

25 & 27 SEPTEMBRE 2017
DOSSIER DE PRESSE

⑥

**RENOVATION
RUE LOUIS HAP 83 À 1040 ETTERBEEK**

⑥

**INAUGURATION DE TROIS APPARTEMENTS
POUR FAMILLES À FAIBLES REVENUS**

⑥

UNE REALISATION DE

- **RENOVASSISTANCE asbl**
- **LOGEMENT POUR TOUS asbl**
- **L'ASSOCIATION DES OEUVRES DE LA
PAROISSE SAINTE-GERTRUDE**

⑥

AVEC LE SOUTIEN

**DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE,
DE LA FONDATION PRO RENOVASSISTANCE,
ET DE NOMBREUSES PERSONNES PRIVÉES.**



⑥ Les acteurs de ces 2 projets

La rénovation de ces immeubles est le fruit d'une collaboration efficace entre :

- ⑥ RENOASSISTANCE ASBL, auteur et coordinateur du projet.
- ⑥ Le propriétaire
L'ASSOCIATION DES ŒUVRES PAROISSIALES DE LA PAROISSE
SAINTE-GERTRUDE À ETTERBEEK.
- 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 RENOASSISTANCE
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 RENOASSISTANCE pour la
gestion locative des appartements.
- ⑥ Les architecte et entrepreneur
Raphaël TILMAN (LOW-A) et Adem TÜRKSOY (sprl MULTI BATI
SOLUTION) ;

⑥

⑥ Rue Hap : dans l'esprit de Felix Hap

Cette belle maison fut bâtie en 1902 par Madame Laure De Lannoy, belle-mère de Félix Hap sur un terrain qui avait fait partie de la propriété de celui-ci. Lorsqu'elle décéda en 1956, c'est Jean Hap, fils de Félix qui en hérita et sa veuve la légua à l'AOP en 2003.

Félix Hap était connu pour ses engagements sociaux et se souciait de louer les maisons qu'il possédait, en priorité à des locataires sociaux. C'est donc un juste retour des choses que de voir se perpétuer cette vision par l'AOP Sainte- Gertrude dont le président Bernard Michaux, a été le dernier notaire installé dans les bureaux de l'étude de Félix Hap.



Au décès du locataire du rez/1er, la nécessité d'importants travaux de rénovation et de mise en conformité fut aussi évidente que l'impossibilité de les financer intégralement. Aux termes d'un bail emphytéotique de 30 ans signé en mai 2015, l'AOP s'engageait à supporter la moitié du coût des travaux en échange d'un canon équivalent au loyer dont elle bénéficiait auparavant.

Le projet s'est limité à la maison du n°83 et ne concerne pas le garage du n°85 et comme nous trouvions le jardin fort grand, nous avons renoncé à la partie du fond que l'AOP cédera à un voisin.

Notre plan de réaménagement a prévu 3 appartements : un d'une chambre, un de trois chambres et un de quatre chambres.

La délivrance du permis d'urbanisme a pris un temps considérable par le report de la réunion de concertation à fin 2015 et le permis n'a été accordé qu'en janvier 2016. Au vu du retard pris par ce projet, nous avons signé un accord d'occupation précaire avec un groupe de réfugiés afghans qui ont « gardé » la maison pendant plus de 6 mois. La promesse de prime enfin arrivée en août, les travaux ont pu commencer en septembre.

2. Rue Louis Hap 83

⑥ 2.1 Programme

rez-de-jardin et bel étage :

duplex 3 chambres – 2 salles d'eau – wc séparé – balcon avec accès au jardin

1er étage :

appartement 1 chambre – 1 salle d'eau – terrasse

2ième et 3 ième étage (combles) :

appartement duplex 4 chambres – 2 salles d'eau – wc séparé – balcon

caves :

emplacement vélos, local compteurs et caves privatives

⑥ 2.2 Conception

Les éléments structurels ont été tant que possible préservés, les décors existants ont intégralement été enlevés, ils étaient vétustes et en très mauvais état. Il en est de même pour les quelques techniques encore en place.

Lors du chantier, de la mérule a été découverte, certains plancher ont dû être intégralement remplacés.

A la demande des propriétaires voisins, une isolation acoustique continue et performante a été mise en œuvre contre leur mur mitoyen. L'investissement a généreusement été pris en charge par les demandeurs.

Un effort acoustique a également été effectué entre les différents logements en travaillant sur le renfort des structures de plancher existants pour en limiter les vibrations en plus de la pose de panneaux de fibre de bois sur les structures. Les faux-plafonds qui assurent la résistance au feu sont également isolés acoustiquement.

Chaque logement est autonome au niveau du chauffage, de l'eau chaude sanitaire et de la ventilation. Le chauffage est assuré par une chaudière gaz à condensation avec chauffage central, la ventilation est assurée par l'apport d'air sain via les grilles de ventilation et l'extraction d'air mécanique (système C).

Les façades de l'immeubles sont isolées par l'extérieur côté jardin (crépis sur isolant) et par l'intérieur côté rue, les châssis sont tous remplacés par des châssis bois double vitrage très performants. La couverture de toiture est totalement refaite, l'isolation également. Les logements sont donc remis aux normes les plus exigeantes en matière de performance énergétique.

Les appartements sont traversant, avec une orientation Nord (à rue) et Sud côté jardin et balcons. Chaque logement bénéficie donc d'une bonne orientation et d'un accès à l'extérieur (jardin, terrasse ou balcon), avec vue vers l'intérieur d'îlot et le parc Louis Hap.

⑥

⑥ 2.3 La rénovation en chiffres

Budget Total de la rénovation :

| | |
|--|---------------------|
| travaux | 448.000,00 € |
| honoraires architecte, coordinateur sécurité-santé et divers | 44.300,00 € |
| TVA 6% sur travaux | 26.800,00 € |
| TVA 21% sur honoraires | 9.300,00 € |
| Total | <u>528.400,00 €</u> |

Surfaces concernées (appartements) :

| | |
|---|-----------|
| surface totale brute (murs, communs et caves compris) | 386,00 m2 |
| surface nette des planchers appartements | 260,00 m2 |
| - duplex 3 chambres rez et rez-de-jardin | 108,00 m2 |
| - appartement 1 chambre 1 ^{er} | 46,00 m2 |
| - duplex 4 chambres 3 ^{ème} | 107,00 m2 |

Coût de la rénovation au m2 :

De ces chiffres on déduit les coûts suivants :

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| coût de rénovation au m2 brut | 1.369,00 €/m2 |
| coût de la rénovation au m2 net (*) | 2.032,00 €/m2 |

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

⑥ 2.5 Photos avant – pendant – après





