1er SEPTEMBRE 2023

INAUGURATION DE DEUX IMMEUBLES RÉNOVÉS À SCHAERBEEK. RÉALISATION DE CINQ APPARTEMENTS POUR FAMILLES À FAIBLES REVENUS : TROIS AU 312 RUE JOSAPHAT ET DEUX AU 406 CHAUSSEE DE HAECHT

●

UNE REALISATION DE

RENOVASSISTANCE asbl
LOGEMENT POUR TOUS asbl

●

AVEC LE SOUTIEN

DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE,
DE LA FONDATION PRO RENOVASSISTANCE,
ET DE NOMBREUSES PERSONNES PRIVÉES.

RENOVASSISTANCE

• Les acteurs des projets

La rénovation de ces immeubles est le fruit d'une collaboration efficace entre :

- l'asbl **RENOVASSISTANCE ,** auteur et coordinateur du projet ;
- les propriétaires qui ont mis ces biens à la disposition de RENOVASSISTANCE pour y aménager des logements destinés à des familles démunies, à savoir la **RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE** qui a signé un bail de rénovation de 40 ans pour la chaussée de Haecht et la **COMMUNE DE SCHAERBEEK** de 34 ans avec pour la rue Josaphat ;
- la **RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE** qui octroie les primes à la rénovation, et les primes aux économies d'énergie, couvrant 18 à 22% du budget total de la rénovation des appartements ;
- la **FONDATION PRO RENOVASSISTANCE** qui appuie l' asbl par ses moyens financiers et se porte garante du remboursement des prêts octroyés à RENOVASSISTANCE ;
- l'asbl **LOGEMENT POUR TOUS** , agence immobilière sociale mandatée par RENOVASSISTANCE pour la gestion locative des appartements ;
- les corps de métier qui ont mis toutes leurs compétences et tout leur enthousiasme dans la réalisation de ces projets :
  ***** pour la rue Josaphat : le bureau d'architecture **LOW-A**, le conseiller en énergie **ENERGIR**, le conseiller en stabilité **B.G.S.**, le coordinateur sécurité-santé **SECURISAN** et l'entrepreneur **MULI BATI SOLUTIONS** ;
  ***** pour la chaussée de Haecht : le bureau d'architecture et conseiller en énergie **ARCANNE**, le conseiller en stabilité **B.G.S.**, le coordinateur sécurité-santé **SECURISAN** et l'entrepreneur général **EAU-COURANT**.

Présentation détaillée des projets : JOSAPHAT pages 3 à 19
HAECHT pages 20 à 29

312 RUE JOSAPHAT

• Encore un partenariat avec la commune pour sauver une maison fort endommagée par une première tentative de rénovation.

Ce deuxième immeuble des trois propriétés communales visitées en mars 2015, cumulait plusieurs handicaps : étroitesse, mauvais état et début de rénovation catastrophique. Notre échange de courriers de mai 2015 soulignait la nécessité de démolir quelques planchers et cloisons pour redistribuer correctement les volumes.
Nous trouvions également nécessaire de demander une pré-étude à un architecte afin de définir et budgéter un programme d'aménagement qui respecterait autant les prescriptions des Agences Immobilières Sociales (AIS) que celles de l'Urbanisme et des pompiers, toutes instances à consulter au préalable.

Fin 2016, la commune lance un appel à projet pour un bail de rénovation avec une gestion par AIS mais notre proposition initiale ne pouvait pas répondre à leur cahier de charges. Après discussions pour concilier les points de vue, nous avons proposé en juin 2017 un bail de 40 ans avec une participation financière de 70.000 € si 2 logements seulement étaient autorisés mais nulle pour 3 logements. En octobre, le collège marquait son accord de principe et nous avons alors pu demander la pré-étude à un architecte. Celui-ci a conclu à la possibilité d'aménager 3 logements : **un appartement duplex de 2 chambres** au demi sous-sol et bel-étage, **un studio** au 1er étage et **un second duplex de 2 chambres** aux 2ème et 3ème étages**.**

Recalculant notre budget au plus serré, entre autres grâce à la suppression du précompte immobilier, nous avons annoncé en février 2018 une réduction de la **durée à 35 ans, sans participation financière** mais sous réserve de l'acceptation définitive de cet aménagement par l'urbanisme. Un mois plus tard, le collège échevinal puis le conseil communal acceptait notre

proposition et le bail de rénovation fut signé en septembre 2018 avec celui de l'avenue Dailly. Des travaux de sécurisation et d'évacuation des déchets ont alors été immédiatement réalisés.
Après avoir finalisé les plans de la pré-étude en plans définitifs, nous avons introduit la demande de permis d'urbanisme qui, pour une fois, a franchi toutes les étapes sans problèmes avec un avis unanimement positif de la commission de concertation en octobre 2019. C'est donc un permis sans conditions qui nous a été notifié en janvier 2020. L'entreprise soumissionnaire fut désignée en juillet mais à cause du Covid, il faudra 6 mois pour recevoir la promesse de prime à la rénovation. Elle arrivera en mars 2021 et le chantier a donc pu commencer !

Mais nous ne serons pourtant pas au bout de nos peines :
- l'enlèvement des détritus du jardin est plus important que prévu,
- la façade arrière doit être totalement démolie et les mitoyens doivent être étançonnés,
- le niveau des égouts à rue est trop haut,
- les fondations se remplissent continuellement d'eau tellement le terrain est humide.

Et surtout, comme pour tous les chantiers qui ont démarré en 2021,
* il sera inauguré avec un an de retard sur nos prévisions à cause, d'abord, de la pandémie qui a paralysé tant les administrations que les entrepreneurs et ensuite, des difficultés d'approvisionnement, retard qui réduit d'autant la durée utile du bail et de nos revenus locatifs ;
* nous devrons supporter une surcharge de 15 % sur nos plans financiers initiaux car, pour assurer leur survie, nous avons accepté que les entrepreneurs indexent leurs devis.

Nous tenons à remercier tout spécialement l'asbl GIVE EUR-HOPE qui, pour la sixième fois en dix ans, a pris à sa charge le financcement des cuisines de ce projet.

Le chantier s'est terminé en juin 2023 et l'entrée des locataires s'est faite dans les semaines qui ont suivi.

• Conception, réalisation et aspects techniques du projet

Le programme

Transformation d'un immeuble unifamilial en maison de rapport à trois unités de logement :

- un appartement duplex deux chambres aux rez-de-chaussée et de-jardin ;
- un studio au 1er étage ;
- un appartement duplex deux chambres au 2ème et 3ème étage.

La conception

La façade a été restaurée sans modifications de son style mais, par sécurité, des nouveaux petits garde-corps ont été rajoutés dans l'esprit originel de la façade. Pour créer le duplex inférieur, le volume en façade arrière a été agrandi au niveau du rez-de-jardin et rez-de-chaussée, le jardin restant accessible depuis la terrasse de ce duplex et depuis l'une des chambres. Un espace généreux pour ranger vélos et poussettes est prévu au rez-de-chaussée.

L'isolation thermique par l'intérieur ou l'extérieur de toutes les parois extérieures est supérieure aux normes actuelles en vigueur. Le toit est isolé au moyen de fibre de bois et 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.

Pour les duplex, les espaces de vie se trouvent à l'étage supérieur et les chambres à l'inférieur. Quant au studio, le séjour se trouve en façade arrière et l'espace chambre se trouve à l'avant. Les faux-plafonds ajoutés pour la protection feu, les panneaux acoustiques placés sur les planchers entre appartements et l'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 incluant une révision de prix de 17 % sur le devis	555.116,21€
honoraires architecte, ingénieur,	
coordinateur sécurité-santé et divers	52.720 €
TVA 6% sur travaux	33.306,97 €
TVA 21% sur honoraires	11.071,20 €
total	**652.214,38€**

• **Surfaces concernées)**

surface **totale brute** (murs, escaliers et caves compris)	272,00 m²
surface **nette** des planchers (hors caves et escaliers)	
• duplex – rez-de-jardin	58,50 m²
• duplex – rez-de-chaussée	40,60 m²
• studio – 1er étage	37,50 m²
• duplex – 2ème étage	40,30 m²
• duplex – 3ème étage	39,40 m²
surface **totale nette** planchers utiles	216,30 m²

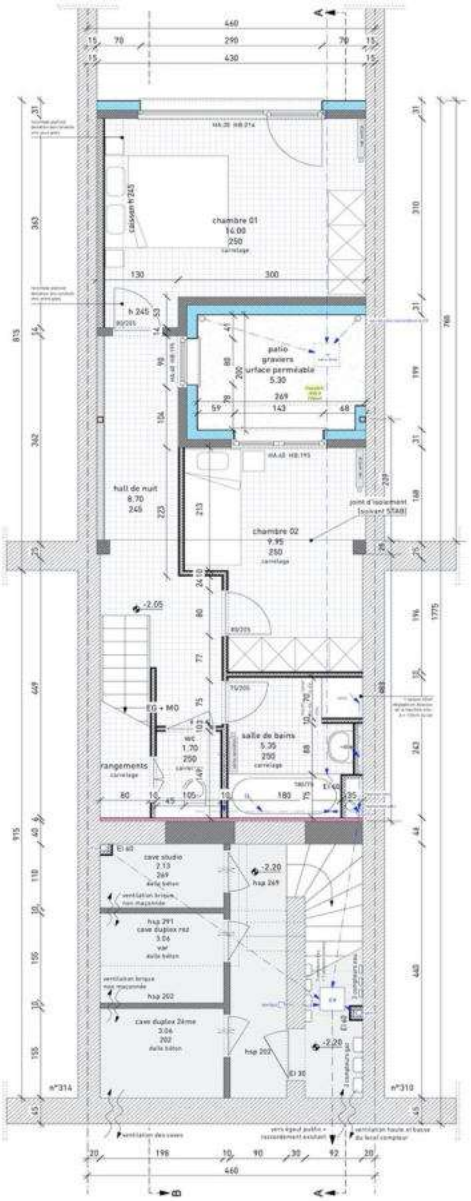
• **Coût de la rénovation au m²**

De ces chiffres on déduit les coûts suivants :

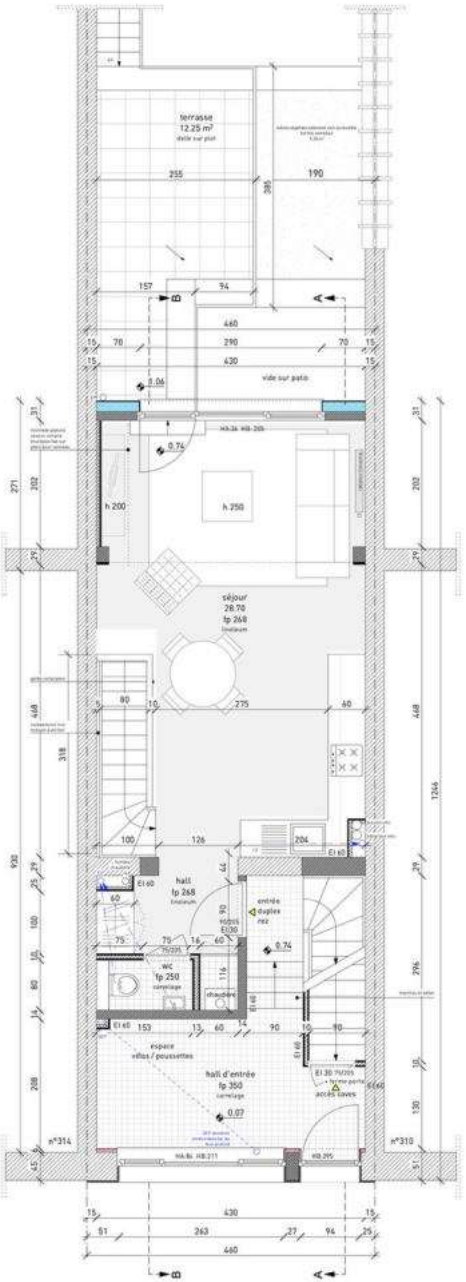
- **coût de rénovation au m² brut** **2.397,85 €/m²**
- **coût de rénovation au m² net (*)** **3.015,32 €/m²**

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

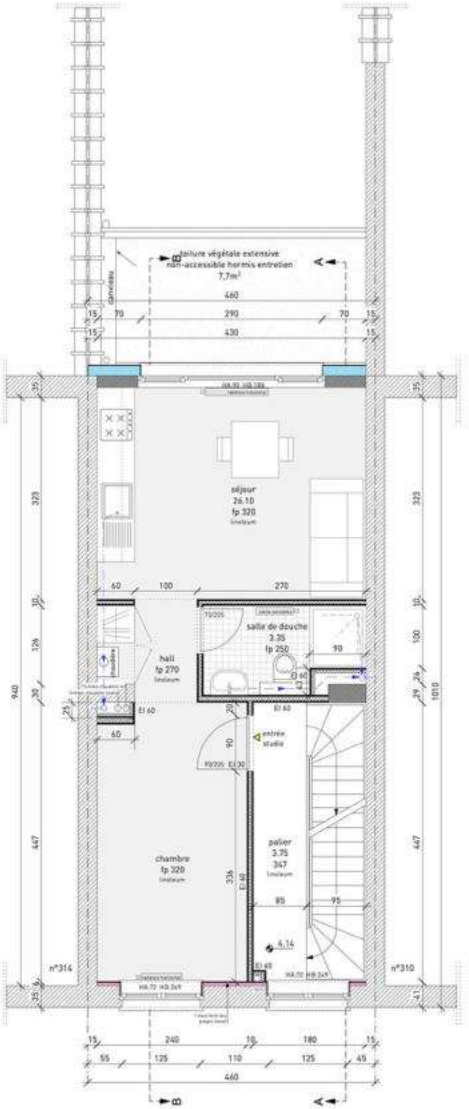
• La rénovation en plans



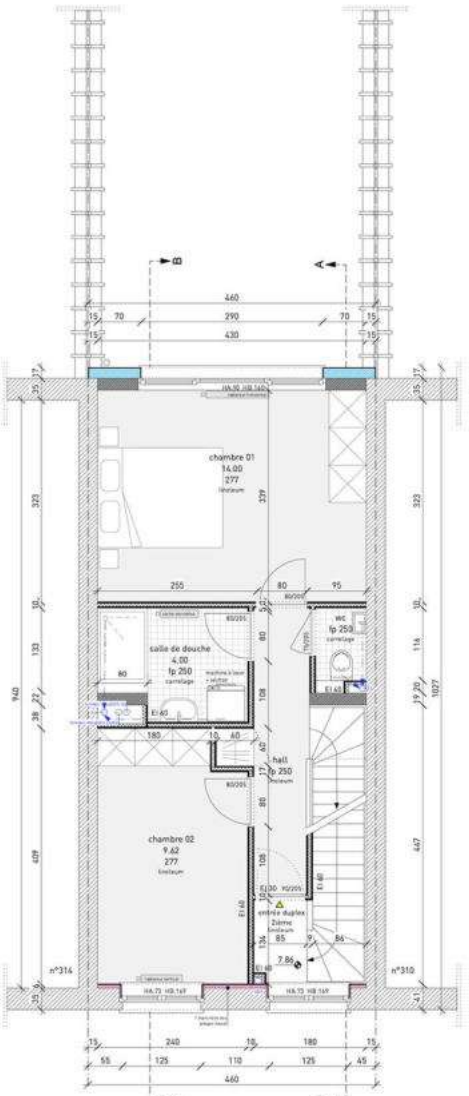
Rez-de-jardin



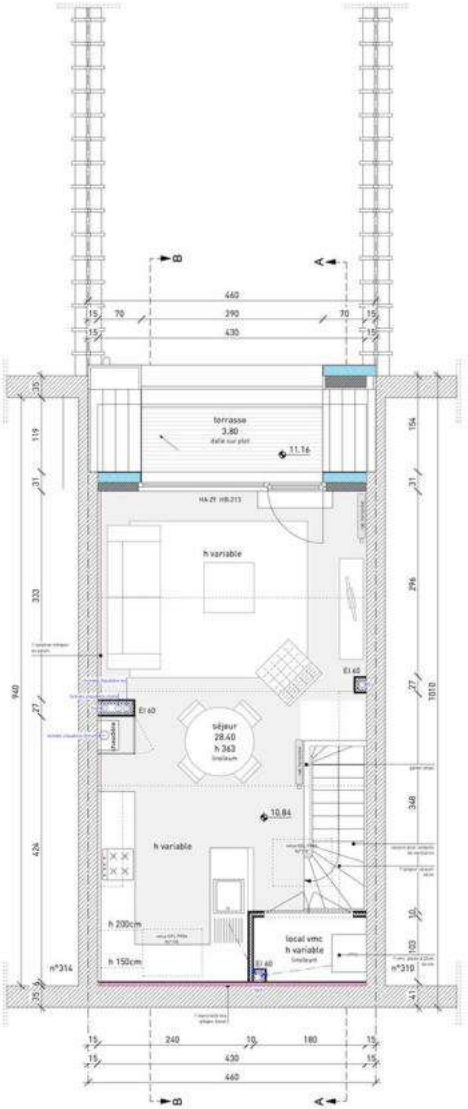
Rez-de-chaussée


toiture végétale extensive
non-accessible hormis entretien
7,7m²
séjour
2e.10
fp 320
salle de douche
2.35
fp 250
hall
fp 270
entrée
studio
chambre
fp 320
palier
3.75
347
n°314
n°310

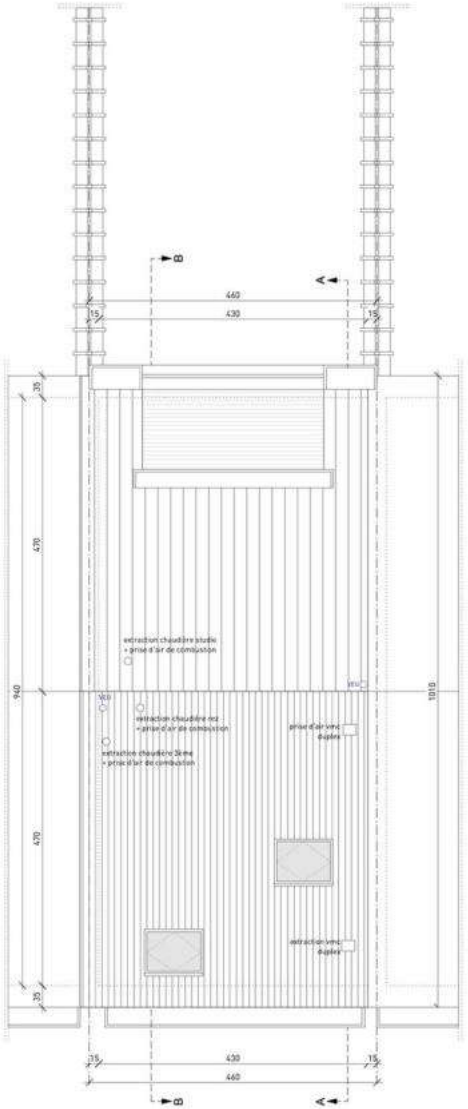
1er étage


chambre 01
14.00
277
salle de douche
4.00
fp 250
carrelage
wc
fp 250
carrelage
hall
fp 250
chambre 02
9.62
277
entrée duplex
7.86
n°314
n°310
460
290
430
240
180
125
110
940
1027

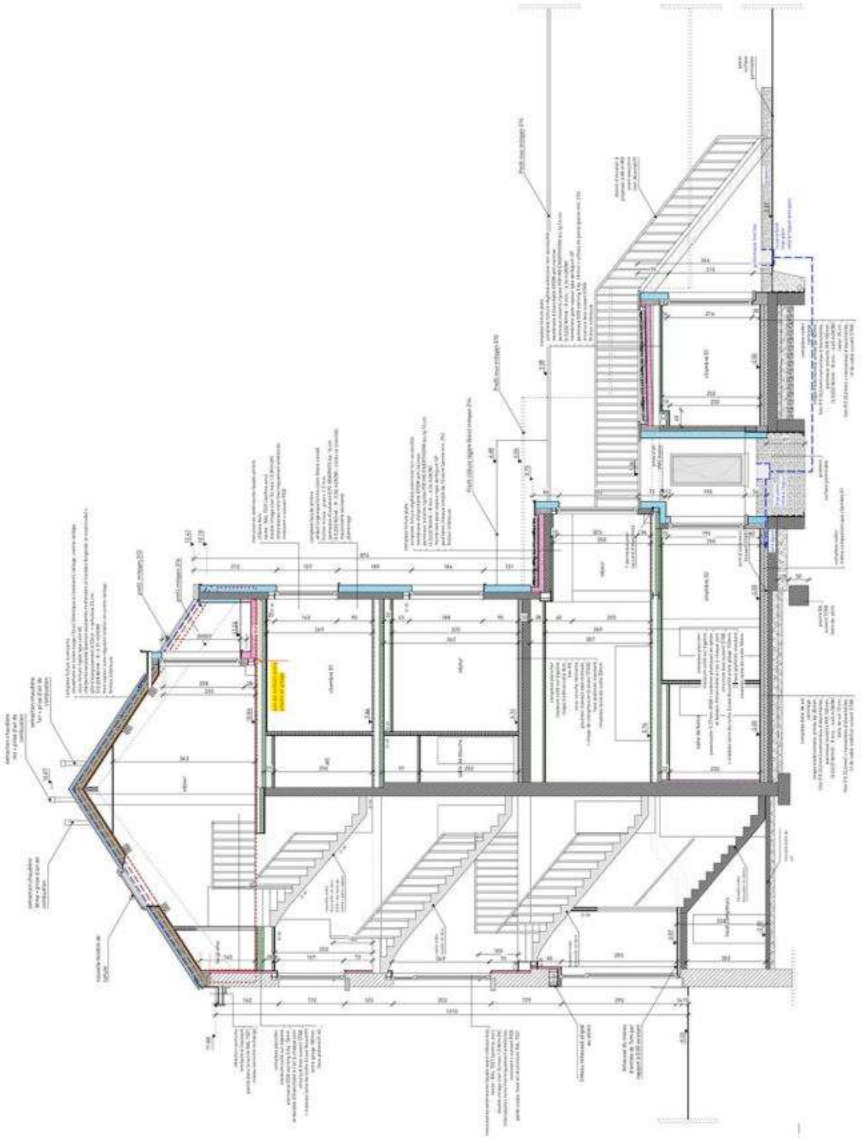
2ème étage


B
A
460
15
70
290
70
15
430
terrasse
3.80
11.16
h variable
EI 60
séjour
28.60
h. 363
10.84
h variable
h 200cm
h 150cm
local vmc
h variable
n°314
n°310
240
10
180
940
1010

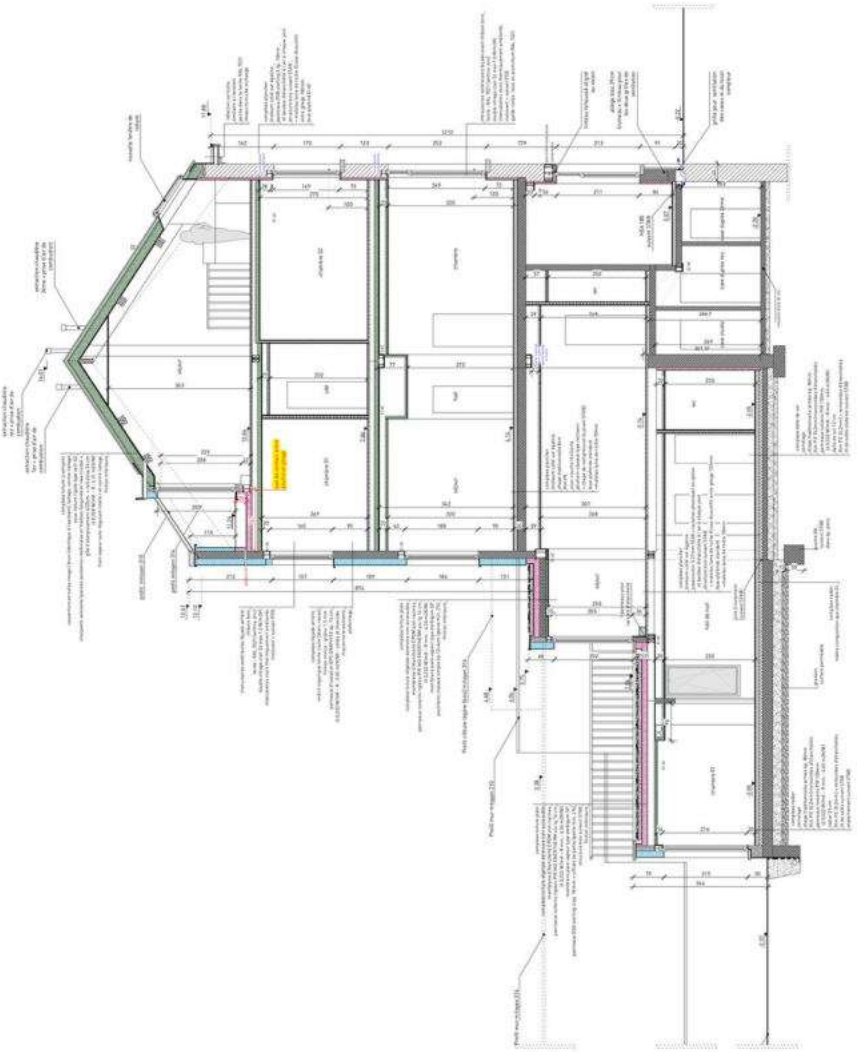
3ème étage


B
A
460
430
15
15
35
470
940
extraction chaudière studio
+ prise d'air de combustion
VCI
extraction chaudière nez
+ prise d'air de combustion
extraction chaudière 3ème
+ prise d'air de combustion
prise d'air vmc
double
1010
470
extraction vmc
double
35
15
430
460
B
A

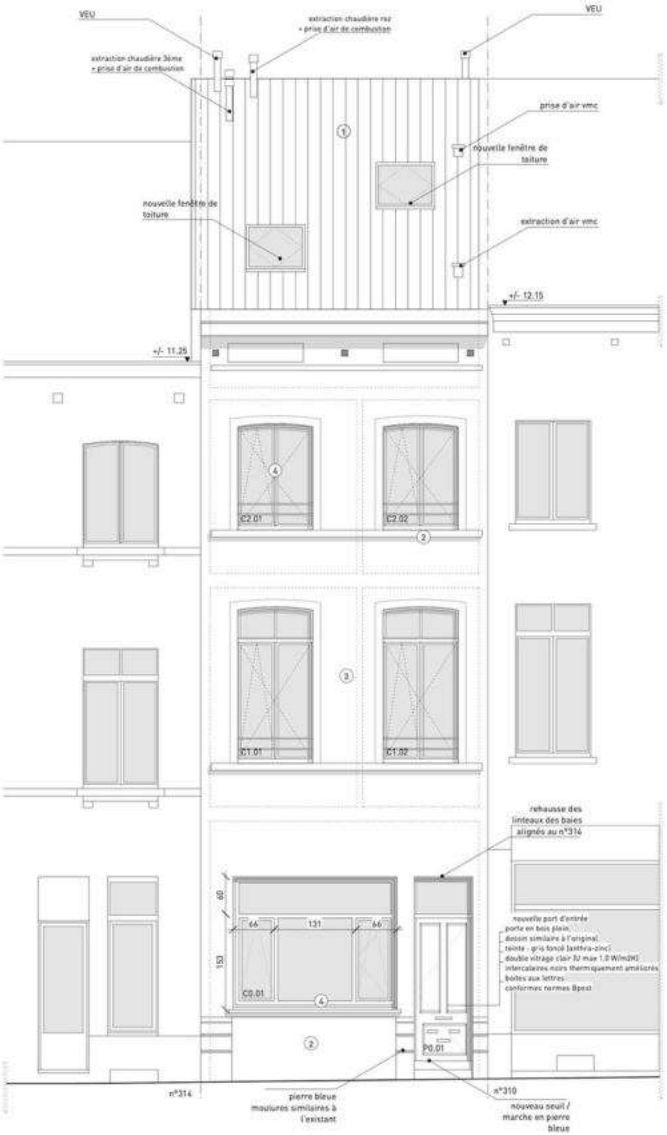
Toitures



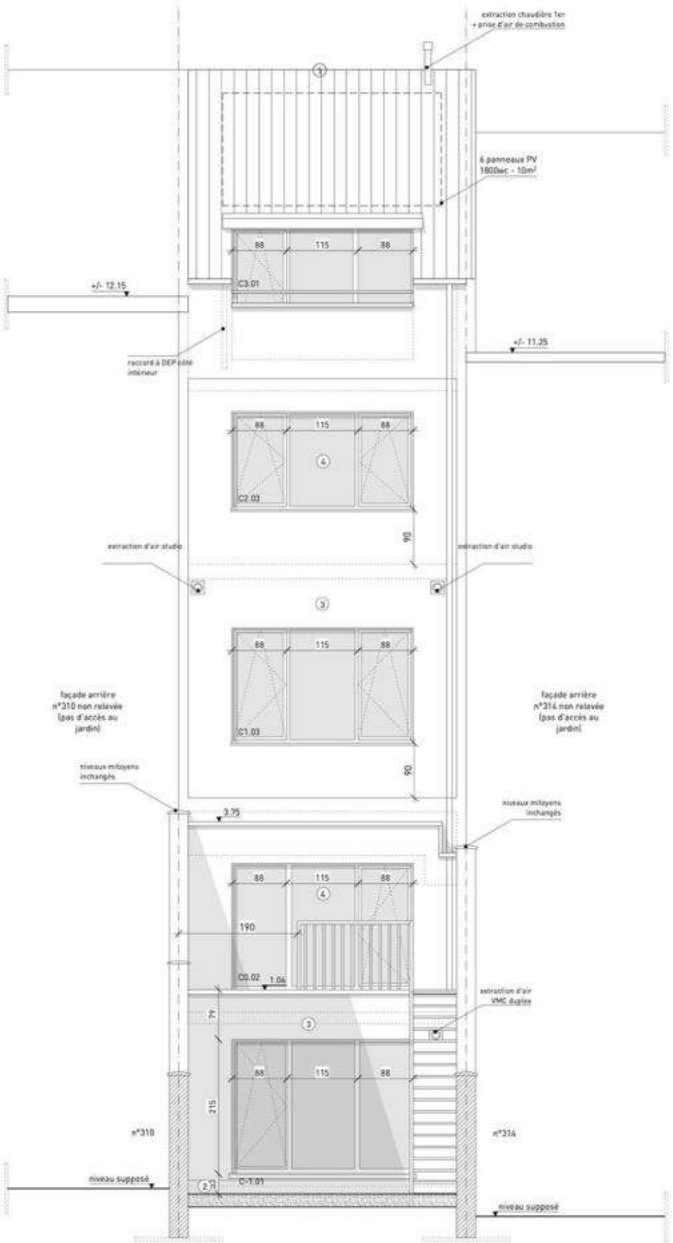
Coupe AA



Coupe BB



Façade avant



Façade arrière

- **Quelques photos avant**

- **Photos du chantier**

- **Photos après rénovation**

406 CHAUSSEE DE HAECHT

• Un partenariat avec la Région pour réhabiliter une maison étroite et enclavée.

En mai 2016, nous avons été approchés par la régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale pour la rénovation de cette petite maison érigée sur une parcelle triangulaire et très dégradée par son inoccupation et par des squatteurs. Une pré-étude par un architecte a donc été nécessaire pour mieux cerner les coûts et confirmer la possibilité d'y réaliser **2 logements de 2 chambres.**

Après de longues négociations, **un bail de rénovation de 40 ans** a été signé en mai 2019 mais pour effectuer les relevés de mesures préparatoires aux plans, il a fallu percer le mur qui condamnait l'accès et poser une porte d'entrée provisoire. En février 2020 ; les plans ont dû être profondément revus pour supprimer l'ancienne cage d'escalier, isoler les façades et ajouter un local vélo ainsi qu'une terrasse au 2ème .

De plus, comme pour nos autres chantiers, la crise sanitaire a non seulement reculé de plusieurs mois l'obtention du permis d'urbanisme arrivé en février 2021 mais aussi paralysé l'activité de beaucoup d'entreprises. En finale, il n'y en aura qu'une seule qui répondra à notre appel d'offres et qui sera désignée en novembre 2021. Son devis dépassait de 50 % notre plan financier de mars 2018 car aux imprévus et travaux complémentaires, s'est ajoutée l'augmentation importante du coût des matériaux.

La réouverture de l'électricité pour placer le compteur de chantier et la réservation de l'espace public pour l'échafaudage ont pris encore quelques semaines et c'est seulement fin avril 2022 que l'entrepreneur a commencé les démolitions. En pratique, l'installation d'un container en voirie s'avérant impossible, il a fallu tout vider et évacuer sac par sac à charger dans des camionnettes ! En juin, après l'enlèvement des gravats et détritus recouvrant la cour, le bureau-conseil en stabilité a procédé au sondage du sol et comme il était moins bon qu'escompté, il nous a recommandé un renforcement des

fondations. Comme souvent, la rénovation s'apparente à une loterie car il est impossible de prévoir dans la négociation préalable à l'acte toutes les surprises.

Nous avons pu compter, une fois de plus, sur le soutien et la générosité de la Fondation NIF qui a subsidié ce projet à hauteur de 10 % de son coût total. Cela nous a permis de supporter plus facilement l'absence du versement anticipé de la prime à la rénovation. En effet, avec ce chantier, nous allons passer au nouveau système Renolution qui prévoit le paiement de toutes les primes après l'introduction du dossier dans les 12 mois suivant la fin du chantier. Celui-ci s'est déroulé sans problème grâce à l'implication du bureau d'architecture et de l'entrepreneur, fidèle partenaire depuis les débuts de notre association.

• Conception, réalisation et aspects techniques du projet

Le programme :

Transformation d'un immeuble unifamilial en maison de rapport à deux appartements duplex deux chambres :

- le premier aux rez-de-chaussée et 1er étage,
- le second aux 2ème et 3ème étages plus les combles.

La conception :

L'immeuble est inscrit sur une parcelle très serrée et fortement enclavée en façade arrière. Il est érigé sur une hauteur de R+3 + toit .

D'un point de vue technique, tout était à refaire. Il s'agissait de répondre de manière la plus adéquate à un programme de logements en tenant compte de l'enclavement du bâti : dégager les espaces intérieurs pour obtenir des dimensions confortables, rationaliser les techniques et les circulations, aller chercher la lumière et les vues.

Tenant compte de l'étroitesse de la parcelle, il était très clair qu'il n'était pas possible de créer plus de deux logements.

Afin de répondre à ces intentions, eu égard à la configuration et à l'état du bâtiment, l'immeuble a subi de très lourdes interventions structurelles :

- reconstruction complète de la façade arrière
- reconstruction de la quasi-totalité des planchers
- reconstruction complète de la charpente
- suppression de l'ancienne cage d'escalier et construction de nouvelles circulations verticales

Ces travaux structurels ont par ailleurs permis de créer des infrastructures permettant le compartimentage au feu.

Les espaces de vie sont ouverts au maximum en façade arrière, l'appartement 1 ayant accès au jardinet du rez-de-chaussée et l'appartement 2 ayant accès à une terrasse.

Les espaces de nuit sont aménagés à des niveaux distincts des espaces de jour.

L'espace avant du rez-de-chaussée est constitué du hall d'entrée commun, suffisamment ample de manière à permettre des emplacements pour vélos.

Les baies de façade avant ont été maintenues telles qu'à l'existant, et la façade du rez-de-chaussée a été reconstituée et parée de carreaux de grès. La façade avant, aux étages, a été recouverte d'un enduit sur isolant permettant de réinterpréter de manière contemporaine une modénature qui rappelle le plan d'archive de 1928.

Interventions techniques :

- réfection des toutes les installations électriques ;
- placement de chaudières individuelles à condensation modulant à très basse puissance (faibles besoins énergétiques) ;
- placement de groupes de ventilation (simple flux) individualisés par logement.

Interventions énergétiques

- isolation intensive des toitures plates et à versants ;
- isolation intensive de la façade arrière (enduit sur isolant) et de la façade avant ;
- remplacement des châssis
    - en bois en façade avant,
    - en aluminium laqué en façade arrière.

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 incluant une révision de prix de 8 % sur le devis	509.886,26 €
honoraires architecte, ingénieur,	
coordinateur sécurité-santé et divers	46.771,91 €
TVA 6% sur travaux	30.593,18 €
TVA 21% sur honoraires	9.822,10 €
total	**597.073,45 €**

• **Surfaces concernées)**

surface **totale brute** (murs, escaliers et caves compris)	267m²
surface **nette** des planchers (hors caves et escaliers)	
• duplex A– rez-de-jardin	35,5 m²
• duplex A– 1er étage	35,5 m²
• triplex B– 1er étage	3 m²
• triplex B– 2ème étage	34 m²
• triplex B– 3ème étage	33,5 m²
• triplex B– combles	19 m²
surface **totale nette** planchers utiles	160,5 m²

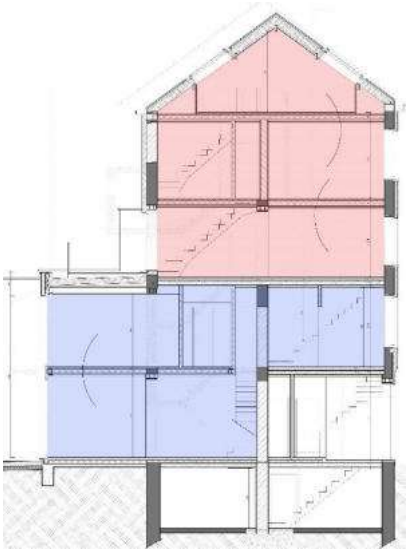
• **Coût de la rénovation au m²**

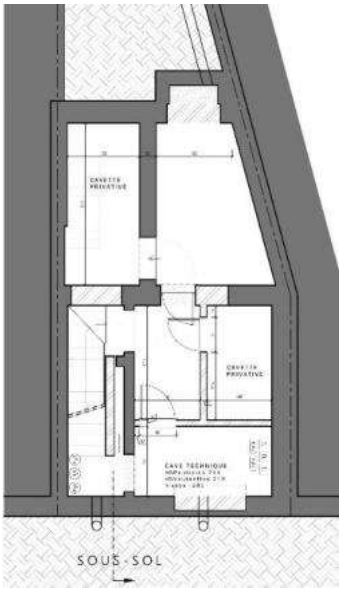
De ces chiffres on déduit les coûts suivants :

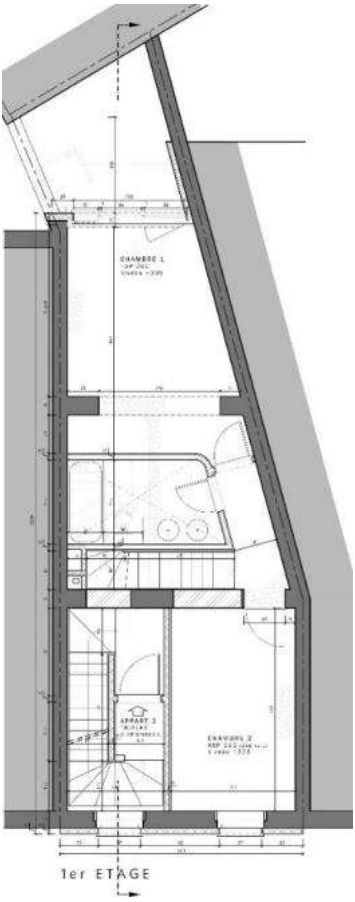
- **coût de rénovation au m² brut** **2.236,23 €/m²**
- **coût de rénovation au m² net (*)** **3.720,08 €/m²**

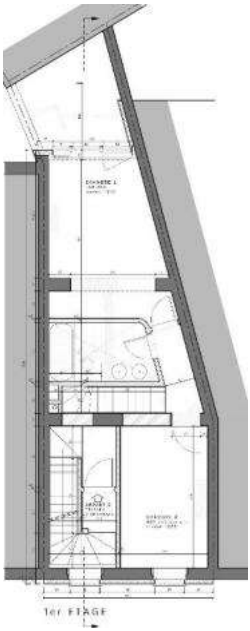
(*) *surface de plancher habitable dans l'appartement, à l'exclusion des communs, escaliers, balcons, caves…*

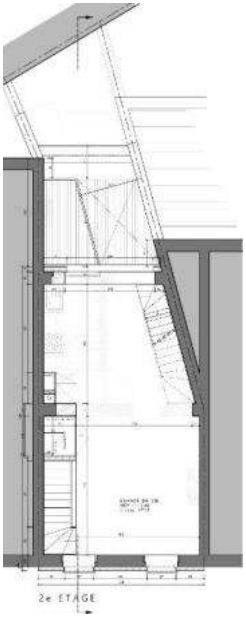
- **La rénovation en plans**

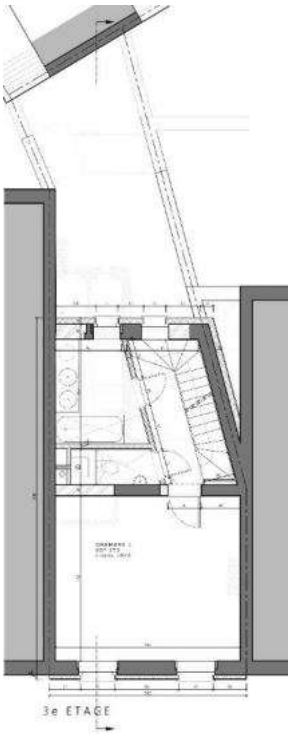


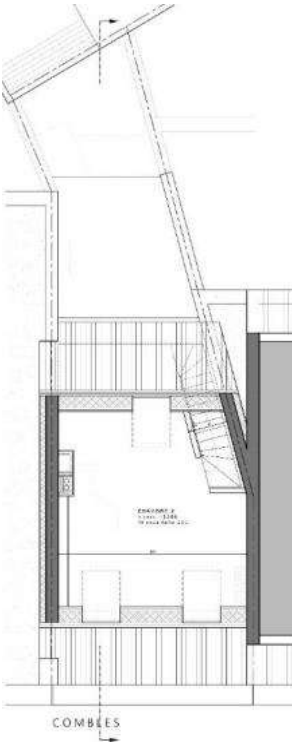





1er ETAGE


2e ETAGE


3e ETAGE


COMBLES

- **Quelques photos avant**

• Photos du chantier

• Photos après rénovation

- **RENOVASSISTANCE** 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 RENOVASSISTANCE a aujourd'hui 35 ans d'existence et a déjà rénové 163 logements à Bruxelles dans 54 immeubles, en incluant le projet qui sera terminé en 2024, mais sans compter ceux réalisés en partenariat avec d'autres associations !

OU, QUI, QUOI, ET POURQUOI ?

RENOVASSISTANCE, UNE ASSISTANCE RÉFLÉCHIE…

objectif

L'asbl RENOVASSISTANCE 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 RENOVASSISTANCE 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, RENOVASSISTANCE 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 r**ue 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'Itterbeek 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 Bourgmestre 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 2ème 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° et de 1 chambre au 2° ; 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 2021à 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 aménagé : 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'Itterbeek 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 :** ce bel immeuble de la commune de Schaerbeek a été aménagé en un appartement de 2 chambres et deux duplex de 2 et 3 chambres et inauguré en juin 2022 en présence de la Bourgmestre et de l'Echevin du Logement.

2023

• **rue Bonaventure 61 à Jette,** immeuble acquis par la Fondation PRO RENOVASSISTANCE qui comporte un studio et deux duplex de 2 chambres. Il a été inauguré en février 2023 en présence de la Princesse Claire, présidente d'honneur et de la Bourgmestre.

• **avenue Eekhoud 48 à Schaerbeek** où les 3 appartements ont été maintenus : deux de 1 chambre et un duplex sous combles de 2 chambres . Rénovation inaugurée en avril 2023 en présence de la Princesse Claire, présidente d'honneur et de la Bourgmestre.

Seront encore inaugrés le 1er septembre

• **rue Josaphat 312 à Schaerbeek** (autre propriété communale) avec 2 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,.

et en octobre, ce sera au tour des 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.

2024

• Quant à la dernière acquisition de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE d'un spacieux immeuble au **105 boulevard Brand Whitlock à Woluwe-Saint-Lambert,** elle a été financée par le Fonds GENERET et accueillera des personnes âgées dans 6 grands studios et de vastes locaux communautaires.

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

Jusqu'en 2021, ces primes relevaient de 3 procédures spécifiques en fonction des travaux entrepris : rénovation, embellissement des façades et économies d'énergie. **Les travaux de rénovation** - y compris ceux d'embellissement des **façades** - bénéficiaient de primes couvrant en moyenne 15 % de nos frais, honoraires d'architecte et tva compris. 80 % des travaux étaient subsidiables mais beaucoup de règles plafonnaient en pratique les montants acceptés et ces plafonds n'étant pas indexés, notre taux de subsidiation a diminué.
Toutefois ce système permettait un préfinancement car l'accord d'une promesse de prime provisoire à demander avant les travaux était suivi par son versement à hauteur de 90 % .**Quant aux investissements économiseurs d'énergie**, ils étaient subsidiés en moyenne pour nos chantiers à concurrence de 6 % de leur coût total.

En 2022, **la plate-forme Renolution.brussels est mise en place pour regrouper désormais toutes les informations utiles à l'obtention des primes et des différents soutiens financiers régionaux en matière de rénovation.**
Une des grandes nouveautés est que les demandes pour **les 42 catégories de prestations et de travaux** sont regroupées en **un seul dossier à introduire dans les 12 mois** qui suivent la facture finale des travaux auprès d' **IRISbox, le guichet électronique** de la Région de Bruxelles-Capitale. Les deux principales conditions d'octroi de primes restent inchangées : le recours à des professionnels et pour les seuls bâtiments résidentiels (sauf pour l'isolation thermique) de plus de 10 ans.

En conclusion, une des grandes différences avec le précédent système est qu'il n'y a plus de préfinancement et que ce n'est que plusieurs mois après la fin du chantier que nous toucherons ces primes. Nous entrons dans ce système avec les chantiers qui se terminent en 2023. Une profonde adaptation des devis et des états d'avancement sera nécessaire pour reprendre pour chaque type de travaux, la description exacte du poste et de sa quantité sur lesquels se base le calcul de la prime. Nous devrons accumuler l'expérience de plusieurs chantiers avant de connaître notre nouveau pourcentage moyen de subsidiation.

• 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.

Fondation
PRO RENOVASSISTANCE
Stichting
Fondation d'utilité publique
Stichting van openbaar nut

• L'asbl LOGEMENT POUR TOUS

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 (indexation 2021, les loyers payés aux propriétaires étant majorés au maximum de 27 % par les subsides aux AIS.

• studio	au loyer mensuel de	356,61 euros
• appartement 1 chambre	au loyer mensuel de	411,46 euros
• appartement 2 chambres	au loyer mensuel de	480,04 euros
• appartement 3 chambres	au loyer mensuel de	576,05 euros
• appartement 4 chambres	au loyer mensuel de	685,79 euros
• appartement 5 chambres et +	au loyer mensuel de	850,37 euros
• maison 4 chambres et +	au loyer mensuel de	850,37 euros

Logement pour Tous
Ieder zijn Woning

Logement pour Tous – www.logementpourtous.be
rue de la Borne 14- bte 10, 1080 Bruxelles
Tél: 02.524.54.30 - Email: info@ais-lpt.brussels

• Le conseil d'administration de l'asbl RENOVASSISTANCE

Michel Billiet
Philippe Cuylits, président
Philippe Dedobbeleer
Philippe Etienne
Denis Grimberghs
François Ladrière
Françoise Louveaux, administratrice déléguée
Yen Nguyen
Isabelle Seghin
Pierre Thomas
Emmanuel Waucquez

• Le conseil d'administration de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

Nicole Bivort
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

•L'équipe de LOGEMENT POUR TOUS

Volodymyr Berezniuk
Marc Buckens, directeur
Christelle Canivet
Lionel Cassart
Ann Denef, resp.gest.logem.
Frédéric Doperé, resp. admin.& fin.
Abdenour Farhi
Chloé Guerin
Guenaëlle Ishema
Mohamed Kamouch
Félicité Kanyange
Manon Kinkin
Samia Maimouni
Jalila Moussafir
Lola Thérache
Delphine Ramaekers
Olivier Vandentempel, coordin. techn.
Guillaume Vandercruyssen
Noemi Vankeerberghen
Khadija Zehaf

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@ais-lpt.brussels

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**.