



Rogier : du lieu de culte à la scène Hip Hop

Une démarche de rénovation circulaire

Martin LAGNEAUX - Massimiliano SALZOTTO

Commune de Schaerbeek – RenovaS asbl



PRÉSENTATION ORATEURS

Martin Lagneaux, responsable de service au département Subventions et Partenariats et Massimiliano Salzotto, chef de projet du Contrat de Rénovation Urbaine 2 – Brabant Nord Saint-Lazare, partageront avec vous un retour d'expérience concret sur la conception et la première phase de chantier du projet de transformation d'une ancienne synagogue en une école de hip-hop.

Leur exposé illustrera la démarche circulaire qui est à la base du projet architectural du bureau d'étude Central et les défis auxquels la maîtrise d'ouvrage a dû faire face pour mettre en place et financer ce projet innovant.



OBJECTIFS DE LA PRÉSENTATION

- Illustrer la démarche de rénovation circulaire qui est à la base du projet architectural conçu par le bureau d'études Central
- Expliquer les défis auxquels la maîtrise d'ouvrage a dû faire face pour mettre en place et financer ce projet innovant



PLAN DE L'EXPOSÉ

I. UNE COLLABORATION COMMUNE DE SCHAERBEEK-RENOVAS

- I. Maitrise d'ouvrage déléguée
- II. Coordination RenovaS/Commune

II. LE PROJET HIP HOP SCHOOL - RUE ROGIER 126

- I. Description du projet
- II. Retour d'expérience

III. STRATÉGIE DE FINANCEMENT

- I. Stratégie de financement
- II. Retour d'expérience



I. UNE COLLABORATION COMMUNE-RENOVAS

Maîtrise d'ouvrage déléguée
Coordination



MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE

- RenovaS asbl
 - Interface entre les habitants et les initiatives régionales/communales en matière de revitalisation urbaine
 - Délégation par la Commune de la coordination de différents dispositifs



COORDINATION

- RenovaS
 - Chef de projet
 - Suivi administratif et financier (enveloppe CRU)
- Commune
 - Subsidiologue

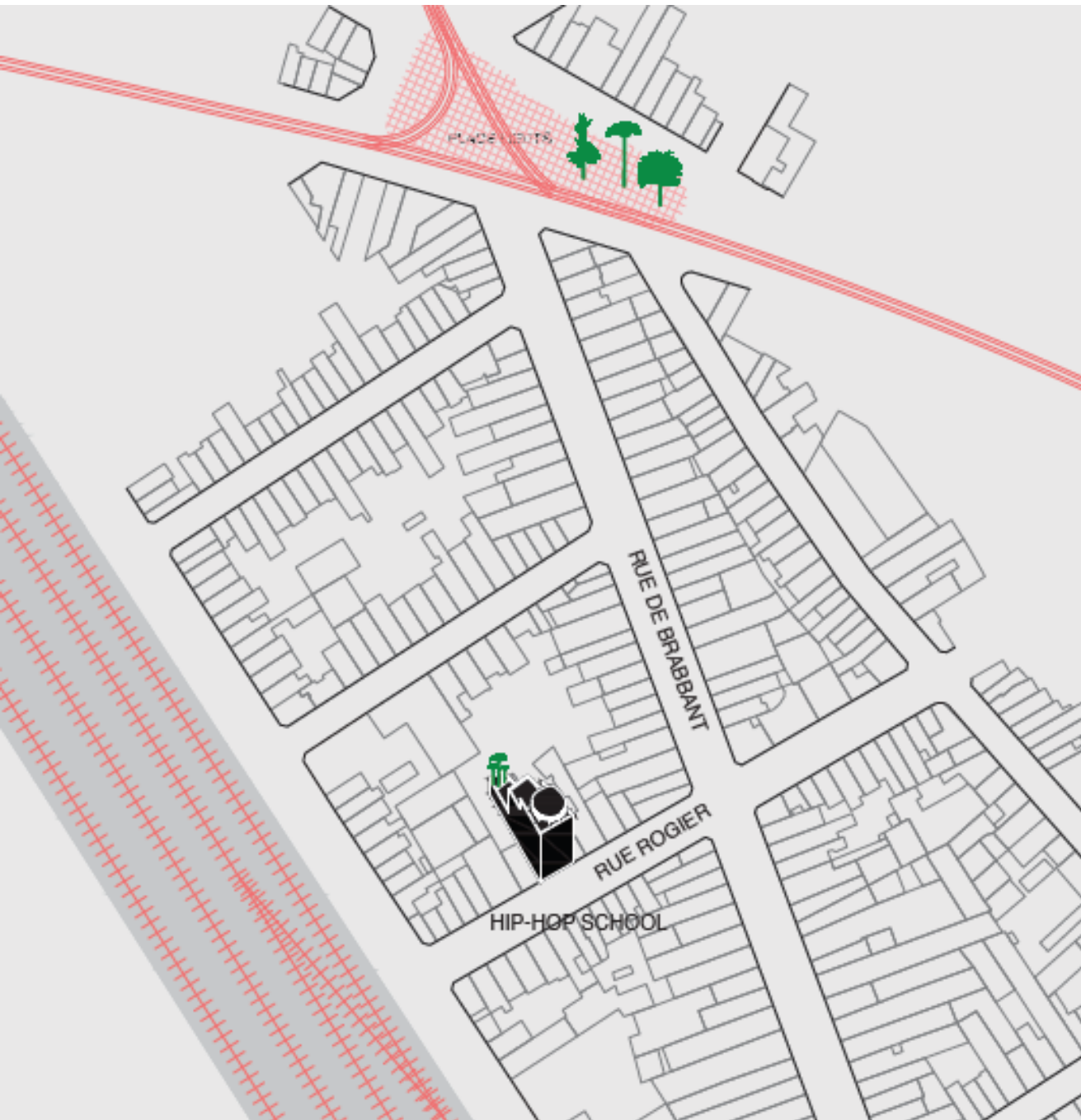


II. LE PROJET HIP HOP SCHOOL - RUE ROGIER 126

Description du projet



SITUATION EXISTANTE



Localisation



Façade existante

Séverin-Maloud@urban.brussels

LE PROJET HIP HOP SCHOOL



Activités de la Hip Hop School (artiste Rival CNN & Souterrain Production asbl)



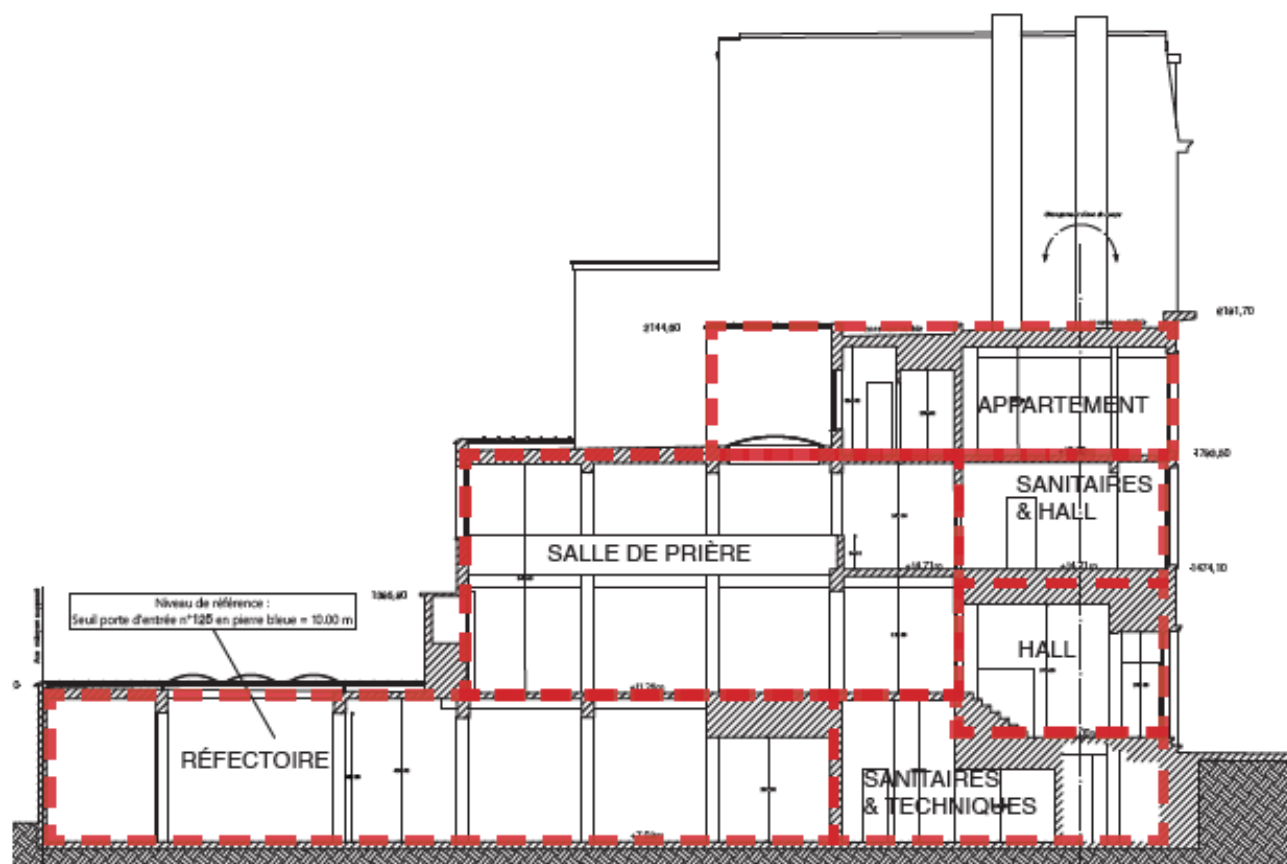
Le programme

- Une école qui propose de multiples ateliers autour des disciplines majeures de la culture Hip Hop pour des jeunes de 10-30 ans
- Un programme qui déconstruit les barrières sociales et linguistiques et qui lance des ponts via une pédagogie alternative
- Un partenariat avec des associations du quartier (cours de rattrapage scolaire, ...) et collaboration avec les écoles du quartier (animation d'ateliers, stages pour étudiant.es, ...)

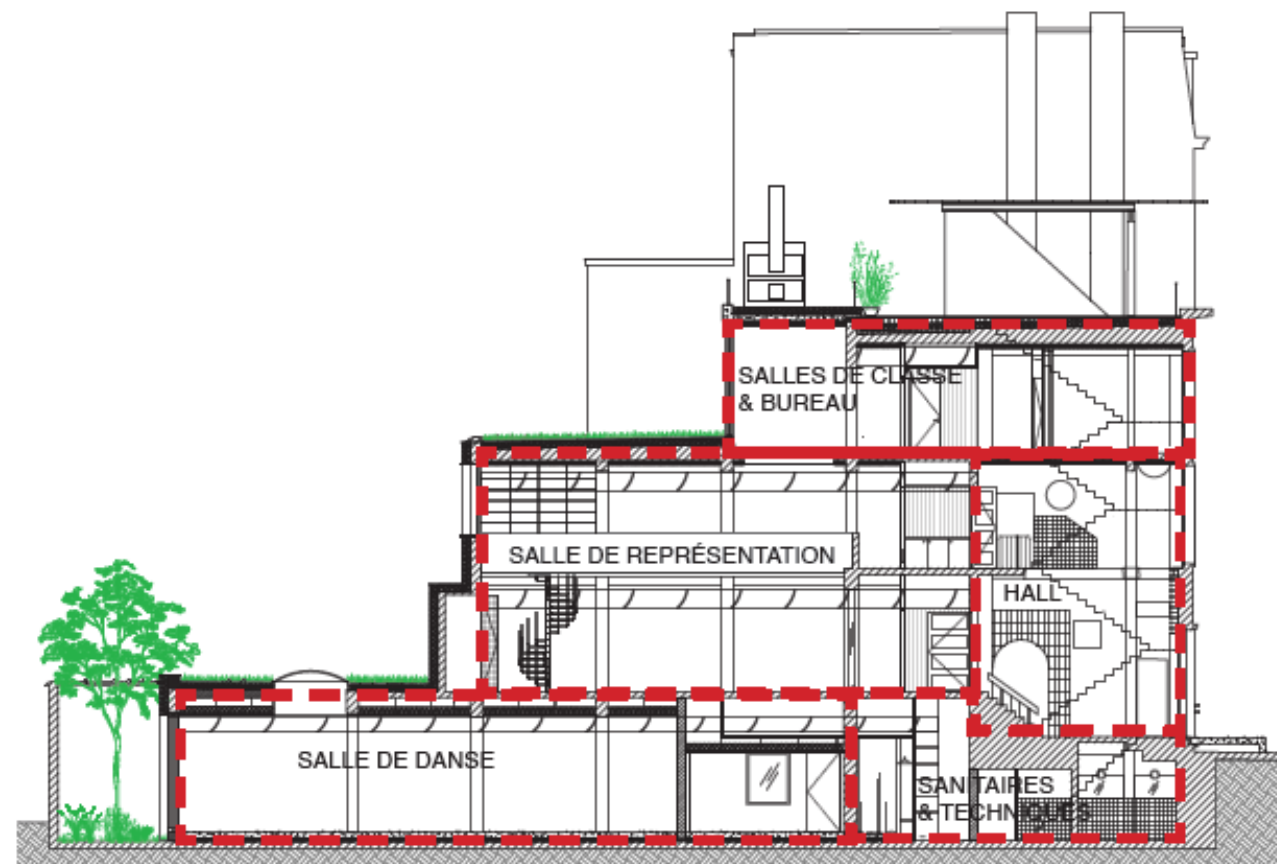


INTERVENTION

- Faire avec le "déjà là" : révéler les qualités architecturales et spatiales existantes par une série d'interventions et d'actions mesurées
- Atteindre une haute performance énergétique
- Un projet à deux faces : la lanterne publique et le cœur verdoyant



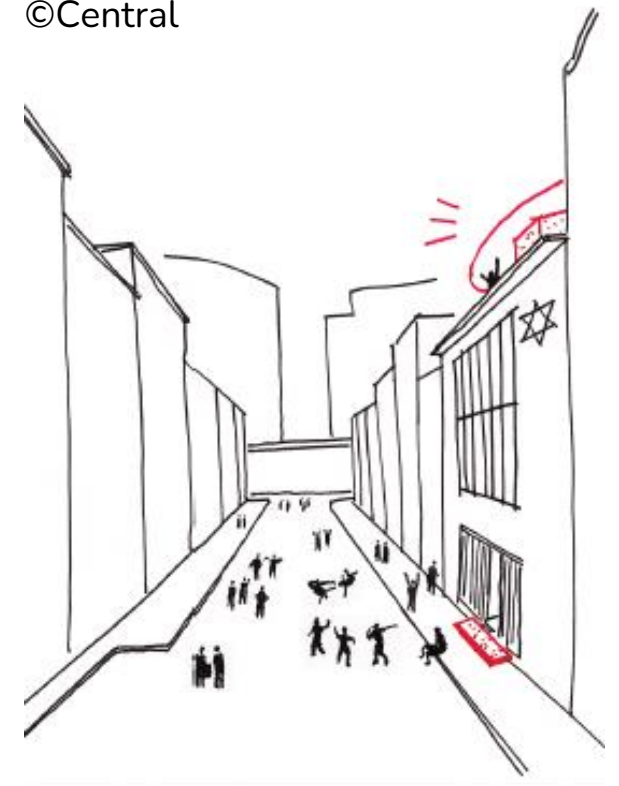
Coupe longitudinale - avant travaux



Coupe longitudinale - après travaux



©Central



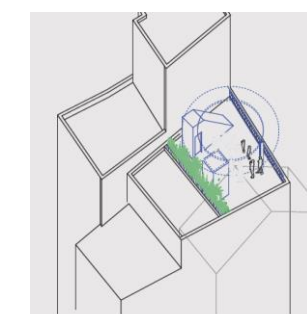
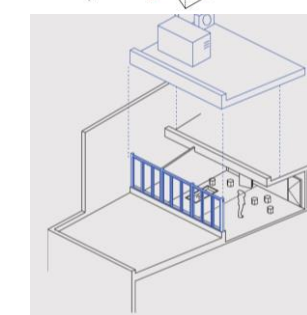
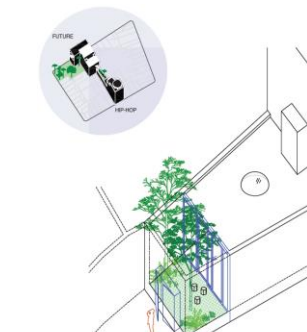
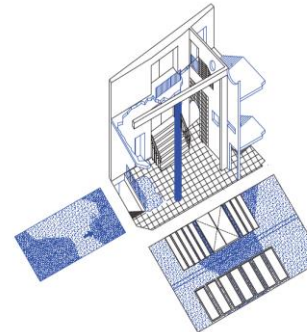
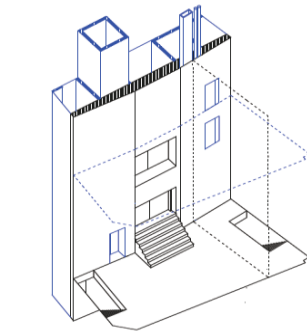
*Un projet à deux faces:
la lanterne publique et
le cœur verdoyant*



©Central



Un hall d'entrée qui s'ouvre à rue et devient un foyer



5 INTERVENTIONS

1. UN MUR "ÉPAIS" AU SERVICE DU PROJET

2. SOUSTRACTION POUR UNE ENTRÉE PLUS PUBLIQUE

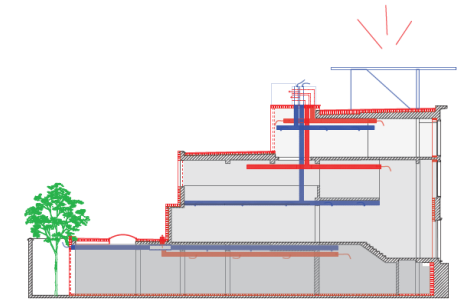
3. PATIO VERS UNE CONNEXION FUTURE ?

4. DÉMOLIR POUR MIEUX RECONSTRUIRE

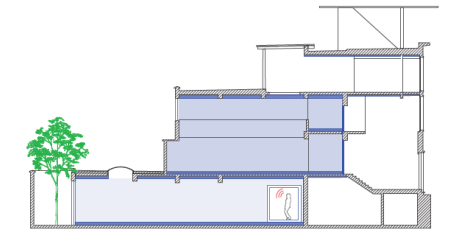
5. TERRASSE PROGRAMMÉE

4 STRATÉGIES

1. ÉNERGIE ET ÉCONOMIE DE MOYENS



2. UNE ACOUSTIQUE SUR MESURE



3. COCONSTRUCTION ET MISE EN PEINTURE



4. TERRASSES EN CASCADE



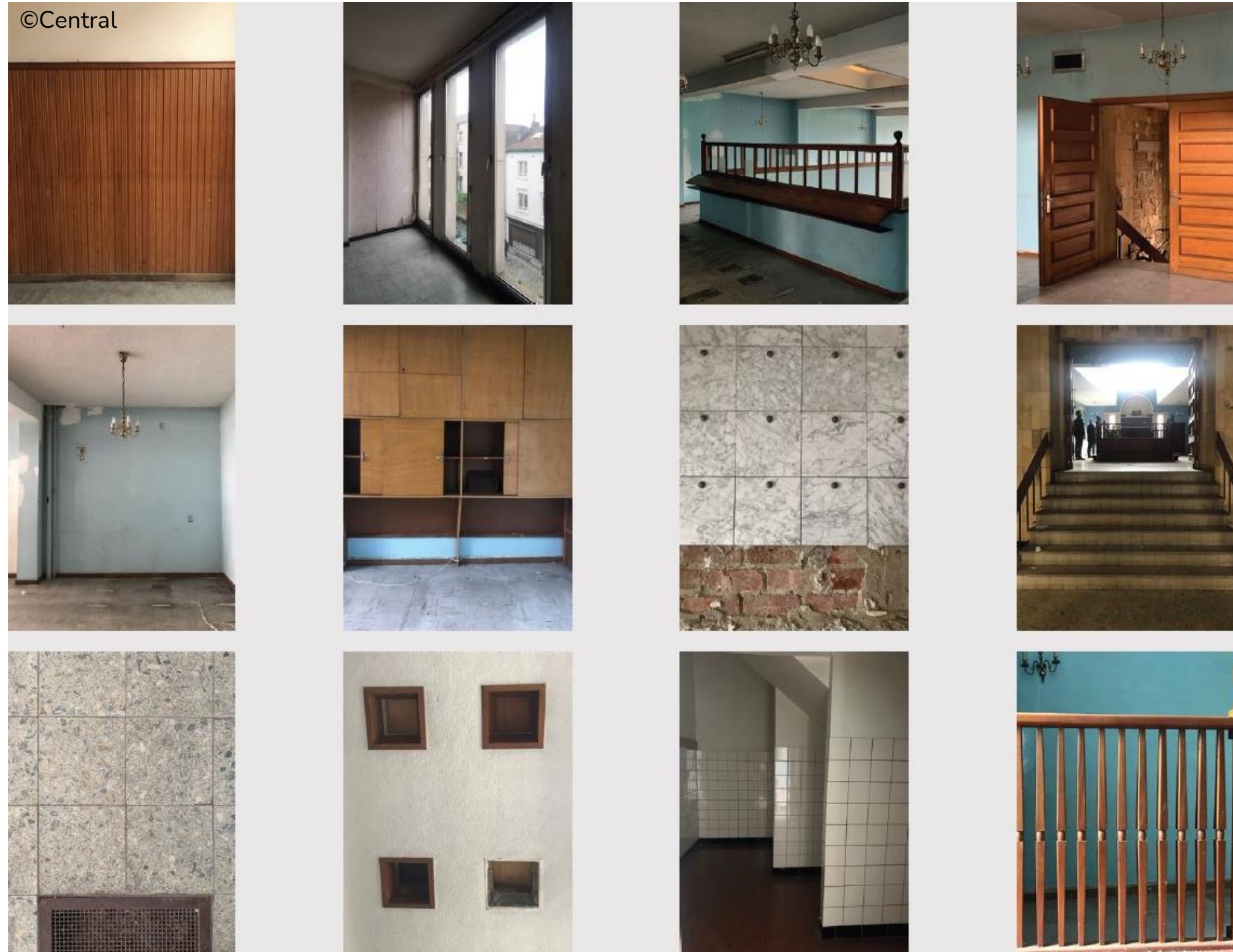
©Central



Une salle de danse avec vue sur un patio végétalisé



DÉMARCHE CIRCULAIRE



Inventaire des matériaux disponibles sur site

Réemploi des éléments de construction selon 4 axes

- Les matériaux sur site à conserver
- Les matériaux qui restent sur site mais qui seront déplacés et/ou remis à neuf
- Les matériaux récupérés sur un autre chantier ou dans la filière de réemploi/seconde main
- Les matériaux neufs dont l'impact environnemental seront le plus faible possible



DÉMARCHE CIRCULAIRE



Escalier intérieur colimaçon - Conçu par l'architecte Willy Van der Meeren.

0 € 1-000-€

Articles de rénovation intérieure > Outils
Publié il y a 12 semaines dans Rixensart, Wallonie

Envoyer un message Enregistrer

Détails

État D'occasion - état correct

Prix à discuter.
Structure en acier, marches autoportantes, rampe en acier, marches en hêtre.
Dimensions : 2,54 m de sol à sol. Diamètre : 1,6 m.
A venir enlever sur place.
Pas de virement, paiement en cash lors de l'enlèvement au plus tard ce jeudi 14-04-22. L'escalier sera démonté et emporté ce jour-là.



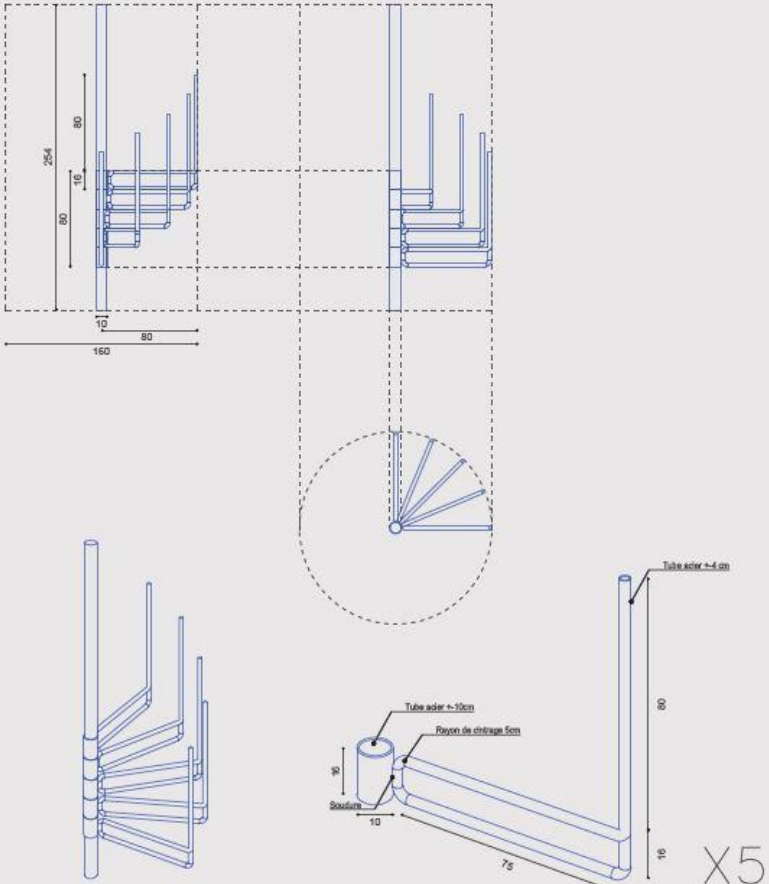
Rixensart, Wallonie
La localisation est approximative

Envoyer un message

Escalier dessiné par Willy Van der Meeren issu de la filière du réemploi

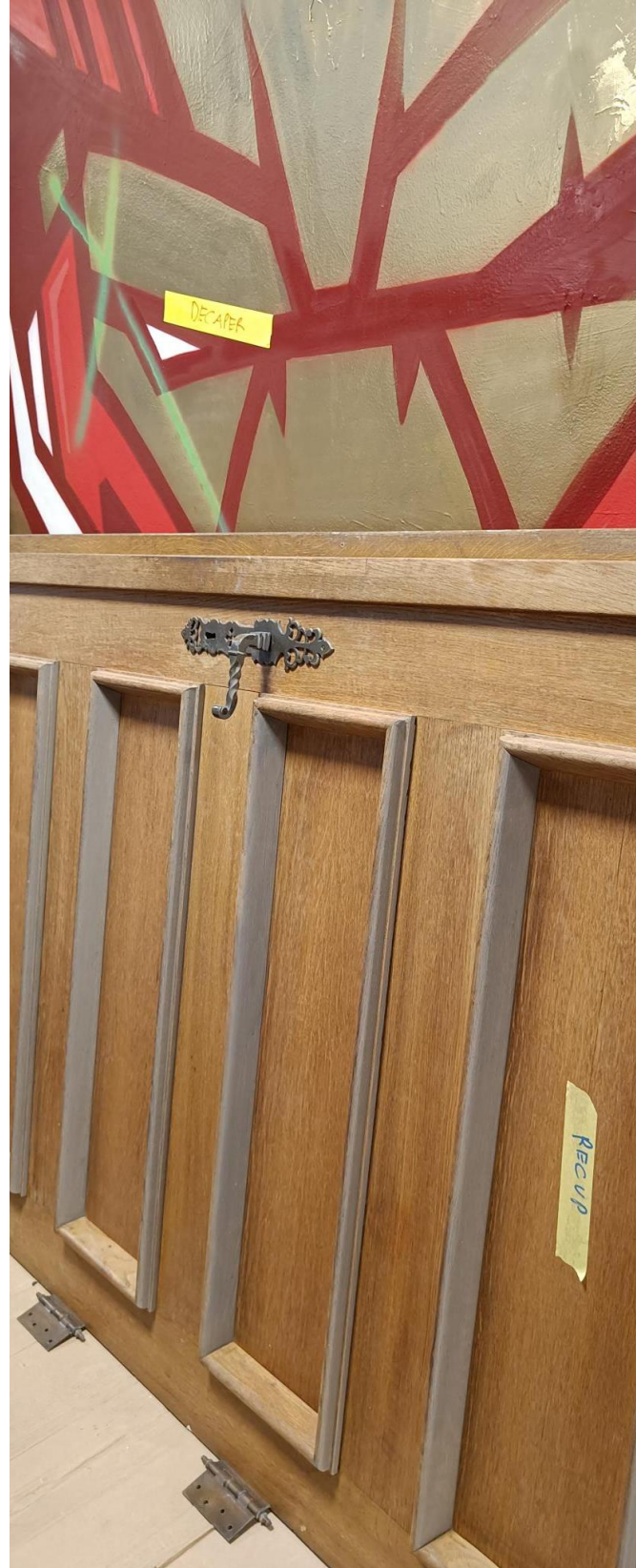
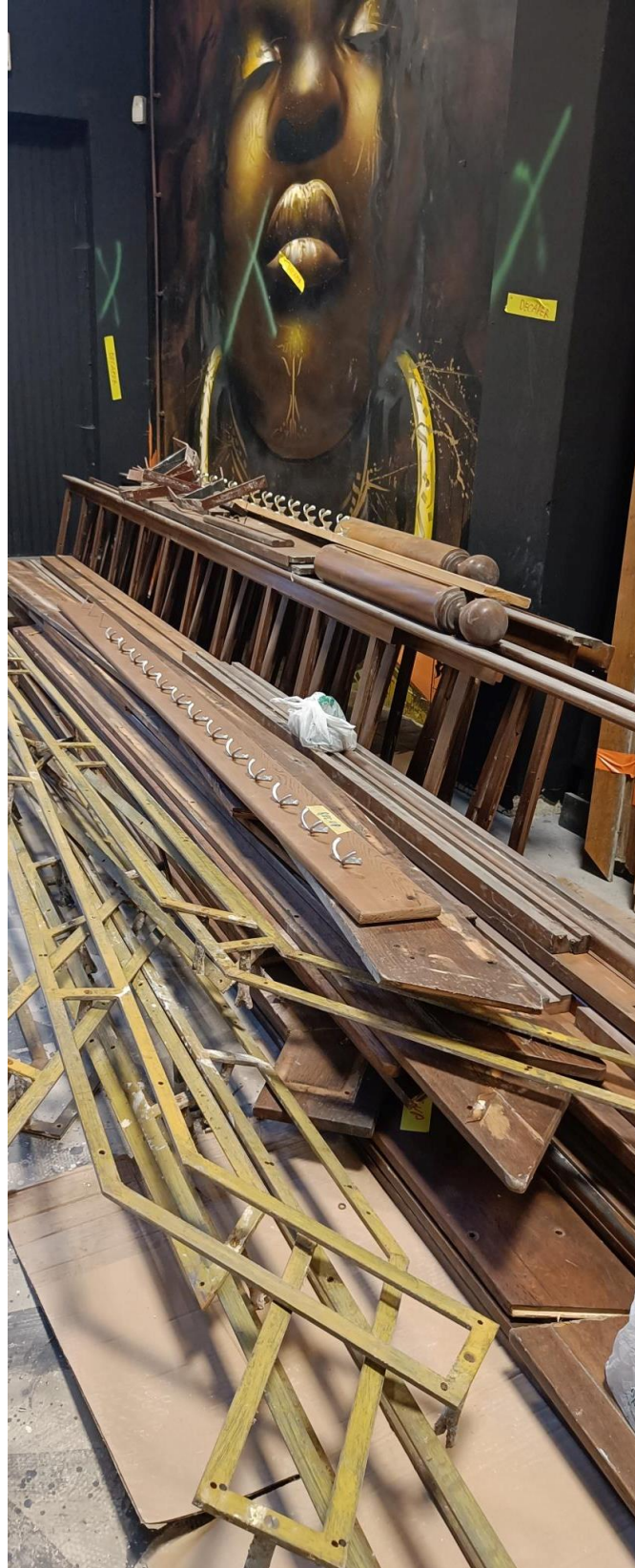
ESCALIER EN COLIMAÇON – VAN DER MEEREN
Ajout de 5 marches en acier

Escalier complètement démontable. Marches à enfiler sur un mat. Structure en acier, marches autoportantes, rampe en acier, marches en hêtre. Chaque marche est composée d'un tube d'acier creux de +4cm de diamètre cintré dont un coté est soudé sur un tube de +10 cm de diam. et +16cm. L'escalier actuel est composé de 13 marches enfilées sur un mat de 254cm. Le diamètre total est de 160cm



Technical drawings of the spiral staircase, including a side view, a top view, and a detailed view of the step assembly. The drawings show the dimensions of the staircase and the components of the steps.





Photos du chantier : phase de démontage et stockage des éléments de réemploi





« Rogier »

Commune de Schaerbeek

Surface de plancher brute = 723 m²

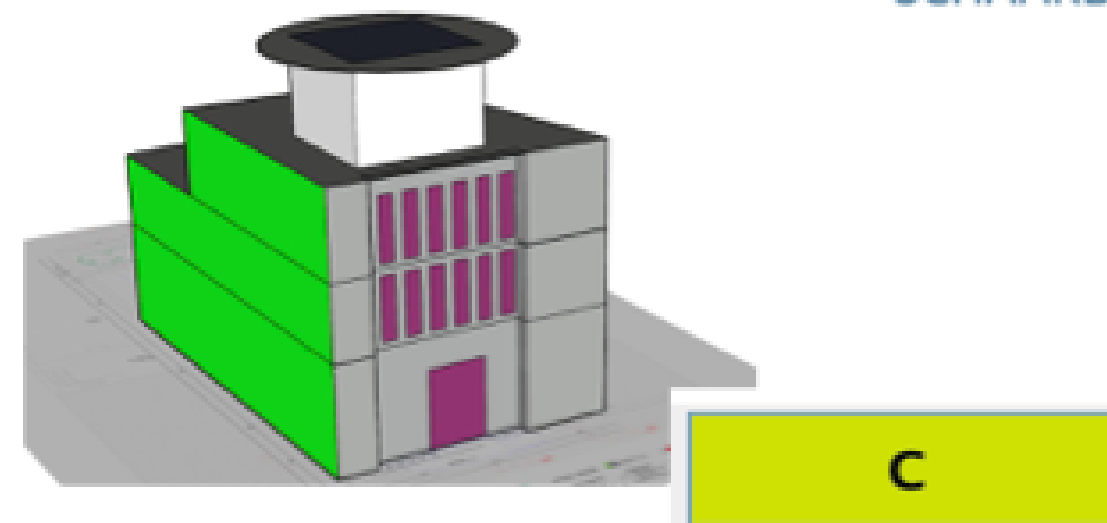
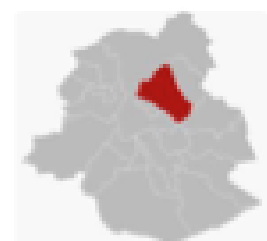
Coût des travaux énergétiques = 333.450 €

Prime RenoClick = 250.089 €

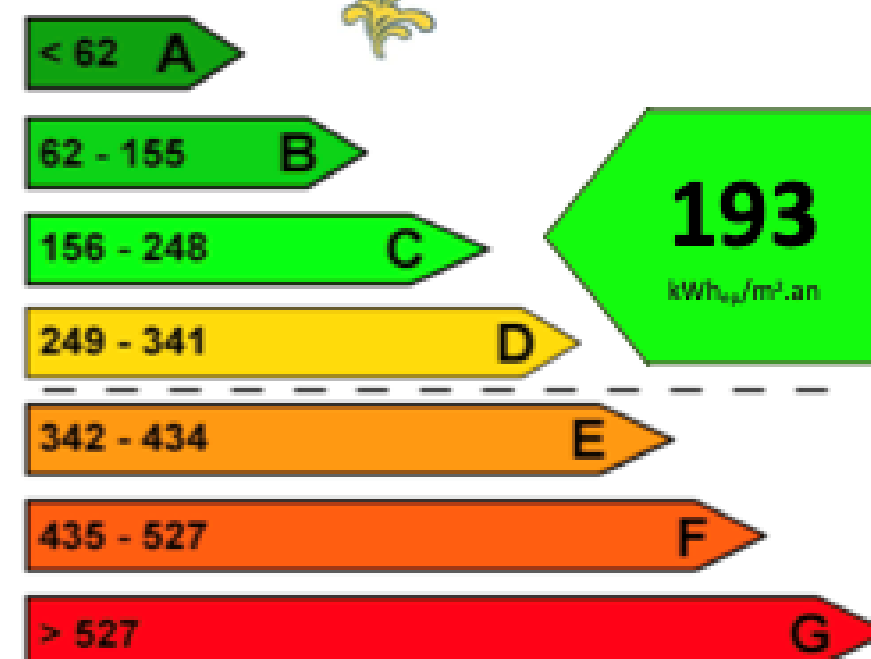
Date de demande de PU = fin 2022

Date de début de chantier = fin 2023

Date de fin de chantier = début 2025



Très économe

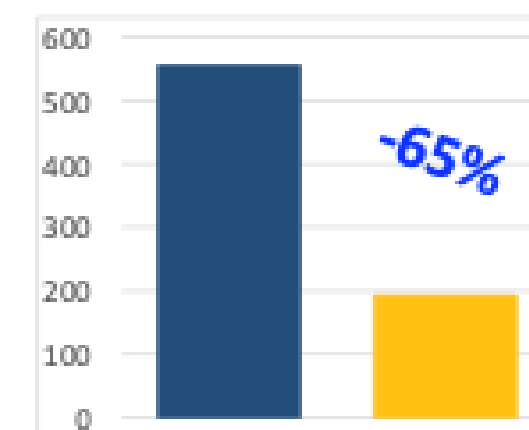


Très énergivore

Liste des travaux « RenoClick » :

- Isolation toitures
- Isolation murs
- Isolation dalles de sol
- Changement des fenêtres et portes
- Ventilation double flux avec récupération de chaleur
- Pompe à chaleur
- Panneaux photovoltaïques
- Récupération et utilisation de l'eau de pluie
- Création d'espaces pour la biodiversité
- Intègre des arceaux et box vélos, des vestiaires, des douches

kWh_{eq}/m².an



Consommation du bâtiment avant / après

II. LE PROJET HIP HOP SCHOOL - RUE ROGIER 126

Retour d'expérience



CE QU'IL FAUT RETENIR

Quelques défis auxquels la maîtrise d'ouvrage a dû faire face

- Achat de matériaux de réemploi en phase d'étude :
 - soit via des lignes budgétaires prévues pour l'achat de fournitures par le maître d'ouvrage
 - soit via le bureau d'études
- Certification des matériaux de réemploi (ex. isolant) :
 - piste via l' ULB - projet Isolution (lauréat du programme Renolab.ID 2023) dans l'idée de mobiliser les ressources de ce projet pour une série de tests de matériaux isolants de réemploi
 - finalement l'entreprise a proposé un partenariat avec Coliseum (fournisseur de matériaux de réemploi)
- Situation actuelle des prix remis dans le cadre de marchés publics :
 - forte augmentation générale des prix de construction constatée en 2024
 - impact financier de l'économie circulaire difficile à estimer



Une salle de prière qui devient salle de spectacle



III. STRATÉGIE DE FINANCEMENT

Montage financier
Retour d'expérience



MONTAGE FINANCIER

- Programme de départ : Contrat de Rénovation Urbaine Brabant Nord Saint-Lazare
 - Juillet 2021 : dépense estimée à 1.726.374,72 € (études et travaux)
 - Plan de financement initial :
 - 1.241.687,89 € | CRU
 - 343.221,83 € | Politique de la Ville 2021-2025
 - 141.465 € | Commune de Schaerbeek
- Evolution de l'estimation des coûts
 - Offre retenue août 2024 (marché public de travaux) : 2.892.728,20 €

→ Recherche de cofinancements supplémentaires hors fonds propres communaux



MONTAGE FINANCIER



CE QU'IL FAUT RETENIR

- Multiplication des cofinancements
 - Rendue nécessaire par l'augmentation des prix, dans un contexte de moyens communaux limités
 - Facteurs de risque à mitiger :
 - Évolution du projet pour s'harmoniser aux objectifs imposés VS maîtrise des coûts
 - Contraintes temporelles des différentes programmations
 - Éviter double financement, postes spécifiques
 - Promesse de financement = obligation de résultat
- Une expertise au service du financement des projets communaux
 - Bientôt 15 ans d'expérience en tant que "subsidiologues"
 - Service centralisé (pas de travail en silo) = maîtrise du flux d'information, interface in/out
 - Compétences variées : budget et comptabilité, urbanisme, marchés publics, cadre institutionnel, communication, travail de synthèse



OUTILS, SITES INTERNET, SOURCES

- RenovaS - Projet Hip Hop School

<https://www.renovas.be/fr/revitalisation-des-quartiers/brabant-nord-saint-lazare-2018-2026/logements-et-infrastructures/article/hip-hop-school-synagogue-rue-rogier>

- Central-office for architecture and urbanisme

<https://central-net.eu/>



CONTACT

Massimiliano SALZOTTO

Chef de projet

+32 (0)2 213 00 01

msalzotto@renovas.be

RenovaS asbl

<https://www.renovas.be/fr/>

Martin LAGNEAUX

Responsable Programmes Nationaux

+32 (0)2 244 72 98

mlagneaux@1030.be

Commune de Schaerbeek

<https://www.1030.be/>