait déjà été introduite depuis juin 2016.

L'entrepreneur ayant été désigné et la promesse de prime notifiée, ce chantier, dont les études ont été entamées en 2015, a enfin débuté en novembre 2018. Au cours de cette rénovation lourde, nous avons dû faire face à des mauvaises surprises (amiante, 2 foyers de mérule, charpente à renforcer) et à des aménagements supplémentaires (portail d'entrée cochère, mezzanine au 3<sup>ème</sup>, élévateur pour personnes à mobilité réduite) qui ont entraîné un dépassement du budget et un retard dans le planning. La crise sanitaire a encore aggravé celui-ci et l'entrée des occupants, reportée de plus de 8 mois, n'a pu avoir lieu qu'en février 2021.

Comme ce chantier a été primé comme bâtiment exemplaire par la Région bruxelloise, des techniques innovantes et écologiques sont mises en œuvre, comme le recours à des isolants en fibre de bois.



# • Conception, réalisation et aspects techniques du projet

## Le programme :

La réunion des deux maisons en un seul immeuble a permis de gagner de l'espace : la plus belle cage d'escalier a été conservée, et l'autre supprimée.

Nous avons ainsi pu créer des appartements de tailles variées, et un local communautaire, de manière à favoriser une occupation intergénérationnelle.

Le jardin a été complètement réaménagé : un local vélos et des bacs de jardinage ont été réalisés pour accueillir les amateurs de jardinage de l'immeuble et du quartier. Et un accès aux PMR a été réalisé.

## La conception :

La façade à rue a été réunifiée au moyen d'un enduit, et isolée par l'intérieur.

La façade arrière a été isolée au moyen d'un crépis sur isolant.

En partie arrière, une partie de la toiture a été rehaussée pour donner vue et lumière à l'appartement 4 chambres du dernier niveau. Ce rehaussement a aussi permis la création d'une mezzanine donnant sur le living.

Dans le cadre de l'économie circulaire et respect du patrimoine, des éléments architecturaux intéressants comme les bandeaux de façade, la porte d'entrée, le dallage du hall et la cage d'escalier ont été soigneusement préservés. Et dans la mesure du possible nous avons essayé d'utiliser des matériaux et équipements de ré-emploi.

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 et le toit est isolé au moyen de fibre de bois ; les nouveaux châssis sont équipés de doubles vitrages très performants. Nous atteignons ainsi des niveaux énergétiques remarquables et profitons dès lors des primes prévues pour les travaux en vue d'économiser de l'énergie. Et des panneaux photovoltaïques complètent la recherche d'économie d'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.

Une grille ouvragée, à l'image du potager auquel elle donne accès, signale au passant l'activité ouverte au quartier.



# • La rénovation en chiffres

## • Budget total de la rénovation :

travaux	1.108.000,00 €
honoraires architecte, ingénieur, coordinateur sécurité-santé et divers	86.500,00 €
TVA 6% sur travaux	66.500,00 €
TVA 21% sur honoraires	20.700,00 €
total	<hr/> 1.281.700,00 €

## • Surfaces concernées)

surface totale <b>brute</b> (murs, escaliers et caves compris)	938,00 m <sup>2</sup>
surface <b>nette</b> des planchers (hors caves et escaliers)	
• studio rez	36,50 m <sup>2</sup>
• appartement 1 chambre rez	68,20 m <sup>2</sup>
• local communautaire rez	36,10 m <sup>2</sup>
• appartement 2 chambres 1er étage	76,60 m <sup>2</sup>
• appartement 4 chambres 1er étage	101,00 m <sup>2</sup>
• appartement 2 chambres 2ème étage	79,70 m <sup>2</sup>
• appartement 4 chambres 2ème étage + mezzanine	114,10 m <sup>2</sup>
Totale surface nette planchers utiles	<hr/> 512,20 m <sup>2</sup>

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

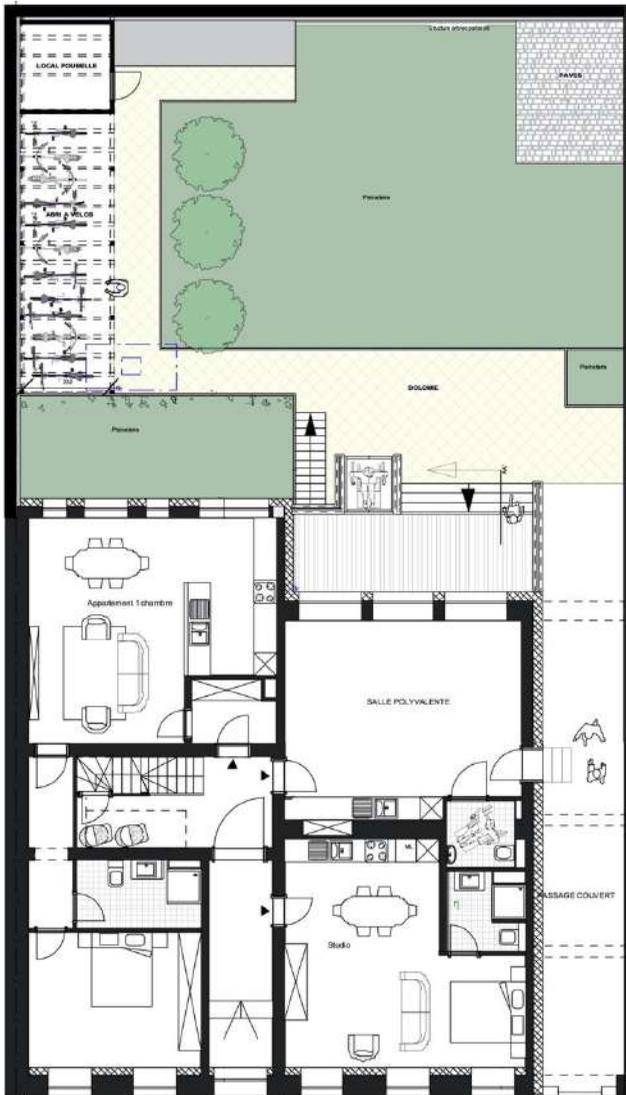
De ces chiffres on déduit les coûts suivants :

• <b>coût de rénovation au m<sup>2</sup> brut</b>	<b>1.366,00 €/m<sup>2</sup></b>
• <b>coût de rénovation au m<sup>2</sup> net (*)</b>	<b>2.502,00 €/m<sup>2</sup></b>

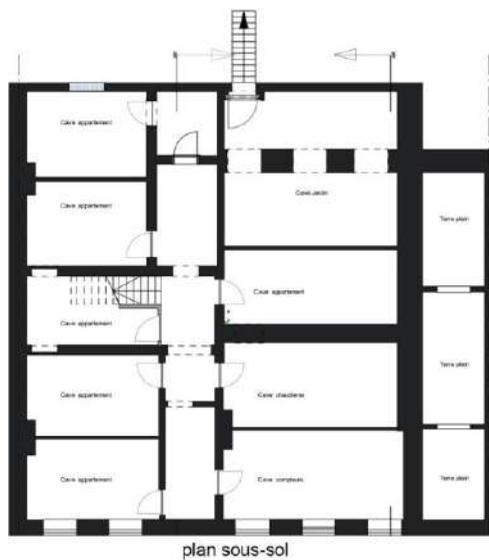
(\*) *surface de plancher habitable dans l'appartement, à l'exclusion des communs, escaliers, balcons, caves...*



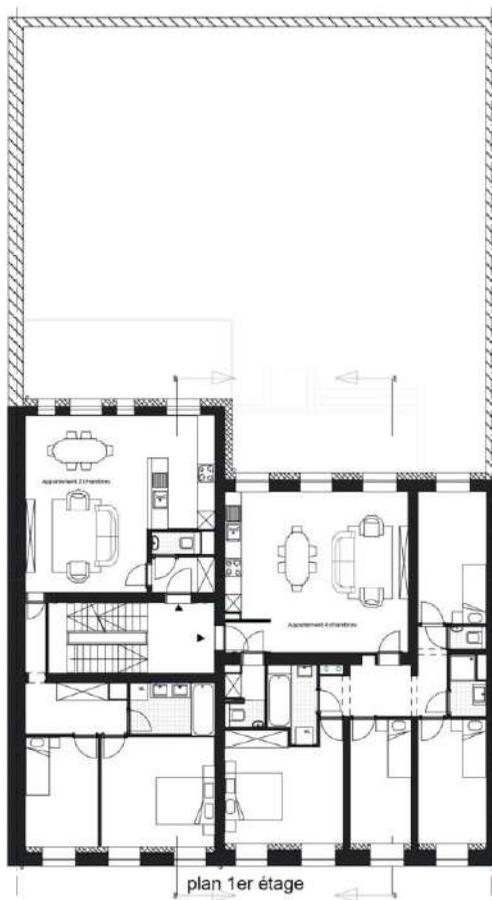
- La rénovation en plans

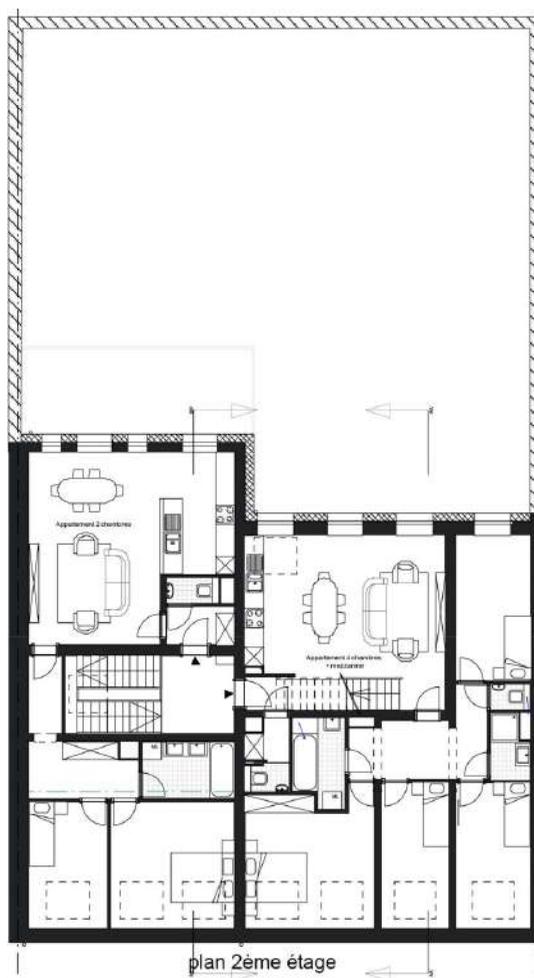


plan rez



plan sous-sol



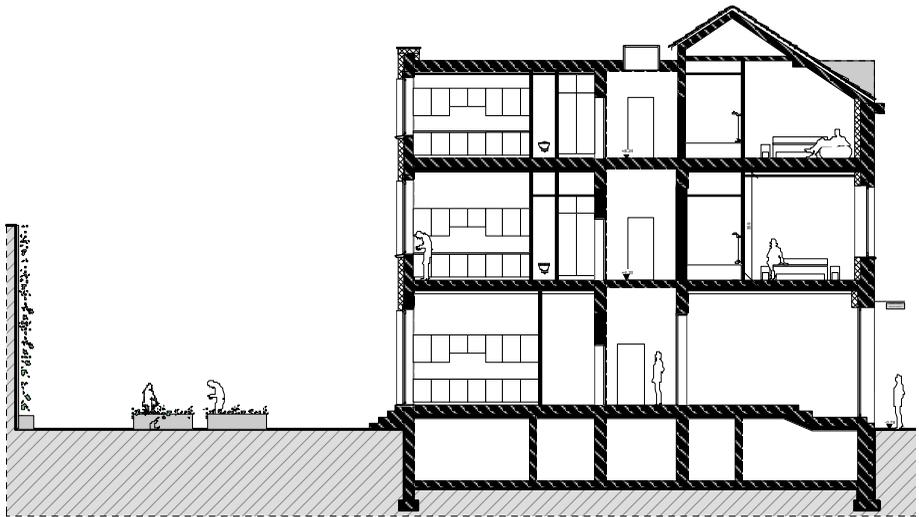




Façade à rue



Façade arrière



Coupes

- Quelques photos avant







... Et après









