

RENOVASSISTANCE lauréate de l'appel à projets « Be.Exemplary » (6 appartements : 1 de 1 chambre, 3 de 2 chambres et 2 de 4 chambres)

Depuis 2007, la Région de Bruxelles-Capitale récompense les projets de bâtiments exemplaires. Avant 2016, l'objectif de cet appel à projets était essentiellement de soutenir les projets combinant de très hautes performances énergétiques et une architecture de qualité.

Cette année, le cadre de ce concours a été considérablement élargi, la Région désirant primer les projets qui, outre d'excellentes performances énergétiques, présentent une dimension sociale et prennent en compte la durabilité environnementale, la préservation des ressources, l'économie circulaire, la densité, la valorisation du patrimoine...

L'occasion pour RENOVASSISTANCE de présenter un projet innovant : celui de la rénovation de deux maisons contigües rue des Quatre-Vents à Molenbeek-St-Jean que la commune nous a vendues à bas prix, au terme d'un appel à projets, pour les convertir en logements conventionnés.

Parmi les très nombreux dossiers rentrés, la Région n'en primait que 10 et récompensait les lauréats d'un subside bienvenu. Ceci est un exemple de plus du soutien que nous recevons et de la collaboration que nous poursuivons avec les communes et la Région.



Le maître-mot de ce projet, « 4 Vents à tous temps », illustre bien son objectif multiple car cette rénovation de deux immeubles du début du siècle dernier combine 6 logements intergénérationnels, une salle communautaire mise à disposition des habitants de l'immeuble et du voisinage et enfin un jardin collectif aménagé en potager, ouvert au quartier.

Ce projet répond aux 4 défis de ce concours.

1- Défi architectural et urbanistique

Ce projet s'inscrit dans la continuité.

- Continuité historique, en valorisant le patrimoine de ces deux bâtiments néo-classiques qui retrouvent leur lustre. Les façades sont ré-enduites, les pierres bleues décapées et réparées, le volume de la cage d'escalier mis en valeur et les moulures de certains plafonds sauvegardées.
- Continuité urbanistique, en proposant un projet qui s'inscrit sans heurt dans cette rue de typologie traditionnelle bruxelloise. Seules, une enseigne et la vue sur le jardin, à travers la grille ajourée de l'impressionnante entrée cochère, signalent, depuis la rue, la singularité du programme.

2- Défi social

L'aspect social est l'axe fort de ce projet : il réunit des personnes d'origine et d'âge différents autour d'objectifs communs. C'est l' AIS « Logement pour Tous » qui en assure la gestion, en partenariat avec les associations « Convivial » et « La Rue ».



Le programme comporte 6 logements, les deux du rez-de-chaussée étant réservés, l'un facilement accessible, à une personne âgée seule ou en couple et l'autre, à un étudiant. Aux deux étages supérieurs, des appartements de 2 et 4 chambres sont destinés à des familles.

Le projet offre aux locataires seniors un logement avec une architecture adaptée, garantissant leur autonomie, évitant ou retardant leur entrée en maison de repos et luttant contre leur isolement. Il se veut aussi ouvert sur le quartier via son jardin urbain collectif et sa salle communautaire polyvalente du rez-de-chaussée.

A travers le mélange des cultures, des âges, des valeurs et des vécus des habitants, le projet espère favoriser le bien-vivre ensemble, l'entraide et l'ouverture aux autres et développer un mode de vie centré sur la solidarité, le partage et le vieillissement.

3- Défi environnemental

Comme dans toutes ses rénovations, RENOVASSISTANCE accorde beaucoup d'importance à l'aspect énergétique, autant pour limiter au maximum les charges locatives que pour s'inscrire dans une démarche de développement durable.

Les travaux incluront :

- le remplacement des installations techniques : chauffage, ventilation, électricité, sanitaires ... ;
- l'isolation des toitures ;
- le remplacement de toutes les baies par des châssis en bois équipés de double vitrage à intercalaires thermiquement améliorés ;
- une valeur d'étanchéité à l'air performante avec un renouvellement d'air en 2h. ;
- un système de ventilation forcée par extraction C+ ;
- l'isolation de l'ensemble des parois, la façade avant étant isolée intérieurement par du béton de chanvre ;
- le placement d'une chaudière centralisée au gaz et à condensation pour le chauffage de l'immeuble et la production d'eau chaude également assistée par des panneaux solaires.

Tout cela permettra de limiter le Besoin Net de Chauffage (BNC) à 28kwh/m²/an.



En outre, le projet prévoit la récupération d'eau de pluie pour l'arrosage du jardin et l'usage domestique, et une attention particulière sera portée au tri et à la limitation des déchets.

Finalement, le jardin reliera le site au maillage vert régional et offrira un petit coin de verdure et de quiétude dans un quartier densément bâti.

4- Défi d'économie circulaire

Le projet tire au maximum parti de ce qui existe, ce principe ayant guidé toute la conception.

En outre, ce qui ne peut pas être réutilisé (comme les carrelages au rez-de-chaussée et certaines portes) sera récupéré sur d'autres sites ou recyclé, et pour ce qui est ajouté, il sera fait appel dans la mesure du possible à des matériaux de réemploi, comme pour le mobilier de jardin.

En relevant avec brio ces 4 défis, notre projet mérite bien son surnom de « 4 Vents à tous temps » !

Rue Dekens 37 à Etterbeek (3 appartements : 2 de 1 chambre et 1 de 2 chambres)

De la première visite en mai 2013 à la signature du bail emphytéotique le 29 décembre dernier, il aura fallu plus de 3 ans et demi pour finaliser ce projet et ce délai record dans les annales de notre asbl mérite un peu d'explications.

Cette maison appartient à la fabrique d'église de la paroisse Sainte-Gertrude, qui souhaitait conserver ce bien dans son patrimoine autant pour les revenus qui seront générés après l'emphytéose que pour l'aspect humain d'aide au logement des personnes défavorisées. De plus, comme elle prépare la reconstruction de son église paroissiale, la fabrique n'avait ni le temps, ni les moyens de s'occuper de ce bien inoccupé. Bénéficiant de fonds publics, elle devait respecter une procédure aussi lourde que longue, commençant d'abord par un appel public d'offres avec cahier des charges qui fut publié en



juillet 2015.

Au terme d'une première négociation, notre offre a été acceptée par la fabrique mais le projet devait encore obtenir la double autorisation : ecclésiastique et politique puisque les cultes sont subsidiés. De nouvelles discussions ont alors eu lieu et en juin 2016, l'Archevêché donnait son accord.

Restait encore à finaliser le dossier avec une expertise de l'immeuble, assortie d'un examen financier et technique de la rénovation et d'une évaluation de la qualité des travaux réalisés par RENOASSISTANCE dans des immeubles récemment et anciennement rénovés. Début octobre, au terme d'un travail considérable, l'expert remettait son rapport et le 7 décembre paraissait l'arrêté ministériel autorisant la cession de l'immeuble par bail emphytéotique de 30 ans, bail signé 3 semaines plus tard.

Si notre volonté d'aboutir n'a pas fléchi malgré les difficultés rencontrées au fur et à mesure de l'avancement du dossier, c'est que nous avons deux raisons de persévérer :



- ce bien est de qualité, en état correct - donc avec un faible risque de dépasser le budget - et il se prête aisément à l'aménagement de trois beaux appartements de une et deux chambres ;

- c'est une première réalisation avec une fabrique d'église et le patrimoine immobilier des fabriques est très important à Bruxelles. Nous espérons donc que cette collaboration servira d'exemple, d'autant plus que la maison du 83 rue Louis Hap, en chantier actuellement et dont l'acte a été signé en mai 2015, appartient à l'Association des Œuvres de la même paroisse Sainte-Gertrude.

Vous pouvez nous aider par :

- un don au compte BE98 5230 4209 9893 de la FONDATION PRO RENOASSISTANCE - attestation fiscale pour tout don de 40 € et plus ;
- un prêt accordé pour une durée de 5 ans minimum, sans intérêt mais remboursable majoré de l'indexation (précompte à charge du prêteur) ;
- la mise à disposition d'un immeuble à rénover (renseignements : 0475/51.92.65) ;
- un legs à la FONDATION PRO RENOASSISTANCE.