

## **RENOVATION D'UN IMMEUBLE SIS RUE ROGIER 19 À 1030 BRUXELLES**

### **⑥ Les acteurs des projets**

**L**a rénovation de cet immeuble est le fruit d'une collaboration efficace entre :

- ⑥ **RENOVASSISTANCE ASBL**, auteur et coordinateur du projet.
- ⑥ **LA COMMUNAUTÉ ÉDUCATIVE SAINTE-MARIE**, détenteur d'un droit de superficie sur l'immeuble, et qui y a renoncé pour qu'il soit mis à disposition de **RENOVASSISTANCE** pour y aménager des logements pour familles démunies.
- ⑥ **LES COLLEGES ET INSTITUTS ARCHIEPISCOPAUX DE BRUXELLES**", propriétaire du bien, qui a signé le bail-rénovation avec **RENOVASSISTANCE**
- ⑥ **LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE** qui octroie les primes à la rénovation, et les primes aux économies d'énergie, couvrant 18 à 25% du budget total de la rénovation des appartements.
- ⑥ **LA FONDATION PRO RENOVASSISTANCE** qui appuie l'ASBL par ses moyens financiers et se porte garante du remboursement des prêts octroyés à l'ASBL.
- ⑥ **LOGEMENT POUR TOUS ASBL** agence immobilière sociale mandatée par **RENOVASSISTANCE** pour la gestion locative des appartements.
- ⑥ **APRIM ARCHITECTURE** (Bureau d'architecture de Philippe Cuylits), **ENESTA**, conseiller en énergie, **COSEAS**, coordinateur sécurité-santé, et l'entreprise **EAU-COURANT** qui ont mis toutes leurs compétences et tout leur enthousiasme dans la réalisation de ce projet.

### **⑥ Un nouveau cas d'école...**

**L**e bâtiment était une maison de maître à l'origine. L'école Ste Marie La sagesse l'a acquis et y a réalisé d'importants travaux au rez-de-chaussée pour créer un accès pompiers aux bâtiments de l'école, et une zone de parkings pour les professeurs. Les étages du bâtiment furent occupés longtemps par l'association des anciens élèves de l'école.

Mais le bâtiment nécessitait une rénovation, et allait être frappé des taxes affectant les immeubles à l'abandon. Et sans double vitrage ni isolation, c'était devenu un gouffre énergétique.

Que faire d'un tel bâtiment ? Le vendre était devenu quasi impossible vu l'accès des pompiers via le rez-de-chaussée. Le rénover serait très coûteux et l'école ne disposait pas des fonds nécessaires. Le laisser vide n'était pas une alternative acceptable économiquement et socialement.

Le Pouvoir Organisateur s'est alors tourné vers **RENOVASSISTANCE** par l'intermédiaire d'André **SERVAIS**, membre dans les 2 associations. De suite, le courant est passé entre des interlocuteurs qui connaissaient bien la problématique de bâtiments scolaires. Trois logements ont été réalisés. Le plan financier prévoit que les travaux soient amortis sur 35 ans, période pour laquelle un bail de rénovation a été conclu entre les parties.

Ainsi, l'école n'appauvrit pas son patrimoine immobilier qu'elle retrouvera dans un état habitable à la fin de la mise à disposition de RENOVASSISTANCE. Pendant la durée du bail, l'école n'aura aucune démarche à faire, aucun frais (assurances, entretiens, précompte immobilier, autres taxes éventuelles comme celle sur les immeubles vides, ...) et participera au logement de familles précarisées. En fin de bail, les loyers des 3 appartements habitables lui reviendront, qu'ils soient donnés en gestion à une AIS ou loués sur le marché libre.

## ⑥ Conception, réalisation et aspects techniques du projet

### Le programme :

Le rez-de-chaussée de l'immeuble étant consacré à l'accès pompiers vers l'école et au parking des professeurs, ce sont les étages de la maison qui ont été rénovés par RENOVASSISTANCE et réaffectés en 3 logements 2 chambres.

### La conception :

Les éléments structurels du bâtiment ont autant que possible été respectés, et la façade à rue a été restaurée sans modification.

Au niveau des espaces, les chambres sont placées côté rue, où elles profitent de beaucoup de lumière et de soleil ; les séjours, avec cuisine ouverte, donnent sur le parking de l'école, et profitent d'un grand calme et de beaucoup de clarté.

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, et des panneaux acoustiques placés sur les planchers entre appartements complètent l'amélioration acoustique.

Les salles de bains ont été superposées dans la partie centrale plus sombre du bâtiment et en lien avec les gaines techniques existantes ou créées. Les deux premiers logements jouissent de buanderie-chaufferie individuelles se situant aux entre-étages.

L'isolation thermique des appartements est supérieure aux normes actuelles en vigueur ; la façade arrière a été complètement revêtue d'un isolant épais sur lequel un crépi a été appliqué ; la façade avant a été isolée par l'intérieur afin de préserver l'aspect de la façade ; les nouveaux châssis respectent les dessins d'origine avec des vitrages très performants. La toiture a été entièrement refaite (structure, isolation, couverture).

Les trois appartements atteignent ainsi le niveau « basse énergie » et profitent des primes prévues pour ce cas.

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.

## ⑥ La rénovation en chiffres

### ⑥ Budget total de la rénovation :

travaux	392 000,00 €
honoraires architecte, ingénieur, coordinateur sécurité-santé et divers	42 000,00 €
TVA 6% sur travaux	23 520,00 €
TVA 21% sur honoraires	8 820,00 €
<b>total</b>	<b>466 340,00 €</b>

### ⑥ Surfaces concernées (appartements)

surface totale <b>brute</b> (murs, communs et caves compris)	343,00 m <sup>2</sup>
surfaces <b>nettes</b> des planchers appartements	214,00 m <sup>2</sup>

- appartement deux chambres 1<sup>er</sup> étage 78,00 m<sup>2</sup>
- appartement deux chambres 2<sup>ème</sup> étage 77,00 m<sup>2</sup>
- appartement deux chambres 3<sup>ème</sup> étage 59,00 m<sup>2</sup>

### ⑥ 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** 1 360,00 €/m<sup>2</sup>
- coût de rénovation au m<sup>2</sup> **net** (\*) 2 179,00 €/m<sup>2</sup>

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

### ⑥ La rénovation en plans (A20224)



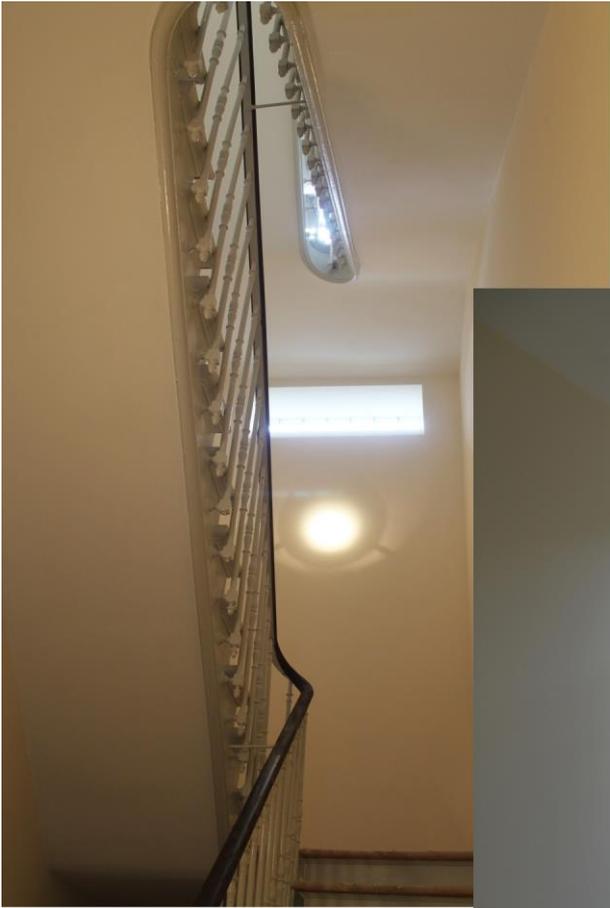
## ⑥ Quelques photos avant...



## ⑥ Quelques photos après !







**⑥ Le Conseil d'Administration de RENOVASSISTANCE ASBL**

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

**⑥ Le Conseil d'Administration de la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE**

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

**⑥ Le Conseil d'Administration de LOGEMENT POUR TOUS**

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

**⑥ L'Équipe de LOGEMENT POUR TOUS**

Abdennour Farhi  
Stéphane Peters  
Marie Ceysens  
Ann Denef  
Pierre Denis, directeur  
Valérie Flahaut  
Jean-Michel Gérin  
Géraldine Thomas  
Daniel Tuset-Perez  
Volodymyr Berezniuk  
Anne-Claire Morelle

## **RENOVASSISTANCE ASBL**

✉ Rue du Chimiste 34-36 bte 10 1070 Bruxelles  
☎ 0475.51.92.65 fax 02.524.55.16  
www.renovassistance.be  
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

## **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  
info@prorenovassistance.be

**TRIODOS IBAN BE98 5230 4209 9893 BIC TRIOBEBB**  
(avec réduction fiscale pour dons à partir de 40€)