



Verheyden – Le Nid

CARTE D'IDENTITE DU PROJET



18 juin 2020

INFORMATIONS PRATIQUES

- Adresse : Rue Verheyden 121, 1070 Anderlecht
- Maîtrise d'ouvrage : Société civile « Le Nid » (7 ménages acquéreurs + la FUP CLTB)
- Bureau d'architecture : LOW-A
- Entreprise de rénovation : Balcaen & Fils

PARTENAIRES

- Convivence asbl
- Fonds du Logement (crédits hypothécaires)

PROGRAMME URBANISTIQUE

Il s'agit d'un projet de rénovation et transformation de l'immeuble qui comprend :

- 7 appartements avec caves individuelles
- Dont 1 pour personne à mobilité réduite (PMR)
- Des espaces communs (local détente, buanderie, local poubelles)
- Un jardin semi-public en intérieur d'îlot
- Un espace polyvalent
- Un espace de bureau associatif

CADRE DU PROJET ET FINANCEMENT

Le projet « Le Nid » est le premier projet-pilote à avoir été initié par le CLTB. Cette opération a fait l'objet d'une étude de cas dans le cadre de l'étude de faisabilité du transfert du modèle du CLT à la Région bruxelloise commanditée en 2010 (par le Secrétaire d'Etat au Logement de l'époque,

Christos Doulkeridis). Elle fut ensuite retenue comme première opération pilote à la création du Community Land Trust Bruxelles.

L'immeuble était une salle paroissiale désaffectée, qui appartenait à l'Association des Œuvres Paroissiales (AOP). Fin février 2013, le CLTB a acheté le bâtiment grâce à un premier subsidie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Ensemble, le CLTB et les ménages ont formé la société civile « Le Nid » pour assurer la désignation du bureau d'architecture, l'obtention du permis d'urbanisme et des primes à la rénovation, la vente des lots et le suivi du chantier de rénovation.

Des réunions de préparation du projet et des ateliers ont été organisées dès 2013. Les travaux de construction ont commencé fin 2016. Ensuite, le projet a été achevé en septembre 2020, lorsque les habitants ont emménagé dans leur maison. Par ailleurs, les ménages ont bénéficié de prêts hypothécaires accordés par le Fonds du Logement.

COMPOSITION DU GROUPE PROJET ET METHODOLOGIE PARTICIPATIVE

L'accompagnement des familles a été organisé en partenariat avec nos associations partenaires, d'abord Samenlevingsopbouw Brussel, ensuite Convivence. Les 7 ménages ont été accompagnés dans toutes les étapes du projet, individuellement et collectivement. La société civile « Le Nid » était responsable du montage du projet immobilier jusqu'à la finalisation de la rénovation de l'immeuble et la création de la copropriété. Les habitants et le CLTB sont donc conjointement maîtres d'ouvrage.

A travers ateliers et formations organisés par le CLTB et ses partenaires, les ménages ont conçu leur projet et ont défini les espaces partagés (buanderie commune et salle de jeu). Ils se sont formés à l'utilisation de leur bâtiment et de ses équipements ainsi que la gestion de la copropriété. Avec les riverains,

ils gèrent leur jardin et l'espace communautaire, en servant également du quartier.



ATTRIBUTION DU MARCHE D'ARCHITECTES

En avril 2014, la société civile « Le Nid » a lancé le marché public de service pour désigner un bureau d'architecture. Des douze candidats ayant répondu à l'appel d'offres, c'est le bureau d'architecture LOW-A qui a été retenu à l'unanimité.

Le centre paroissial a été transformé en un complexe de 7 logements (dont 1 PMR), un espace communautaire et un jardin. À travers le bâtiment avant, destiné aux logements, le couloir d'entrée ouvre une perspective vers le jardin et l'accès à l'équipement dans le bâtiment arrière. Les appartements sont pour la plupart traversants et disposent chacun d'une terrasse en intérieur d'îlot. La rénovation respecte le standard « Basse énergie ».

PERMIS D'URBANISME

En décembre 2014, une demande de permis d'urbanisme pour une rénovation aux standards « basse énergie » a été déposée. Il a été octroyé en novembre 2015. La découverte de problèmes techniques liés à l'affleurement de la nappe phréatique ont ensuite poussé à adapter les plans et solliciter l'octroi d'un permis d'urbanisme modificatif. Celui-ci a finalement été obtenu en juin 2016.

Ensuite, les travaux de construction ont pu commencer (2016), avant que le projet ne soit définitivement complété en septembre 2020.

ACTES DE VENTE CLT AUX MENAGES, EMMENAGEMENTS ET ACCOMPAGNEMENT DE LA COPROPRIETE

Une fois le permis obtenu, les lots d'appartements ont été vendus aux sept ménages. La vente a eu lieu le 21 décembre 2015. La vente a eu lieu avant travaux afin de permettre l'introduction de demande de primes à la rénovation par les futurs propriétaires occupants.

Depuis l'emménagement en septembre 2020, le CLTB et Convivence continuent à soutenir la copropriété et à accompagner le groupe dans la gestion de leur bâtiment. Ce soutien vise à permettre aux habitants à gérer le projet et le bâtiment de façon autonome.