

22 NOVEMBRE 2024

**INAUGURATION D'UN HABITAT GROUPE
DE SIX STUDIOS POUR SENIORS
BOULEVARD BRAND WHITLOCK
105 A WOLUWE-SAINT-LAMBERT**



UNE REALISATION DES ASBL

**RENOVASSISTANCE
FONDATION PRO RENOVASSISTANCE
A.I.S. LOGEMENT POUR TOUS**

• AVEC LA COLLABORATION

**DE L'ASBL HABITAT ET PARTICIPATION
DU C.P.AS. DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT**

AVEC LE SOUTIEN

**DU FONDS GENERET - FONDATION ROI BAUDOIN
DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
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 tous ces intervenants :

- le **FONDS GENERET** hébergé à la **FONDATION ROI BAUDOUIIN** et représenté par Madame Marie-Thérèse Ortmans qui a soutenu ce projet avec enthousiasme. Ce Fonds a financé l'achat du bien et largement contribué à sa rénovation ;
- l'asbl **HABITAT & PARTICIPATION** (1060 Saint-Gilles) qui, en la personne de Madame Caroline Ganna, a accepté d'assurer l'accompagnement collectif des habitants dans le cadre de ce processus d'habitat groupé ;
- le **C.P.A.S. de WOLUWE-SAINT-LAMBERT** qui aide à la sélection des habitants grâce à sa longue expérience d'habitats groupés avec des seniors ;
- 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 ;
- la **RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE** qui octroie des primes à la rénovation et à l'efficacité énergétique, couvrant quelque 20% du coût des travaux ^[1];
- **LOW-A**, à 1050 Ixelles, le bureau d'architecture de Messieurs Maxime Liégeois et Raphaël Tilman, ainsi que leur collaboratrice Sofia Aliaga qui n'a pas ménagé sa peine dans ce chantier à multiples rebondissements ;
- l'entreprise **EAU-COURANT** srl (1080 Molenbeek-Saint-Jean) et à ses gérants Joao Azinheira et Tadeusz Pogwizd qui ont mis toutes leurs compétences et leur énergie pour surmonter les nombreuses difficultés rencontrées sur ce chantier ;
- les consultants en énergie **Energ-Ir** (1360 Perwez), en sécurité **SECURISAN** (1150 Woluwe-Saint-Pierre) et en stabilité **BG(N)S** (6740 Etalle);
- enfin, tous les bénévoles de notre association et particulièrement à notre administrateur technique Pierre Thomas qui a suivi ce chantier au jour le jour.

¹ Sous réserve de l'approbation du dossier suivant la réglementation en cours et des budgets régionaux disponibles.

Un projet ambitieux et un nouveau public-cible pour le 10^{ème} immeuble de la Fondation grâce à de multiples collaborations inédites.



En novembre 2019, lors de la mise en vente par la Commune d'un hôtel de maître transformé en bureaux, nous avons demandé au **Fonds Generet** son soutien pour l'acquérir et développer un projet en ligne avec un de ses objectifs : l'accueil de personnes âgées qui n'ont pas les moyens de se loger décemment sur le marché libre. Ce Fonds a **donc financé entièrement cette acquisition** et notre Fondation signait en septembre 2019 l'acte d'achat ainsi que le **bail à rénovation de 30 ans** avec notre asbl.

Sur 3 niveaux, **6 studios** sont donc destinés à des seniors autonomes désireux de partager des services et des activités dans les locaux du sous-sol (accessibles par ascenseur) ou au jardin (accessible via une « cour anglaise »). Comme ces studios ne sont pas traversants, une **seconde cage d'escaliers** a été ajoutée en façade arrière et, compte tenu du profil des occupants, **un ascenseur** a été intégré au cœur de l'immeuble.

Enfin, une attention particulière a été portée à la **préservation de la façade** : après avoir été **nettoyée**, ses **différents ornements**, témoins du style beaux-arts, ont été conservés tout comme les **châssis remplacés à l'identique** et sans oublier l'imposante porte cochère restaurée et repeinte.





Vu la **complexité et la taille du chantier**, les travaux ont pris plus de temps que d'habitude car après un **désamiantage** préalable par une entreprise spécialisée, les importantes **démolitions** à l'arrière du bâtiment ont nécessité le recours à un bureau conseil en stabilité pour étudier l'importance et l'emplacement des **renforts à rajouter**. Enfin, la **sauvegarde des éléments ornementaux** de la façade à rue a été confiée à une firme experte en ce domaine.

Dès le départ du projet, nous voulions **favoriser une vie communautaire** en offrant un cadre de rencontres dans des espaces intérieurs et extérieurs aménagés en ce sens. Mais les murs seuls ne suffisent pas et nous avons confié à Logement pour Tous la recherche d'animateurs. Multipliant avec succès des contacts auprès de très nombreuses associations, c'est en finale avec **Habitat & Participation**, association spécifiquement orientée vers les seniors, qu'une **convention d'accompagnement social collectif** a été signée.



Par ailleurs, l'AIS et Habitat & Participation seront assistés par le **CPAS de la commune** dans la sélection des habitants, grâce à son expérience d'habitats groupés avec des personnes vieillissantes. Ces partenariats ont été soumis au Fonds Generet qui les a soutenus sans réserve.

• Conception, réalisation et aspects techniques

Le programme

Transformation d'un immeuble de bureaux en logement collectif de 6 unités :

- sous-sol : local commun (surf. nette 37m²)
- rez-de-chaussée : studio 1 (38,35m²) + grand local pour vélos,
- 1^{er} étage : studio 2 (37,2m²) et studio 3 (48,5m²),
- 2^{ème} étage : studio 4 (30,1m²) et studio 5 (46,3m²),
- 3^{ème} étage : studio 6 (56,4m²)

La conception

Les travaux dans le respect du bâti existant visent à réaliser des logements de qualité. Comme un autre objectif du Fonds Genereet est de réhabiliter des biens à valeur patrimoniale, la façade avant a été restaurée et nettoyée en préservant les décors existants. Les châssis ont été remplacés à l'identique par des châssis bois. La cage d'escalier principale et le revêtement de sol du hall d'entrée, éléments majeurs du bâtiment, ont été rénovés.

L'isolation thermique par l'intérieur ou l'extérieur de toutes les parois extérieures est supérieur aux normes actuelles. Le toit à versant et le mansart sont isolés au moyen de fibres de bois. Les nouveaux châssis sont équipés de double vitrage de dernière génération et même de triple vitrage pour la façade arrière. C'est ainsi qu'un niveau énergétique très performant a été atteint avec 4 studios en classe A.

L'ensemble est équipé d'un groupe de ventilation système D. Un ascenseur a été installé au centre de la cage d'escalier et une seconde cage a été ajoutée à l'arrière comme évacuation de secours. Enfin, des faux-plafonds ont été ajoutés pour la protection feu et des panneaux acoustiques placés sur les planchers à chaque niveau.

Les espaces à rue comme le bel étage et le 2^{ème} étage sont maintenus en une seule grande pièce, les espaces servants étant situés au centre du bâtiment. Les logements à l'arrière bénéficient de larges vues vers l'intérieur d'îlot et leur séjour est également généreux. Les salles de douche spacieuses sont équipées d'une barre de maintien et d'un siège pliable. 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 les postes supplémentaires et une révision de prix de 11 % sur le devis initial [2]	1.190.000 €
>> ETUDES	
- Honoraires architecte, ingénieur, coordinateur sécurité-santé et divers	92.000 €
- TVA 6% sur travaux	71.400 €
- TVA 21% sur honoraires	19.320 €
>> FRAIS DIVERS préalables au chantier	15.650 €
Total	1.388.370 €

• Surfaces concernées

surface totale brute (murs, escaliers et caves compris)	604,30 m ²
surface nette des planchers (hors caves privatives et escaliers)	
• local commun – sous-sol	37,00 m ²
• studio 1 – rez-de-jardin	38,35 m ²
• studio 2 – 1 ^{er} étage	37,20 m ²
• studio 3 – 1 ^{er} étage	48,50 m ²
• studio 4 – 2 ^{ème} étage	30,15 m ²
• studio 5 – 2 ^{ème} étage	46,30 m ²
• studio 6 – 3 ^{ème} étage	56,50 m ²
surface totale nette planchers utiles	294 m ²

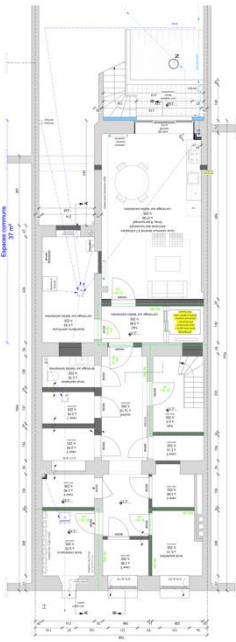
• Coût TVAC de la rénovation au m² et par logement :

• coût de rénovation au m ² brut	2.297 €/m ²
• coût de rénovation par studio	231.395 €/m ²

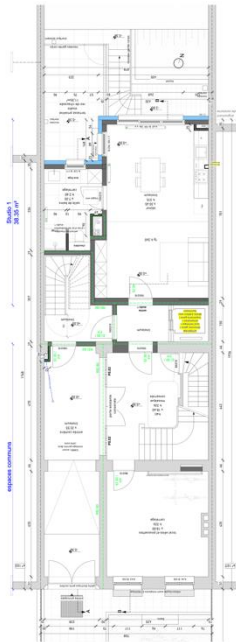
(*) surface de plancher habitable dans l'appartement, à l'exclusion des communs, escaliers, balcons, caves...

² Devis d'octobre 2021 : 1.004.038 EUR HTVA

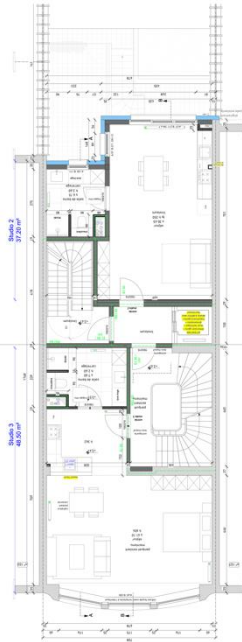
• La rénovation en plans



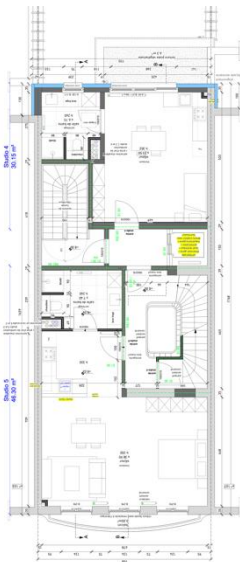
Caves



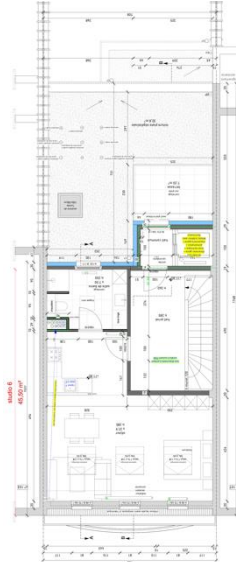
Rez-de-chaussé



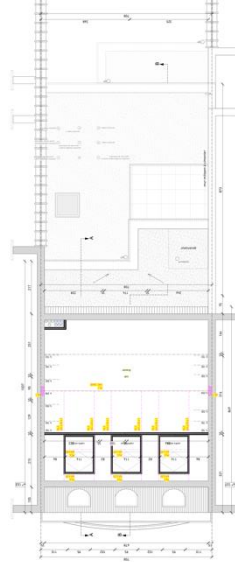
1er étage



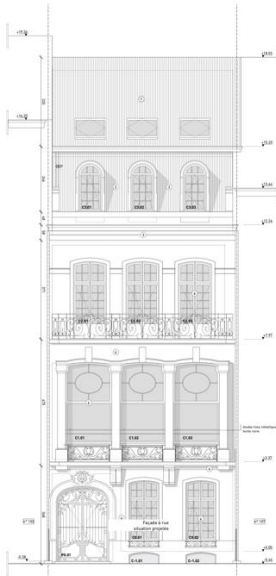
2ème étage



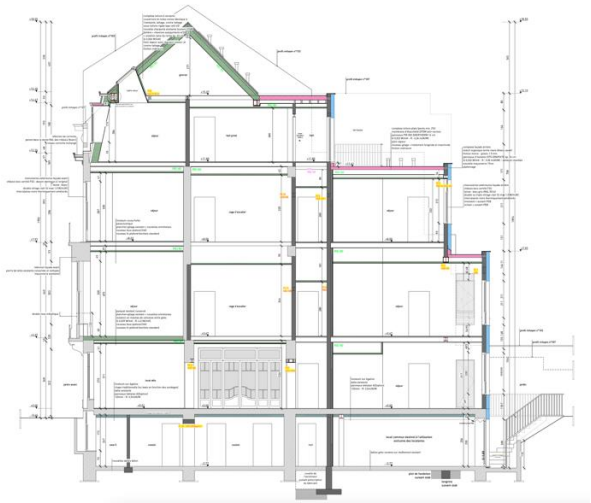
3ème étage



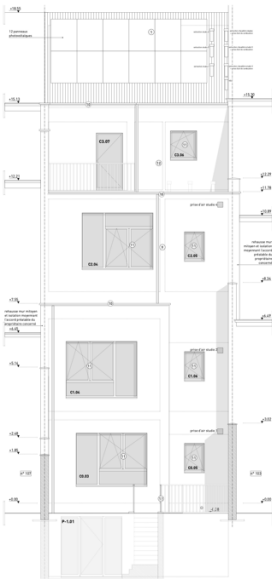
Combles



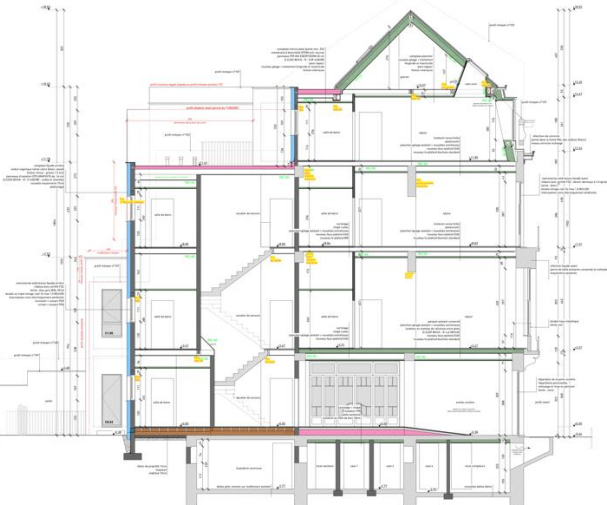
Façade avant



Coupe AA



Façade arrière



Coupe BB

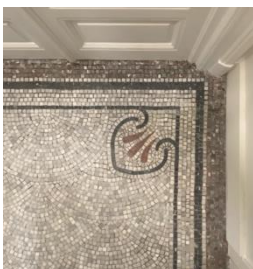
- Quelques photos avant



- Photos du chantier



- Photos après rénovation



• L'asbl RENOVASSISTANCE

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 RENOASSISTANCE. 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 RENOASSISTANCE. 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 RENOASSISTANCE contribue également au financement des rénovations. Ses ressources proviennent de :

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



une pièce sous toit, avant et après rénovation !

• Réalisations de RENOVASSISTANCE

1992

- rénovation de trois maisons abandonnées situées **rue des Fleuristes 31-33-35 à Bruxelles** avec création de neuf logements : deux de 2 chambres, six de 3 et un de 4.

1993

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

1995

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

1996

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

1997

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

1999

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

2000

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

2001

- rénovation d'un immeuble au **rempart des Moines 17 à Bruxelles** divisé en trois appartements de 4 chambres, en collaboration avec les Oeuvres Paroissiales de Bruxelles-Centre.

2002

- acquisition d'une maison **rue de la Prévoyance 5 à Bruxelles**, en reprenant les charges d'emprunt contractées par l'asbl AREHAB pour l'achat et la rénovation de cet immeuble. Propriété transférée à la Fondation PRO RENOVASSISTANCE.

2003

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

2004

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

2005

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

2007

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

2008

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

2009

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

2010

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

2011

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

2012

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

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

2013

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

2015

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

2016

Trois projets inaugurés :

- **rue Rogier 19 à Schaerbeek** le 5 juillet, avec 3 logements de 2 chambres, troisième maison confiée par l'École 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 communal aménagé en un appartement de 2 chambres et deux duplex de 2 et 3 chambres. 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 par la Princesse Claire et la Bourgmestre.

Seront encore inaugurés le 1^{er} septembre

- **rue Josaphat 312 à Schaerbeek**, propriété communale aménagée en 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 le 12 octobre, ce sera au tour des 3 biens confiés par la STIB

- **rue De Mot 15-15A à Etterbeek** avec 3 appartements : un duplex de 3 chambres, un de 2 chambres et un de 1 chambre sous combles ;

- **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

- **blvd. Brand Whitlock 105 à Woluwe-Saint-Lambert**, dernière acquisition de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE financée entièrement par le Fonds GENERET. Inauguré le 22 novembre, ce spacieux immeuble 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 RENOASSISTANCE qui siège au conseil d'administration de **Logement pour Tous**.
- se porte garant du montant de la garantie locative, jusqu'à ce que le locataire ait pu la constituer.
- veille à ce que le locataire occupe le bien en bon père de famille.
- soutient le locataire par un accompagnement social, si le besoin s'en fait sentir.
- entreprend et supervise les travaux d'entretien et de réparation qui sont à charge du propriétaire, principalement l'entretien des équipements ainsi que des petits travaux de remise en état du logement.

Quelles garanties ?

- Le paiement du loyer, que le locataire ait payé ou non, que le logement soit occupé ou non.
- La remise en état en cas de dégradations supérieures à l'usure normale.
- Les états des lieux d'entrée et de sortie ainsi que l'enregistrement du bail.
- La conclusion des contrats d'assurance usuels.

Quels loyers ?

Logement pour Tous propose actuellement aux locataires (dont les revenus sont inférieurs aux revenus d'admission dans le logement social) des loyers maximaux ci-dessous fixés par la Région, les loyers payés aux propriétaires étant majorés au maximum de 27 % par les subsides aux AIS.

• studio	au loyer mensuel de	530 euros
• appartement 1 chambre	au loyer mensuel de	615 euros
• appartement 2 chambres	au loyer mensuel de	711 euros
• appartement 3 chambres	au loyer mensuel de	864 euros
• appartement 4 chambres	au loyer mensuel de	1.019 euros
• appartement 5 chambres et +	au loyer mensuel de	1.276 euros
• maison 4 chambres et +	au loyer mensuel de	1.276 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 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**

Pierre Atquet
Brigitte De Wolf-Cambier
Denis Grimberghs
François Ladrière, président
Gabrielle Lefèvre, secrétaire
Michel Lemaire

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

Sandrine Couturier
Daisy Desablens, présidente
Anne Devresse
François Ladrière
Esther Jakober
Isabelle Seghin
Olivier Van Craenenbroek

• **L'équipe de LOGEMENT POUR TOUS**

Charline Anthouard	Félix Gauvrit
Fatima Benaïda	Chloé Guerin
Volodymyr Berezniuk	Richard Ibambasi
Cédric Bousmanne	Mohamed Kamouch
Marc Buckens, directeur	Félicité Kanyange
Lionel Cassart	Manon Kinkin
Vasco Da Re	Liliana Mutescu
Ann Deneff, resp.gestion.logement	Xavier Smets
Delphine Deraymaeker	Lola Thérache
Frédéric Doperé, resp. admin.& fin.	Olivier Vandentempel, resp. techn.
Abdenour Farhi	Noemi Vankeerberghen

RENOVASSISTANCE ASBL

✉ rue de la Borne 14 bte 10 1080 Bruxelles

☎ 0486.29.25.26 - renovassistance@gmail.com

www.renovassistance.be

TRIODOS IBAN BE61 5230 4038 5017 BIC TRIOBEBB

LOGEMENT POUR TOUS ASBL

✉ rue de la Borne 14 bte 10 1080 Bruxelles

☎ 02.524.54.30 - info@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.

