



Bulletin d'information n° 31 – octobre 2024

renovassistance.be



RENOVASSISTANCE

rénovent des bâtiments pour en faire des logements à finalité sociale

Inauguration du 105 bd Brand Whitlock

vendredi 22 novembre à 12h

Notez déjà la date dans votre agenda : le mail d'invitation suivra prochainement.

Vous trouverez plus de détails sur ce projet dans la rubrique ci-dessous « Chantiers en cours ».

Le mot du président : la dé-prime ?

Chères amies, chers amis,



Les Bruxellois-es engagé-es dans des projets de rénovation ont été alarmé-es par les déclarations de cet été sur l'avenir des primes RENOLUTION. En pleines vacances, on nous annonçait que les budgets de ces primes étaient épuisés pour cette année et qu'aucun dossier ne pourrait plus être introduit après le 15 août 2024, jusqu'à ce qu'un nouveau gouvernement en décide autrement. Rappelons que c'est le seul « subside » que perçoit RENO VASSISTANCE pour assurer son modèle de tiers investisseur social.

Nos rénovations sont possibles grâce à la générosité des propriétaires et à la confiance de nos prêteurs et prêteuses, donateurs et donatrices. Les investissements consentis pour assurer la rénovation complète des immeubles sont essentiellement récupérés par la perception des loyers dans le régime des Agences Immobilières Sociales sur une durée d'environ 30 ans. Les primes perçues représentent en moyenne quelque 20 % du coût des travaux. Vu l'augmentation des prix, nous espérons que le nouveau régime de primes RENOLUTION permettrait d'augmenter ce pourcentage pour garder des délais d'amortissement de l'ordre de 30 années.

Aujourd'hui, la Région de Bruxelles-Capitale se trouve confrontée à des choix budgétaires difficiles. Nous plaçons (avec d'autres associations et coopératives au sein de SOHONET) pour que le soutien des opérations de rénovation élargissant l'offre de logement à vocation sociale soit consolidé dans le cadre d'une filière de rénovation : le Socio-RénoDeal. Reste aux négociateurs de l'accord de gouvernement à mettre cela à l'ordre du jour des prochaines semaines !



En dehors de ce séisme qui nous préoccupe encore, RENO VASSISTANCE a poursuivi sa route au cours de ces deuxième et troisième trimestres. L'AG du 25 avril 2024 s'est déroulée sur le chantier du boulevard Brand Whitlock, que nos membres ont pu ainsi visiter. Elle fut l'occasion de réélire les administrateurs et administratrices en fin de mandat, et d'admettre trois nouveaux membres : Pierre Atquet, Michel Pleeck et Pierre Smets. Que tous et toutes soient ici remercié-es pour leur engagement efficace en faveur de notre asbl.

.../...

Nous avons planché aussi, avec LOGEMENT POUR TOUS, sur la question de la revalorisation de certains loyers. Plusieurs chantiers ont été entamés pour améliorer notre communication ; c'est ainsi que notre site internet a fait peau neuve. Enfin, nous avons rencontré plusieurs jeunes pour voir avec eux comment motiver de plus jeunes à nous rejoindre et assurer ainsi la pérennité de notre action.

Vous l'aurez compris, l'avenir de RENOVASSISTANCE est suspendu aux décisions à venir en matière de primes ; heureusement, les dernières nouvelles iraient dans le sens de leur maintien, en tous cas pour les asbl comme la nôtre.

Philippe Cuyllits

Appel de fonds pour Odon au coeur de l'appel annuel

Notre appel aux dons et prêts vous sera adressé dans quelques jours. Nous y mettrons en évidence le projet ODON décrit ci-dessous.

Bien sûr, tous les prêts consentis à RENOVASSISTANCE assurent le financement général de nos opérations mais compte tenu de l'ampleur de ce nouveau projet, nous avons besoin de nouveaux prêts. De même, tout don, même modeste, nous donne les moyens d'assurer la couverture des intérêts et des maigres frais de fonctionnement nécessaires au développement de notre action.

La rénovation des trois maisons aux 7, 9 et 11 rue Odon à Anderlecht représente un investissement de plus de 1,2 millions et grâce à l'intervention de la Fondation Roi Baudouin, nous avons déjà pu bénéficier d'un don de 250.000 € du Fonds Moulaert-Laloux. Comme indiqué dans l'édito de notre président, nous espérons obtenir des primes à hauteur de 20% de cet investissement. Mais elles sont incertaines et ne seront payées, dans le meilleur des cas, que plusieurs mois après la fin des travaux.



Vous pouvez donc faire un don au Fonds des amis de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE, ou en passant par notre site : renovassistance.be.

Déjà merci de votre soutien pour la réalisation de ce très beau projet.

Amélioration de la PEB des immeubles en gestion

5 rue de la Prévoyance à Bruxelles : achèvement



Cet immeuble de 3 logements avait été rénové il y a plus de 25 ans. Après l'obtention d'un permis en mai 2020, nous y avons effectué d'importants travaux d'isolation de l'enveloppe (toitures, plafond de la cave, façades) pour un total de 155.000 € HTVA. Ils sont terminés depuis la mi-mars 2024.

602 chaussée de Wavre à Etterbeek pour la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

Achetée en 1999, cette maison a été cédée en 2009 à la Fondation lors de sa création mais en nous réservant l'usufruit jusqu'en 2024. Celui-ci arrive donc à échéance et, même s'il y a eu en 2012 quelques travaux de rafraîchissement, une rénovation plus profonde et surtout une mise à niveau de son efficacité énergétique sont à présent nécessaires.



Avec ses 6 chambres, elle aurait pu être divisée mais, vu l'importante demande de grandes maisons, son affectation unifamiliale sera maintenue. Les travaux devraient prendre 6 mois et leur coût est estimé à 150.000 €.

Deux projets en voie d'être signés

Avenue Derache à Ixelles

Près du cimetière d'Ixelles, une conciergerie assez spacieuse nous a été proposée par quelques copropriétaires d'un immeuble. Son assemblée générale a accepté notre proposition d'un bail à rénovation de 30 ans. Nous attendons maintenant l'avis de l'ensemble des propriétaires sur ce projet de bail. Ensuite, une assemblée générale extraordinaire devra en approuver la version finale et mandater le syndic pour la signature de l'acte. Comme on ne modifie ni la structure, ni l'affectation, un permis d'urbanisme ne sera pas nécessaire. L'architecte a déjà été désigné mais on attend la signature de l'acte pour finaliser les plans.



15-17 rue d'Anethan à Schaerbeek –1^{er} étage

L'Institut Technique Cardinal Mercier à Schaerbeek nous a déjà confié plusieurs biens, dont le 2^{ème} étage de cet immeuble rénové en 2016. Suite au départ de l'O.N.E., le 1^{er} étage pourrait également être converti en un logement de 4 chambres. Parallèlement, l'école souhaite mettre fin à sa participation financière annuelle aux travaux pour le 2^{ème} étage, en acceptant en échange un allongement de la convention initiale.



Avec une durée de 40 ans, les 2 conventions pourraient avoir la même échéance.

L'école, n'étant qu'emphytéote, doit obtenir l'accord du propriétaire, qui y est favorable. Il reste maintenant à finaliser ce montage par des actes notariés. En attendant le début des travaux, l'école a organisé une occupation précaire par la famille qui en deviendra ultérieurement locataire sous contrat AIS.

Les chantiers en cours et en préparation

(pour plus d'infos : cliquez sur l'adresse)

105 boulevard Brand Whitlock à Woluwe-Saint-Lambert

Le 22 novembre seront inaugurés 6 studios créés dans cet hôtel de maître acheté par PRO RENOVASSISTANCE à la Commune grâce à un financement intégral par le Fonds Generet, qui a de plus accordé un subside important pour sa rénovation.

Comme il accueillera spécifiquement des seniors, nous avons voulu mettre en place une animation en faisant appel à Habitat & Participation, association spécialisée dans les habitats communautaires. Elle pourra mettre à profit les espaces

communs du sous-sol. Pour la sélection des habitants, nous pourrions compter sur l'appui du CPAS de la commune.

La taille de l'immeuble et l'ampleur des travaux ont fait de ce chantier un des plus importants réalisés à ce jour : désamiantage, importantes démolitions, renforts de la structure, ascenseur, seconde cage d'escalier imposée par les pompiers, respect des éléments décoratifs de la façade.

Un bail de 30 ans avec la Fondation nous permettra d'en amortir le coût.



7, 9 et 11 rue Odon à Anderlecht

Notre rapport d'activité 2023 a détaillé la genèse de ce projet qui a conduit la Fondation PRO RENOVASSISTANCE à signer fin janvier avec la Commune une emphytéose de 99 ans pour ces 3 petites maisons mitoyennes. RENOVASSISTANCE en sera locataire pendant 38 ans.

Comme à Brand Whitlock, cette opération n'a été possible que grâce au financement d'un autre fonds hébergé à la Fondation Roi Baudouin. Ce fonds "La Rainette" participe à la création de logements pour sans-abri et nous a amenés à conclure également un partenariat avec deux maisons d'accueil : L'Escale et La Casa Hestia.

En juin, la demande de permis d'urbanisme a été déposée pour aménager dans chaque maison un studio au rez-de-chaussée, un appartement de 4 chambres aux 3 étages et un partage des jardins entre ces entités. Sauf problème, le contrat d'entreprise pourrait encore être signé à la fin de l'année et d'ici au démarrage du chantier, nous avons

proposé à nos amis afghans d'occuper les 7 et 9, continuant une collaboration commencée en 2015.



15 rue J.-A. De Mot à Etterbeek

La réception provisoire des travaux a eu lieu fin janvier 2024 et les entrées des locataires dans les 3 appartements se sont échelonnées au cours des semaines suivantes.

La fin de ce chantier a été retardée notamment par des travaux de raccordement aux égouts, fin septembre 2023. Ils ont été compliqués par la présence d'importants caniveaux souterrains destinés à des câbles reliant, sous l'immeuble, la sous-station STIB à la rue.



Comment pourrions-nous « intéresser » un public « 30-50 » ?

L'enquête menée l'an dernier auprès de nos sympathisant-es a mis en lumière notre ancrage très important auprès d'un public âgé de plus de 60 ans, ce qui pose question pour la pérennité de notre association.

Estimant utile d'interroger un public de « 30-50 » sur ce que devraient être notre communication et notre financement ainsi que sur les compétences requises pour les mettre en œuvre, nous avons réuni, le 7 septembre, 12 « jeunes », venus d'horizons divers, pour un atelier de recherche créative encadré par une professionnelle de l'animation de groupe et de l'intelligence collective.

Merci pour leur collaboration ! La synthèse des pistes dégagées sera présentée prochainement au CA.

Des nouvelles de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

Notre conseil d'administration vient d'accueillir un nouveau membre en la personne de Pierre Atquet, ingénieur expert en construction. Ses compétences nous seront très utiles pour assurer le suivi de la gestion des 4 immeubles qui vont réintégrer le patrimoine de la Fondation au 1er novembre.



Gabrielle Lefèvre a cédé la présidence à François Ladrière mais reste administratrice. Elle reprend la fonction de secrétaire à la suite du départ de Nicole Bivort après 12 années de très « bons et loyaux » services ! Que Nicole en soit remerciée, d'autant qu'elle reste une bénévole sur laquelle nous savons pouvoir compter !

Notre site Internet a fait peau neuve

Nous vous invitons à (re)découvrir notre site internet réactualisé. Les informations sont toujours aussi complètes mais plus claires, et au départ d'un même site, on a accès à celui de l'ASBL et à celui de la Fondation



N'hésitez pas à le faire connaître autour de vous.

Vous pouvez nous aider par :

• un don au FONDS DES AMIS DE LA FONDATION PRO RENOVASSISTANCE - compte IBAN BE10 0000 0000 0404 de la Fondation Roi Baudouin avec la réf. 018/0790/00042 - fiscalement déductible à partir de 40 €



(pour effectuer un don sécurisé en ligne : cliquer ICI)

- un prêt accordé pour une durée de 5 ans minimum, sans intérêt mais remboursable majoré de l'indexation limitée à une moyenne annuelle de 2% ; le précompte étant à charge du prêteur ;
- un legs à la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE ;
- la mise à disposition d'un immeuble à rénover.

Pour plus de détails : cliquer ICI

(renseignements : 0486.292.526)



rue de la Borne 14 bte 10 - 1080 Molenbeek-Saint-Jean
0486/292.526 renovassistance@gmail.com

Si vous souhaitez ne plus recevoir ce bulletin d'information, vous pouvez vous désinscrire en nous envoyant un e.mail à l'adresse ci-dessus.

