

RENOVATION / ISOLATION D'UN APPARTEMENT

11 rue de l'Orphelinat 1070 Anderlecht – 3e étage et grenier



Achat d'un appartement et grenier dans une copropriété avec le Fonds du Logement (FDL), occupé par des locataires, le logement est insalubre, le budget prévu par le FDL serré et ne concerne pas forcément les travaux prioritaires. Par où commencer ?

Travaux prévus par le FDL :

- . décapage et plafonnage murs
- . ragréage plafonds et sols
- . suppression plafonds pvc
- . rénovation toiture (quote-part copropriété)
- . isolation toiture (quote-part copropriété)
- . mise en ordre électricité
- . nouvelle chaudière
- . rénovation SDB
- . cuisine équipée

Imprévus :

- . fuite de gaz et remplacement complet du tuyau de gaz depuis la cave (trop étroit pour le colmater)
- . mэрule : démolitions et traitement par un spécialiste, réparation du toit
- . châssis trop abimés, ouverture impossible
- . remplacement des radiateurs rouillés

Suivi approfondi des architectes du CRU :

Ce type de dossier demande un suivi de longue haleine, la propriétaire est une femme seule avec enfants. Nouvellement propriétaire mais dont les locataires ne veulent pas quitter le logement, elle doit quand à elle quitter le sien dans un délai assez court.

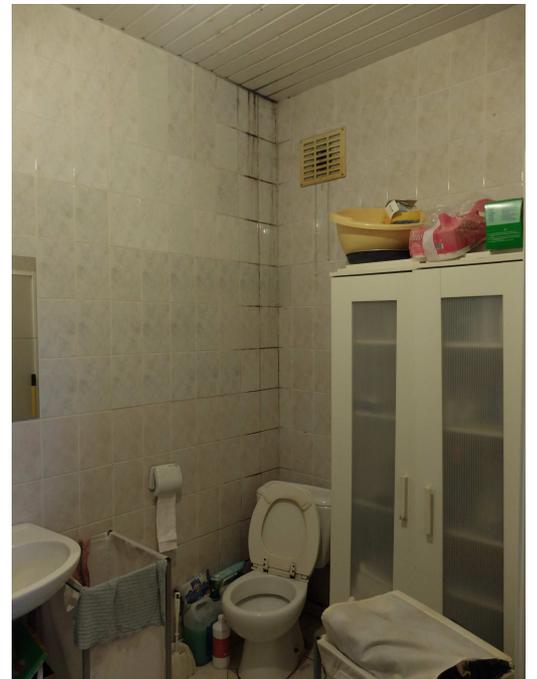
Le CRU commence par revoir les travaux prioritaires en fonction des nécessités techniques et de ses capacités financières tenant compte des primes envisageables. Le montage du projet est assez périlleux mais s'il est faisable, pourrait s'avérer être un projet durable. De nombreuses visites sont organisées avec les locataires, les entrepreneurs, Sibelga,...

Avant le démarrage des travaux, en décembre on décèle une fuite de gaz, les locataires n'ont plus de chauffage et les copropriétaires compliquent les travaux pour une nouvelle conduite. Le CRU bataille, rédige des courriers aux locataires, aux copropriétaires, à l'avocat, ... pour enfin remettre au normes l'installation. Lorsque les travaux du logement commencent, nous constatons la présence de mэрule lors de notre visite, passé incognito au niveau de l'entrepreneur. Des travaux d'urgence sont renégociés avec le FDL, avec la société de traitement et l'entrepreneur pour pouvoir y remédier. Sans visite fréquente de notre part, ce type d'intervention ne serait pas possible. Bref, ce dossier comme beaucoup d'autres demandent un suivi presque continu si on veut que le propriétaire parte sur de bonnes bases avec un bien sain et décent, suffisamment économe en énergie où l'on évite des pathologies plus graves par la suite. Dans ce type de situation, nous nous demandons souvent si les aides pour devenir propriétaire à tous prix est vraiment raisonnable ?



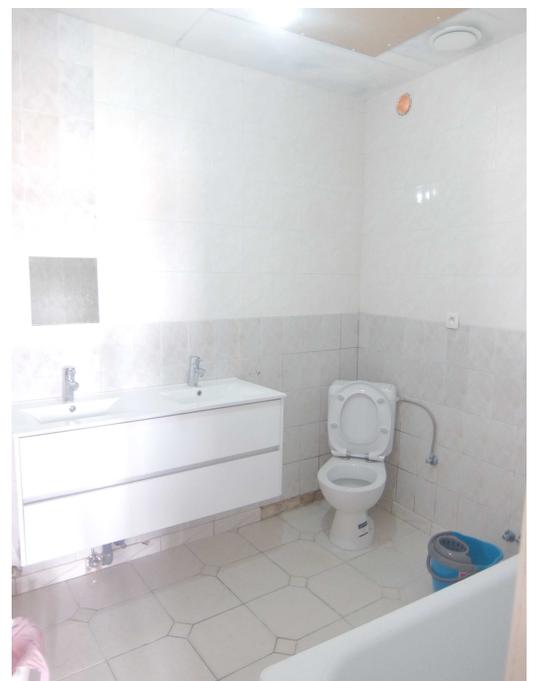
Cuisine :

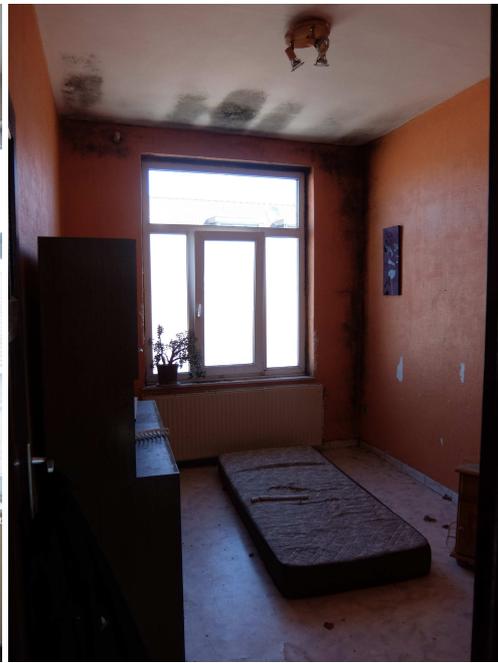
- . nouvelle chaudière avec évacuation conforme
- . nouvelle conduite de gaz depuis la cave
- . méréule traitée, gîtage remplacé
- . faux-plafond en lambris pvc supprimé
- . nouveau faux-plafond isolé en laine de bois



trou béant dans la toiture :

- . plusieurs arbres enracinés profondément dans les murs
 - . mērule importante dans la SDB, cuisine et cage d'escalier :
- décapage des murs et plafonds, remplacement du gītage, injections par spécialistes, pose de nouveau gītage et plancher, nouveau plafonnage et carrelages.





Chambres insalubres : gros problème d'humidité et de froid : moisissures (murs-plafonds)

- . murs de façade décapés et isolés par l'intérieur
y compris épaisseur du plafond pour supprimer le courant d'air entre les façades
- . plafond supprimé et isolé en laine de bois sur 1 m le long de la façade ou sur toute la surface si nécessaire
- . Fuite cheminée réparée





Séjour : problèmes de moisissures (camouflage noir !), châssis très abîmés, radiateurs rouillés
· murs extérieurs décapés et isolés par l'intérieur (R = 2.21)
· nouveaux châssis performants avec grilles de ventilation
· ajout de prises électriques

avant



après



avant



après

