

28 MARS 2012

DOSSIER DE PRESSE

## **RENOVASSISTANCE ASBL**

Rue du Chimiste 34-36 bte 10 1070 Bruxelles

0475.51.92.65 fax 02.524.55.16

[www.renovassistance.be](http://www.renovassistance.be)

[renovassistance@gmail.com](mailto:renovassistance@gmail.com)

TRIODOS IBAN BE61 5230 4038 5017 BIC TRIOBEBB

Siège social : Boulevard de la Révision 25 1070 Bruxelles

## **LOGEMENT POUR TOUS ASBL**

Rue du Chimiste 34-36 bte 10 1070 Bruxelles

02.524.54.30 fax 02.524.55.16

[lpt.izw@misc.irisnet.be](mailto:lpt.izw@misc.irisnet.be)

## **FONDATION PRO RENOVASSISTANCE**

FONDATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Rue du Chimiste 34-36 bte 10 1070 Bruxelles

0475.51.92.65 fax 02.524.55.16

[www.prorenovassistance.be](http://www.prorenovassistance.be)

[info@prorenovassistance.be](mailto:info@prorenovassistance.be)

TRIODOS IBAN BE98 5230 4209 9893 BIC TRIOBEBB

## **RENOVATION D'UN IMMEUBLE SIS RUE DES CHARTREUX 22 À 1000 BRUXELLES**

**INAUGURATION DE  
TROIS APPARTEMENTS  
POUR FAMILLES À FAIBLES REVENUS**

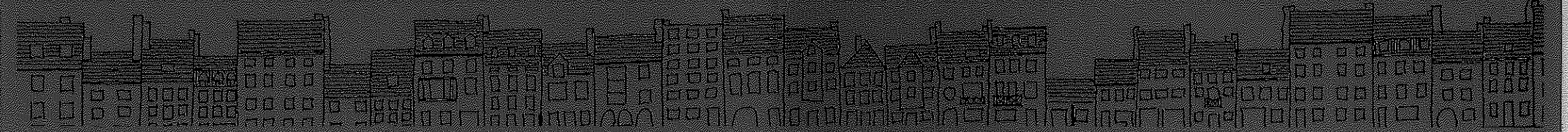
UNE RÉALISATION DE

**RENOVASSISTANCE asbl**

**LOGEMENT POUR TOUS asbl**

AVEC LE SOUTIEN

**DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE,  
DU FONDS GEORGES-MARIE VANDERMEIR,  
DE LA FONDATION PRO RENOVASSISTANCE,  
DE L'ASBL GIVE EUR-HOPE,  
ET DE NOMBREUSES PERSONNES PRIVÉES.**



## ❑ Les acteurs du projet

**L**a rénovation de l'immeuble est le fruit d'une collaboration efficace entre :

- ❑ RENOASSISTANCE ASBL  
auteur et coordinateur du projet.
- ❑ LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
qui octroie les primes à la rénovation, couvrant 18 à 25% du budget total de la rénovation des appartements, ainsi que des primes aux investissements économiseurs d'énergie
- ❑ LE FONDS GEORGES-MARIE VANDERMEIR  
qui finance régulièrement des études de projets de RENOASSISTANCE
- ❑ LA FONDATION ROI BAUDOIN  
qui recueille les dons destinés aux projets de RENOASSISTANCE et l'en a fait bénéficiaire
- ❑ L'ASBL GIVE EUR-HOPE  
créée à l'initiative du personnel de l'Union Européenne, qui a participé au financement des cuisines équipées
- ❑ LA FONDATION PRO RENOASSISTANCE  
qui appuie par ses moyens financiers RENOASSISTANCE ASBL et se porte garant du remboursement des prêts octroyés à l'asbl.
- ❑ LOGEMENT POUR TOUS ASBL  
agence immobilière sociale mandatée par RENOASSISTANCE pour la gestion locative des appartements
- ❑ LE BUREAU D'ARCHITECTURE AABB  
(BERNARD BERGÉ ET ANNE AUDOUSSET)  
ET L'ENTREPRISE EAU-COURANT  
(JOAO AZINHEIRA)  
qui ont mis toutes leurs compétences et tout leur enthousiasme dans la réalisation de ce projet

## ❑ Bel exemple de lutte contre la gentrification

La propriétaire de cet immeuble de 5 niveaux a toujours eu une grande sensibilité pour les personnes précarisées du quartier.

Depuis de nombreuses années, elle y héberge au rez-de-chaussée, l'asbl « Babelkot », lieu de rencontre et d'accueil où les personnes en difficulté peuvent venir déposer ce qui est trop lourd, trouver une oreille écoutante et, si utile, des pistes pour permettre de rebondir.

Les 4 logements aux étages étaient occupés par des personnes avec de faibles revenus. Toutefois, les loyers adaptés aux conditions modestes de ces personnes ne permettaient pas un entretien régulier et parfois en profondeur de ces appartements.

Ne pouvant faire face, ni techniquement ni financièrement à de lourds travaux de rénovation, la propriétaire s'orientait vers la mise en vente de l'immeuble. Elle a alors eu des contacts avec RENOASSISTANCE pour financer la mise aux normes actuelles de ces habitats, tout en gardant leur aspect social. Comme à moyen terme, un petit revenu lui était nécessaire, la durée de la mise à disposition de l'asbl et de l' AIS Logement pour Tous, a été adaptée pour qu'un faible loyer puisse lui être ristourné après un certain nombre d'années.

Naturellement, avec le développement de l'îlot Saint Géry, de la rue Antoine Dansaert et du quartier environnant, l'immeuble aurait pu recevoir un tout autre programme : le rez-de-chaussée, derrière la belle vitrine fin de années 1800, aurait pu accueillir un commerce de haut niveau et les appartements bien remis à neuf auraient pu loger des jeunes branchés en recherche de logement au cœur de la vie nocturne de Bruxelles.

Avec de telles affectations en perspectives, les loyers auraient pu être très alléchants et les prix de vente auraient été à leur hauteur. Mais au détriment de la population d'origine !

Alors un grand bravo et un immense merci à cette propriétaire privée qui a fait entière confiance à RENOASSISTANCE et a ainsi pleinement réussi à résister à la gentrification environnante au profit des familles précarisées.



## ❑ RENOASSISTANCE asbl des logements décents pour y vivre dignement

Primée par la Fondation Roi Baudouin, et soutenue par la Commission des Communautés européennes, l'asbl RENOASSISTANCE a – depuis un peu plus de 20 ans – rénové près de 100 logements à Bruxelles.

### OUÛ, QUI, QUOI, ET POURQUOI ?

#### RENOASSISTANCE, UNE ASSISTANCE RÉFLÉCHIE...

##### **objectif**

L'asbl RENOASSISTANCE est née en 1988 de la rencontre de quelques personnes interpellées par le problème du logement des plus démunis à Bruxelles et décidées à mettre en commun leurs compétences et leurs efforts en vue de cet objectif : procurer un logement sain et décent, au meilleur coût, à des familles particulièrement défavorisées.

La gestion de RENOASSISTANCE est assurée par ses administrateurs, tous bénévoles.

##### **mission**

Observant qu'il y a un nombre important de maisons abandonnées et se dégradant tandis que beaucoup de personnes ne trouvent pas de logement ou sont obligées de vivre dans des logements insalubres, RENOASSISTANCE s'est donné pour mission de rénover ces maisons pour créer des logements de qualité à des loyers modérés.

## RENOVASSISTANCE, UNE ASSISTANCE SUR TROIS PLANS...

**social** RENOVASSISTANCE vise une limitation des dépenses de logement (loyer+charges) d'une famille locataire à un maximum de 30% de ses revenus. La sélection des familles locataires résulte d'une évaluation de chaque candidature par des travailleurs sociaux. Un accent particulier est mis sur l'accompagnement des familles dans leur évolution sociale. La gestion locative des immeubles rénovés est confiée à l'agence immobilière sociale Logement pour Tous, agréée et subsidiée par la Région de Bruxelles-Capitale.

**technique** RENOVASSISTANCE peut assumer une rénovation solide et soignée grâce à une double coopération : celle d'administrateurs qualifiés et expérimentés dans la rénovation de vieux bâtiments, et celle d'architectes ainsi que d'entreprises proposant leurs services aux meilleures conditions.

**financier** RENOVASSISTANCE recherche des immeubles inhabités ou devenus inhabitables pouvant être mis à disposition par bail à long terme. L'asbl engage ainsi un partenariat à finalité sociale avec le propriétaire qui, souvent, se contente d'une rémunération symbolique, sachant qu'il retrouvera son bien en sensiblement meilleur état en fin de bail, et qu'il sera délivré de tous frais et de tous soucis, tant pendant la rénovation que pendant toute la durée du bail.

## COMMENT ?

### RENOVASSISTANCE, UNE ASSISTANCE QUI NÉCESSITE DU RENFORT...

**des immeubles** La mise à disposition d'immeubles à rénover est bien évidemment au cœur des préoccupations de RENOVASSISTANCE : toute proposition immobilière adéquate en région bruxelloise est donc très bienvenue.

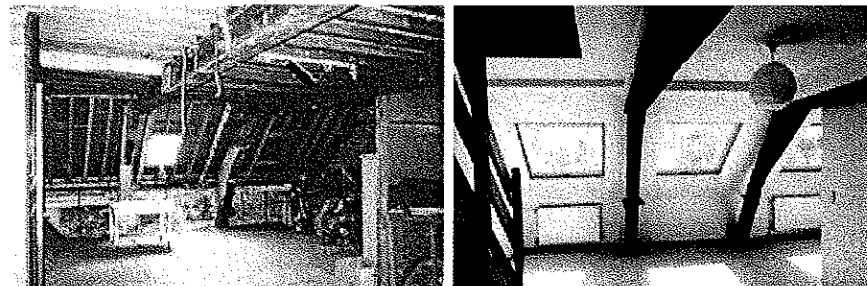
### **des ressources financières**

Au-delà des primes accordées par la Région de Bruxelles-Capitale, qui couvrent entre 18 et 25% des frais réels, le financement des travaux doit être assuré par les ressources propres de RENOVASSISTANCE. Celles-ci proviennent :

- **de prêts privés sans intérêt**, qui sont remboursés à l'échéance au taux de l'index, et donc sans perte de pouvoir d'achat ;
- **des loyers perçus** : ceux-ci constituent la garantie de remboursement des prêts.

La FONDATION PRO RENOVASSISTANCE contribue également au financement des rénovations. Ses ressources proviennent de :

- **de dons**, qui peuvent, sous certaines conditions, être déductibles des impôts ;
- **de legs**.



une pièce sous toit, avant et après rénovation !

## ❑ Réalisations de RENOVASSISTANCE

- 1992 :
  - rénovation de trois maisons abandonnées situées 31-33-35, rue des Fleuristes à Bruxelles. Création de 9 logements de 2, 3 ou 4 chambres à coucher
- 1993 :
  - rénovation de six maisons abandonnées situées 153, 161 et 163, rue Terre-Neuve, et impasse de la Bouquetière (derrière le 153). Création de 6 logements de 2, 3 ou 4 chambres à coucher, de 5 studios pour personnes seules (en collaboration avec l'asbl Œuvre de l'Hospitalité) et de deux asiles de nuit pour sans-abri (en collaboration avec l'asbl Pierre d'Angle).
- 1995 :
  - rénovation de deux maisons situées 46-48, rue d'Anderlecht à 1000 Bruxelles. Création de 5 logements de 1, 2, 3 ou 4 chambres à coucher (en collaboration avec l'asbl Source).
- 1996 :
  - rénovation d'un ancien presbytère situé au 28, rue Dr De Meersman à 1070 Bruxelles. Création de 2 logements de 1 chambre, et de 3 logements de 3 chambres.
  - rénovation de deux maisons situées rue du Niveau et rue de l'École à Molenbeek. Création de 1 logement de 3 chambres et de 2 logements de 4 chambres (en collaboration avec l'ALMK).
  - rénovation d'un ancien hôtel de maître situé Boulevard Lambermont, 152 à Schaerbeek. Création de 5 appartements: 1 de 1 chambre, 2 de 2 chambres, 1 de 3 chambres et 1 de 4 chambres (en collaboration avec l'asbl IRIS).
- 1997 :
  - rénovation de deux maisons situées rue de Hollande, 72-74 à Saint-Gilles. Création de 3 logements de 3 chambres (en collaboration avec l'asbl Comité Scolaire de l'Enseignement Libre (Ecole Sainte Marie), propriétaire du bâtiment, et l'asbl Quartier et Famille (QUEF).
  - rénovation d'une maison située 64, chaussée de Bruxelles à Forest. Création d'un appartement 1 chambre et un appartement 3 chambres.
- 1999 :
  - acquisition d'une maison chaussée de Wavre, 602 à Etterbeek.
  - rénovation de deux maisons situées Quai au Foin, 23-25 à Bruxelles. Création de 8 appartements de 1 à 5 chambres (en collaboration avec les Œuvres paroissiales de Bruxelles-centre asbl ; Huis van Vrede vzw, et l'école Saint Jean Baptiste).

- 2000 :
  - rénovation d'une annexe d'immeuble rue Camusel 5 à Bruxelles. Création d'un petit appartement à deux chambres.
  - rue d'Anderlecht 36, également à Bruxelles, nous avons rénové un appartement de 2 chambres.
- 2001 :
  - rénovation d'un immeuble Rempart des Moines 17, à Bruxelles. Création de trois appartements de 4 chambres. (en collaboration avec les Œuvres Paroissiales de Bruxelles-centre)
- 2002 :
  - acquisition d'une maison rue de la Prévoyance 5, à Bruxelles, en reprenant les charges d'emprunt contractées par l'asbl AREHAB pour l'achat et la rénovation de cet immeuble.
- 2003 :
  - rénovation d'un immeuble rue Berthelot 16-18 à Forest. Création de deux appartements trois chambres (en collaboration avec la commune de Forest)
- 2004 :
  - rénovation d'un immeuble rue du Chevreuil , 2 à Bruxelles. Création de deux appartements une chambre et un appartement trois chambres.
  - rénovation d'un immeuble rue de la Victoire 104 à Saint-Gilles. Création de 2 appartements trois chambres et un appartement une chambre.
  - rénovation d'une maison rue de la Ruche, 26 à Schaerbeek. Création de 2 appartements 3 chambres, et un appartement 2 chambres.
  - rénovation d'un immeuble rue Haute, 245 à Bruxelles. Création de deux appartements deux chambres et un appartement cinq chambres.
- 2005 :
  - acquisition et rénovation d'une petite maison rue Saint-Nicolas, 16 à Bruxelles.
- 2007 :
  - rénovation d'un immeuble rue Marie-Christine 103-105 à Schaerbeek. Création de quatre appartements de une à deux chambres.
- 2008 :
  - rénovation d'un immeuble rue Théodore Verhaegen 149-151 à Saint-Gilles. Création de deux appartements deux chambres et un appartement trois chambres.
  - rénovation d'un immeuble Boulevard Lambermont 35 à Schaerbeek. Création de deux appartements trois chambres.

- 2009 :
  - rénovation de l'immeuble Parvis Notre-Dame de Laeken 5 à 1000 Bruxelles (en collaboration avec l'asbl CRSI Jeanne Delava). Création d'un appartement deux chambres, et un appartement cinq chambres.
- 2010 :
  - rénovation d'un appartement avenue des Gloires Nationales à Koekelberg
  - rénovation d'un immeuble rue Vandeweyer 41 à Schaerbeek. Création d'un appartement deux chambres, un appartement 3 chambres et un appartement 5 chambres.
  - rénovation d'un immeuble rue Portaels 44 à Schaerbeek. Création d'un appartement 1 chambre et 2 appartements 2 chambres.
  - rénovation d'une maison unifamiliale de 4 chambres rue Stuckens 19 à Evere (en collaboration avec la Commune d'Evere).
- 2011 :
  - rénovation d'un immeuble rue de Boetendael 103. Création d'un studio, d'un duplex deux chambres, et de trois appartements trois chambres.
- 2012 :
  - inauguration le 28 mars du projet rue des Chartreux 22 à Bruxelles
  - En chantier ou à l'étude : chaussée de Mons 1447 à Anderlecht, rue de Chambéry 21 à Etterbeek, rue Dr De Meersman 17 à Anderlecht, rue Seutin 13 à Schaerbeek, Chaussée de Wavre 602 à Etterbeek, .... et plusieurs autres prospections.

Nous cherchons toujours à développer encore de nouveaux projets, et nous recherchons en même temps les moyens pour financer toutes ces réalisations.



## ▣ Les Primes de la Région de Bruxelles-Capitale

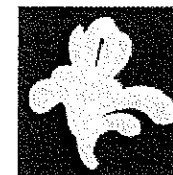
**D**epuis 1990, la Région de Bruxelles Capitale accorde des primes à la rénovation. Actuellement, ces primes sont accordées aux propriétaires-habitants ou aux propriétaires qui confient leur bien à une AIS (Agence Immobilière Sociale).

Les primes se montent à 80 % des travaux subsidiés, mais beaucoup de règles limitent en pratique les montants acceptés : certains travaux ne bénéficient pas de primes, d'autres sont plafonnés à des montants forfaitaires inférieurs à ceux du marché, et enfin le montant total des travaux est plafonné à un total nettement trop bas lorsqu'on veut faire du travail de qualité. En 2011, de nouveaux travaux ont encore été exclus des subsides (cloisons, carrelages,...).

Ainsi, les primes se situent aujourd'hui pour les projets de RENOVASSISTANCE entre 18 et 25% du montant total des frais de rénovation, honoraires d'architecte et tva compris.

La politique des primes aux ASBL est en fait hautement rentable : compte tenu de cette subsidiation partielle, et de la différence entre le coût d'une rénovation menée en privé et le coût de travaux en marché public, on peut considérer qu'un euro investi par l'état dans les primes aux ASBL produit en moyenne trois ou quatre fois plus de logements que le même euro investi directement par lui dans ses logements sociaux.

Parallèlement à ces primes, nous bénéficions aussi des primes aux investissements économiseurs d'énergie, qui nous permettent par exemple de mieux isoler nos immeubles, ou d'y installer des systèmes de chauffage et production d'eau chaude plus performants. La rénovation Basse Energie est l'objectif que nous nous fixons actuellement quand c'est possible.



## ❑ La Fondation Roi Baudouin

**L**a Fondation Roi Baudouin a déjà fait bénéficier RENOASSISTANCE de son aide pour diverses réalisations. Plus récemment, elle a accepté d'inscrire plusieurs projets de RENOASSISTANCE dans la liste des activités qu'elle soutient.

Grâce à cette intervention, un montant substantiel a pu être récolté et affecté aux réalisations des projets de RENOASSISTANCE.

RENOASSISTANCE tient à lui exprimer sa vive reconnaissance pour ses précieux encouragements.

L'appui de la Fondation Roi Baudouin a été transféré en faveur de la Fondation PRO RENOASSISTANCE qui peut ainsi renforcer les moyens d'action de l'asbl.

Les dons de 40,00 € au moins versés au compte 000-0000004-04 de la Fondation Roi Baudouin avec la mention « L78069 PRO RENOASSISTANCE », peuvent bénéficier de l'exemption fiscale.



## ❑ Le Fonds Georges-Marie Vandermeir

**L**e Fonds Georges-Marie Vandermeir a été créé en 1993 au sein de la Fondation Roi Baudouin afin de lutter contre l'exclusion sociale et la pauvreté en Belgique. Il octroie quasi chaque année un soutien financier à RENOASSISTANCE pour l'étude de ses projets de rénovation de logements pour personnes défavorisées.

A ce jour, une bonne dizaine de projets ont bénéficié de pareil soutien pour un montant total de plus de 35 000 euro. Cette confiance qui nous est accordée nous permet d'engager des études sans être toujours certains de la faisabilité du projet.

## ❑ L'ASBL GIVE EUR-HOPE

GIVE EUR-HOPE (GEH) est une association sans but lucratif de droit belge qui a pour objectif de promouvoir par des actes concrets la solidarité du personnel des Institutions Européennes avec les personnes, familles ou groupes sociaux des pays de l'Union Européenne vivant dans la pauvreté et l'exclusion sociale.

GEH a été fondée le dix décembre deux mille dix, journée des droits de l'homme, par volonté expresse de ses membres fondateurs qui ont ainsi voulu souligner le lien indissociable entre le respect intégral des droits de l'homme et la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. L'association est indépendante de toute affiliation institutionnelle, politique, philosophique ou religieuse.

GEH a pour mission d'apporter un soutien concret aux associations et ONG qui combattent la pauvreté et l'exclusion sociale dans les Etats Membres de l'UE. Les demandes de soutien, qui peuvent lui être soumises à tout moment par des particuliers ou des ONG intervenant sur le terrain, sont sélectionnées selon une procédure et des critères prédéfinis.

L'Association bénéficie de l'hospitalité des Institutions de l'UE et fonctionne entièrement sur base du volontariat, ce qui minimise ses coûts administratifs.

Cette asbl nous a octroyé un de ses premiers subsides pour l'équipement des cuisines.

## ❑ LA FONDATION

### PRO RENOVASSISTANCE

**L**a FONDATION PRO RENOVASSISTANCE a été créée par l'association sans but lucratif RENOVASSISTANCE afin de pérenniser l'action qu'elle poursuit dans la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1988, de lui conférer une plus grande notoriété et de lui donner une portée plus étendue, sur le plan des activités comme sur celui de la couverture géographique.

Le statut de **fondation d'utilité publique** lui a été accordé par arrêté royal du 14 janvier 2009.

Les activités que peut entreprendre la Fondation ont été définies de manière assez large. Elle peut notamment : intervenir directement pour donner son concours à, ou subventionner des projets, des structures ou organismes sans but lucratifs visant à la création ou à la rénovation de logements sociaux ; soutenir ou participer à des études sur les problèmes du logement des plus démunis, par exemple sur les questions liées à la coopération entre le secteur public et le secteur associatif; entreprendre toutes activités de nature à contribuer à la réalisation de son but.

Les immeubles que possédait l'asbl RENOVASSISTANCE ont été transférés à la Fondation : celle-ci recevra également à l'avenir les dons et les legs, ce qui lui permettra d'augmenter le parc de logements et de réaliser son objectif

Le conseil d'administration est composé de membres désignés par l'asbl RENOVASSISTANCE et de membres cooptés.

Depuis juin 2010, son Altesse Royale la Princesse Claire a accepté la présidence d'honneur de la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE.



## ❑ LOGEMENT POUR TOUS asbl

**L'**agence immobilière sociale **Logement pour Tous** – Ieder zijn woning a été constituée le 2 juillet 1996 pour assurer de façon concrète l'intégration de personnes en situation précaire, en permettant l'accès à des logements décents, à moindre coût.

Logement pour Tous a été fondée par six associations partenaires : Arehab asbl, Ciris asbl, Convivence/Samenleven asbl, Le Home Familial Bruxellois/Het Brussels Thuis scl, RENOVASSISTANCE asbl, Source asbl.

### Pourquoi une agence immobilière sociale ?

L'objectif de **Logement pour Tous** est de mettre sur le marché des logements de qualité avec des loyers accessibles prioritairement à la population la plus démunie.

Le droit au logement, inscrit dans la Constitution, est un droit fondamental qui est de plus en plus difficilement satisfait dans le contexte économique et social actuel. Pourtant, il n'y a pas à proprement parler de pénurie de logements. L'offre est seulement inadaptée à la demande, en raison des loyers trop élevés que le marché exige pour des personnes ou des familles en situation de précarité. L'objectif des agences immobilières sociales (AIS) est donc de rendre une partie du parc de logements privés accessible aux personnes disposant de faibles ressources.

### Comment ?

Comment permettre aux personnes disposant de faibles ressources d'accéder à un logement de qualité, pour un loyer acceptable ? Comment amener un propriétaire à accepter de loger, pour un revenu plus faible que celui du marché, des personnes qu'il juge à tort ou à raison, comme faisant partie du groupe des locataires potentiellement mauvais ?

Afin de « sécuriser » la relation entre propriétaires et locataires, l'AIS **Logement pour Tous** intervient comme médiateur en prenant le logement en gestion. Les logements qu'elle prend en charge sont conformes aux normes d'habitabilité en vigueur dans la région de Bruxelles-Capitale. En échange de la gestion de son bien, le propriétaire jouit d'un ensemble de services et de garanties.



### Quels services ?

- Logement pour Tous** se charge avec l'aide de services sociaux agréés du choix des locataires et de la conclusion du bail. RENOVAASSISTANCE évalue annuellement avec **Logement pour Tous** la procédure d'attribution des logements (un administrateur de **Logement pour tous** est administrateur de RENOVAASSISTANCE).
- Logement pour Tous** se porte garant du montant de la garantie locative, jusqu'à ce que le locataire ait pu la constituer
- Logement pour Tous** veille à ce que le locataire occupe le bien en bon père de famille
- Logement pour Tous** veille à ce que le locataire fasse l'objet d'un accompagnement social, si le besoin s'en fait sentir
- Logement pour Tous** entreprend et supervise les travaux d'entretien et de réparation qui sont à charge du propriétaire (petits travaux de remise en état du logement, entretien des équipements, ...)

### Quelles garanties ?

- garantie du paiement du loyer, que le locataire ait payé ou non, que le logement soit occupé ou non
- garantie de remise en état en cas de dégradations supérieures à l'usure normale
- garantie par l'enregistrement du bail
- garantie de la conclusion des contrats d'assurance usuels

### Quels loyers ?

**Logement pour Tous** propose actuellement aux locataires dont les revenus sont inférieurs aux revenus d'admission dans le logement social les loyers maximums suivants :

• studio	au loyer mensuel de	312,14 euro
• appartement 1 chambre	au loyer mensuel de	360,16 euro
• appartement 2 chambres	au loyer mensuel de	420,19 euro
• appartement 3 chambres	au loyer mensuel de	504,22 euro
• appartement 4 chambres	au loyer mensuel de	600,28 euro
• appartement 5 chambres	au loyer mensuel de	744,34 euro
• maison 4chambres et +	au loyer mensuel de	744,34 euro

#### **Logement pour Tous**

Rue du Chimiste 34-36 bte 10, 1070 Bruxelles

Tél: 02.524.54.30 Fax: 02.524.55.16 Email: lpt.izw@misc.irisnet.be

## Conception, réalisation et aspects techniques du projet

Cet immeuble de logements était encore occupé lorsque RENOVAASSISTANCE a entamé son projet de rénovation, mais plus aucun des 4 logements ne se trouvait encore aux normes ; certains éléments de structures étaient délabrés, l'humidité menait un chemin résolu, le confort se montrait "parcimonieux". Une rénovation des quatre étages était donc urgente.

Le projet de rénovation s'est structuré sur une relative évidence de la distribution des logements : l'immeuble comporte désormais 3 logements dont un duplex. L'on trouvera ainsi deux appartements aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ainsi qu'un duplex dans les étages supérieurs.

Les appartements comportent 2 chambres et sont organisés de manière classique : séjour en façade avant, cuisine et entrée dans l'espace central et salle de bain et chambres sur l'arrière. Le duplex développe quant à lui 5 chambres. Sa distribution se révèle moins habituelle car l'entrée au NIV 03 dessert d'abord les chambres et des salles de bain. Le séjour au NIV 04 dispose ainsi d'un maximum de lumière et d'une terrasse.

Des travaux lourds ont été opérés sur la structure du bâtiment de manière à stabiliser son état sanitaire. Les gîtes des planchers ont été renforcées et par endroits, remplacées. La charpente de toiture a également été consolidée, ainsi que la partie supérieure de la façade arrière, trop fragile.

Le traitement de l'isolation thermique des logements a particulièrement été soigné. Les châssis ont été remplacés par de nouvelles menuiserie bois et PVC pourvues de double vitrage performant ; les façades et les toitures ont été fortement isolées. Chaque appartement dispose évidemment de sa propre chaudière à condensation, et tous les radiateurs sont munis de vannes thermostatiques. Ainsi, les appartements des 1<sup>er</sup> et

2<sup>ème</sup> étages répondent après travaux aux exigences de l'**habitat basse énergie**. Le duplex, bien que très soigné de ce point de vue, n'était cependant pas assez compact pour répondre aux mêmes exigences avec des coûts de rénovation acceptables.

Par ailleurs, comme d'habitude dans les projets de rénovation gérés par RENOASSISTANCE, un soin tout particulier a été apporté à l'isolation acoustique entre logements, notamment au travers d'un complexe de plancher particulièrement performant.

Les parachèvements restent simples mais de qualités, les sols sont revêtus de vinyle et de carrelage dans les sanitaires. La finition s'étend jusqu'à la pose des rails pour tenture et des appareils d'éclairage.

Tous ces travaux sont réalisés avec le souci constant d'une économie profitable autant au propriétaire qu'au locataire. Dans le choix des finitions nous avons cherché à éviter tous risque d'ajouts « bricolés » par les occupants, nous voulons d'ailleurs encourager la responsabilisation de ceux-ci dans la préservation et le respect des biens loués.



## □ La rénovation en chiffres

### □ Budget total de la rénovation :

travaux	440.000,00 €
honoraires architecte, coordinateur sécurité-santé et conseiller PEB	34.700,00 €
TVA 6% sur travaux	26.400,00 €
TVA 21% sur honoraires	7.300,00 €
total	<u>508.400,00 €</u>

### □ Surfaces concernées (appartements)

surface totale <b>brute</b> (murs, communs et caves compris)	455,00 m2
surfaces <b>nettes</b> des planchers appartements	299,00 m2
• appartement deux chambres 1er	76,00 m2
• appartement deux chambres 2ème	76,00 m2
• duplex 3 <sup>ème</sup> et 4ème	147,00 m2

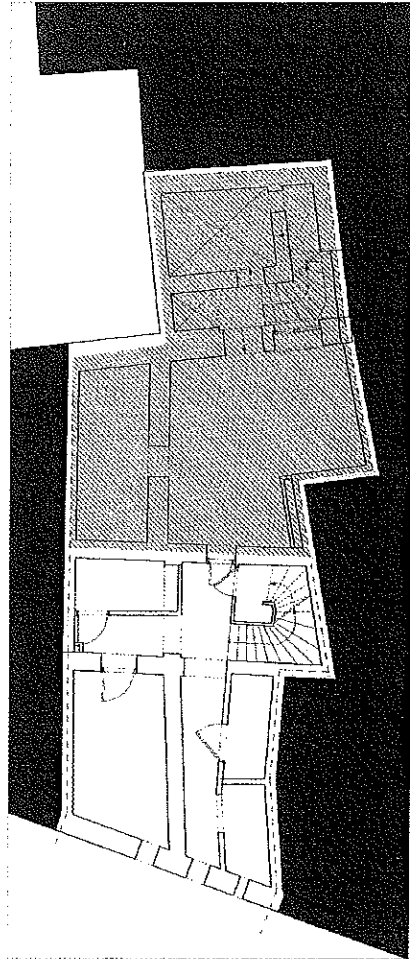
### □ Coût de la rénovation au m2

De ces chiffres on déduit les coûts suivants :

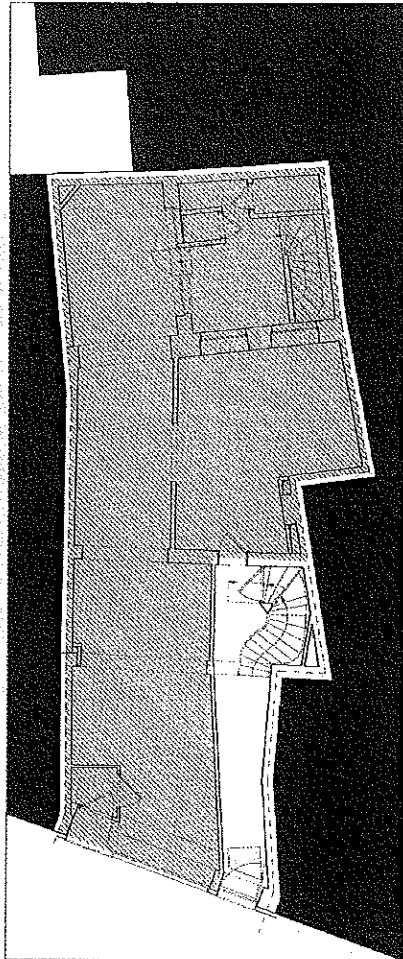
• coût de rénovation au m2 <b>brut</b>	1117,00 €/m2
• coût de rénovation au m2 <b>net</b> (*)	1700,00 €/m2

(\*) surface de plancher habitable dans l'appartement, à l'exclusion des communs, escaliers, balcons ,caves...

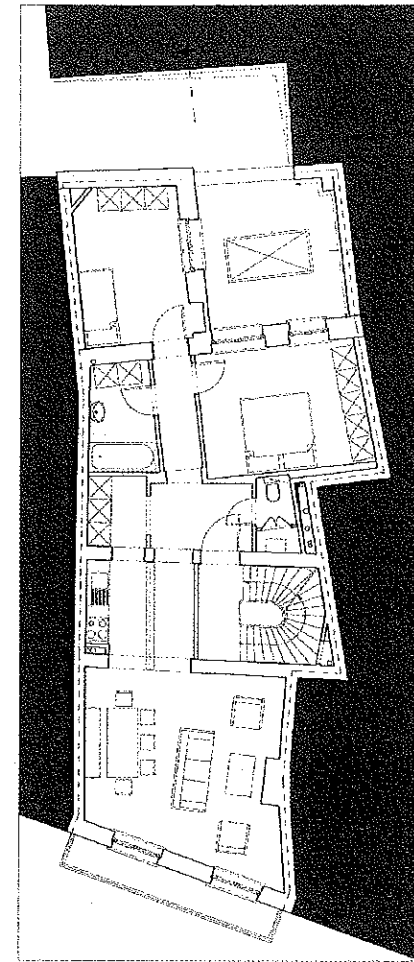
## ❑ La rénovation en plans



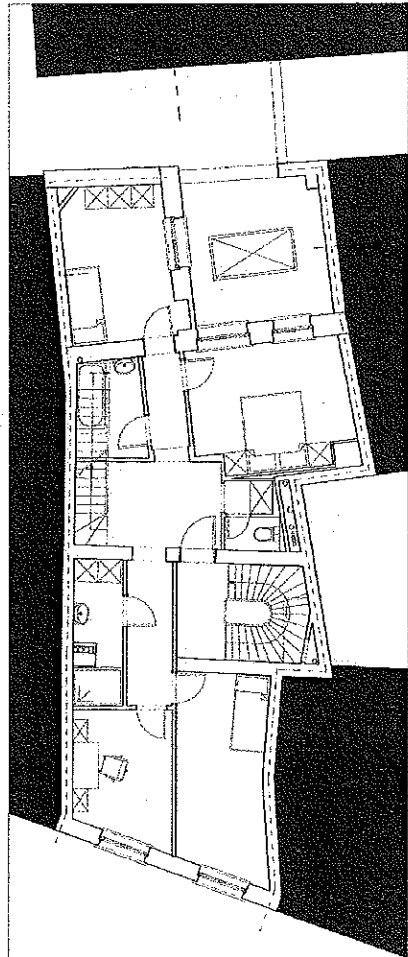
NIVEAU SOUS-SOL



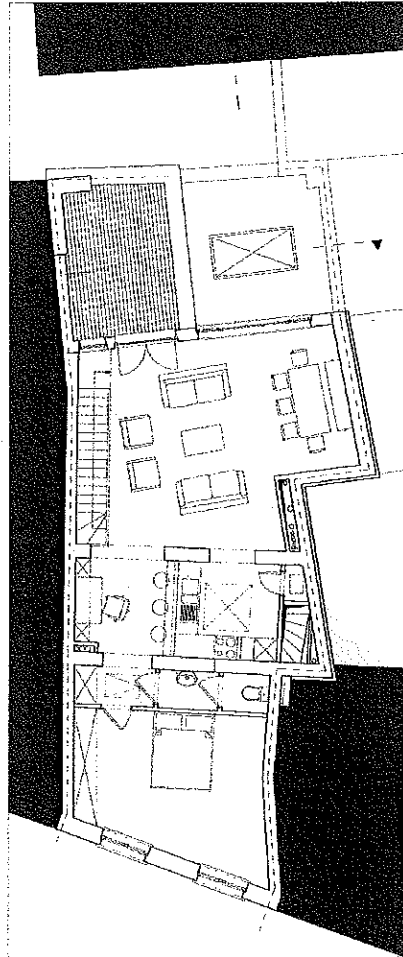
NIVEAU 00 (entrée)



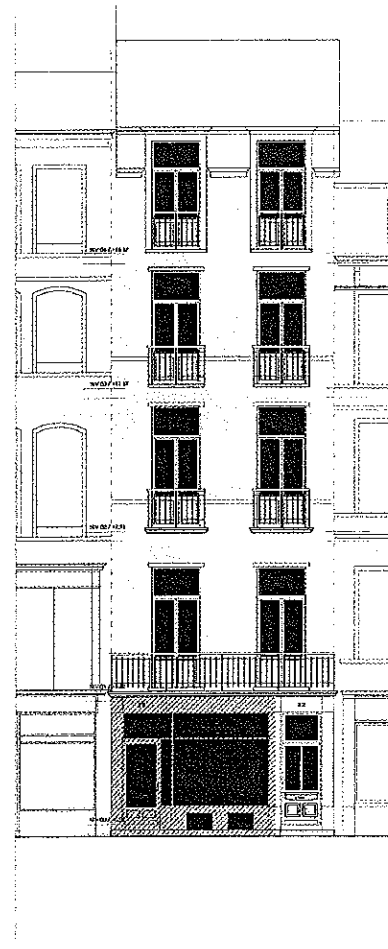
NIVEAU 01 et 02 (simplex)



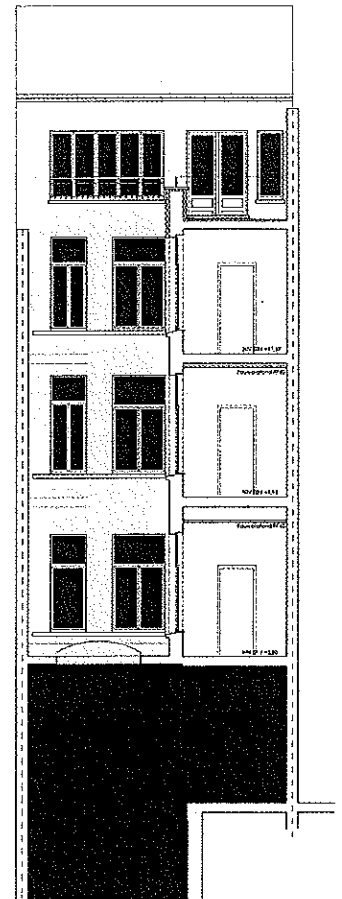
NIVEAU 03/04 (duplex)



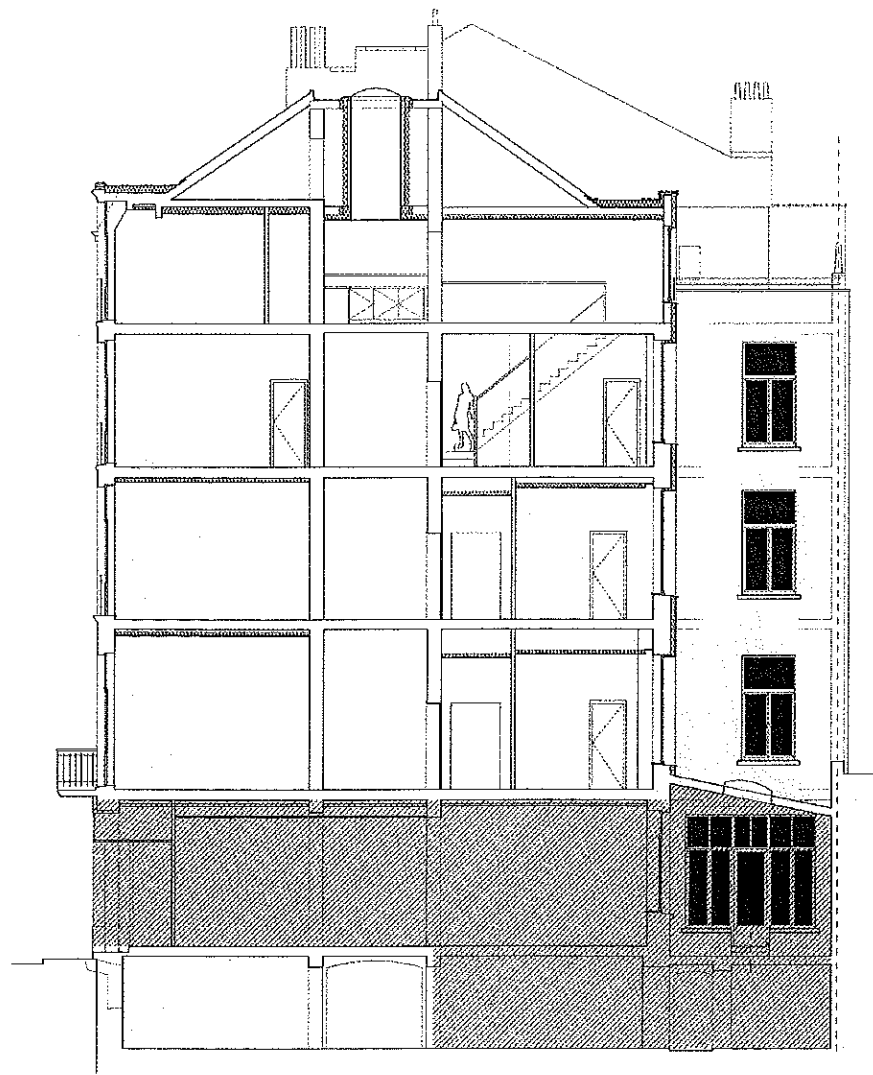
NIVEAU 03/04 (duplex)



FACADE AVANT



COUPE AA - FACADE ARRIERE

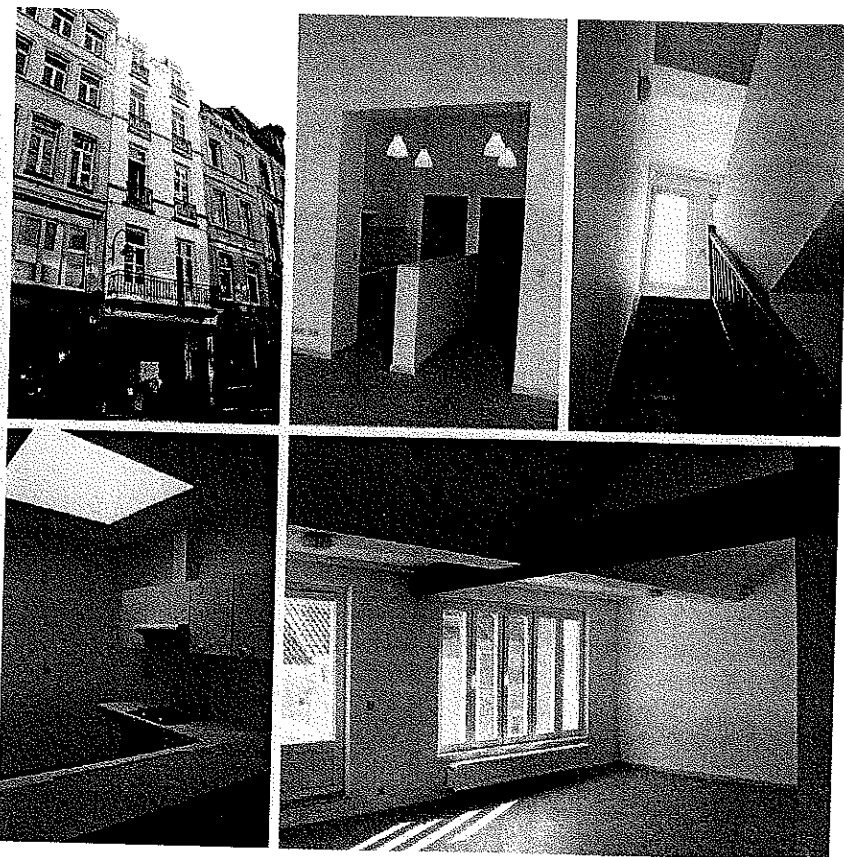


COUPE BB - FACADE LATERALE

## ☐ Quelques photos avant travaux...



## Et après travaux !



### Le Conseil d'Administration de RENOVASSISTANCE ASBL

Bernard Cassiers, vice-président  
Philippe Cuyllits  
Paul Defawe, président  
Pierre Dupuis, trésorier  
Philippe Jacques de Dixmude  
Ludovic Vandeputte  
Eliane Wauquez - Simons, secrétaire

### Le Conseil d'Administration de la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE

Bernard Cassiers  
Robert De Bauw  
Paul Defawe  
Gabrielle Lefevre  
Jean-François Lelieuvre  
Michel Lemaire  
Ludovic Vandeputte, président

### Le Conseil d'Administration de LOGEMENT POUR TOUS

Bernard Cassiers, président  
Paul Defawe  
Daisy Desablens  
Pierre Hargot  
Clotilde Philippe  
Marie Wastchenko

### L'Equipe de LOGEMENT POUR TOUS

Cherif Benamer  
Stéphane Peters  
Marie Ceysens  
Anne Denef  
Pierre Doris, directeur  
Valérie Blahaat  
Jean-Michel Gerin  
Janneth Gonzalez-Restrepo  
Vicky Karinas  
Geraldine Thomas