

FORMATION BÂTIMENT DURABLE

RÉNOVATION PARTIELLE & PAR PHASE

AUTOMNE 2018

Rénovation partielle & par phase – retour d'expérience

Camille Bredael, Responsable du service technique

Foyer du Sud

Objectif(s) de la présentation

- Retour d'expériences pratiques de rénovations phasées en logement collectif



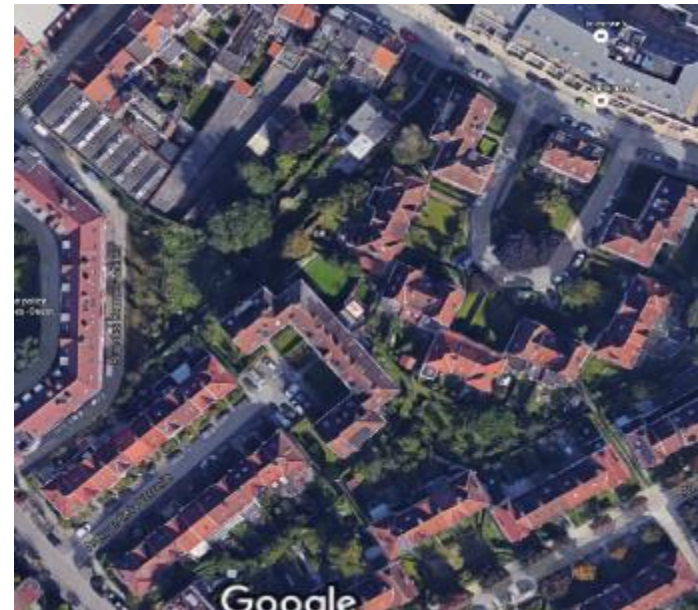
Plan de l'exposé

- Typologies et état du patrimoine du Foyer du Sud
- Pourquoi rénover par phase
- Exemple du passé – rénovation de la cité Jardin de Forest
- Un exemple à réfléchir – rénovation de la « Nouvelle Cité » à Forest
- Rénovation par phase – pratique de longue date et pour le futur
- Conclusions...



Typologies et état du patrimoine du Foyer du Sud

- +-2100 logements répartis sur Forest – 6 sites et Saint-Gilles – 4 sites
- Maisons unifamiliales, Cité jardin, grands ensembles, tours, immeubles mitoyens,...
- Contexte très urbain et plus « champêtre »



Pourquoi rénover par phase

- Gestion du patrimoine: grands ensembles peu ou mal rénovés > travaux importants /subsidés moindres
- Maintien des habitants: Eviter perte loyers, maintien vie sociale, image du quartier et de la société
- Architecture et urbanisme: Certains éléments vieillissent mieux ou sont de meilleure qualité, parties classées
- Contraintes liées aux nouvelles législations (PEB – PEB chauffage – ventilation...): Contraintes de plus en plus pointues
- Les finances: regrouper les travaux similaires sur plusieurs sites > économie d'échelle et spécification du marché > un auteur de projet spécialisé



Exemple du passé – rénovation de la Cité Jardin de Forest

- Rénovation en 12 phases (+1) sur une vingtaine d'années
- Constructions entre 1925 et 1931, toute la cité construite par le foyer mais la majorité des maisons ont été revendues directement au privé



Exemple du passé – rénovation de la Cité Jardin de Forest

- Motivations

- Finances: étaler les dépenses
- Opérations tiroirs faible ampleur : la phase la plus importante compte 44 logements
- Même auteur de projet > procédures identiques, connues, « exigences » urbanistiques connues,...

- Constats

- Unité urbanistique: toutes les rénovations du foyer sont reconnaissables
- Qualité rénovations ☹ : trop d'habitude?
- Transferts au sein du même quartier



Un exemple à réfléchir – rénovation de la « Nouvelle Cité » à Forest



Un exemple à réfléchir – rénovation de la « Nouvelle Cité » à Forest

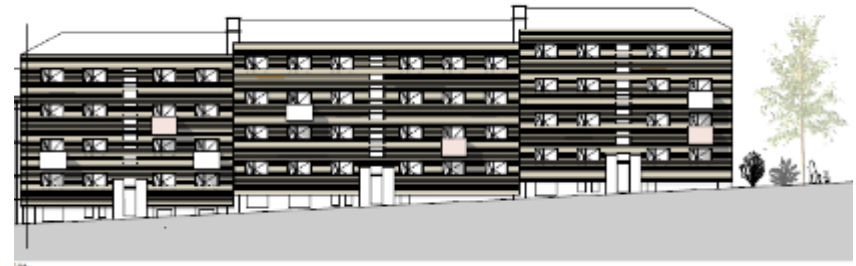
- Rénovation en 3 phases – demande de subsides en 2003 - 1^{er} avant-projet en 2011 !! Les travaux de la phase 1 commenceront en 2017 !!!
- construction entre 1952 et 1965 – logements 1-2-3 chambres



Un exemple à réfléchir – rénovation de la « Nouvelle Cité » à Forest

● Motivations

- Finances: étaler les dépenses
- Opérations tiroirs: 1^{ère} phase vidée à la fin des rénovations de la Cité Jardin
- Même auteur de projet initialement: idée de départ = 1 AdP(auteur de projet) et 3 phases travaux
- Unité urbanistique de l'ensemble



● Obstacles

- Gestion du projet: problèmes dès le départ au niveau des estimations et des missions
- Délais administratifs et mauvaise communication avec le pouvoir de tutelle
- Nombreux changements de gestionnaires au sein du foyer > mauvais suivi



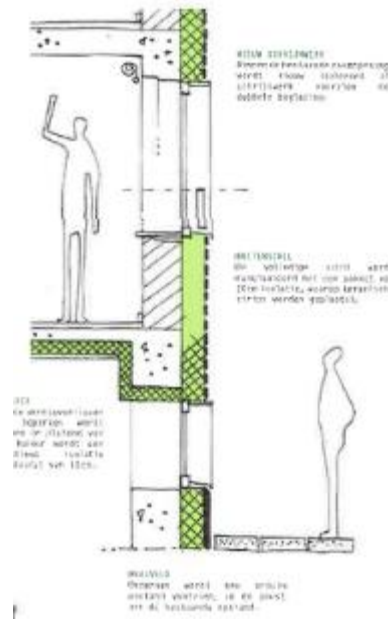
Un exemple à réfléchir – rénovation de la « Nouvelle Cité » à Forest

- Constats

- Unité urbanistique moindre car AdP différent mais contrainte urbanistique PU
- Vide locatif longue durée: logements vidés en 2008 > squat et détériorations
- Contrôle social affaibli
- Commerce de proximité fermé
- Image négative dans le quartier et à l'extérieur

- Quel avenir

- Études sur les phases 2&3 commandées en avril 2016
- Subsidés travaux en 2 ou 3 phases
- Tutelle de gestion par la SLRB imposée



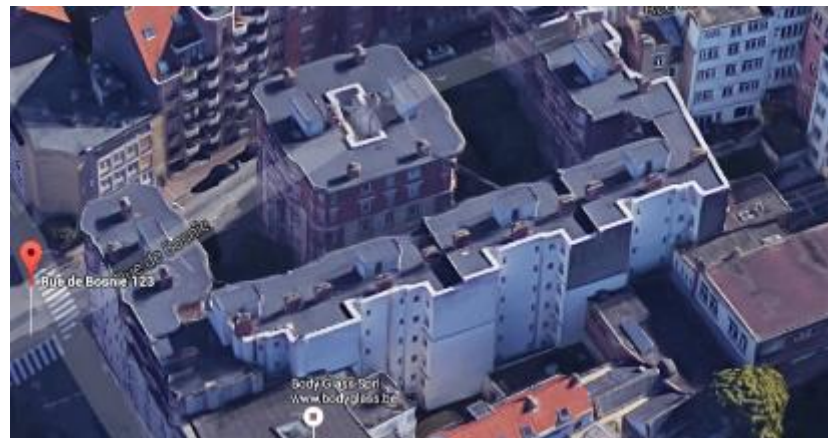
Rénovation par phase – pratique de longue date et pour le futur

- Exemples passés

- Globe : toiture / chaufferie / vannes thermostatiques / châssis



- Vieux Bosnie : façades arrières et toiture / chauffage central / ventilation / châssis



Rénovation par phase – pratique de longue date et pour le futur

- Exemples passés

- Combaz-Fort-Forest : façades arrières / extension toit / ventilation / chaudières individuelles



- Exemples en cours

- Vlogaert : châssis et pignon et toiture / chaufferie / conformité électrique
- Jordens : murs rideaux, certaines façades et toitures / chaufferie / conformités
- Ascenseurs : fusion patrimoine > 2 phases

- Exemples à venir (toitures, chaufferies, menuiseries, ...)

Regroupement de travaux similaires pour coller aux « urgences »



Conclusions

- La rénovation partielle et par phase s'impose dans le logement social pour les raisons suivantes:
 - financières
 - vide locatif
 - priorités des travaux
- Il est d'autant plus important d'avoir une vision d'ensemble à grande échelle (quartier, site, bâtiment) et petite échelle (uniformisation matériaux) échelle pour gérer ces rénovations qui s'étalent sur une longue durée.



Conclusions

● Inconvénients

- ✓ vider les logements prématurément
- ✓ penser les différentes phases séparément > problématiques nées de phases précédentes
- ✓ phasage = dérangements répétés pour les locataires
- ✓ charge de travail plus importante
- ✓ suivi sur la durée

● Avantages

- ✓ permet de cibler une problématique et d'aller jusqu'au bout
- ✓ vider les logements n'est pas toujours nécessaire > avantages au niveau social et financier
- ✓ certaines phases plus petites peuvent être réalisées en interne > procédures moins contraignantes



Contact

Camille BREDAEL

Responsable du service technique
Foyer du Sud

 : 02/333.56.96

E-mail : cbr@foyerdusud.be

