

MOT DU PRESIDENT

Chers amis lecteurs,

C'est avec joie que j'ouvre ce bulletin d'information.

En effet les chantiers commencés fin 2016 se déroulent sans problème, les inaugurations vont reprendre et un nouveau chantier est prêt à s'ouvrir.

Plus particulièrement, j'ai été très heureux de nos Assemblées Générales (ordinaire et extraordinaire). Sur les 38 membres de l'association, 29 étaient présents ou représentés.

L'AG extraordinaire a porté à 12 le nombre maximal d'administrateur.

L'AG ordinaire a approuvé le rapport annuel 2016, accepté un nouveau membre et nommé deux nouveaux administrateurs qui suivent nos travaux depuis près d'une année. Mes vives félicitations et mes remerciements chaleureux à Isabelle Seghin et Michel Billiet, tous les deux architectes expérimentés, qui viendront principalement en soutien à Philippe Jacques. Celui-ci, depuis plus de 15 ans, assume le suivi des projets depuis les études jusqu'aux réceptions définitives.

Par ailleurs, notre réviseur d'entreprise nous a félicités pour la bonne tenue de notre comptabilité, pour les bons résultats et pour des indicateurs de bonne santé de notre association.

Reste l'appel que j'ai lancé en fin de séance. Nous sommes toujours à la recherche d'un administratif, d'un aide comptable, d'un communicateur et d'un juriste. Nous souhaitons en effet pouvoir dédoubler nos administrateurs pour les décharger quelque peu, assumer une permanence de nos services en cas d'absence accidentelle ou non et ainsi assurer la relève en temps voulu. Merci d'avance à celles/ceux qui proposeront leur collaboration !

Bel été et bonnes vacances.

Paul Defawe

1250 KM EN 6 JOURS ET 9.000 € pour RENOVA ASSISTANCE

25 cyclistes sont partis de Bruxelles pour rejoindre l'ouverture du Salon de l'Immobilier (MIPIM) à Cannes. Ils ont couplé ce challenge à une récolte de fonds en faveur de



RENOVA ASSISTANCE. Toutes nos félicitations à l'équipe de Recycle 2 et un tout grand merci pour les 9.000 € récoltés.

A VOS AGENDAS !

3 inaugurations sont prévues cette année encore :

- 5 juillet à 13h30 – rue Rogier 19 à Schaerbeek
- 25 septembre à 12h – rue d'Anethan 15/17 à Schaerbeek
- 28 septembre à 18h – rue Louis Hap 83 à Etterbeek

Cordiale invitation à toutes et tous.

NOUVELLES DES CHANTIERS ET PROJETS

Rue Louis Hap 83 - Etterbeek (3 appartements de 1, 3 et 4 ch.)

Les travaux ont progressé de façon normale mais deux mauvaises surprises nous ont quelque peu freinés :

- la façade s'est avérée en assez mauvais état et a nécessité beaucoup plus de travail que prévu ;

- une toiture plate, dont seule l'étanchéité était à refaire, a été entièrement remplacée, sa structure étant attaquée par la mэрule.



La fin des travaux a été reportée au mois de septembre.

Rue d'Anethan 15-17 - Schaerbeek (un appartement 4 ch.)

Il s'agit d'un grand appartement pour lequel la réglementation nous impose une isolation équivalente à une construction neuve. Ceci a un impact négatif sur le budget, mais sera profitable au futur occupant qui verra sa facture énergétique fortement réduite.



Le chantier, débuté en novembre 2016, se poursuit activement et devrait se terminer fin septembre.

La seule mauvaise surprise a été la découverte de l'état des lucarnes en bois : elles devront être renouvelées, alors que nous espérions nous limiter à une réparation.

Comme il s'agit d'un immeuble repris à l'inventaire scientifique des Monuments et Sites, ces lucarnes seront refaites à l'identique.

Avenue Huart-Hamoir 124 – Schaerbeek (2 appartements 2 ch. et un appartement 3 ch.)

Ce projet cumule les retards administratifs !

Après le permis d'urbanisme qui avait nécessité l'introduction de plans modificatifs et un délai important, ce sont maintenant les promesses de primes qui se font attendre.



L'entreprise désignée en mars est prête à entamer les travaux mais, faute de promesses de primes, le début des travaux a dû être postposé.

Nous espérons un début de chantier avant les congés du bâtiment.

Boulevard Van Haelen 54 – Forest (3 appartements de 1, 3 et 4 ch.)



Le permis d'urbanisme a été obtenu mi-mars.

L'appel d'offre aux entreprises a été lancé début avril et nous devrions pouvoir passer une commande sous peu.

Le début des travaux dépendra de la rapidité avec laquelle nous obtiendrons la promesse de prime, dont les délais d'obtention se sont fortement allongés, ce qui pourrait nous reporter à début octobre.

Rue des Quatre-Vents, 25-25b - Molenbeek (un studio, un appartement 1 ch., 2 de 2 ch., 2 de 4 ch.).

Ce projet a été primé par la Région de Bruxelles-Capitale lors de l'appel à projets « Be Exemplary 2016 ».

Le projet, qui prévoit un habitat intergénérationnel, un potager collectif ouvert sur le quartier et une salle polyvalente, s'élabore avec l'AIS Logement pour Tous et les associations « Convivial » et « La Rue ».



L'achat de l'immeuble semble enfin débloqué, les expertises ayant constaté l'absence de pollution du sol, et les actes de vente pourraient être signés début juillet.

La demande de permis d'urbanisme suit son cours, la commission de concertation étant prévue fin juin.

Si un avis favorable est obtenu, le cahier des charges sera rédigé et l'appel aux entreprises sera lancé.

Avenue d'Etterbeek 175-177 – Anderlecht (1 maison de 5 ch. et 4 appartements de 2 ch.)



Nous n'avons toujours pas le permis d'urbanisme. La séance de concertation s'est conclue par un refus unanime de notre projet sous divers prétextes, mais nous ne comprenons toujours pas la raison profonde de ce refus.

Nous continuons les contacts avec les responsables de la commune et de la Région afin de trouver un accord.

Avenue Rogier 19 – Schaerbeek (3 appartements de 2 ch.)

Ce chantier, démarré en septembre 2016, se terminera début juillet. Trois familles emménageront dans des logements neufs.



Le plan financier devrait être respecté malgré quelques adaptations (sécurité entre autres)

Rue Dekens 37 - Etterbeek

Nous sommes en discussion avec le service d'urbanisme quant au nombre de logements pouvant être créés dans cet immeuble.

D'après notre plan financier et notre engagement vis-à-vis du propriétaire, 3 logements sont prévus : un duplex de 2 chambres, un appartement à 1 chambre et un studio au 2ème étage.

La commune estime que 2 logements sont préférables, vu la surface brute totale limitée (244 m²). Le dossier de demande de permis d'urbanisme est en cours de préparation et nous essaierons d'argumenter au mieux notre approche à 3 logements.



CONTACTS POUR DE NOUVEAUX PROJETS

Avec 5 visites de nouveaux immeubles au cours de ce premier semestre, nous revenons à la moyenne des années 2014 et 2015 et avons bon espoir de concrétiser au moins deux projets.



Le premier concerne un centre scolaire de Bruxelles dont un site, situé à Saint-Josse, dispose d'une maison inoccupée à front de rue.

Le second, à Saint-Gilles, est un immeuble avec un rez-de-chaussée commercial et des étages vides pour la réhabilitation desquels la région a lancé un appel à projets permettant d'obtenir une prime substantielle.

Quant aux autres contacts, 2 d'entre eux sont problématiques suite à l'insuffisance des loyers par rapport au coût des travaux. On ne pourrait en effet aménager qu'un seul appartement aux étages, le rez-de-chaussée restant occupé par un commerce.

Pour le troisième, il s'agit d'un double immeuble appartenant à une fabrique d'église et comportant une maison à front de rue et une chapelle à l'arrière. Plusieurs associations participeraient à ce projet, ce qui nécessite une concertation avec la commune de Molenbeek.

Restent en attente 2 projets initiés l'année dernière, l'un avec un propriétaire privé et l'autre avec la régie foncière de la Région.

BRUSSELS RETROFIT – RENO LAB C

Ce nom, un peu énigmatique, est celui d'un projet mis au point par toute une équipe réunie par Eva Heuts de la KU-Leuven et qui rassemble, outre RENOASSISTANCE, la maison de quartier Bonnevie à Molenbeek, le centre d'expertise WWZ, Community Land Trust, des bureaux d'études...

Après avoir été présélectionné en janvier par la Région bruxelloise pour l'appel à projets « Brussels Retrofit Living Labs », il s'agira, si le projet qui vient d'être déposé le 19 mai est retenu, de réaliser une rénovation collective de ± 20 habitations dans le vieux Molenbeek, en mettant à profit l'expérience réussie d'une rénovation similaire à Gand.

Vous pouvez nous aider par :

- un don au compte BE98 5230 4209 9893 de la FONDATION PRO RENOASSISTANCE - attestation fiscale pour tout don de 40 € et plus ;
- un prêt accordé pour une durée de 5 ans minimum, sans intérêt mais remboursable majoré de l'indexation (précompte à charge du prêteur) ;
- la mise à disposition d'un immeuble à rénover (renseignements : 0475/51.92.65) ;
- un legs à la FONDATION PRO RENOASSISTANCE.