

12 OCTOBRE 2023

**INAUGURATION DE SIX APPARTEMENTS
POUR FAMILLES À FAIBLES REVENUS
DANS TROIS IMMEUBLES RENOVES
APPARTENANT A LA S.T.I.B., SIS A**

- * ETTERBEEK, 15 RUE J-A DE MOT**
- * FOREST, 57 RUE DE LA MUTUALITE**
- * SCHAERBEEK, 42-44 RUE D'ANETHAN**



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

• Remerciements

Nous tenons à exprimer notre gratitude et celle de tous ceux qui bénéficieront de ces logements de qualité à :

- la **SOCIÉTÉ DES TRANSPORTS INTERCOMMUNAUX DE BRUXELLES - S.T.I.B.**

propriétaire des immeubles et en particulier

à Monsieur Brieuc de Meeûs, C.E.O.,

à la division FINANCE & SERVICES - Facility Management & Real Estate

Monsieur Loïc Mignon, Directeur,

Madame Catherine Delevoy, Asset Officer,

Madame Françoise Duplat et Monsieur Abdellah Ez-Zammoury,

au département des infrastructures techniques et à celui des relations publiques ;

- la **RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

qui octroie des primes à la rénovation et à l'efficacité énergétique, couvrant près de 20 % du budget ;

- la **FONDATION PRO RENOVASSISTANCE**

qui nous appuie par ses moyens financiers et se porte garante du remboursement des prêts qui nous sont octroyés par nos nombreux sympathisants ;

- l'asbl **LOGEMENT POUR TOUS**

agence immobilière sociale que nous avons co-fondé et que nous mandats pour assurer l'entièreté de la gestion locative de tous nos immeubles ;

- les architectes des 3 bureaux : Philippe Cuylits de **APRIM**, Christine Duchamps et Grégory Hye de **ARCANNE**, Maxime Liégeois et Raphaël Tilman de **LOW-A** ;

- les entrepreneurs **EAU-COURANT** scrl et ses gérants Joao Azinheira et Tadeusz Pogwizd ainsi que **MULTTI BATI SOLUTIONS** et son gérant Adem Türksoy, qui ont mis toutes leurs compétences et leur énergie pour surmonter les nombreuses difficultés rencontrées sur ces chantiers ;

- les consultants en énergie **ENESTA**, en sécurité **SECURISAN** et en stabilité **BGS** ;

- enfin à tous les bénévoles de notre association et particulièrement à nos administrateurs qui ont suivi au quotidien ces chantiers : Isabelle Seghin, Michel Billiet et Pierre Thomas.



Partenariat exceptionnel pour notre association :

- un projet de 3 immeubles,
- une emphytéose de 50 ans,
- un acteur économique important, la S.T.I.B.,
- une mise en œuvre de plus de 3 ans
pour cause de pandémie et d'inflation.

Via l'AIS « Logement pour Tous », nous sommes entrés en contact avec la S.T.I.B. qui souhaitait réhabiliter d'anciennes maisons de fonction situées à front de rue de ses sites industriels. Dans le cadre de son engagement sociétal, elle a voulu privilégier une gestion à très long terme par des Agences Immobilières Sociales en contrepartie d'un canon très modique.

Fin décembre 2018, nous leur avons fait une offre pour les 3 maisons visitées en novembre et la société a confirmé son accord en mai 2019. Avant que celui-ci ne puisse être formalisé devant notaire, il a fallu signifier au cadastre une division des parcelles pour séparer les sous-stations électriques des habitations, avec les servitudes qui en découlent. Les **3 baux emphytéotiques d'une durée de 50 ans** ont été signés juste avant Noël 2019 et en mai 2020, les demandes de permis d'urbanisme ont été introduites.

Si les trois projets vont alors tracer chacun leur propre chemin, ils vont néanmoins faire face aux mêmes difficultés :

* ils seront inaugurés 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 du fait des difficultés d'approvisionnement, retard qui réduit d'autant la durée utile des baux et de nos revenus locatifs ;

* pour assurer la survie des entrepreneurs, nous avons accepté qu'ils indexent leurs devis, soit une surcharge de 15 % sur nos plans financiers initiaux.

Présentation détaillée des projets : **MUTUALITE pages 4 à 12**
 DE MOT pages 13 à 20
 ANETHAN pages 21 à 28

57 RUE DE LA MUTUALITÉ

Alors que nous avons conservé la disposition en **3 chambres de cette maison unifamiliale**, il faudra néanmoins 13 mois pour avoir le permis ! En mai 2020, nous déposons le dossier, puis en octobre les compléments demandés. Fin décembre, le dossier est complet et en janvier, la commission de concertation émet un avis favorable mais demande des compléments sur les couleurs des châssis et sur le système de gestion de l'eau de pluie, problématique vu l'absence d'accès à la cour. Après l'étude de différentes solutions, les compléments demandés sont déclarés bien reçus en avril et le permis est délivré en juin 2021.

Sans l'attendre, nous avons déjà interrogé 5 entreprises en avril et le choix est fait en août dans le respect de notre plan financier. Mi-octobre, la demande de prime est introduite mais comme la promesse se fait attendre, il est décidé de passer au nouveau système de primes Renolution instauré en janvier 2022. Malgré notre insistance, l'entrepreneur qui doit faire face à d'importants retards sur ses autres chantiers, ne peut commencer le nôtre qu'en mai. A la reprise après les congés, les travaux ont progressé mais doivent s'arrêter en décembre, l'eau ayant été coupée suite à une fuite dans le passage souterrain des câbles de la STIB. Après négociation avec Vivaqua et la STIB, une solution a pu être trouvée pour un nouveau raccordement au réseau de distribution d'eau. La reprise du chantier a lieu début mars 2023.

Nous avons mis à profit ces retards pour résoudre le problème de l'isolation du pignon de gauche impossible de l'intérieur, l'escalier étant trop près du mitoyen. Mais à l'extérieur, les arbres plantés le long du mur devaient être taillés et commence alors la recherche de leur propriétaire car ce mur est mitoyen avec 4 parcelles ! Après plusieurs mois, l'accord avec deux voisins prévoit que l'égavage soit fait par un professionnel et la couleur du crépi soumise à leur approbation. La fin du chantier est prévue en octobre 2023.

• Conception, réalisation et aspects techniques

Le programme

Rénovation d'une maison unifamiliale avec amélioration de la performance énergétique.

La conception

La maison se développe sur 3 niveaux hors terre, plus le sous-sol. L'intervention architecturale a respecté le plus possible l'aménagement préexistant apportant en même temps une légère modification volumétrique et un agencement intérieur plus convivial afin d'offrir une plus grande surface pour l'espace séjour et des installations sanitaires mieux adaptées.

Pour conserver ses qualités esthétiques, la façade avant a été rénover à l'identique en réalisant un traitement complet de toute la surface comprenant la réparation des éléments dégradés. Les châssis et la porte d'entrée ont été remplacés dans le respect de leur dessin d'origine. Cette façade a été isolée par l'intérieur.

En façade arrière, l'annexe au rez-de-chaussée a été totalement reconstruite et elle héberge maintenant la deuxième salle d'eau. La terrasse d'origine au 1^{er} étage, qui avait en son temps été fermée par une véranda précaire, fait maintenant place à un nouveau volume intérieur parfaitement intégré dans le bâtiment, qui accueille la salle à manger en continuité avec l'espace cuisine et le séjour. Une ample baie vitrée éclaire ce nouvel espace unique qui est le cœur de la maison, et offre une agréable vue sur un intérieur d'îlot très verdoyant.

Au dernier étage, la surface existante a été optimisée pour y aménager une salle de bain supplémentaire au service des chambres d'enfants. Afin d'améliorer le confort de cette pièce, une coupole super-isolée a été posée sur le toit plat, ce qui permet en même temps un accès aisé à la toiture principale.

La toiture plate, la façade arrière et le mitoyen ont été isolés par l'extérieur. La maison est en outre équipée d'un système d'extraction d'air centralisé, combiné avec de grilles pour l'amenée d'air intégrés dans le châssis.



• La rénovation en chiffres

• Budget total de la rénovation :

Cout des Travaux htva	254.000,00 €
Honoraires architecte, ingénieur, étude PEB, coordinateur sécurité-santé et divers htva	20.620,00 €
TVA 6% sur travaux	15.240,00 €
TVA 21% sur honoraires	4.330,00 €
Total	294.190,00 €

• Surfaces concernées

surface totale brute (murs, escaliers et caves compris)	154,69 m ²
surface nette des planchers (hors caves et escaliers)	
• rez-de-chaussée (local vélo , salle de douche)	5,78 m ²
• 1 ^{er} étage (cuisine, séjour, salle à manger, chambre 1)	42,85 m ²
• 2 ^{ème} étage (chambre 2, chambre 3, salle de bain, sas)	32,25 m ²
surface totale nette planchers utiles	80,88 m ²

• Coût de la rénovation au m²

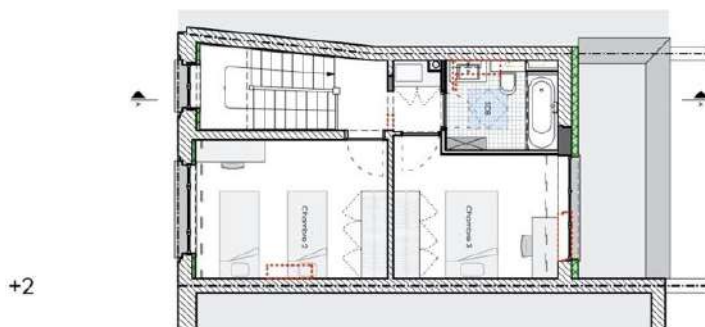
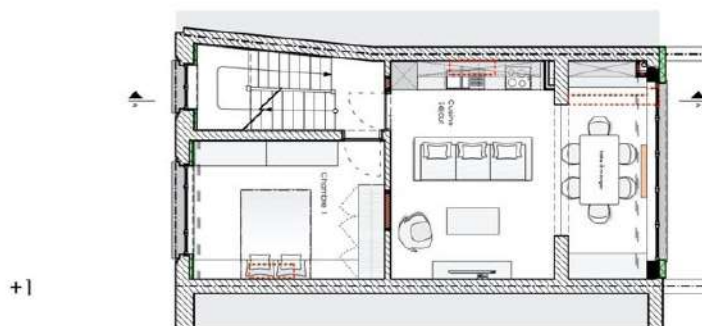
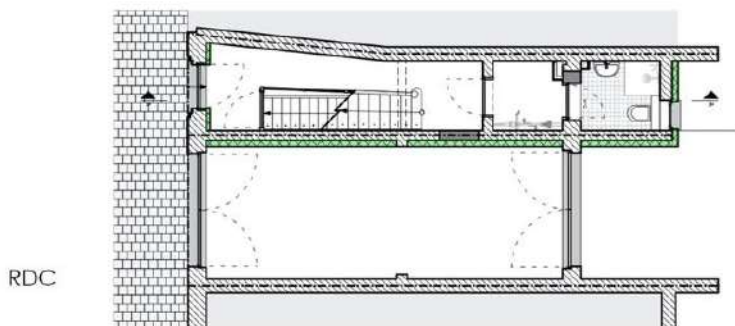
De ces chiffres on déduit les coûts suivants :

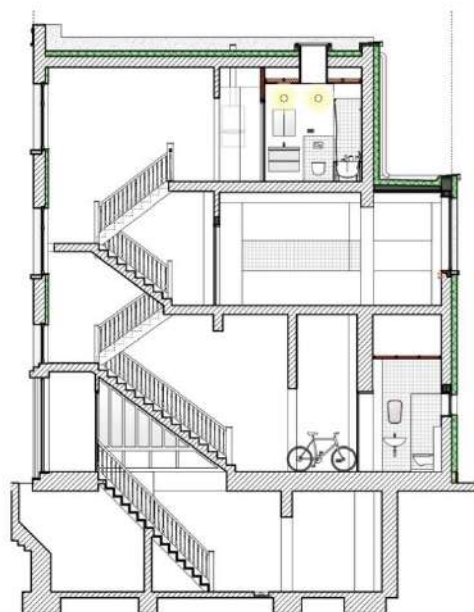
• coût de rénovation au m ² brut	1.902,00 €/m ²
• coût de rénovation au m ² net (*)	3.637,00 €/m ²

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

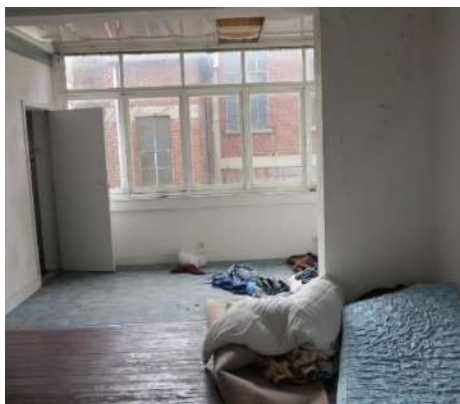


• La rénovation en plans





- Quelques photos avant



• Photos du chantier



- Photos après rénovation



Autres photos (1 page max)

15 RUE JEAN-ANDRÉ DE MOT

En novembre 2020, soit en 6 mois incluant les vacances, nous obtenons le permis pour **3 logements : un duplex de 3 chambres** au 1^{er} étage en utilisant la pièce arrière du rez-de-chaussée comme troisième chambre, **un appartement de 2 chambres** au 2^{ème} et **un de 1 chambre** au 3^{ème}, ce dernier avec un rehaussement partiel d'un versant de la toiture. Le local d'entrée suffisamment vaste servira également de **rangement pour des vélos**.

En février 2021, l'appel d'offres est lancé et après avoir comparé 4 devis, l'entreprise est désignée en avril à un coût proche de notre plan financier d'octobre 2019. En juin, nous déposons le dossier de l'indispensable demande de prime à la rénovation, déclaré incomplet en août. Après de nombreuses relances, Urban Brussels annonce en novembre que le dossier est débloqué. En janvier, comme il n'y a toujours aucune notification officielle, nous décidons de passer au nouveau système de primes Renolution a posteriori et donnons enfin le feu vert à l'entrepreneur.

Avec tous les retards qu'il a accumulés sur d'autres chantiers, il n'a pu commencer celui-ci qu'après l'été 2022 lorsque Sibelga est venu placer les nouveaux compteurs. Les démolitions terminées en octobre ont été retardées de quelques semaines par des dégâts causés à l'immeuble voisin, nécessitant le passage d'un expert. De plus, le léger déplacement des baies pour améliorer autant la luminosité intérieure que l'harmonie de la façade, a demandé la démolition de leurs linteaux en béton et ce travail conséquent, non visible au départ, a été facturé en supplément.

Autre imprévu en décembre 2022 : lors de la construction des caves, nous ne pouvons pas bloquer une large fosse à câbles fermée par des tôles amovibles qui traverse en oblique la surface prévue. Propriété d'ELIA, elle doit rester atteignable en cas de problème, ce qui va compliquer le cloisonnement de ces espaces.

La fin des travaux est prévue pour **novembre 2023**.

• Conception, réalisation et aspects techniques

Le programme

Transformation d'une maison de rapport en trois unités de logement :

- 1 appartement duplex trois chambres au rez-de-chaussée et 1er étage (surface brute 97,5m²)
- 1 appartement deux chambres au 2ème étage (surface brute 80,5m²)
- 1 appartement une chambre dans les combles (surface brute 70,6m²)

Un espace généreux est prévu au rez-de-chaussée pour ranger vélos et poussettes.

La conception

Les travaux envisagés se feront dans le respect du bâti existant et visent à réaliser des logements de qualité. La façade avant a été restaurée et nettoyée et les châssis ont été remplacés par des châssis similaires à l'identique.

L'isolation thermique par l'intérieur ou l'extérieur de toutes les parois extérieures est supérieure aux normes actuelles en vigueur. Le toit et la nouvelle lucarne sont isolés 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 trois unités, les espaces de vie se trouvent à l'arrière, afin de profiter de la lumière du sud. Les espaces de nuit se trouvent quant à eux côté rue, hormis pour le duplex du rez. 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 11 % sur le devis	516.264,32 €
Honoraires architecte, ingénieur, coordinateur sécurité-santé et divers	35.185,84 €
TVA 6% sur travaux	30.975,86 €
TVA 21% sur honoraires	7.389,02 €
Total	589.815,05 €

• Surfaces concernées

surface totale brute (murs, escaliers et caves compris)	339,90 m ²
surface nette des planchers (hors caves et escaliers)	
• duplex – rez-de-jardin	10,00 m ²
• duplex – 1 ^{er} étage	63,20 m ²
• appartement – 2 ^{ème} étage	65,70 m ²
• duplex – 3 ^{ème} étage	00,90 m ²
• duplex – combles	63,40 m ²
surface totale nette planchers utiles	203,20 m ²

• Coût de la rénovation au m²

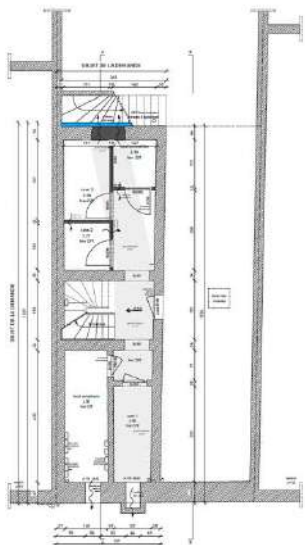
De ces chiffres on déduit les coûts suivants :

• coût de rénovation au m ² brut	1.735 €/m ²
• coût de rénovation au m ² net (*)	2.903 €/m ²

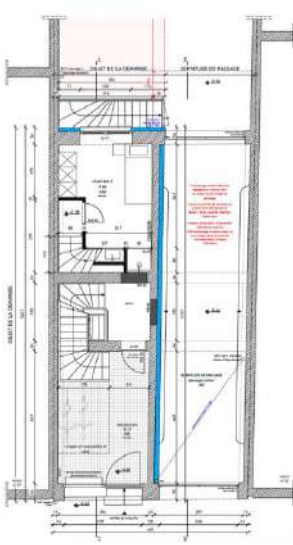
(*) surface de plancher habitable dans l'appartement, à l'exclusion des communs, escaliers, balcons, caves...



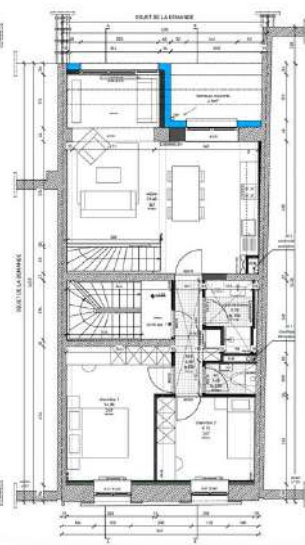
- La rénovation en plans



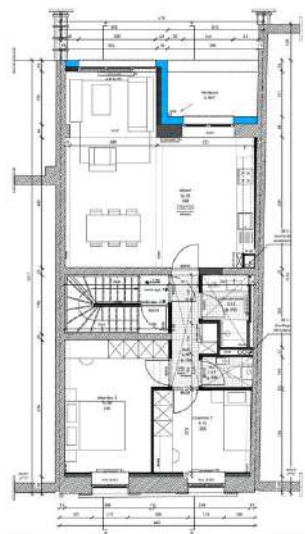
Caves



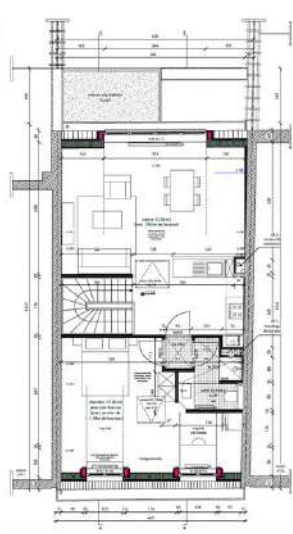
Rez-de-chaussée



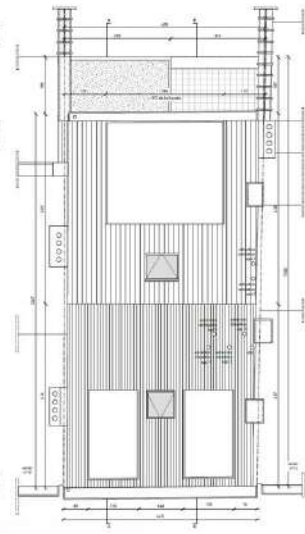
1^{er} étage



2^{ème} étage



3^{ème} étage

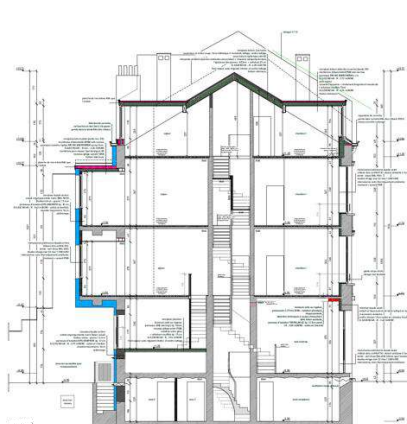


Toitures

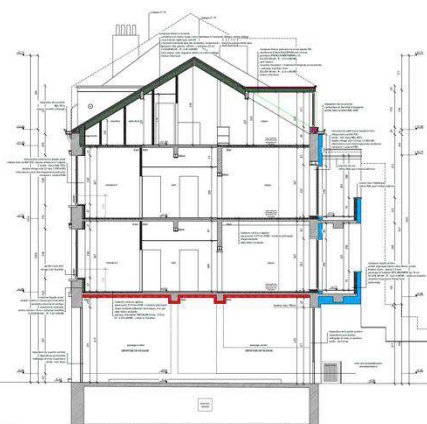


Façade avant

Façade arrière



Coupe AA



Coupe BB

- Quelques photos avant



- Photos du chantier



• Photos après rénovation



42-44 RUE D'ANETHAN

Ce logement de fonction a été divisé en **deux appartements** : celui du 2^{ème} étage offre **1 chambre** et celui du 1^{er} étage profite de la partie arrière du garage pour s'adjoindre **une seconde chambre**. La porte de garage de droite donne accès à un **local commun pour les vélos**.

Comme pour De Mot, nous obtenons le permis fin 2020. Le cahier des charges a été envoyé à 5 sociétés dont 2 contactées pour la première fois sans succès, leurs devis étant 20% au-dessus de celui de l'entrepreneur désigné en novembre 2021. Le dossier de prime est déposé en octobre 2021 encore dans l'ancienne procédure mais nous est renvoyé avec un accusé de réception de dossier incomplet car il manque encore des plans, des photos et des documents cadastraux que Logement pour Tous complète en février.

La promesse arrive fin mars 2022 mais vu son montant trop peu élevé et le refus de la prime façade, nous informons Urban Brussels en juin que nous passons au système Renolution. Le chantier commence fin août mais un mois plus tard, l'entrepreneur nous avertit qu'il n'a pas l'agrément pour procéder au désamiantage plus conséquent qu'estimé initialement. Deux firmes spécialisées remettent offre pour ce travail qui sera exécuté fin novembre après la réception du permis d'environnement spécifique.

Les difficultés et lenteurs habituelles pour ouvrir les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité qui ont considérablement augmenté ces derniers temps vont nous faire perdre beaucoup de temps en relances continues. Dans les immeubles de la STIB, cela se complique encore car les arrivées depuis la rue aboutissent dans un couloir souterrain où passent les câbles à haute tension dont l'accès nous est interdit. Nous devons donc demander l'autorisation pour procéder à des raccordements provisoires en un minimum de temps en attendant les placements définitifs dans les caves auxquelles nous avons accès.

Heureusement, cela n'a pas ralenti la bonne progression du chantier et nous avons pu procéder à **sa réception provisoire au mois de juin**.

• Conception, réalisation et aspects techniques

Le programme

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

- un appartement duplex deux chambres aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage;
- un appartement 1 chambre au 2^{ème} étage ;
-

La conception

Il s'agit d'un bel immeuble de style Art Déco moderniste datant de 1930, laissé à l'abandon depuis longtemps et infesté par les pigeons. Ses dimensions sont assez atypiques avec 11m de façade sur seulement 6m de profondeur.

La façade, avec ses beaux jeux de briques, a été restaurée sans modifier son style mais, dans le respect de celui-ci, de nouveaux petits garde-corps ont été rajoutés par sécurité.

Les deux portes de garage sont également incluses dans la rénovation, celle de droite retrouvant son utilité pour offrir un espace généreux de rangement des vélos et poussettes. Les deux portes extrêmes offrent à chacun des logements son entrée privative à rue. De par l'étroitesse du bâtiment, les deux logements sont traversants et baignés de lumière.

Comme tous les logements rénovés par RENOVASSISTANCE, les performances énergétiques des logements satisfont aux standards actuels autant par l'isolation soignée de la toiture, des murs pignons non chauffés et du plafond de l'entrée carrossable vers la sous-station, que par le choix de chaudières peu énergivores et la pose de châssis et vitrages de dernière génération et. Les façades avant et arrières n'ont pas été isolées par respect du patrimoine.

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



• La rénovation en chiffres

• Budget total de la rénovation :

Travaux incluant une révision de prix de 14 % sur le devis	393.798,08 €
Honoraires architecte, ingénieur, coordinateur sécurité-santé et divers	40.414€
TVA 6% sur travaux	23.627,88€
TVA 21% sur honoraires	12.010,34 €
Total	469.850,30€

A noter, que le montant final du chantier a été finalement moins élevé que celui de la commande ! Ce qui est assez exceptionnel et a permis d'adoucir un peu l'impact de l'inflation importante 14%.

• Surfaces concernées

surface totale brute (murs, escaliers et caves compris)	254 m ²
surface nette des planchers (hors caves et escaliers)	
• duplex 2 chambres –entresol / 1 ^{er} étage	74 m ²
• appartement 1 chambre – 2 ^{ème} étage	49 m ²
surface totale nette planchers utiles	123 m ²

• Coût de la rénovation au m²

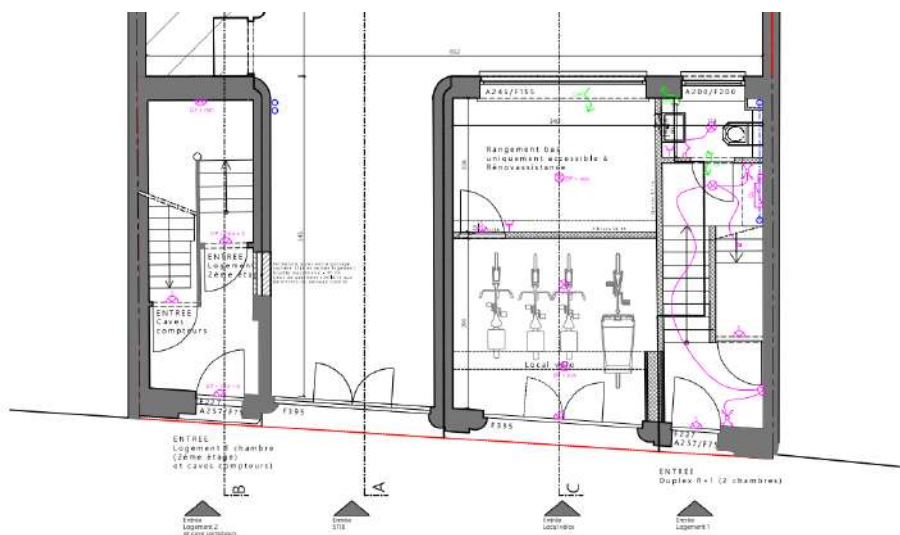
De ces chiffres on déduit les coûts suivants :

• coût de rénovation au m² brut	3.820 €/m²
• coût de rénovation au m² net (*)	3.202 €/m²

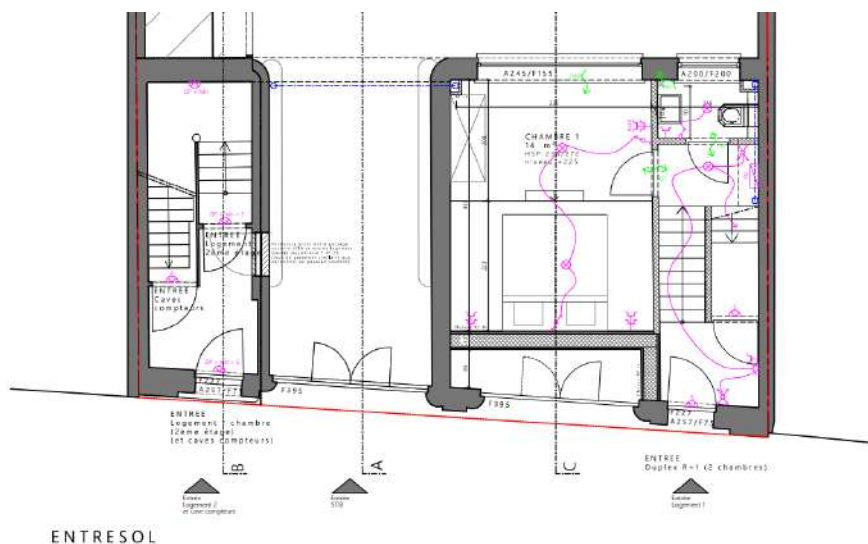
(*) *surface de plancher habitable dans l'appartement, à l'exclusion des communs, escaliers, balcons, caves...*



• La rénovation en plans



REZ DE CHAUSSEE



ENTRESOL



PREMIER ETAGE



SECOND ETAGE

- Quelques photos avant



• Photos du chantier



• Photos après rénovation

Crédit photos : Renovassistance & Maxime Vermeulen pour Arcanne



• 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 **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 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 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** bel immeuble aménagé en un appartement de 2 chambres et deux duplex de 2 et 3 chambres. Il a été 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 inaugurés le 1^{er} septembre

- **rue Josaphat 312 à Schaerbeek** 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 subsidiés mais beaucoup de règles plafonnaient en pratique les montants acceptés et ces plafonds n'étant pas indexés, notre taux de subside 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 devons accumuler l'expérience de plusieurs chantiers avant de connaître notre nouveau pourcentage moyen de subside.



• 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.



• 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 – 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 Cuyllits, président
Philippe Dedobbeleer
Philippe Etienne
Denis Grimberghs
François Ladrière
Françoise Louveaux, administratrice déléguée
Yen Nguyen
Isabelle Seghin
Pierre Thomas
Emmanuel Wauquez

• **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 Deneff, 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**.

