

MERCI ROBERT

Robert de Bauw a cheminé pendant près de 20 ans avec nous. Durant 8 années, il assumé la présidence de l'asbl.

Il fut aussi président de l' AIS « Logement pour tous » pendant de nombreuses années.

Enfin, avec ses fines connaissances de juriste, il a participé activement à la création de la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE et en a assumé le secrétariat depuis sa création en 2009.

Ce fut un pilier fort sur lequel ces trois équipes ont pu s'appuyer pour croître et se développer.

Aujourd'hui, il nous a quittés. Nous regrettons ses compétences, son efficacité, son sens du travail bien fait, son engagement total pour le droit fondamental au logement des plus démunis. Il a mis toute son énergie et beaucoup de son temps libre de retraité au service de ce droit. Mais c'est aussi un ami que nous perdons, plein d'humanité, de gentillesse sans mièvrerie, d'attention à l'autre.

Que ses valeurs et ses qualités nous accompagnent dans la poursuite de notre tâche. Qu'animés des mêmes sentiments d'amour et de générosité, nous poursuivions notre action. C'est la meilleure manière que nous ayons de le remercier de tout ce qu'il a fait pour redonner sécurité et dignité aux exclus de notre société.

Qu'au nom des centaines de personnes hébergées dans nos logements et de tous les volontaires et travailleurs qu'il a accompagnés, son épouse et ses proches reçoivent notre plus sincère gratitude.

Paul Defawe, Président

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le 28 avril, une quarantaine de nos membres ont assisté à notre Assemblée Générale annuelle. L'événement marquant de 2014 fut l'inauguration de notre



centième logement en présence de la Princesse Claire, présidente d'honneur de la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE, de madame Céline Frémault, ministre du logement, de monsieur Eric Tomas et de madame Fatiha El Ikdimi, respectivement bourgmestre et échevine du logement d'Anderlecht. Si huit nouveaux logements ont été mis en location, un seul nouveau projet de 4 logements a été signé. Heureusement deux projets comportant 5 logements ont déjà été signés en 2015 et plusieurs autres sont en très bonne voie.



Les investissements se sont élevés à près de 1,2 millions d'euros. Si les coûts d'entretien ont été quelque peu plus élevés en 2014, il y a lieu de tenir compte que les deux années précédentes étaient nettement inférieures aux prévisions. Les comptes font état d'un boni de près de 140.000 €. Le budget 2015 est en équilibre sans problème avec les rénovations en cours ou signées. Mais si plusieurs projets en négociation actuellement devaient aboutir, il y aura lieu en 2016 de prévoir de nouvelles ressources financières.

RENOVASSISTANCE a eu de nombreux contacts avec d'autres acteurs dans le secteur du logement à finalité sociale. Nous tenons aussi à remercier TRIODOS et GIVE EUR-HOPE pour leur généreux soutien financier indispensable à notre action.

La vie du CA a été particulièrement chargée et plusieurs outils de travail ont été créés ou améliorés.

Philippe Dohet a été admis comme nouvel administrateur tandis que 4 administrateurs et le commissaire aux comptes ont vu leur mandat renouvelé.

NOUVELLES DES CHANTIERS ET PROJETS

Avenue Eekhoud 46 à Schaerbeek



Comme prévu, les travaux ont été terminés à la fin février 2015 et l'inauguration a eu lieu le 24 février en présence de la princesse Claire et du prince Laurent. Dès le lendemain, les locataires prenaient possession des deux appartements d'une chambre et du duplex

de trois chambres.

Rue Seutin 15 à Schaerbeek

Cette grande maison a été mise à notre disposition par l'école Sainte-Marie la Sagesse. Nous y aménageons un appartement pour personne à mobilité réduite, deux appartements de deux chambres et un duplex de trois chambres. Les travaux ont commencé fin novembre, sont bien avancés et devraient se terminer au dernier trimestre de cette année.



Rue Rogier 19 à Schaerbeek



La maison appartient aussi à l'école Sainte Marie la Sagesse.

Des problèmes avec l'actuel occupant nous empêchent de signer le bail et bloquent l'obtention du permis d'urbanisme dont la demande a été introduite à la fin 2013.

Il semblerait cependant qu'une solution soit en vue et, d'ici quelques semaines, nous espérons pouvoir continuer à développer ce projet.

Rue Louis Hap 83 à Etterbeek

La rénovation de cette maison nous a été confiée par l'AOP de Ste Gertrude. Nous projetons d'y créer un duplex 3 chambres avec un beau jardin, un appartement une chambre et un duplex 4 chambres, tous les deux avec balcon donnant sur le parc classé Louis Hap.



La demande de permis d'urbanisme a été introduite fin avril. Les travaux pourraient peut-être commencer cette année

Rue d'Anethan 15-17 à Schaerbeek

Le bail signé avec l'Institut Technique Supérieur Cardinal Mercier prévoit la rénovation du 2ème étage d'un bâtiment qui abrite aussi une section de mécanique et une consultation ONE.

Nous prévoyons d'y créer un appartement de trois chambres. Les études ont été confiées à un bureau d'architecture avec lequel nous travaillons pour la première fois.



Avenue Huart Hamoir 124 à Schaerbeek

Il s'agit d'un immeuble de trois appartements de deux chambres que les propriétaires ont décidé de nous confier pour rénovation.

Nous avons choisi le bureau d'architectes ARCANNE et comptons lui proposer un contrat de consultation préalable en attendant que les modalités de bail soient réglées avec le propriétaire.



Avenue d'Itterbeek 175-177 à Anderlecht

Ce projet comprend une maison en ruine à front de rue et, à l'arrière, un bâtiment semi-industriel. Nous pourrions réaliser une maison de trois chambres et quatre appartements de deux chambres.



L'offre d'achat faite par la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE a été acceptée par la Commune et soumise à l'acceptation de la tutelle régionale qui, aux dernières nouvelles, ne s'y opposerait pas.

Nous espérons donc aller de l'avant très bientôt.

Dix autres bâtiments ont fait l'objet de visites et de propositions aux propriétaires.

FINANCER DES PROJETS COMME LE NÔTRE INTÉRESSE AUSSI LES INVESTISSEURS PROFESSIONNELS ET INSTITUTIONNELS

Comment faisons-nous pour financer tant de rénovations qui ont des coûts importants ?

Dès le départ, RENOVASSISTANCE n'a pas cherché à investir dans l'achat d'immeubles mais a signé des conventions de mise à disposition pour une longue période. Si le propriétaire fait son calcul correctement, il ne touche certes aucun revenu mais son bien prend deux fois de la valeur : d'abord par sa rénovation dont le coût est généralement égal à la valeur avant travaux, et ensuite par l'augmentation de valeur de l'immobilier plus rapide que l'inflation.

Nous avons jusqu'ici financé nos rénovations à raison de +/- 20% par les primes (rénovation, économies d'énergie ...) et à 80% par des prêts de personnes privées convaincues par notre action. Accessoirement parfois par des legs, dons ou participations des propriétaires eux-mêmes.

Ce montage paraissait très utopiste dans les années 90 car les propriétaires qui nous confiaient leur bien n'en avaient aucun rendement pendant 20 à 30 ans et les prêteurs se contentaient simplement d'un intérêt égal à l'index bien inférieur à celui d'un compte épargne. Notre asbl a heureusement pu compter sur de tels utopistes, qui continuent d'exister et de nous soutenir aujourd'hui.

Mais depuis quelques années, les conditions financières ont bien changé : plusieurs gros investisseurs cherchent désormais à sécuriser une partie de leurs fonds à long terme, et considèrent qu'investir dans l'immobilier à petits loyers est à peu près le seul moyen de garantir cette sécurité. Par ailleurs, le taux d'intérêt rémunérant les comptes épargne dépasse à peine l'inflation.

Les investisseurs sont donc devenus moins gourmands pour leurs capitaux à long terme et les banques sont disposées à prêter à des taux historiquement bas. Il n'est pas impossible que des projets comme ceux de RENOVASSISTANCE puissent en partie être financés à l'avenir par des professionnels et des institutionnels. Nous explorons cette possibilité.



AGENDA : 29 janvier 2016

Accélérer la production de logements sociaux et favoriser la mixité sociale

La « charge logement » (pour le secteur privé) et la contractualisation (avec les communes).

Colloque organisé par l'Institut de Recherches Interdisciplinaires sur Bruxelles de l'Université Saint-Louis — Bruxelles (IRIB) et la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE.

Vous pouvez nous aider par :

- un don au compte BE98-523-0420998-93 de FONDATION PRO RENOVASSISTANCE - attestation fiscale pour tout don de 40 € minimum ;
- 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 RENOVASSISTANCE.