

Bouwheer - Maître d'ouvrage : Beliris

Eigenaar en beheerder- Propriétaire et gestionnaire : Foyer Schaarbeekois -
Schaarbeekse Haard

Aannemer - Entrepreneur : A.M. PHENICKS - R. DE COCK

Studiebureau - Bureau d'études : Philippe SAMYN et ASSOCIÉS, Architectes &
Ingénieurs

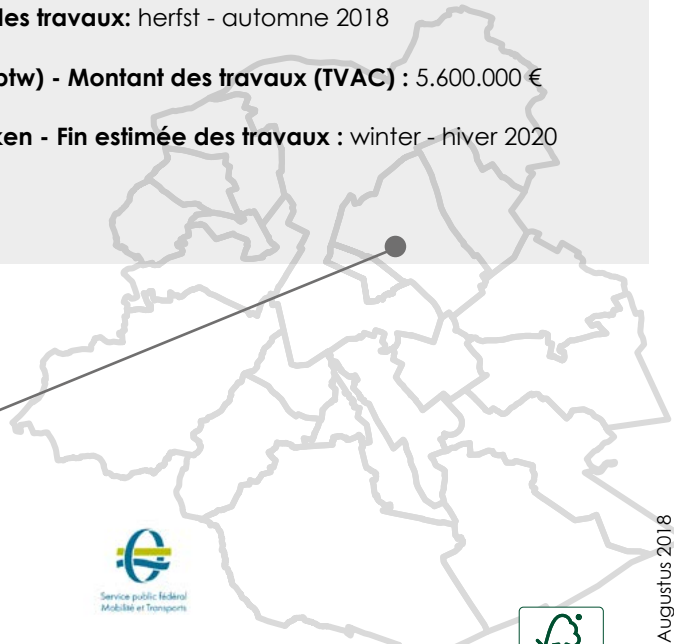
Veiligheidscoördinator - Coordinateur sécurité : COSEP - SGI group

Controlebureau - Contrôle technique : SOCOTEC

Start van de werken - Début des travaux: herfst - automne 2018

Bedrag van de werken (incl. btw) - Montant des travaux (TVAC) : 5.600.000 €

Geschatte einde van de werken - Fin estimée des travaux : winter - hiver 2020



www.beliris.be - info.beliris@mobilit.fgov.be
www.facebook.com/belirisforbrussels



Août - Augustus 2018

RÉNOVATION DURABLE DE LOGEMENTS SOCIAUX RUE L'OLIVIER



DUURZAME RENOVATIE VAN SOCIALE WONINGEN L'OLIVIERSTRAAT

SÉCURITÉ, QUALITÉ DE VIE ET ÉNERGIE

Voilà les 3 mots-clés qui entourent le projet de rénovation du complexe « L'Olivier », rue L'Olivier 16 à 44 à Schaerbeek. 50 petits logements sociaux sont reconfigurés en 30 appartements plus spacieux.

Le projet répond à plusieurs objectifs : créer des logements répondant aux normes de sécurité, améliorer la qualité de vie des résidents en augmentant le confort des habitations et diminuer la facture d'énergie des locataires. Autre défi de la rénovation : conserver le patrimoine architectural exceptionnel du complexe, connu notamment pour ses fresques murales nommées sgraffites.



VEILIGHEID, LEVENSKWALITEIT EN ENERGIE

Dat zijn de drie sleutelwoorden waarrond het renovatieproject van het wooncomplex "L'Olivier" in L'Olivierstraat 16-44 in Schaerbeek. Vijftig kleine sociale woningen worden er omgebouwd tot dertig ruime appartementen.

Het project beantwoordt aan verschillende doelstellingen: woningen creëren die voldoen aan de veiligheidsnormen, de levenskwaliteit van de bewoners verbeteren door het comfort van de woningen te verhogen en de energiefactuur van de huurders verlagen. Andere uitdaging van de renovatie: het behoud van het buitengewone architecturale erfgoed van het complex, dat onder meer gekend is voor zijn sgraffiti, een soort fresco's.



Début des années 1900, l'architecte Henri Jacobs est chargé de transformer l'une des 3 impasses de la rue, qui compte des maisons ouvrières insalubres, en une cité de 50 nouveaux logements qui sera inaugurée en 1905. La nouvelle cité sert même de modèle pour la Cité Hellemans dans le quartier des Marolles.

Begin jaren 1900 kreeg architect Henri Jacobs de opdracht om een van de drie doodlopende stegen van de straat met onbewoonbare arbeiderswoningen om te bouwen tot een woonwijk met 50 nieuwe woningen. Die nieuwe wijk werd in 1905 ingehuldigd en zou als model dienen voor de Hellemanswijk in de Marollen.



QU'ALLONS-NOUS FAIRE? WAT GAAN WE DOEN?

Démolition

Cloisons intérieures

Châssis et fenêtres

Isolation du toit,
pignons et façades

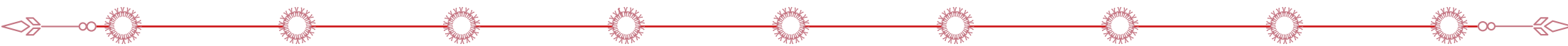
Murs et sols

Meubles de cuisine
et sanitaires

Peintures

Plantations

Chauffage,
ventilation,
électricité,
panneaux solaires



Afbraak

Binnenruimten

Buitenschrijnwerk

Isolatie van het
dak, de zijgevels,
de voorgevels

Muren en vloeren

Keukenmeubels en
sanitair

Schilderwerken

Aanplantingen

Verwarming,
verluchting,
elektriciteit,
zonnepanelen

APPARTEMENTS

Les logements sont reconfigurés pour mieux distribuer les espaces. De nouveaux sanitaires et blocs éviers sont installés dans les cuisines. L'eau, l'électricité, le carrelage et la peinture sont intégralement refaits.

Enfin, pour avoir plus de lumière au cœur des habitations, les ébrasements des fenêtres sont revêtus de miroirs qui augmentent l'apport de lumière dans les pièces de vie.

APPARTEMENTEN

De woningen worden geherstructureerd om de indeling van de ruimten te optimaliseren. Er wordt nieuw sanitair geïnstalleerd, evenals nieuwe gootsteenblokken voor de keukens. De water- en elektriciteitsleidingen en de betegeling worden volledig vernieuwd en alles wordt opnieuw geschilderd.

Om meer licht in de woningen te krijgen, worden de dagkanten van de ramen voorzien van spiegels die het licht reflecteren naar de leefruimtes.



◆ FAÇADE

Les volumes des bâtiments restent identiques à l'exception de la création, dans les appartements du rez-de-chaussée, de 4 terrasses en bow-windows qui augmenteront leur luminosité. Les façades qui présentent un intérêt patrimonial sont restaurées à l'identique et isolées par l'intérieur. Les autres sont rénovées et isolées par l'extérieur.

Les châssis sont remplacés par du triple vitrage avec encadrement en bois. Le tout peint dans les couleurs d'origine. Les particularités des vitrages des cages d'escalier sont respectées.

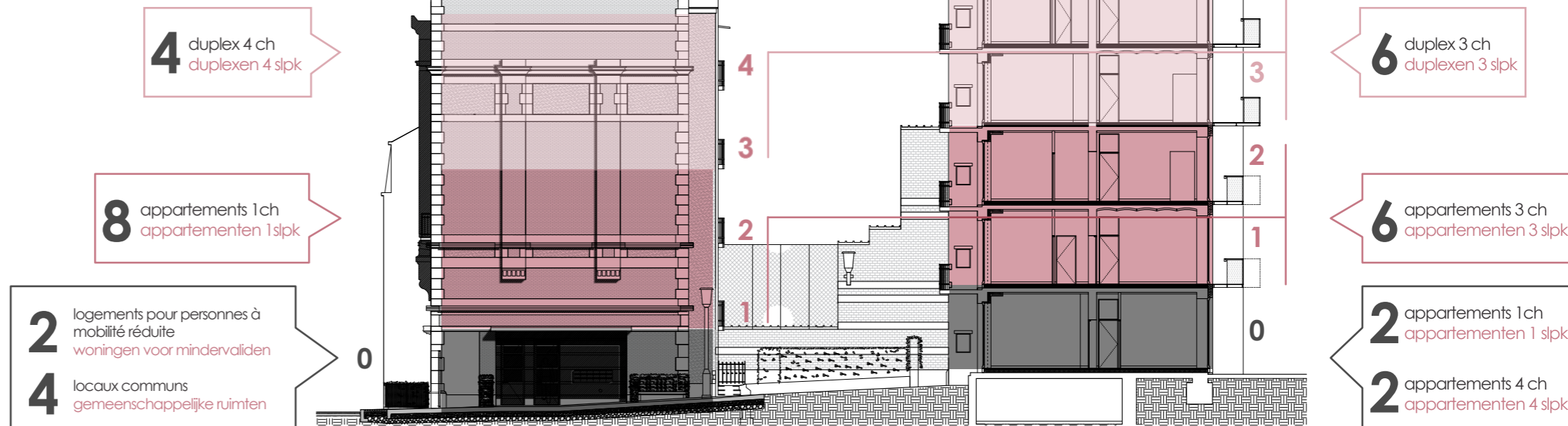
◆ GEVELS

Er verandert niets aan de gebouwen, behalve vier terrassen met erkers die aan de appartementen op de gelijkvloers worden toegevoegd om de lichtinval in deze ruimtes te vergroten. De gevels met erfgoedwaarde worden in hun oorspronkelijke staat gerestaureerd en langs binnen geïsoleerd. De andere gevels worden gerenoveerd en langs buiten geïsoleerd.

De ramen worden vervangen door driedubbele beglazing met houten raamluizen. Het geheel wordt geschilderd in de oorspronkelijke kleuren. De vereisten voor de beglazing van de trappenhuizen worden nageleefd.

2 bâtiments à front de rue
gebouwen aan de straatkant

3 bâtiments en fond de cour
gebouwen aan het binnenplein



ÉNERGIE

La diminution de la facture d'énergie des locataires passe par 3 interventions pour atteindre le standard basse énergie :

- Un bâtiment mieux isolé par l'intérieur et par l'extérieur avec des nouveaux châssis triple vitrage, une bonne étanchéité à l'air et la suppression des ponts thermiques.
- Les apports d'énergie gratuite des panneaux solaires et thermiques et la lumière naturelle, maximisée dans les logements.
- Des installations techniques performantes avec une nouvelle chaudière à condensation au gaz, des radiateurs basse température, un système de récupération de chaleur...

CONSOMMATION : < À 60 KWH/M² PAR AN

ENERGIE

Dankzij drie interventies om de lage-energienorm te bereiken, zal de energiefactuur van de huurders sterk verlagen:

- een betere isolatie: muurisolatie langs binnen en buiten, nieuwe ramen met driedubbele beglazing, een goede luchtdichtheid en koudebruggen wegwerken;
- opwekken van gratis energie via zonne- en warmtepanelen en meer inval van natuurlijk licht in de woningen;
- performantere technische installaties met een nieuwe gascondensatieketel, lagetemperatuurradiatoren, een warmteterugwinningssysteem, ...

VERBRUIK: < 60 KWH/M² PER JAAR

PATRIMOINE

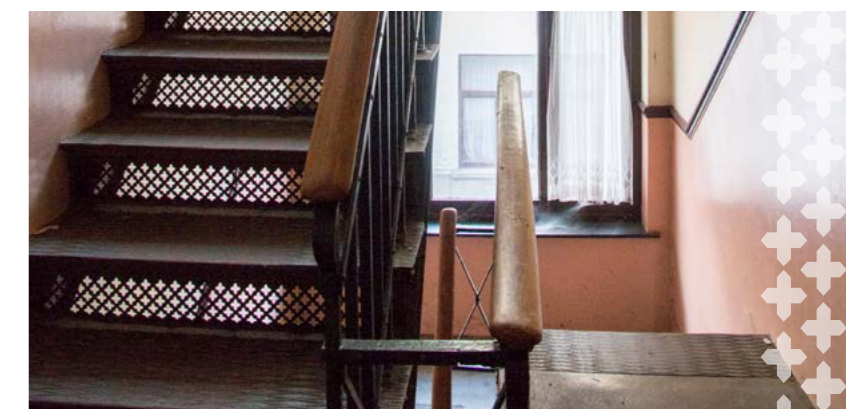
Les escaliers existants en ferronnerie sont restaurés et conservés. Véritables colonnes vertébrales de chaque immeuble, ils distribuent les appartements et servent d'accès de secours.

Les fresque murales, sgraffites, sont restaurées. Les parties manquantes sont complétées et renforcées pour mieux les préserver dans le futur. La fresque manquante du n° 30 est renouée.

ERFGOED

De bestaande trappen in ijzerwerk worden gerestaureerd en blijven behouden. Ze vormen de wervelkolom van elk gebouw, verdelen de appartementen en dienen als noodtoegang.

De fresco's op de muur, sgraffiti, worden gerestaureerd. De ontbrekende delen worden vervolledigd en verstevigd om ze in de toekomst beter te kunnen bewaren. Het ontbrekende fresco op nr. 30 wordt nagemaakt.



+ COMMUNS

Au rez-de-chaussée, des anciens logements sont transformés en espaces communs. Deux halls d'entrée, un espace boîtes aux lettres, deux locaux vélos, un local poussettes et un local poubelles y sont aménagés. Une place semi-publique sera créée, dans la cour intérieure, pour faire naître du lien avec le quartier.

+ GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

Op de benedenverdieping worden de oude woningen omgebouwd tot gemeenschappelijke ruimten: twee inkomhallen, brievenbussen, twee fietslokalen, een lokaal voor kinderwagens en een vuilnislokaal. Er zal een halfopenbaar plein worden aangelegd op de binnenplaats om een band met de wijk te scheppen.