

25 avril 2023

**RENOVATION D'UN IMMEUBLE SIS
AVENUE G. EEKHOUD 48 À SCHAERBEEK**

•

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

•

**UNE REALISATION DE
RENOVASSISTANCE asbl
LOGEMENT POUR TOUS asbl**

•

**AVEC LE SOUTIEN
DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE,
ET DE NOMBREUSES PERSONNES PRIVÉES.**



• Les acteurs du projet

La rénovation de cet immeuble est le fruit d'une collaboration efficace entre

- RENOASSISTANCE ASBL
, auteur et coordinateur du projet ;
- Madame LONGERSTAY
propriétaire de la maison, qui l'a mise à la disposition de RENOASSISTANCE pour y aménager des logements destinés à des familles démunies ;
- LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
qui octroie les primes à la rénovation et aux économies d'énergie couvrant 18 à 22 % du budget total de la rénovation des appartements ;
- LA FONDATION PRO RENOASSISTANCE
qui, appuyant l'ASBL par ses moyens financiers, se porte garante 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 LOW-A ;
ENERG-IR conseiller en énergie, SECURISAN coordinateur sécurité-santé et l'entreprise AM EXPERT CONSTRUCT SPRL
qui ont mis toutes leurs compétences et tout leur enthousiasme dans la réalisation de ce projet.



• Quatrième projet avec la même propriétaire

Six mois séparent notre visite en novembre 2018 de la signature en avril 2019 d'un **bail de rénovation réduit à 22 ans** grâce à l'importante participation financière de la propriétaire. Celle-ci a également permis de financer son souhait de léguer à ses enfants une modique rente mensuelle.

Elle nous connaît bien pour nous avoir déjà confié en 2013 la maison jumelle sise au numéro 46. Nous reprenons donc l'architecte qui avait déjà mené cette rénovation et conservons la division actuelle en 3 logements : **deux appartements d'une chambre** et aux 3^{ème} et combles, **un duplex de 3 chambres**.



Cette rénovation va s'avérer plus complexe à cause de la démolition et reconstruction de toute l'aile arrière qui présente des problèmes de stabilité. L'avant-projet demandera de multiples remaniements pour optimiser l'aménagement du duplex et repenser l'éclairage des pièces de l'annexe arrière, en tenant compte de la proximité des maisons voisines.

Dix mois ont suffi pour obtenir le permis d'urbanisme en septembre 2020. Lors du choix du soumissionnaire en février 2021, nous avons retenu parmi les 4 offres, celle d'un entrepreneur avec lequel nous n'avions pas encore travaillé mais qui avait d'excellentes références.

Commence alors la saga de la prime à la rénovation sans laquelle le chantier ne peut pas démarrer. La demande introduite en juin est déclarée incomplète en août, réintroduite en octobre mais en décembre, le décompte n'arrive que pour 2 logements sur les 3. Nous devons le contester car il est basé sur des montants de travaux arbitrairement diminués et n'inclut pas les frais d'architecte. Mais comme Urban Brussels lance en janvier 2022 son nouveau système de primes Renolution, nous décidons d'opter pour cette nouvelle procédure, clôturant nos dossiers en cours dans l'ancienne.



Entretemps, la maison a été squattée et, fin janvier 2022, la Justice de Paix autorise l'expulsion des squatteurs mais elle ne sera exécutée que 2 mois plus tard à cause des délais du greffe puis de la police.

Dans la semaine qui suivait, l'entrepreneur commençait le chantier dont l'avancement a progressé rapidement et sans mauvaises surprises. Il s'est ainsi achevé en 12 mois, comme c'était la norme avant la crise. Nous avons pu inaugurer ce projet le 25 avril 2023 en même temps que notre assemblée générale annuelle.

• RENOVAASSISTANCE asbl

des logements décents pour y vivre dignement

Primée par la Fondation Roi Baudouin, et soutenue au départ par la Commission des Communautés européennes, l'asbl RENOVAASSISTANCE a bientôt 35 ans d'existence et a déjà rénové 137 logements à Bruxelles dans 45 immeubles, et plus si l'on compte les 9 nouveaux projets en cours totalisant 26 logements et ceux qui ont été réalisés en partenariat avec d'autres associations !

OU, QUI, QUOI, ET POURQUOI ?

RENOVAASSISTANCE, UNE ASSISTANCE RÉFLÉCHIE...

objectif

L'asbl RENOVAASSISTANCE 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 RENOVAASSISTANCE est assurée par ses administrateurs, tous bénévoles, et par des volontaires.

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, RENOVAASSISTANCE 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 loyer 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 lorsque cela s'avère utile. La gestion locative des immeubles rénovés est confiée à une agence immobilière sociale – généralement 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 sa disposition par un bail à long terme. L'asbl conclut ainsi un partenariat à finalité sociale avec le propriétaire qui, en général, se contente d'une rémunération symbolique, sachant qu'il retrouvera en fin de bail son bien totalement rénové et entretenu, et qu'il sera délivré de tous frais et de tous soucis tant pendant la rénovation que pendant toute la durée du bail.

COMMENT ?

PAR LE SOUTIEN DES SYMPATHISANTS QUI APPORTENT ...

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 fort 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** qui 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 **rue des Fleuristes 31-33-35 à Bruxelles** avec création de neuf logements : deux de 2 chambres, six de 3 et un de 4.

1993

- réhabilitation de six maisons abandonnées à **Bruxelles, rue de Terre-Neuve 153, 161 et 163 et impasse de la Bouquetière** derrière le 153. Six logements y ont été aménagés de 2, 3 et 4 chambres, cinq studios pour personnes seules en collaboration avec l'asbl Œuvre de l'Hospitalité ainsi que deux asiles de nuit pour sans-abri avec l'asbl Pierre d'Angle.

1995

- création de cinq appartements dans deux maisons **rue d'Anderlecht 46-48 à Bruxelles** avec 1, 2, 3 ou 4 chambres à coucher, en collaboration avec l'asbl Source.

1996

- rénovation d'un ancien presbytère situé **28 rue Dr. De Meersman à Anderlecht** avec deux logements de 1 chambre, et trois de 3; acquis par la Fondation PRO RENOVASSISTANCE qui l'a revendu en 2016 ;
- réhabilitation de deux maisons situées **rues du Niveau et de l'École à Molenbeek** en collaboration avec l'ALMK et création d'un appartement de 3 chambres et deux de 4 ;
- aménagement de cinq appartements dans un ancien hôtel de maître **boulevard Lambermont 152 à Schaerbeek** dont un de 1 chambre, deux de 2, un de 3 et un de 4, en partenariat avec l'asbl IRIS.

1997

- rénovation en trois logements de 3 chambres de deux maisons situées **rue de Hollande 72-74 à Saint-Gilles** en collaboration avec l'asbl Comité Scolaire de l'Enseignement Libre (Ecole Sainte Marie), propriétaire du bâtiment, et l'asbl Quartier et Famille (QUEF) ;
- restauration d'une maison **chaussée de Bruxelles 64 à Forest** divisée en un appartement de 1 chambre et un de 3 chambres. Propriété transférée à la Fondation PRO RENOVASSISTANCE.

1999

- acquisition d'une maison unifamiliale **chaussée de Wavre 602 à Etterbeek** et dont la propriété a été transférée à la Fondation PRO RENOVASSISTANCE ;
- rénovation de deux maisons situées **quai au Foin 23-25 à Bruxelles** en 8 appartements : deux de 1 chambre, cinq de 2 et un de 5, en collaboration avec les Oeuvres Paroissiales de Bruxelles-Centre asbl; Huis van Vrede vzw, et l'école Saint-Jean-Baptiste.

2000

- restauration d'une annexe d'immeuble **rue Camusel 5 à Bruxelles** en y aménageant un petit appartement à 2 chambres ;
- également à **Bruxelles rue d'Anderlecht 36**, rénovation d'un appartement de 2 chambres.

2001

- rénovation d'un immeuble au **rempart des Moines 17 à Bruxelles** divisé en trois appartements de 4 chambres, en collaboration avec les Oeuvres 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. Propriété transférée à la Fondation PRO RENOVASSISTANCE.

2003

- en collaboration avec la commune de Forest, rénovation d'un immeuble **rue Berthelot 16-18 à Forest** pour y faire deux appartements de 3 chambres.

2004

- réhabilitation d'un immeuble **rue du Chevreuil 2 à Bruxelles** avec création de deux appartements d'1 chambre et d'un appartement de 3 chambres ;
- rénovation d'un immeuble **rue de la Victoire 104 à Saint-Gilles** aménagé en deux appartements de 3 chambres et un appartement de 1 chambre ;
- rénovation d'une maison **rue de la Ruche 26 à Schaerbeek** divisée en un appartement 2 chambres et deux de 3 chambres ;
- restauration d'un immeuble **rue Haute 245 à Bruxelles** pour y faire deux appartements de 2 chambres et un appartement de 5 chambres.

2005

- acquisition par legs et rénovation d'une petite maison unifamiliale à 3 chambres **rue Saint-Nicolas 16 à Bruxelles**. Propriété transférée à la Fondation PRO RENOVASSISTANCE.

2007

- rénovation d'un immeuble **rue Marie-Christine 103-105 à Schaerbeek** divisé en deux appartements de 1 chambre et deux de 2 chambres.

2008

- réhabilitation d'un immeuble **rue Théodore Verhaegen 149-151 à Saint-Gilles** pour y aménager deux appartements de 2 chambres et un de 3 chambres ;
- rénovation d'un immeuble au **boulevard Lambermont 35 à Schaerbeek** avec création de deux appartements de 3 chambres.

2009

- en collaboration avec l'asbl CRSI Jeanne Delava, rénovation de l'immeuble **parvis Notre-Dame de Laeken 5 à Bruxelles** et aménagement d'un appartement de 2 chambres et un de 5 chambres.

2010

- rénovation d'un appartement à 1 chambre **avenue des Gloires Nationales 50 à Ganshoren**. Propriété transférée à la Fondation PRO RENOVASSISTANCE ;
- réhabilitation d'une maison **rue Vandeweyer 41 à Schaerbeek** avec création de trois appartements de 2, 3 et 5 chambres ;
- rénovation d'un immeuble **rue Portaels 44 à Schaerbeek** appartenant à l'Institut Technique Cardinal Mercier avec l'aménagement d'un appartement d'1 chambre et deux de 2 chambres ;
- collaboration avec la Commune d'Evere pour rénover une maison unifamiliale de 4 chambres **rue Stuckens 19 à Evere**.

2011

- réhabilitation d'une maison **rue de Boetendael 103 à Uccle** divisée en un studio, un duplex à 2 chambres et trois appartements de 3 chambres.

2012

- rénovation d'un immeuble **rue des Chartreux 22 à Bruxelles** avec création de deux appartements de 2 chambres et un duplex de 4 chambres ;

- ainsi que d'un immeuble **chaussée de Mons 1447 à Anderlecht** divisé en un appartement de 2 chambres et un duplex 3 chambres ;
- rénovation en profondeur de la maison acquise en 1999 **chaussée de Wavre 602 à Etterbeek**.

2013

- rénovation d'un immeuble **rue de Chambéry 21 à Etterbeek** appartenant à « L'Arche » aménagée avec un studio, deux appartements de 2 chambres et deux de 3 , inauguré le 15 janvier;
- inauguration le 11 février **rue Seutin 13 à Schaerbeek** aménagé en deux appartements de 2 chambres et un de 3 chambres ;
- inauguration le 27 février de la maison **rue Dr De Meersman 17 à Anderlecht** comprenant deux appartements de 2 chambres et deux de 3 ;
- entrée le 1er août des locataires **rue Willemijns 205 à Anderlecht** pour occuper deux appartements de 1 chambre ainsi qu'un duplex de 3 chambres ;
- 100ème logement dans l'immeuble **rue d'Etterbeek 179 à Anderlecht** inauguré le 30 septembre en présence de la présidente d'honneur de la Fondation, la Princesse Claire et de son mari, de la Ministre du Logement, Céline Fremault, du Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune d'Anderlecht, de représentants des médias et de plus d'une centaine de sympathisants et d'amis. Cet immeuble offre au rez un studio pour une personne à mobilité réduite, un appartement de 1 chambre et un duplex de 3.

2015

- inauguration le 24 février en présence du couple princier de la maison achetée par la Fondation PRO RENOVASSISTANCE **avenue Eekhoud 46 à Schaerbeek** aménagée en deux appartements de 1 chambre et un duplex de 3 chambres ;
- rénovation du **15 rue Seutin à Schaerbeek** inauguré le 26 novembre et aménagé en un appartement de 1 chambre pour personne à mobilité réduite, deux appartements de 2 chambres et un appartement de 3 chambres.

2016

Trois projets inaugurés :

- **rue Rogier 19 à Schaerbeek** le 5 juillet, avec 3 logements de 2 chambres, troisième maison confiée par l'Ecole Sainte Marie La Sagesse après les 13 et 15 rue Seutin ;

- **rue d'Anethan 15-17 à Schaerbeek** le 25 septembre avec un grand appartement de 4 chambres au 2^{ème} étage d'un bâtiment appartenant à l'Institut Tech. Cardinal Mercier ;
- **rue Hap 83 à Etterbeek** le 28 septembre pour 3 appartements de 1, 3 et 4 chambres.

2018

- **avenue Huart Hamoir 124 à Schaerbeek** inauguré le 18 juillet où un petit immeuble de 3 étages d'un propriétaire privé offre 2 logements de 2 chambres et un de 3.

2019

- **blvd. Van Haelen 54 à Forest** inauguré le 25 avril, où un immeuble de la Commune de Forest a été aménagé en trois logements de 1,2 et 3 chambres.

2020

- **rue Godefroid de Bouillon 55 à St.-Josse-ten-Noode** avec maintien des deux logements de 2 chambres au 1^o et de 1 chambre au 2^o ; inauguré le 18 février.

2021

- **rue Dieudonné Lefèvre 47 à Laeken**, petite maison de 4 chambres avec jardin qui n'a été inauguré qu'avec le propriétaire en janvier 2021 à cause du Covid.

Toujours pour raisons sanitaires, les 2 autres projets, tous deux acquis par la Fondation PRO RENOVASSISTANCE et déjà occupés depuis début 2021, n'ont pu être inaugurés qu'en 2022 :

- la Princesse Claire, présidente d'honneur et la Bourgmestre ont rencontré le 28 avril au **25-25B rue des Quatre-Vents à Molenbeek** tous les habitants ainsi que les nombreuses associations qui ont œuvré à la création d'un habitat intergénérationnel dans ces 2 maisons mitoyennes. Ont été aménagés : un studio, cinq appartements (un de 1 chambre, deux de 2 chambres et deux de 4 chambres) ainsi qu'une salle communautaire et un jardin collectif, tous deux ouverts sur le quartier. Ce projet a été doublement primé par la Région.
- le 25 mai, le Bourgmestre et l'Echevine du Logement étaient reçus au **175-177 avenue d'Etterbeek à Anderlecht**, ancien bâtiment industriel voué à la démolition et transformé en trois logements de 2 chambres plus, au rez-de-chaussée, un appartement de 1 chambre pour personne à mobilité réduite.

2022

- **avenue Dailly 134 à Schaerbeek** aménagé en un appartement de 2 chambres et deux duplex de 2 et 3 chambres ; inauguré le 16 juin en présence de la Princesse Claire, présidente d'honneur, de la Bourgmestre et de l'Echevin du Logement.

2023

- **rue Bonaventure 61 à Jette**, immeuble de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE divisé en un studio et deux duplex de 2 chambres et inauguré le 16 février en présence de la Princesse Claire, présidente d'honneur, et de la Bourgmestre et de l'Echevin du Logement.
- **avenue Eekhoud 48 à Schaerbeek** où l'on a maintenu les 3 appartements : deux de 1 chambre et un duplex sous combles de 2 chambres.

Prévisions pour 2023

- **rue Josaphat 312 à Schaerbeek** divisé en deux duplex de 2 chambres et un studio ;
- **chaussée de Haecht 406 à Schaerbeek**, appartenant à la Région et divisée en deux duplex de 2 chambres.
ainsi que 3 biens confiés par la STIB pour une emphytéose de 50 ans :
- **rue De Mot 15-15A à Etterbeek** avec 3 appartements : un de 2 chambres, un de 1 chambre sous combles et un duplex de 3 chambres ;
- **rue d'Anethan 42-44 à Schaerbeek**, divisé en un appartement de 1 chambre et un duplex de 2 chambres ;
- **rue de la Mutualité 55-57 à Forest**, maintenu en unifamiliale de 3 chambres.

Prévisions pour 2024 & 2025

- **105 boulevard Brand Whitlock à Woluwe-Saint-Lambert**, dernière acquisition de la Fondation et financée par le Fonds GENERET, aménagée en 6 studios pour personnes âgées avec de nombreux espaces collectifs ;
- **rue Stuckens 111 à Evere**, seconde maison unifamiliale dans cette même rue confiée par la commune pour un bail de rénovation de 20 ans .

Nous sommes toujours à la recherche de nouveaux projets à développer ainsi que des moyens pour les financer. La très grande générosité de nos sympathisants nous a permis jusqu'à présent de ne pas recourir à un financement extérieur.



• Les primes de la Région de Bruxelles-Capitale

Depuis 1990, la Région de Bruxelles-Capitale accorde des primes à la rénovation accessibles actuellement aux propriétaires-habitants ou aux propriétaires qui confient leur bien à une AIS (Agence Immobilière Sociale).

Les primes se montent à 80 % des travaux subsidiables, 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 inférieur au prix demandé pour du travail de qualité. Tous ces plafonds n'étant pas non plus indexés, en finale notre taux de couverture des travaux par les primes régionales diminue progressivement. Ainsi, les primes se situent aujourd'hui en moyenne à 16 % du montant total de nos frais de rénovation, honoraires d'architecte et tva compris.

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

Par ailleurs, nous bénéficions aussi des primes aux investissements économiseurs d'énergie pour en moyenne 7 % du coût total. Cela nous permet, entre autres, de mieux isoler nos immeubles et 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, conformément à la législation régionale en la matière.



• La Fondation PRO RENOVASSISTANCE

La 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 et de lui conférer une plus grande notoriété, tout en visant une extension de ses activités et de sa couverture géographique.

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

Ses activités ont été définies de manière assez large et notamment :

- intervenir directement pour subventionner ou donner son concours des projets, des structures ou organismes sans but lucratif 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.

En plus des immeubles que possédait l'asbl RENOVASSISTANCE qui ont été transférés à la Fondation, celle-ci a pu procéder à plusieurs acquisitions ces dernières années. Elle reçoit également les dons (avec exonération fiscale via la Fondation Roi Baudouin) et les legs avec droits de succession réduits. Ses 10 immeubles lui permettent d'augmenter le nombre de logements rénovés par l'asbl et lui donnera à terme des moyens propres pour réaliser ses objectifs.

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**, grâce aux subsides et à la garantie de la Région de Bruxelles Capitale, 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, outre le revenu locatif, 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, l'attribution et la gestion des logements étant régulièrement évaluée avec RENOVASSISTANCE qui siège au conseil d'administration de **Logement pour Tous**.
- **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** soutient le locataire par 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, principalement l'entretien des équipements ainsi que des petits travaux de remise en état du logement.

Quelles garanties ?

- Le paiement du loyer, que le locataire ait payé ou non, que le logement soit occupé ou non.
- La remise en état en cas de dégradations supérieures à l'usure normale.
- Les états des lieux d'entrée et de sortie ainsi que l'enregistrement du bail.
- 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) des loyers maximaux ci-dessous fixés par la Région, les loyers payés aux propriétaires étant majorés au maximum de 27 % par les subsides aux AIS.

- | | | |
|-------------------------------|---------------------|--------------|
| • studio | au loyer mensuel de | 400,23 euros |
| • appartement 1 chambre | au loyer mensuel de | 461,79 euros |
| • appartement 2 chambres | au loyer mensuel de | 538,76 euros |
| • appartement 3 chambres | au loyer mensuel de | 646,52 euros |
| • appartement 4 chambres | au loyer mensuel de | 769,67 euros |
| • appartement 5 chambres et + | au loyer mensuel de | 954,38 euros |
| • maison 4 chambres et + | au loyer mensuel de | 954,38 euros |



Logement pour Tous – www.logementpourtous.be

rue de la Borne 14- bte 10, 1080 Bruxelles

Tél: 02.524.54.30 - Email: info@lptb.be

• Conception, réalisation et aspects techniques du projet

Le programme :

Bâtiment réaffecté en trois logements : deux appartements une chambre et un appartement duplex trois chambres. L'accès au jardin se fait depuis l'appartement du rez-de-chaussée.

La conception :

Les éléments structurels du bâtiment ont été respectés autant que possible. L'annexe à l'arrière a été démolie et entièrement refaite.

La façade à rue a été restaurée en conservant son style sans modifications ; Pour des questions sécuritaires, des nouveaux petits garde-corps ont été rajoutés, respectueux de l'aspect originel de la façade.

Les nouveaux châssis respectent le dessin d'origine avec croisillons.

L'isolation thermique des appartements est supérieure aux normes actuelles en vigueur. Les murs extérieurs de la façade à rue sont isolés par l'intérieur ; le pignon et la façade arrière sont isolés par l'extérieur, au moyen d'un crépis sur isolant ; le toit est isolé par des panneaux PIR (sarking) et de la laine de verre entre les chevrons de charpente ; les nouveaux châssis sont équipés de doubles vitrages de dernière génération. Tous les appartements atteignent ainsi des niveaux énergétiques très performants et profitent dès lors des primes prévues pour les travaux en vue d'économiser de l'énergie.

Au niveau des espaces, les séjours avec cuisine ouverte, sont placés côté rue, où ils profitent de beaucoup de lumière et de soleil ; les chambres donnent principalement sur l'intérieur d'îlot afin d'être au calme.

Les faux-plafonds ajoutés pour la protection feu, des panneaux acoustiques placés sur les planchers entre appartements et une isolation entre-gîtes complètent l'amélioration acoustique.

Par volonté d'économie, les finitions sont robustes et sobres, mais les appartements sont bien équipés (cuisines équipées, rails à rideaux, lampes, ...) afin d'éviter au maximum les ajouts bricolés et d'amener les locataires au respect du bien loué.

• La rénovation en chiffres

• Budget total de la rénovation :

Travaux + révisions de prix accordées	550.000,00 €
honoraires architecte, ingénieur, coordinateur sécurité-santé et divers	49.000,00 €
TVA 6% sur travaux	33.000,00 €
TVA 21% sur honoraires	10.000,00 €
total	<hr/> 642.000,00 €

• Surfaces concernées (appartements)

surface totale brute (murs, communs et caves compris)	325 m ²
surface nette des planchers appartements	
• 1 app 1 chambre au rez	44,30 m ²
• 1 app 1 chambre au 1 ^{er} étage	51,70 m ²
• 1 duplex 3 chambres au 2 ^{ème} étage	49,10 m ²
• 1 duplex 3 chambres sous les combles	40,00 m ²
surface totale nette planchers utiles	<hr/> 185,10 m ²

• Coût de la rénovation au m²

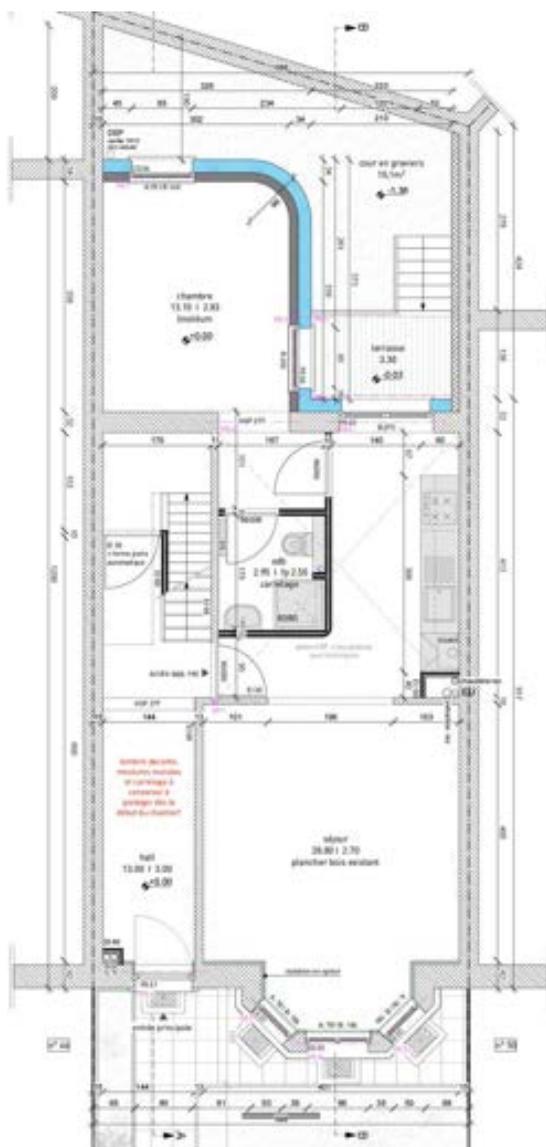
De ces chiffres on déduit les coûts suivants :

• coût de rénovation au m² brut	2.022,00 €/m²
• coût de rénovation au m² net (*)	3.035,00 €/m²

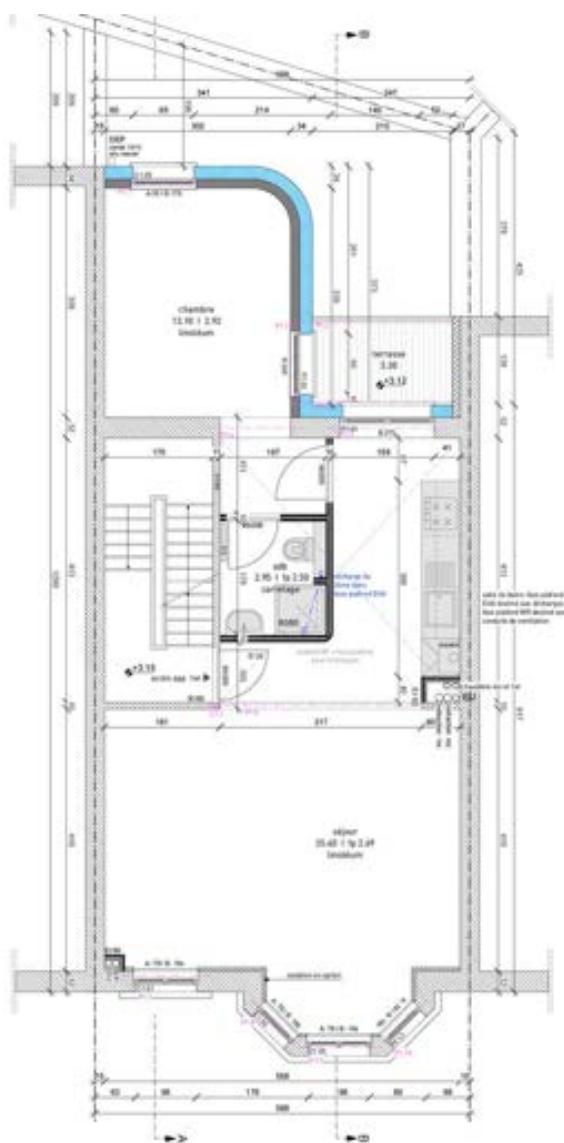
(*) *surface de plancher habitable dans l'appartement, à l'exclusion des communs, escaliers, balcons, caves...*



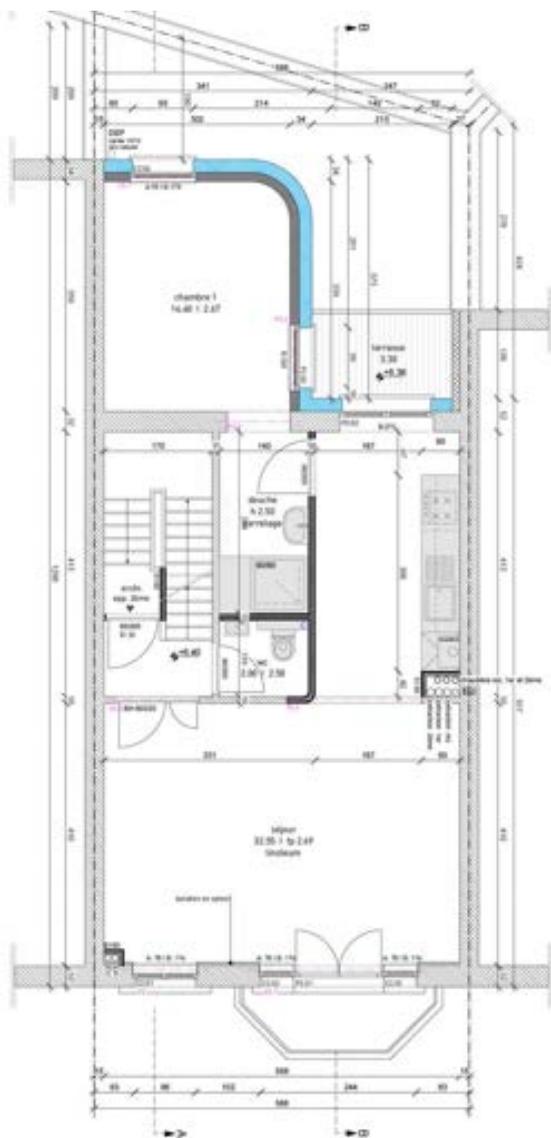
• La rénovation en plans



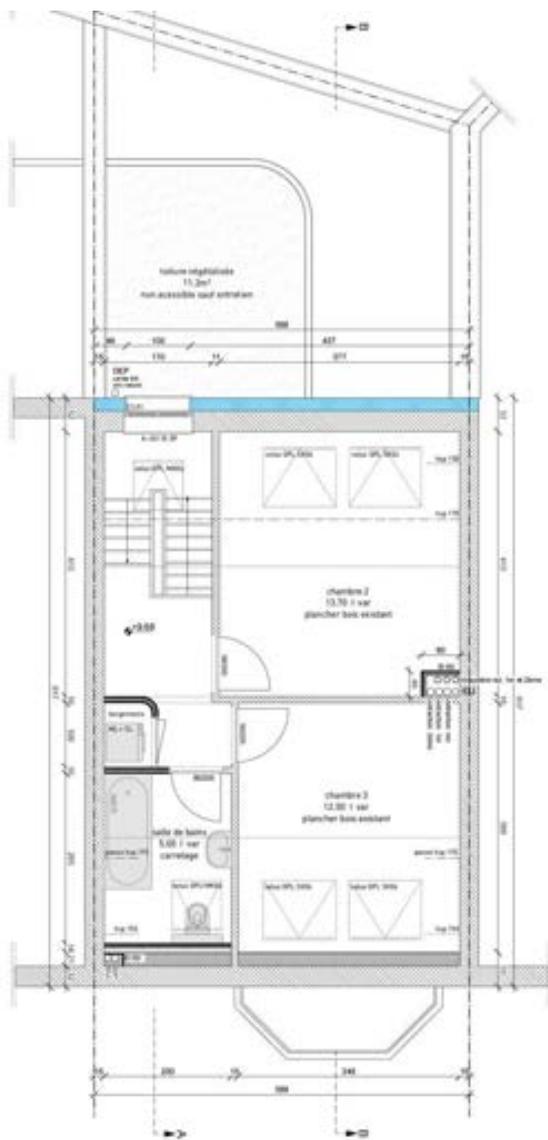
Plan rez



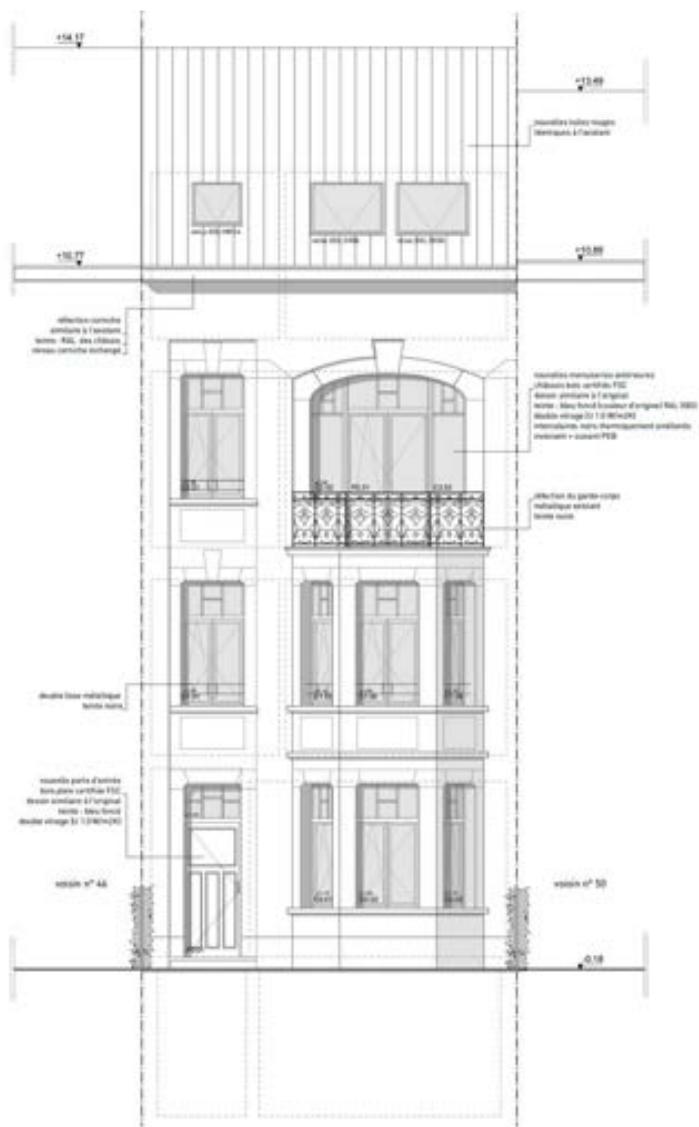
Plan 1^{er} étage



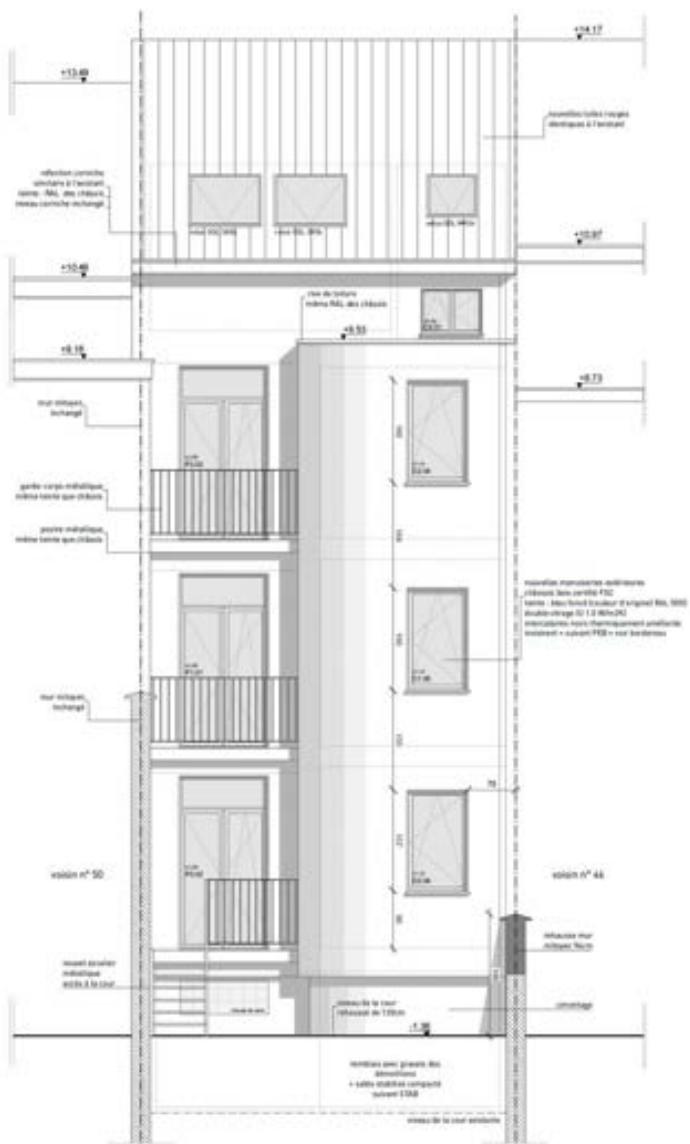
plan 2^{ème} étage



plan combles



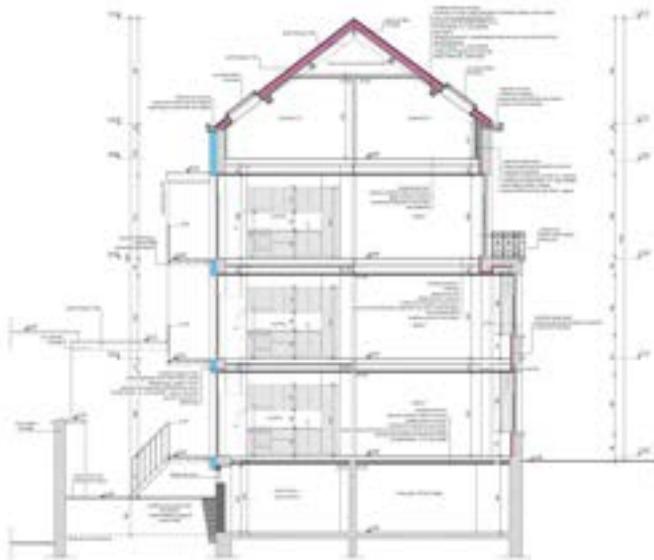
Façade rue



Façade jardin



Coupe AA



Coupe BB

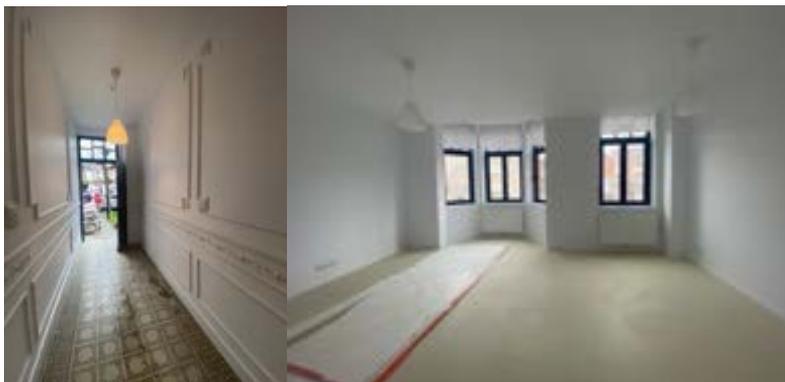
- Quelques photos avant travaux...



- pendant les travaux...



- et après travaux



• **Le conseil d'administration de l'asbl RENOVASSISTANCE**

Michel Billiet
Philippe Cuyllits, président
Paul Defawe
Philippe Etienne
Denis Grimberghs
Françoise Louveaux, administratrice déléguée
Yen Nguyen
Isabelle Seghin
Pierre Thomas
Eliane Simons-Waucquez, secrétaire
Emmanuel Waucquez

• **Le conseil d'administration de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE**

Nicole Bivort
Paul Defawe
Brigitte De Wolf-Cambier
Denis Grimberghs
François Ladrière
Gabrielle Lefèvre, présidente
Michel Lemaire

• **Le conseil d'administration de LOGEMENT POUR TOUS**

Sandrine Couturier
Daisy Desablens, présidente
Anne Devresse
Esther Jakober
Isabelle Seghin
Olivier Van Craenenbroek
Aurelia Van Gucht

• **L'équipe de LOGEMENT POUR TOUS**

Fabienne Bianchi	Richard Ibambasi
Volodymyr Berezniuk	Mohamed Kamouch
Marc Buckens, directeur	Félicité Kanyange
Christelle Canivet	Manon Kinkin
Lionel Cassart	Samia Maimouni
Didier Coppens	Jalila Moussafir
Ann Deneff, resp.gest.logem.	Liliana Mutescu
Vasco Da Ré	Lola Thérache
Frédéric Doperé, resp. admin.& fin.	Daniel Tuset-Perez, coordin. techn.
Abdenour Farhi	Olivier Vandentempel, resp. projets
Chloé Guerin	Guillaume Vandercruyssen
Belkisa Habibovic	Noemi Vankeerberghen

RENOVASSISTANCE ASBL

✉ rue de la Borne 14 bte 10 1080 Bruxelles

☎ 0486.29.25.26 - renovassistance@gmail.com

www.renovassistance.be

TRIODOS IBAN BE61 5230 4038 5017 BIC TRIOBEBB

LOGEMENT POUR TOUS ASBL

✉ rue de la Borne 14 bte 10 1080 Bruxelles

☎ 02.524.54.30 - info@lptb.be

www.logementpourtous.be

FONDATION PRO RENOVASSISTANCE

FONDATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

✉ rue de la Borne 14 bte 10 1080 Bruxelles

☎ 0486.29.25.26 - info@prorenovassistance.be

www.prorenovassistance.be



Réduction fiscale pour les dons de plus de 40 €
au Fonds des Amis de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE
hébergé à la Fondation Roi Baudouin.

IBAN **BE10 0000 0000 0404** BIC **BPOTBEB1**
avec la communication structurée **018/0790/00042**.

