

LA VISITE

Visite d'un bâtiment d'environ **3000 m²** sur 5 étages, anciennement les bureaux d'une banque, rénovés pour accueillir des **associations engagées dans l'environnement et le développement durable**.

Le portage de ce projet a été réalisé à **50%** par **Ethical Property**, société anglaise qui acquiert des immeubles et en assure la gestion et la location à des associations répondant à des critères éthiques; et à **50%** par les **associations** à l'origine du projet (fonds propres + emprunt dans une banque solidaire). L'emprunt sera remboursé par la location de bureaux à des associations.

De nombreux éléments techniques :

- Aménagements extérieurs: terrasses / balcons, jardins, **récupération d'eau de pluie**
- Rénovation des façades : **rajout d'isolation** de 8 cm par l'extérieur sur une façade, changement des **huisseries** selon la performance des éléments en place (nouvelles huisseries en bois), **rehaussement d'un étage**, mise en valeur et en couleurs des différentes façades (sur rue et cour/jardin)
- Un **test d'étanchéité à l'air** (test blower door) a été effectué, des fuites verticales (entre les étages) ont été identifiées mais il n'y a pas de fuites vers l'extérieur.
- Aménagements intérieurs: open spaces **modulables**. Le **béton** est laissé **apparent** en plafond pour bénéficier de son **inertie thermique**, complété par des **plaques de fibres de bois suspendues** pour absorber les ondes acoustiques. Les gaines techniques sont en partie visibles, toujours **accessibles**, par souci d'économie et de facilité de maintenance.
- L'étage complémentaire a été conçu selon le **standard passif** (très faibles besoins en énergie)
- **Matériaux** choisis pour leurs **qualités environnementales** : peinture **sans émission de COV**, **linoléum** (huile de lin, résines naturelles, liège, farine de bois, calcaire, toile de jute et pigments), plafond acoustique en matériau naturel (**fibre de bois** Herakustik + **laine de chanvre**), plaques de **gypse** + fibres de **cellulose** (équivalent du Fermacell) ; étage complémentaire en structure suspendue **bois PEFC** lamellé collé, isolation acoustique et thermique par de la **ouate de cellulose** au sol
- **Éclairage naturel** important, complété par un éclairage artificiel commandé par zones ; les luminaires à proximité des fenêtres sont reliés à des **cellules photosensibles** et adaptent automatiquement leur puissance ; terrassement du jardin pour **optimiser l'éclairage naturel** du sous-sol (bibliothèque, archives...)
- **Ventilation double flux, chaudière à pellets** de 60 kW complétée par une chaudière gaz
- Les travaux ont été réalisés par des **entreprises en économie solidaire**

Coût de la rénovation : environ 750€/m².

LES ENSEIGNEMENTS

Ce projet englobe l'ensemble des axes du développement durable, en intégrant en particulier un objectif d'**hébergement d'associations ou d'entreprises engagées dans le développement durable**, de **partage d'espaces communs** (salles de réunion, archives, cafétéria, jardins...).

Le **montage financier** de l'opération propose également une démarche cohérente avec les objectifs de Mundo-B, via l'investissement de fonds spécialisés et un emprunt "vert".

Le **maître d'ouvrage** a porté la démarche de rénovation via une **approche globale et cohérente**, en **hiérarchisant les cibles** (parachèvement limité, plafonds en béton apparent mais démarche complète par rapport à l'énergie : qualité de l'enveloppe, qualité des installations de ventilation et de chauffage). Grâce à cette hiérarchisation, le coût global reste acceptable.

Les travaux ont également pris en compte la **qualité sanitaire des matériaux**, leur facilité de pose et le **confort des usagers** du bâtiment.

La visite d'un **projet concret**, la visibilité des produits mis en œuvre, a convaincu les entreprises de la **faisabilité d'une éco-rénovation**, selon des principes simples et en utilisant des matériaux naturels.

Ce type de projet peut être réalisé avec les connaissances actuelles des entreprises, les matériaux sur le marché, en Bretagne.

POUR ALLER PLUS LOIN

Le site de Mundo-B : www.mundo-b.org

CONTACTS

Jean-Philippe BUYSSCHAERT - Directeur opérationnel

Tél : 32 2/894.46.11 - 32 497/43.77.91

Frédéric ANCION – Responsable de Mundo-B

Tél : 32 2/894.46.60 - 32 485/69.29.83

Mundo-B

26 rue d'Édimbourg

1050 Bruxelles

info@mundo-b.org