

□ Une longue histoire, une belle synergie...

Dans les années 70, le plan de secteur prévoyait à long terme la création d'une ligne de métro depuis le centre de Bruxelles, jusqu'au dépôt de la STIB à Haren. Cette ligne devait passer sous l'îlot entre les rues Stuckens et Van Hamme.

Ce projet a suscité de vives craintes : risque d'expropriation en cas d'exécution à ciel ouvert, dégâts aux bâtiments existants, perturbations dues à un chantier gigantesque, ...

Il a donc porté un sérieux coup à l'immobilier dans le quartier.



Afin d'éviter le développement de chancres urbains et plus tard des mesures toujours pénibles d'expropriation pour cause d'utilité publique, la Commune d'Evere a pris les devants et a acquis à l'amiable les immeubles qui étaient mis en vente dans cet îlot.

Ainsi le 17 octobre 1980, la Commune a acheté et mis immédiatement en location la maison 19 rue Stuckens. Par après, ce projet de ligne de métro a été abandonné et remplacé par une rénovation et une prolongation de la ligne de tram 55 en surface.

En 1982, la Commune a créé une Régie Foncière avec une comptabilité distincte. Cette disposition évite que les revenus de la Régie Foncière, (ventes, locations,...) ne soient affectés aux dépenses ordinaires de la Commune et ne soient plus disponibles pour la politique foncière de la Régie.

Le bien 19 rue Stuckens a été transféré à la Régie Foncière et celle-ci l'a mis en location jusqu'en 2007.



Au départ des locataires, une profonde rénovation s'imposait. Vu le peu de moyens humains et financiers disponibles à ce moment à la Régie Foncière, celle-ci a confié le 3 mars 2009 cette maison par bail emphytéotique à l'asbl RENOVASSISTANCE, à charge de celle-ci de procéder aux études, à l'obtention du permis d'urbanisme et aux travaux.

L'asbl s'est également engagée à confier la gestion du bien à l'AIS communale Hector Denis, ce qui garantit la finalité sociale de l'opération.

Afin de permettre à l'asbl de réaliser ce projet sans risque, la Commune a prévu un subside au montant plafonné pour faire face à des dépassements budgétaires. Ce subside sera utilisé à environ 40% de son montant soit moins de 10% du coût total de la rénovation.

Que la commune trouve ici l'expression de la réelle gratitude de l'asbl Renovassistance pour sa confiance dans ce projet, et pour l'aide matérielle et financière qu'elle a accordée pour sa réalisation.



❑ L'AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE HECTOR DENIS asbl

L' Agence Immobilière Sociale Hector Denis est une asbl communale créée en 2000 à l'initiative de l'Administration Communale éveroise, de son CPAS, ainsi que des trois sociétés de logements sociaux situées sur son territoire (les sociétés Germinal, Ieder Zijn Huis et le Home Familial Bruxellois).

Elle a pour objectif de se constituer un parc immobilier le plus large possible afin de pallier l'insuffisance de logements sociaux. Avec pour avantage non négligeable que les logements « sociaux » ne se retrouvent pas concentrés dans une « cité sociale » mais qu'ils soient répartis dans un périmètre plus vaste allant des quartiers historiques de la commune jusqu'aux quartiers plus récents dont les loyers sont devenus inabordables pour un nombre important de personnes. L'objectif principal que s'est fixé notre association a été, dès sa création, de favoriser au maximum la « mixité sociale » dans les quartiers.

L'AIS Hector Denis gère à ce jour 106 logements répartis dans l'ensemble de la Commune d'Evere principalement mais également dans une moindre proportion dans d'autres communes bruxelloises.

Parmi les logements (appartements, immeubles, maisons) dont l'AIS assure la gestion une petite partie sont des logements publics, la majorité étant confiés à l'association par des propriétaires privés intéressés par la garantie qu'offre l'AIS Hector Denis : garantie du paiement des loyers, entretien des lieux en « bon père de famille », petites réparations effectuées par un ouvrier de l'AIS. En un mot, l'assurance de la tranquillité pour les propriétaires dont les logements sont gérés par l'AIS Hector Denis.

La collaboration présente entre l'AIS Hector Denis et l'Asbl RENOVASSISTANCE répond à une préoccupation commune : fournir des logements de grande taille pour les familles nombreuses. En effet, ce type de logements n'est que trop rarement proposé sur le marché locatif ou hors de prix pour les ménages précarisés.

□ Conception, réalisation et aspects techniques du projet

Le projet est situé entre deux rues: la rue Stuckens, et la rue H. Van Hamme.

La construction existante était relativement étroite (4.55m d'axe en axe) avec un rez-de-chaussée et premier étage habité, et l'espace sous toit occupé par un débarras seulement accessible par une échelle. Dans le fond du jardin se trouve un auvent qui abrite un espace dont l'accès vers la rue Van Hamme était condamné.

Le logement existant à deux chambres a été transformé en un logement à quatre chambres, tout en restant dans le même volume. Pièces de séjour et cuisine au rez, chambre principale et chambre d'enfant au premier, deux chambres d'enfants sous le toit, et une buanderie en cave. Chaque niveau de chambres à un équipement sanitaire.

L'annexe au rez-de-chaussée était en très mauvais état et a été remplacé par un volume comparable, avec une isolation efficace de la toiture, du sol et de la paroi extérieure.

Pour éviter tout désordre au droit des constructions annexes voisines, la structure de la nouvelle annexe est complètement indépendante.

L'annexe est couverte par une toiture verte, et l'évacuation des eaux pluviales est équipée d'un accessoire permettant la récupération des eaux.

Le revêtement en dalles de béton a été enlevé sur toute la surface de la cour, dégageant ainsi une surface de jardin perméable.

Concernant le bâtiment-auvent dans le fond du jardin, les interventions se sont limitées à des mesures de stabilité essentielles, au rétablissement de l'accès vers la rue Van Hamme et la reconstruction de l'escalier muni d'une rampe pour vélos. La rénovation plus profonde de cette partie devra faire l'objet d'une opération en concertation avec les voisins et les autorités communales.

La structure de la toiture principale était en mauvais état. Nous avons profité de son remplacement pour réaliser une isolation optimale de l'espace sous le toit.

Le logement est équipé d'une chaudière à condensation, et d'un groupe de ventilation sanitaire géré par des détecteurs de présence et d'hygrométrie.

Les matériaux de finition sont généralement durables, et dans la mesure du possible les éléments existants de qualité ont été maintenus.



❑ La rénovation en chiffres

❑ Budget total de la rénovation :

frais d'acte	1.200,00 €
travaux	150.000,00 €
honoraires architecte et coordinateur sécurité-santé	11.720,00 €
TVA 6% sur travaux	9.000,00 €
TVA 21% sur honoraires	2.461,00 €
total	174.381,00 €

❑ Surfaces concernées (appartements)

surface totale brute (murs extérieurs compris)	± 175,00 m ²
surface nette (surface intérieure entre murs extérieurs, cave comprise)	135,00 m ²

❑ Coût de la rénovation au m²

De ces chiffres on déduit les coûts suivants :

• coût de rénovation au m ² brut	996,00 €/m ²
• coût de rénovation au m ² net	1.292,00 €/m ²



❑ La rénovation en plans



