



RUE GEORGES MOREAU [134] PLIAGE D'UN IMMEUBLE EN 12 LOGEMENTS SOCIAUX

Logements collectifs – construction neuve

Rue Georges Moreau, 1070 Anderlecht

Maître d'ouvrage : Foyer Anderlechtois

Architecte : Bogdan & Van Broek Architects

Bureau d'études : SBHeedfeld nv

2/14

kWh/m² an

Moyenne bruxelloise
150

Umur ≤ 0,133 W/m²K
Usol = 0,09 W/m²K
Utoit ≤ 0,134 W/m²K



η 84%
n50 = 0,59/h



Solaire Th. (18m²)



Protection solaire:
balcons



Parking vélos
couvert



Jardin commun



Toitures vertes
extensives



Citerne EP
3000 litres



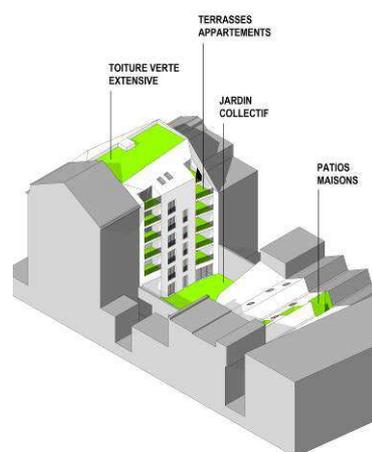
Structure Bois
Isolation cellulose



Gestion déchets
compost



PMR
acoustique



L'immeuble, composé de 12 logements sociaux, s'intègre dans son contexte en s'alignant sur les profils voisins. Il réalise ainsi la liaison entre les deux maisons de maître adjacentes. La nouvelle façade comporte des plis qui renforcent et articulent les pignons des bâtiments voisins. Les matériaux de façade ont été sélectionnés pour pouvoir assurer une continuité entre façade et toiture, et ainsi accentuer la cohérence des volumes. Le bâtiment regroupe une typologie variée d'appartements afin d'accueillir une forte mixité de structures familiales et favoriser ainsi l'échange social. Le bâtiment atteint le standard passif par la conception soignée de son enveloppe, de sa compacité, de son étanchéité à l'air et des techniques spéciales utilisées. Les façades ne sont pas structurales et sont composées d'un squelette en bois qui permet de maximiser l'épaisseur d'isolant. De manière générale, les matériaux ont été sélectionnés en fonction de leur impact environnemental, de leur durée de vie et de leur besoin d'entretien limité. Par exemple, la cellulose insufflée dans les caissons de bois a été choisie pour ses qualités intrinsèques durables.

EN CHIFFRES

Surface du bâtiment	828 m ²
Réception des travaux	Août 2013
Coûts de construction HTVA, hors primes	1.172 €/m ²
Subvention bâtiment exemplaire	100 €/m ²

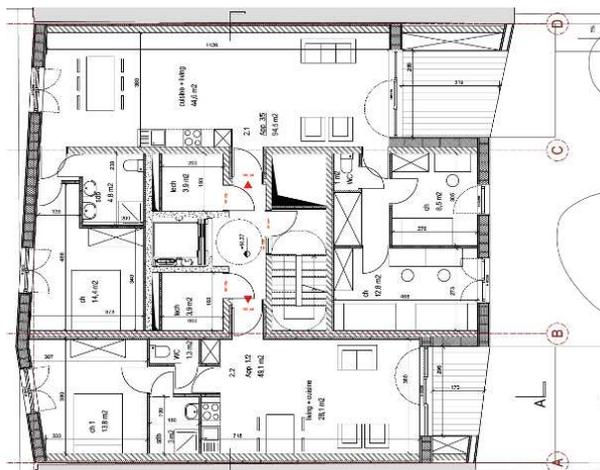


UN ESPACE EXTERIEUR POUR CHAQUE LOGEMENT

Les appartements jouissent de larges baies vitrées donnant sur les terrasses orientées sud-est. Les terrasses protègent ces larges zones de vitrage contre la surchauffe en été, tout en permettant au soleil d'hiver de pénétrer à l'intérieur des espaces de vie.

Cet espace extérieur est conçu comme un lieu de convivialité, de réunion, de lien social. Il est le prolongement de l'appartement vers l'extérieur.

De manière plus pratique, chaque terrasse de ce projet est équipée d'un grand placard aéré permettant le rangement des poubelles de tris sélectifs. La réalisation de plantations diverses en pots ou d'herbes aromatiques en jardinière pourra agrémenter la terrasse et renforcera, ainsi, la présence de végétation.



UN APPRENTISSAGE POUR MIEUX RESPECTER L'ENVIRONNEMENT

Avant leur emménagement, les locataires auront à suivre un écolage d'une demi-journée. Cet écolage sera destiné à communiquer non seulement les objectifs d'économie d'énergie poursuivis mais aussi les mesures prises afin de réduire l'empreinte écologique. Il leur sera démontré qu'il est possible de consommer moins tout en préservant, voire en améliorant, leur confort de vie.

L'enjeu est de former et d'informer les locataires, mais également d'identifier un voire deux locataires en tant que contact privilégié afin d'expliquer les démarches et recueillir les réactions des occupants. Un suivi sera ensuite assuré par une équipe pluridisciplinaire constituée notamment d'un profil technique, d'un profil social et d'un profil communicationnel et ce jusqu'à la parfaite autonomie des locataires.

Les architectes et les ingénieurs collaboreront afin d'éditer un carnet d'utilisation à destination des locataires qui sera une sorte de didacticiel reprenant les différents modes d'emploi et guides d'utilisation des logements et des installations techniques.

Le Foyer Anderlechtois prévoit également de constituer une base de données statistiques sur ce mode d'habitat afin de pouvoir sans cesse évoluer vers des types de construction et de rénovation plus adaptés et durables.

CLIN D'ŒIL

Les logements sont séparés les uns des autres par des murs porteurs, tandis que les espaces internes des appartements sont définis par des cloisons légères en plaques de plâtre. Ainsi, les volumes peuvent aisément être réaménagés, notamment pour les personnes à mobilité réduite, sans travaux structurels lourds et coûteux. La modularité des espaces offre des perspectives d'avenir au bâtiment et assure sa longévité.