



# **RENOVATION D'UN IMMEUBLE SIS RUE DE CHAMBÉRY 21 À 1040 BRUXELLES**



## **INAUGURATION D'UN STUDIO ET QUATRE APPARTEMENTS POUR FAMILLES À FAIBLES REVENUS**



UNE REALISATION DE  
**RENOVASSISTANCE asbl  
LOGEMENT POUR TOUS asbl  
L'ARCHE asbl**



AVEC LE SOUTIEN  
**DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE,  
DE LA FONDATION D'ENTREPRISE EIFFAGE,  
DE LA FONDATION PRO RENOVASSISTANCE,  
ET DE NOMBREUSES PERSONNES PRIVÉE**

## **□ Les acteurs du projet**

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

- **RENOVASSISTANCE ASBL**  
auteur et coordinateur du projet.
- **L'ARCHE ASBL**  
propriétaire de l'immeuble, qui en a mis une grosse partie à disposition de **RENOVASSISTANCE** pour y aménager des logements pour familles démunies.
- **LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
qui octroie les primes à la rénovation, couvrant 18 à 25% du budget total de la rénovation des appartements, ainsi que des primes aux investissements économiseurs d'énergie.
- **LA FONDATION D'ENTREPRISE EIFFAGE**  
qui a soutenu financièrement ce projet et en particulier les travaux d'isolation.
- **LA FONDATION PRO RENOVASSISTANCE**  
agréée pour l'exonération fiscale des dons, la Fondation recueille les dons destinés aux projets de **RENOVASSISTANCE**, 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 **RENOVASSISTANCE** pour la gestion locative des appartements.
- **TRIO ARCHITECTURE (Xavier de Pierpont et Sébastien Petit)  
ET L'ENTREPRISE EAU-COURANT (Joao Azinheira)**  
qui ont mis toutes leurs compétences et tout leur enthousiasme dans la réalisation de ce projet.

## ❑ Un projet qui a du style !

Dans l'ouvrage *Etterbeek à la carte*, édité par la direction des Monuments et Sites, on trouve cette description :

*"21 rue de Chambéry, arch. Georges Thoelen, 1907.*

*Il a vu grand le comte Benoît Cornet d'Elzies de Peissant, curé de la paroisse de Saint-Antoine en faisant construire sa maison. Plus tard, les soeurs de St Joseph de Chambéry, y ouvriront leur clinique, avant celle de la rue Malou. Véritable point de repère, avec sa tour carrée, ses fenêtres à croisées, son pignon à gradins - détails typique de l'inspiration Renaissance flamande - la maison joue aussi la carte pittoresque. Admirez les multiples baies et leurs formes variées, la recherche décorative du mur-pignon"*



L'Arche Bruxelles acheta la maison aux sœurs en 1981 pour y établir son centre d'activités de jour « le Grain ».

La vétusté, les particularités du bâtiment (escaliers, différences de niveaux, problèmes de sécurité, ...) et ses coûts d'adaptation ont incité l'Arche à construire un bâtiment mieux adapté au milieu du grand jardin contigu. Ainsi les personnes accueillies n'ont pas perdu leurs repères, en suivant d'abord la lente évolution du projet, ensuite en voyant grandir leur nouveau centre sous leurs fenêtres. Le « nouveau Grain » a été inauguré en mars 2006.

L'ancien bâtiment devait retrouver une nouvelle affectation, alors que l'Arche souhaitait garder seulement quelques espaces complémentaires en relation avec son nouveau bâtiment. Et c'est ainsi que les chemins de l'Arche ont croisé ceux de RENOVASSISTANCE.

## ❑ RENOVASSISTANCE asbl des logements décents pour y vivre dignement

**P**rimée par la Fondation Roi Baudouin, et soutenue au départ par la Commission des Communautés européennes, l'asbl RENOVASSISTANCE qui fêtera ses 25 ans d'existence ce 27/05/2013, a déjà rénové près de 100 logements à Bruxelles.

## OÙ, QUI, QUOI, ET POURQUOI ?

### RENOVASSISTANCE, UNE ASSISTANCE RÉFLÉCHIE...

**objectif** L'asbl RENOVASSISTANCE est née en 1988 de la rencontre de quelques personnes interpellées par le problème du logement des plus démunis à Bruxelles et décidées à mettre en commun leurs compétences et leurs efforts en vue de cet objectif : procurer un logement sain et décent, au meilleur coût, à des familles particulièrement défavorisées.

La gestion de RENOVASSISTANCE est assurée par ses administrateurs, tous bénévoles.

**mission** Observant qu'il y a un nombre important de maisons abandonnées et se dégradant tandis que beaucoup de personnes ne trouvent pas de logement ou sont obligées de vivre dans des logements insalubres, RENOVASSISTANCE s'est donné pour mission de rénover ces maisons pour créer des logements de qualité à des loyers modérés.

## RENOVASSISTANCE, UNE ASSISTANCE SUR TROIS PLANS...

**social** RENOVASSISTANCE vise une limitation des dépenses de loyer d'une famille locataire à un maximum de 30% de ses revenus. La sélection des familles locataires résulte d'une évaluation de chaque candidature par des travailleurs sociaux. Un accent particulier est mis sur l'accompagnement des familles dans leur évolution sociale. La gestion locative des immeubles rénovés est confiée à une agence immobilière sociale – généralement Logement pour Tous –, agréée et subsidiée par la Région de Bruxelles-Capitale.

**technique** RENOVASSISTANCE peut assumer une rénovation solide et soignée grâce à une double coopération : celle d'administrateurs qualifiés et expérimentés dans la rénovation de vieux bâtiments, et celle d'architectes ainsi que d'entreprises proposant leurs services aux meilleures conditions.

**financier** RENOVASSISTANCE recherche des immeubles inhabités ou devenus inhabitables pouvant être mis à disposition par bail à long terme. L'asbl engage ainsi un partenariat à finalité sociale avec le propriétaire qui, souvent, se contente d'une rémunération symbolique, sachant qu'il retrouvera son bien en sensiblement meilleur état en fin de bail, et qu'il sera délivré de tous frais et de tous soucis, tant pendant la rénovation que pendant toute la durée du bail.

## COMMENT ?

### RENOVASSISTANCE, UNE ASSISTANCE QUI NÉCESSITE DU RENFORT...

**des immeubles** La mise à disposition d'immeubles à rénover est bien évidemment au cœur des préoccupations de RENOVASSISTANCE : toute proposition immobilière adéquate en région bruxelloise est donc très bienvenue.

#### **des ressources financières**

Au-delà des primes accordées par la Région de Bruxelles-Capitale, qui couvrent entre 18 et 25% des frais réels, le financement des travaux doit être assuré par les ressources propres de RENOVASSISTANCE. Celles-ci proviennent :

- **de prêts privés sans intérêt** : remboursés à l'échéance au taux de l'index, et donc sans perte de pouvoir d'achat ;
- **des loyers perçus** : ceux-ci constituent la garantie de remboursement des prêts.

La FONDATION PRO RENOVASSISTANCE contribue également au financement des rénovations. Ses ressources proviennent de :

- **de dons**, qui peuvent, sous certaines conditions, être déductibles des impôts ;
- **de legs**.



une pièce sous toit, avant et après rénovation !

# ❑ Réalisations de RENOASSISTANCE

- 1992 :
  - rénovation de trois maisons abandonnées situées 31-33-35, rue des Fleuristes à Bruxelles. Création de 9 logements de 2, 3 ou 4 chambres à coucher.
- 1993 :
  - rénovation de six maisons abandonnées situées 153, 161 et 163, rue Terre-Neuve, et impasse de la Bouquetière (derrière le 153). Création de 6 logements de 2, 3 ou 4 chambres à coucher, de 5 studios pour personnes seules (en collaboration avec l'asbl Œuvre de l'Hospitalité) et de deux asiles de nuit pour sans-abri (en collaboration avec l'asbl Pierre d'Angle).
- 1995 :
  - rénovation de deux maisons situées 46-48, rue d'Anderlecht à 1000 Bruxelles. Création de 5 logements de 1, 2, 3 ou 4 chambres à coucher (en collaboration avec l'asbl Source).
- 1996 :
  - rénovation d'un ancien presbytère situé au 28, rue Dr De Meersman à 1070 Bruxelles. Création de 2 logements de 1 chambre, et de 3 logements de 3 chambres.
  - rénovation de deux maisons situées rue du Niveau et rue de l'École à Molenbeek. Création de 1 logement de 3 chambres et de 2 logements de 4 chambres (en collaboration avec l'ALMK).
  - rénovation d'un ancien hôtel de maître situé Boulevard Lambermont, 152 à Schaerbeek. Création de 5 appartements: 1 de 1 chambre, 2 de 2 chambres, 1 de 3 chambres et 1 de 4 chambres (en collaboration avec l'asbl IRIS).
- 1997 :
  - rénovation de deux maisons situées rue de Hollande, 72-74 à Saint-Gilles. Création de 3 logements de 3 chambres (en collaboration avec l'asbl Comité Scolaire de l'Enseignement Libre (Ecole Sainte Marie), propriétaire du bâtiment, et l'asbl Quartier et Famille (QUEF).
  - rénovation d'une maison située 64, chaussée de Bruxelles à Forest. Création d'un appartement 1 chambre et un appartement 3 chambres.
- 1999 :
  - acquisition d'une maison chaussée de Wavre, 602 à Etterbeek.
  - rénovation de deux maisons situées Quai au Foin, 23-25 à Bruxelles. Création de 8 appartements de 1 à 5 chambres (en collaboration avec les Œuvres paroissiales de Bruxelles-centre asbl ; Huis van Vrede vzw, et l'école Saint Jean Baptiste).
- 2000 :
  - rénovation d'une annexe d'immeuble rue Camusel 5 à Bruxelles. Création d'un petit appartement à deux chambres.
  - rue d'Anderlecht 36, également à Bruxelles, nous avons rénové un appartement de 2 chambres.
- 2001 :
  - rénovation d'un immeuble Rempart des Moines 17, à Bruxelles. Création de trois appartements de 4 chambres. (en collaboration avec les Œuvres Paroissiales de Bruxelles-centre)
- 2002 :
  - acquisition d'une maison rue de la Prévoyance 5, à Bruxelles, en reprenant les charges d'emprunt contractées par l'asbl AREHAB pour l'achat et la rénovation de cet immeuble.
- 2003 :
  - rénovation d'un immeuble rue Berthelot 16-18 à Forest. Création de deux appartements trois chambres (en collaboration avec la commune de Forest)
- 2004 :
  - rénovation d'un immeuble rue du Chevreuil , 2 à Bruxelles. Création de deux appartements une chambre et un appartement trois chambres.
  - rénovation d'un immeuble rue de la Victoire 104 à Saint-Gilles. Création de 2 appartements trois chambres et un appartement une chambre.
  - rénovation d'une maison rue de la Ruche, 26 à Schaerbeek. Création de 2 appartements 3 chambres, et un appartement 2 chambres.
  - rénovation d'un immeuble rue Haute, 245 à Bruxelles. Création de deux appartements deux chambres et un appartement cinq chambres.
- 2005 :
  - acquisition et rénovation d'une petite maison rue Saint-Nicolas, 16 à Bruxelles.
- 2007 :
  - rénovation d'un immeuble rue Marie-Christine 103-105 à Schaerbeek. Création de quatre appartements de une à deux chambres.
- 2008 :
  - rénovation d'un immeuble rue Théodore Verhaegen 149-151 à Saint-Gilles. Création de deux appartements deux chambres et un appartement trois chambres.
  - rénovation d'un immeuble Boulevard Lambermont 35 à Schaerbeek. Création de deux appartements trois chambres.

- 2009 :
  - rénovation de l'immeuble Parvis Notre-Dame de Laeken 5 à 1000 Bruxelles (en collaboration avec l'asbl CRSI Jeanne Delava). Création d'un appartement deux chambres, et un appartement cinq chambres.
- 2010 :
  - rénovation d'un appartement avenue des Gloires Nationales à Koekelberg
  - rénovation d'un immeuble rue Vandeweyer 41 à Schaerbeek. Création d'un appartement deux chambres, un appartement 3 chambres et un appartement 5 chambres.
  - rénovation d'un immeuble rue Portaels 44 à Schaerbeek. Création d'un appartement 1 chambre et 2 appartements 2 chambres.
  - rénovation d'une maison unifamiliale de 4 chambres rue Stuckens 19 à Evere (en collaboration avec la Commune d'Evere).
- 2011 :
  - rénovation d'un immeuble rue de Boetendael 103. Création d'un studio, d'un duplex deux chambres, et de trois appartements trois chambres.
- 2012 :
  - rénovation d'un immeuble rue des Chartreux 22 à Bruxelles. Création de deux appartements deux chambres et d'un duplex quatre chambres.
  - Rénovation d'un immeuble Chaussée de Mons 1447 à Anderlecht. Création d'un appartement 2 chambres et d'un duplex 3 chambres.
  - Rénovation de la maison acquise par RENOVASSISTANCE, chaussée de Wavre 602 à Etterbeek.
- 2013 :
  - Inauguration du projet 21 rue de Chambéry
  - En chantier ou à l'étude : rue Dr De Meersman 17 à Anderlecht, rue Seutin 13 à Schaerbeek, rue d'Itterbeek 179 à Anderlecht, rue Willemyns 205 à Anderlecht, .... et plusieurs autres prospections.

Nous cherchons toujours à développer encore de nouveaux projets, et nous recherchons en même temps les moyens pour financer toutes ces réalisations.

## **L'ARCHE asbl**

### **Historique**

En 1964, Jean Vanier rencontre Raphaël et Philippe, deux hommes avec un handicap mental qui avaient été placés en hôpital psychiatrique. Avec eux, il fonde à Trosly (France) le premier foyer de l'Arche.

D'autres personnes handicapées ainsi que des volontaires de toutes provenances, séduits par le mode de vie qu'ils y rencontrent, rallient bientôt l'Arche. Le foyer devient communauté et, en quelques années, essaime dans le monde entier.

L'Arche constitue aujourd'hui une fédération de plus de cent trente communautés réparties sur les cinq continents.

A Bruxelles, le foyer « le Toit », fondé par le père André Roberti, rejoint l'Arche le 14 décembre 1973. A cette première maison s'ajoutent successivement « Bethléem », « la Branche », « la Ruche », « Cana » et, en 1977, le centre d'activités de jour « le Grain ».

Depuis bientôt quarante ans, l'Arche occupe une place particulière dans le monde associatif bruxellois. Quoiqu'en attente d'une reconnaissance complète par les pouvoirs publics, sa formule d'habitat regroupant valides et moins valides, jeunes et moins jeunes, en évoluant avec la société, garde toute sa vitalité et sa séduction.

### **Spécificité**

L'originalité du projet de l'Arche réside dans le choix d'une vie partagée entre personnes ayant ou non un handicap mental.

L'offre d'un habitat réparti en maisons de dimensions familiales, bien intégrées dans leur voisinage, permet à chacun de se sentir chez lui, de trouver sa place, d'accueillir ses proches, de participer aux tâches ménagères et de prendre ses responsabilités selon ses moyens.

Les personnes handicapées hébergées dans les foyers de l'Arche sont accompagnées par des volontaires venus des quatre coins de l'Europe et d'ailleurs, ainsi que par des équipes permanentes de professionnels.

## L'Arche à Bruxelles

L'Arche Bruxelles, constituée en asbl depuis 1996, accueille une quarantaine d'adultes ayant un handicap mental et leur propose un accompagnement de qualité.

Les quatre foyers : « le Toit », « la Branche », « la Ruche » et « Cana » accueillent en moyenne sept personnes avec un handicap et cinq accompagnateurs ou assistants épaulés par un réseau d'amis.

Le centre d'activités de jour (ou atelier) « le Grain », créé en 1977, est subventionné par les pouvoirs publics depuis 1998. Trente personnes (dont plus de la moitié est hébergée dans les foyers de l'Arche Bruxelles) viennent quotidiennement y pratiquer des activités artisanales (menuiserie, couture, bougies, mosaïques), y jardiner, cuisiner, déployer des talents artistiques, s'exercer à l'un ou l'autre sport ou, tout simplement, y passer de bons moments.

## ❑ Les Primes de la Région de Bruxelles-Capitale

Depuis 1990, la Région de Bruxelles Capitale accorde des primes à la rénovation. Actuellement, ces primes sont accordées aux propriétaires-habitants ou aux propriétaires qui confient leur bien à une AIS (Agence Immobilière Sociale).

Les primes se montent à 80 % des travaux subsidiables, mais beaucoup de règles limitent en pratique les montants acceptés : certains travaux ne bénéficient pas de primes, d'autres sont plafonnés à des montants forfaitaires inférieurs à ceux du marché, et enfin le montant total des travaux est plafonné à un total nettement trop bas lorsqu'on veut faire du travail de qualité. En 2011, de nouveaux travaux ont encore été exclus des subsides (cloisons, carrelages,...).

Ainsi, les primes se situent aujourd'hui pour les projets de RENOASSISTANCE entre 18 et 22% du montant total des frais de rénovation, honoraires d'architecte et tva compris.

La politique des primes aux ASBL est en fait hautement rentable : compte tenu de cette subsidiation partielle, et de la différence entre le coût d'une rénovation menée en privé et le coût de travaux en marché public, on peut considérer qu'un euro investi par l'état dans les primes aux ASBL produit en moyenne trois ou quatre fois plus de logements que le même euro investi directement par lui dans ses logements sociaux.

Parallèlement à ces primes, nous bénéficions aussi des primes aux investissements économiseurs d'énergie, qui nous permettent par exemple de mieux isoler nos immeubles, ou d'y installer des systèmes de chauffage et production d'eau chaude plus performants. La rénovation Basse Energie est l'objectif que nous nous fixons actuellement quand c'est possible



## ❑ LA FONDATION D'ENTREPRISE EIFFAGE

L'entreprise EIFFAGE, leader européen des concessions et des travaux du Bâtiment et des Travaux Publics, convaincue que l'entreprise a un rôle majeur au sein de la société civile et que ses activités sont au cœur du progrès social et économique, a renforcé son engagement en faveur de la solidarité en créant le Fondation d'entreprise EIFFAGE « *Construire ensemble un monde partagé* ».

Cette fondation a pour vocation de soutenir des projets d'intérêt général favorisant l'emploi, le logement ou l'insertion dans lesquels des salariés et retraités d'EIFFAGE sont impliqués.

Lors de la réunion du comité de sélection du 20/11/2012, la fondation s'est engagée à soutenir ce projet vu son caractère de logements très sociaux et durables. Cette aide a permis en particulier une meilleure isolation thermique du bâtiment.

RENOASSISTANCE est très honorée par cet important soutien si nécessaire à la bonne fin et à la qualité de ses travaux. L'asbl remercie chaleureusement la fondation d'entreprise EIFFAGE et son parrain, cadre dans une entreprise du groupe, qui a présenté ce projet.

## LA FONDATION PRO RENOVASSISTANCE

La FONDATION PRO RENOVASSISTANCE a été créée par l'association sans but lucratif RENOVASSISTANCE afin de pérenniser l'action qu'elle poursuit dans la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1988, de lui conférer une plus grande notoriété et de lui donner une portée plus étendue, sur le plan des activités comme sur celui de la couverture géographique.

Le statut de **fondation d'utilité publique** lui a été accordé par arrêté royal du 14 janvier 2009.

Les activités que peut entreprendre la Fondation ont été définies de manière assez large. Elle peut notamment : intervenir directement pour donner son concours à, ou subventionner des projets, des structures ou organismes sans but lucratifs visant à la création ou à la rénovation de logements sociaux ; soutenir ou participer à des études sur les problèmes du logement des plus démunis, par exemple sur les questions liées à la coopération entre le secteur public et le secteur associatif; entreprendre toutes activités de nature à contribuer à la réalisation de son but.

Les immeubles que possédait l'asbl RENOVASSISTANCE ont été transférés à la Fondation : celle-ci reçoit également les dons avec exonération fiscale et les legs avec droits de succession réduits, ce qui lui permet d'augmenter le parc de logements et de réaliser son objectif

Le conseil d'administration est composé de membres désignés par l'asbl RENOVASSISTANCE et de membres cooptés.

Depuis juin 2010, son Altesse Royale la Princesse Claire a accepté la présidence d'honneur de la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE.

## LOGEMENT POUR TOUS asbl

L'agence immobilière sociale **Logement pour Tous – Ieder zijn woning** a été constituée le 2 juillet 1996 pour assurer de façon concrète l'intégration de personnes en situation précaire, en permettant l'accès à des logements décents, à moindre coût.

Logement pour Tous a été fondée par six associations partenaires : Arehab asbl, Ciris asbl, Convivence/Samenleven asbl, Le Home Familial Bruxellois/Het Brussels Thuis scl, RENOVASSISTANCE asbl, Source asbl.

### **Pourquoi une agence immobilière sociale ?**

L'objectif de **Logement pour Tous** est de mettre sur le marché des logements de qualité avec des loyers accessibles prioritairement à la population la plus démunie.

Le droit au logement, inscrit dans la Constitution, est un droit fondamental qui est de plus en plus difficilement satisfait dans le contexte économique et social actuel. Pourtant, il n'y a pas à proprement parler de pénurie de logements. L'offre est seulement inadaptée à la demande, en raison des loyers trop élevés que le marché exige pour des personnes ou des familles en situation de précarité. L'objectif des agences immobilières sociales (AIS) est donc de rendre une partie du parc de logements privés accessible aux personnes disposant de faibles ressources.

### **Comment ?**

Comment permettre aux personnes disposant de faibles ressources d'accéder à un logement de qualité, pour un loyer acceptable ? Comment amener un propriétaire à accepter de loger, pour un revenu plus faible que celui du marché, des personnes qu'il juge à tort ou à raison, comme faisant partie du groupe des locataires potentiellement mauvais ?

Afin de « sécuriser » la relation entre propriétaires et locataires, l'AIS **Logement pour Tous**, grâce aux subsides et à la garantie de la Région de Bruxelles Capitale, intervient comme médiateur en prenant le logement en gestion. Les logements qu'elle prend en charge sont conformes aux normes d'habitabilité en vigueur dans la région de Bruxelles-Capitale. En échange de la gestion de son bien, le propriétaire jouit d'un ensemble de services et de garanties.

### **Quels services ?**

- Logement pour Tous** se charge avec l'aide de services sociaux agréés du choix des locataires et de la conclusion du bail. RENOVASSISTANCE évalue annuellement avec **Logement pour Tous** la procédure d'attribution des logements (un administrateur de **Logement pour Tous** est administrateur de RENOVASSISTANCE).
- Logement pour Tous** se porte garant du montant de la garantie locative, jusqu'à ce que le locataire ait pu la constituer
- Logement pour Tous** veille à ce que le locataire occupe le bien en bon père de famille
- Logement pour Tous** veille à ce que le locataire fasse l'objet d'un accompagnement social, si le besoin s'en fait sentir
- Logement pour Tous** entreprend et supervise les travaux d'entretien et de réparation qui sont à charge du propriétaire (petits travaux de remise en état du logement, entretien des équipements, ...)

## Quelles garanties ?

- garantie du paiement du loyer, que le locataire ait payé ou non, que le logement soit occupé ou non
- garantie de remise en état en cas de dégradations supérieures à l'usure normale
- garantie par l'enregistrement du bail
- garantie de la conclusion des contrats d'assurance usuels

## Quels loyers ?

**Logement pour Tous** propose actuellement aux locataires dont les revenus sont inférieurs aux revenus d'admission dans le logement social les loyers maximums suivants :

• studio	au loyer mensuel de	312,14 euro
• appartement 1 chambre	au loyer mensuel de	360,16 euro
• appartement 2 chambres	au loyer mensuel de	420,19 euro
• appartement 3 chambres	au loyer mensuel de	504,22 euro
• appartement 4 chambres	au loyer mensuel de	600,28 euro
• appartement 5 chambres	au loyer mensuel de	744,34 euro
• maison 4chambres et +	au loyer mensuel de	744,34 euro

## Logement pour Tous

Rue du Chimiste 34-36 bte 10, 1070 Bruxelles

Tél: 02.524.54.30 Fax: 02.524.55.16 Email: [lpt.izw@misc.irisnet.be](mailto:lpt.izw@misc.irisnet.be)

# Conception, réalisation et aspects techniques du projet

## Le programme :

Les étages de la maison ont été rénovés par RÉNOVASSISTANCE et réaffectés en 5 logements : 1 studio, 2 appartements deux chambres et 2 appartements trois chambres.

Le vaste rez-de-chaussée jardin, semi-enterré côté rue, est resté attribué à l'Arche comme espace d'accueil, de rencontre et d'atelier. Il a gardé une entrée privative en lien avec le bâtiment du Grain.

## La conception :

La meilleure rénovation est celle qui prend en compte tout ce qui fait déjà la richesse du bâtiment et qui peut être mis en valeur et optimisé : elle commence par l'analyse minutieuse des qualités architecturales, espaces, lumière, matériaux, structure et équipements.

Ainsi, les éléments structurels du bâtiment et les façades sont restés inchangés.

Les éléments techniques tels que conduits de cheminées et monte-charges ont été récupérés comme colonnes vertébrales pour les passages techniques et les ventilations.

Au niveau des espaces, les séjours sont orientés sud-ouest à l'arrière, les cuisines ont été gagnées sur les anciens grands paliers d'étage et reliées aux séjours pour y apporter un supplément de lumière naturelle latérale.

Pour minimiser les inconvénients acoustiques entre étages (planchers de bois), les fonctions identiques ont été superposées de manière à ne jamais implanter par exemple un séjour ou une cuisine au dessus d'une chambre. Les faux-plafonds ajoutés pour la protection feu complètent l'amélioration acoustique.

Chaque fois que c'est possible, les chambres sont séparées des séjours par un hall de nuit. Les salles de bains, chaufferies (chaudières individuelles à condensation) et buanderies ont été superposées dans la partie centrale plus sombre du bâtiment et en lien avec les cheminées existantes.

L'isolation thermique des appartements est supérieure aux normes actuelles en vigueur, les nouveaux châssis respectent les dessins d'origine avec des vitrages très performants.

Par volonté d'économie, les finitions sont sobres, mais les appartements sont bien équipés (cuisines semi-équipées,

rails rideaux, lampes, ...) afin d'éviter au maximum les ajouts bricolés et dans l'optique d'une responsabilisation des locataires au respect du bien loué.

Pour TRIO architecture  
Xavier de Pierpont et Sébastien Petit  
Architectes

## La rénovation en chiffres

### Budget total de la rénovation :

travaux	462.000,00 €
honoraires architecte, coordinateur sécurité-santé et divers	41.200,00 €
TVA 6% sur travaux	27.700,00 €
TVA 21% sur honoraires	8.600,00 €
total	<hr/> 539.500,00 €

### Surfaces concernées (appartements)

surface totale <b>brute</b> (murs, communs et caves compris)	526,00 m <sup>2</sup>
surfaces <b>nettes</b> des planchers appartements	318,00 m <sup>2</sup>
• studio	27,00 m <sup>2</sup>
• appartement deux chambres rez	56,00 m <sup>2</sup>
• appartement trois chambres 1er	84,00 m <sup>2</sup>
• appartement deux chambres 2ème	62,00 m <sup>2</sup>
• duplex 3 <sup>ème</sup> et 4ème	89,00 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> <b>brut</b>	1026,00 €/m <sup>2</sup>
• coût de rénovation au m <sup>2</sup> <b>net</b> (*)	1696,00 €/m <sup>2</sup>

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

**□Le Conseil d'Administration de RENOVASSISTANCE ASBL**

Bernard Cassiers, vice-président  
Philippe Cuyllits  
Paul Defawe, président  
Pierre Dupuis, trésorier  
Philippe Jacques de Dixmude  
Ludovic Vandeputte  
Eliane Waucquez – Simons, secrétaire

**□Le Conseil d'Administration de la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE**

Bernard Cassiers  
Robert De Bauw  
Paul Defawe  
Gabrielle Lefèvre  
Jean-François Lehembre  
Michel Lemaire  
Ludovic Vandeputte, président

**□Le Conseil d'Administration de LOGEMENT POUR TOUS**

Bernard Cassiers, président  
Paul Defawe  
Daisy Desablens  
Pierre Hargot  
Floriane Philippe  
Marie Wastchenko

**□L'Équipe de LOGEMENT POUR TOUS**

Abdenmour Farhi  
Stéphane Peters  
Marie Ceysens  
Ann Denef  
Pierre Denis, directeur  
Valérie Flahaut  
Jean-Michel Gérin  
Janneth Gonzalez-Restrepo  
Géraldine Thomas

# **RENOVASSISTANCE ASBL**

✉ Rue du Chimiste 34-36 bte 10 1070 Bruxelles

☎ 0475.51.92.65 fax 02.524.55.16

[www.renovassistance.be](http://www.renovassistance.be)

[renovassistance@gmail.com](mailto:renovassistance@gmail.com)

**TRIODOS IBAN BE61 5230 4038 5017 BIC TRIOBEBB**

Siège social : Boulevard de la Révision 25 1070 Bruxelles

# **LOGEMENT POUR TOUS ASBL**

✉ Rue du Chimiste 34-36 bte 10 1070 Bruxelles

☎ 02.524.54.30 fax 02.524.55.16

[lpt.izw@misc.irisnet.be](mailto:lpt.izw@misc.irisnet.be)

# **FONDATION PRO RENOVASSISTANCE**

## **FONDATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

✉ Rue du Chimiste 34-36 bte 10 1070 Bruxelles

☎ 0475.51.92.65 fax 02.524.55.16

[www.prorenovassistance.be](http://www.prorenovassistance.be)

[info@prorenovassistance.be](mailto:info@prorenovassistance.be)

**TRIODOS IBAN BE98 5230 4209 9893 BIC TRIOBEBB**

(avec exonération fiscale pour dons à partir de 40€)