

INAUGURATION DE POTIERS

Immeuble de 56 logements après rénovation lourde

Bruxelles, le mardi 4 octobre 2022.

Karim TAFRANTI et Lionel GODRIE, Président et Directeur Général du Logement Bruxellois ont procédé à l'inauguration après rénovation lourde de la tour « Potiers » à Bruxelles, en présence de Madame Nawal BEN HAMOU, Secrétaire d'Etat au logement, de Monsieur Philippe CLOSE, Bourgmestre de la Ville de Bruxelles, de Madame Lydia MUTYEBELE NGOI, Echevine du logement et de Madame Bieke COMER, Présidente de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

Au centre de Bruxelles, à proximité de la place Anneessens, un immeuble de logements sociaux entièrement rénové se dresse fièrement. Il s'agit de la tour « Potiers », située entre la rue du Vautour et la rue des Potiers. Construite au début des années 1960, la tour avait vieilli, et n'était plus conforme aux standards actuels de confort et d'isolation. Le Logement Bruxellois, propriétaire du bâtiment, a donc entrepris un chantier de rénovation de fond en comble, pour proposer aux habitants de ce quartier, 56 appartements flambants neufs, agréables à vivre et économes en énergie.

Les transformations ont permis :

- De proposer des **appartements pour les familles nombreuses**. En effet, l'ancienne configuration du bâtiment proposait pour moitié de studios et logements 1 chambre. Elle offre aujourd'hui 28 appartements de 3 et 4 chambres.
- D'**augmenter la surface habitable** grâce à des « boîtes » accolées à la façade.
- D'isoler entièrement le bâtiment et de le rendre « **basse énergie** »
- D'offrir des **terrasses**
- De faire entrer **davantage de lumière** grâce à une double orientation dans un maximum d'appartements. Auparavant, aucun appartement n'était traversant.
- D'être **adapté aux personnes à mobilité réduite** (3 logements PMR)
- D'être **ouvert sur le quartier** ; des locaux au rez-de-chaussée sont prévus pour des espaces associatifs et des commerces.

La plupart des logements ont déjà été attribués. Les futurs locataires sont majoritairement des locataires de l'immeuble d'en face, qui appartient aussi au Logement Bruxellois et qui doit être vidé pour un autre projet de démolition-reconstruction.

« C'est un réel plaisir de pouvoir attribuer des logements de cette qualité. Lors des visites, les locataires ont poussé des cris de joie à la vue de leur futur logement » explique les collaborateurs du service Candidats du Logement Bruxellois.

1. PROJET ARCHITECTURAL

Suivant les objectifs du Logement Bruxellois, le bureau d'architecture « Pierre Blondel Architectes » a proposé une rénovation qui touche à la fois la structure externe et interne du bâtiment.

EXTÉRIEUR

La rénovation a permis non seulement un gros coup de neuf au niveau des façades, mais elle a également travaillé sur l'appropriation du bâtiment et sa connexion au quartier. La tour a perdu son aspect de bloc symétrique hérité de l'architecture moderniste. Les pignons ont eux aussi été retravaillés pour avoir un aspect moins répétitif.



Un élément original de cette rénovation a été l'ajout de **boîtes** accrochées à la façade. Ces boîtes sont composées d'une structure métallique et de panneaux en bois CLT d'une épaisseur importante, car cela sert aussi de structure. D'une hauteur de 2 étages, elles ont permis d'agrandir significativement la surface des logements. Elles ont été placées de manière à pouvoir les annexer à un ou plusieurs appartements. Ainsi, d'un étage à l'autre, la proportion d'appartements 1 chambre, 2 chambres, 3 chambres ou 4 chambres peut être revue de manière simple et flexible. Les boîtes, préfabriquées en atelier, ont été montées aux étages à l'aide d'une grue. Elles offriront aux futurs locataires des vues inédites sur la ville et un champ plus large d'orientations favorables (Sud-Ouest).

INTÉRIEUR

La typologie des logements a été revue pour correspondre à la demande actuelle en logements sociaux. Les appartements n'étaient pas confortables (les studios ne possédaient pas de salle de bains) et était exigus. Ils sont désormais plus spacieux et la moitié d'entre eux est réservée pour les logements de 3 et de 4 chambres, ces derniers pouvant accueillir jusqu'à 8 personnes. Le bâtiment propose donc moins d'appartements qu'avant (de 89 à 56), mais ceux-ci peuvent accueillir de plus grandes familles. Chaque logement dispose d'une cave.

Les grands appartements sont dotés, en plus de la salle de bains, d'une salle de douche supplémentaire. Ils bénéficient en outre d'un hall d'entrée agréable, d'un espace buanderie et d'un deuxième WC séparé. Dans les salles d'eau et cuisines, trois couleurs de carrelage ont été choisies : bleu, vert et jaune/orange, afin d'amener un peu de peps.

Le séjour est bien orienté et dispose d'une terrasse. La cuisine éclairée et ventilée naturellement vient compléter le séjour. La cuisine est établie comme un troisième espace distinct pouvant être connecté ou non au séjour grâce à une grande porte coulissante.



La tour d'immeuble comporte quatre duplex inversés : le séjour en partie supérieure (terrasse orientée Sud) et les chambres au niveau inférieur.

L'ancienne cage d'escalier de secours, les trémies ascenseurs ont été gardées. Les paliers ascenseurs sont donc identiques.

ISOLATION ET TECHNIQUES SPÉCIALES

L'immeuble est doté des éléments suivants :

- Double vitrage performant avec châssis en bois et capot aluminium extérieur de couleur bleu ciel et magenta.
- Isolation en XPS et laine de roche
- Hotte à extraction
- Ventilation de système C.

L'ensemble du bâtiment offre une performance « basse énergie », ce qui permettra aux occupants d'avoir une consommation en énergie très limitée.

ESPACES PARTAGÉS

Le bâtiment se veut ouvert sur le quartier. A ce titre, plusieurs espaces collectifs et d'émancipation sont prévus. Une partie du rez-de-chaussée et le 1^{er} étage de la tour sont aménagés en espaces collectifs. On y trouvera le futur local du projet de cohésion sociale (PCS Potiers-Vautour).

Sur l'aile située rue d'Anderlecht, on trouve deux locaux dont un sera occupé par Mini-Anneessens ASBL, qui propose du soutien scolaire et des ateliers créatifs pour les enfants et jeunes du quartier. L'autre local accueillera une école de devoirs également gérée par le PCS Potiers-Vautour.

Le 1^{er} étage qui appartient à la Ville de Bruxelles est occupé par le MAD Brussels.

2. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

La répartition des logements est la suivante :

- 13 appartements d'1 chambre
- 15 appartements de 2 chambres dont 3 adaptés PMR et 1 duplex
- 23 appartements de 3 chambres dont 3 duplex
- 5 appartements de 4 chambres

3. QUELQUES CHIFFRES

- Budget total : 11 millions d'euros
- Pouvoir subsidiant : Ville de Bruxelles et SLRB
- Nombre de logements : 56
- Durée du chantier : 3 ans et 9 mois
- Surface totale : 8.000 m²

Mais aussi...

- 3.700 m² de crépis sur isolant
- 5.250 m² d'enduit sur les plafonds
- 4.500 m² de chape sèche
- 3.320 m² de linoléum
- 440 portes intérieures peintes
- 32.500 kg de barres d'armatures
- 69.300 kg d'acier pour la structure des boîtes et des balcons
- + de 3.000m de câblage TV
- Un peu plus de 900 interrupteurs

4. INTERVENANTS

MAÎTRE D'OUVRAGE

Le Logement Bruxellois

ENTREPRISE

Lixon

CONSEILLER PEB

Enesta

BUREAU D'ÉTUDES STABILITÉ

BESP – Bureau d'études en stabilité Stoffel & Partners

TUTELLE

Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)

BUREAU D'ARCHITECTURE

Pierre Blondel Architectes

COORDINATEUR SÉCURITÉ ET SANTÉ

Whiteforge

BUREAU D'ÉTUDES EN TECHNIQUES SPÉCIALES

MK Engineering

5. TÉMOIGNAGES

« En matière de rénovation, la SLRB a mis les bouchées doubles sous cette législature : plus de 36.000 logements sociaux feront l'objet de rénovations pour un budget total de plus de 500 millions d'euros. Avec la réhabilitation de l'immeuble Potiers, le Logement Bruxellois s'inscrit pleinement dans cette volonté d'améliorer la performance énergétique des logements sociaux et la facture des locataires. Le logement Bruxellois dispose aujourd'hui de 56 logements plus grands qui répondent aux besoins des familles bruxelloises en attente d'un logement social et qui présentent désormais tous les standards de confort, de sécurité et de valeur basse énergie, comme je le souhaite pour l'ensemble du logement social dans notre Région » précise la secrétaire d'Etat au Logement **Nawal BEN HAMOU**.

« Ces 56 logements sociaux fraîchement rénovés à Anneessens seront mis à la disposition de familles. La crise du logement est une réalité à Bruxelles, et la ville entend bien continuer à rénover des logements sociaux pour palier à la demande criante exacerbée par la crise énergétique. La tour Potiers est une fois de plus l'exemple d'une collaboration efficace entre la Ville de Bruxelles, la Région bruxelloise, la SLRB et le Logement Bruxellois », explique **Philippe CLOSE**, Bourgmestre de la Ville de Bruxelles.

« La rénovation lourde de l'immeuble Potiers en plein cœur du quartier Anneessens illustre, une fois encore, le savoir-faire du Logement Bruxellois et de la SLRB. Autant la structure interne qu'externe a été améliorée pour permettre aux habitants et surtout aux familles du quartier de vivre plus décemment et dans un environnement durable » souligne **Lydia MUTYEBELE NGOI**, Echevine du Logement de la Ville de Bruxelles.

Bieke COMER, Présidente de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), se réjouit de l'ouverture sur le quartier proposé par ce projet : « Une nouvelle fois, nous pouvons féliciter toutes les équipes concernées par l'inauguration de la tour Potiers pour la mission accomplie. La SLRB et les SISP se démènent depuis des années pour offrir non seulement un habitat de qualité aux locataires sociaux, mais aussi pour améliorer la cohésion sociale au sein des quartiers dans lesquels se construisent nos projets. En effet, ici aussi, en plus de la qualité du bâti, l'aspect social est au centre des préoccupations : des espaces collectifs, le soutien scolaire, les ateliers créatifs pour les jeunes du quartier, mais aussi le futur local du PCS Potiers-Vautour. Ces infrastructures représentent une véritable ouverture sur le quartier, et deviendront certainement une des forces de la tour Potiers. »

Karim TAFRANTI, Président du Logement Bruxellois, se félicite de la finalisation du projet : « La tour Potiers est un bâtiment emblématique du quartier Anneessens. La fin des travaux de rénovation signifie le début de la mise en location prochaine de ces logements. En cette période de crise de logement et d'énergie, ce sont 56 logements basse énergie qui viennent renforcer l'offre de logements sociaux, qui permettront aux futurs locataires de payer des factures énergétiques très limitées et qui produiront peu d'émissions de CO2. Un grand merci à l'ensemble des acteurs qui ont œuvré à concrétiser cette magnifique rénovation. »

6. CONTACTS PRESSE

LOGEMENT BRUXELLOIS

Michaël ESSERS, Directeur de la communication
T. +32 (0)492 73 01 46 - messers@lbw.brussels

CABINET DE LA SECRETAIRE D'ETAT

Annaïk DE VOGHEL, Porte-parole
T. +32 (0)472 71 99 31 - adevoghel@gov.brussels

CABINET DU BOURGMESTRE

Wafaa HAMMICH, Porte-Parole
T. +32 (0)2 279 47 48 - wafaa.hammich@brucity.be

CABINET DE L'ECHEVINE DU LOGEMENT

Géraldine RADEMAKER, Attachée de presse
T. +32 (0)490 42 76 73 - geraldine.rademaker@brucity.be

SLRB

Sara VAN DEN EYNDE, Communications manager
T. +32 (0)2 600 10 72 - svandeneynde@bghm.brussels