



Bulletin d'information n° 30 – décembre 2023

renovassistance.be

prorenovassistance.be



RENOVASSISTANCE

rénove des bâtiments pour en faire des logements à finalité sociale

Le mot du président : tout va bien ?

Chères amies, chers amis,

Ça y est ! il n'y a plus de problème de logement à Bruxelles ; il n'y a plus une seule famille démunie mal logée ; RENOVASSISTANCE peut fermer boutique ! Ah que j'aimerais pouvoir vous annoncer cela. Sans y croire du tout, je formule le vœu pieux de pouvoir un jour vous tenir ce discours.

Aujourd'hui, la réalité est malheureusement tout autre, et notre action plus que jamais nécessaire.

Cette année 2023 fut chargée en prospections, chantiers et événements, avec pas moins de 7 inaugurations de biens rénovés, ajoutant ainsi 17 logements à notre parc.

A première vue, cela semble être un record et on ne peut que se réjouir de voir enfin s'achever tous ces chantiers. En réalité, ces projets qui auraient dû être terminés en 2021 et 2022, se sont clôturés avec un retard de plusieurs mois (cf. infra) pour les raisons déjà expliquées précédemment, ce qui pèse sur leur équilibre budgétaire car la durée pendant laquelle nous percevons leurs loyers, a été raccourcie d'autant.



Dans le bulletin précédent et dans le rapport annuel, nous avons donné un large écho à notre journée de réflexion fin 2022 dont l'objectif était de repenser notre modèle de fonctionnement. Cet échange d'idées aussi riches que novatrices va être à présent traduit en actions concrètes à court et moyen terme, formulées par les 3 groupes de travail que nous avons mis sur pied : technique, financier et politique. Se réunissant régulièrement, ils font remonter au Conseil d'administration les points qui engagent l'avenir de notre association et auxquels nous consacrons des réunions spécifiques, en plus de nos conseils mensuels. Une première synthèse de ces travaux suivra dans le prochain rapport annuel.

Beaucoup de pain sur la planche, donc, et je veux remercier ici nos administrateurs·trices et nos collaborateurs·trices, tous et toutes bénévoles, qui font vivre notre association au quotidien et abattent avec enthousiasme un boulot considérable.

Merci aussi à vous qui soutenez notre action. Je terminerai en vous souhaitant d'excellentes fêtes de fin d'année et une année 2024 apaisée et constructive.

Philippe Cuyllits

Les fins de chantiers ont respecté le calendrier prévu

(pour plus d'informations, cliquez sur les adresses)

Comme annoncé dans le mot du président, et à l'exception d'un projet, tous nos chantiers sont (quasi) achevés et ont été inaugurés avec la solennité de circonstance ainsi que de nombreux échos dans la presse.

61 rue Bonaventure Jette



(duplex 2 ch. + duplex 3 ch. + appart. 1 ch.)

L'inauguration s'est déroulée le 16 février en présence du Prince Laurent de la Princesse Claire, présidente d'honneur de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE, et de madame Claire Vandevivere, bourgmestre de Jette.

48 rue G. Eekhoud Schaerbeek



(duplex 3 ch. + 2 appart. 1 ch.)

L'inauguration a eu lieu le 25 avril en présence du Prince Laurent, de la Princesse Claire et de madame Cécile Jodogne, bourgmestre de Schaerbeek.



Le 1^{er} septembre, nous n'avons convié que les propriétaires :

- la commune de Schaerbeek et sa bourgmestre pour le **312 rue Josaphat à Schaerbeek** (deux duplex 2 ch. + studio) ;
- la Région de Bruxelles-Capitale pour le **406 chaussée de Haecht à Schaerbeek** (deux appart. 2 ch.).



**42-44 rue
d'Anethan**



**57 rue de la
Mutualité**



**15 rue Jean-André
De Mot**

Le 12 octobre, c'est avec un bus de la STIB. que nous nous sommes rendus dans les 3 maisons qu'elle nous a confiées pour 50 ans, en commençant par le **57 rue de la Mutualité à Forest** (unifamiliale de 3 ch.), puis en s'arrêtant à midi au **15 rue J-A De Mot à Etterbeek** (3 appart. de 3, 2 et 1 ch.) pour une réception rehaussée par la présence du CEO de la société, Brieuc de Meeûs et du bougmestre d'Etterbeek, Vincent De Wolf. Le trajet s'est achevé au **42-44 rue d'Anethan à Schaerbeek** (appart. 2 ch. + appart. 1 ch.).

Comme d'habitude, nous avons reçu de nombreux éloges sur la qualité de ces rénovations, cette fois un peu particulières puisque situées à l'avant d'un site industriel. L'inauguration s'est déroulée en présence de madame Cécile Jodogne.

105 boulevard Brand Whitlock à Woluwe-Saint-Lambert

La fin des travaux est prévue pour la mi-2024. Dans cet immeuble nous allons créer 6 studios avec des espaces collectifs au rez et au sous-sol.

Ce projet est exceptionnel à de nombreux égards :

- l'achat de ce bâtiment par PRO RENOVASSISTANCE à la commune a été entièrement financé par le Fonds Generet, qui a également accordé un subside important pour sa rénovation à la condition d'y accueillir spécifiquement des seniors plutôt que des familles comme habituellement ;

- au lieu de rénover comme souvent une maison de ville entre pignons, nous réaffectons en logements un hôtel de maître qui avait été transformé en bureaux par la commune ;

- nous avons prévu un ascenseur et une seconde cage d'escalier à l'arrière, imposée par les pompiers ;

- à côté de la gestion locative normale assurée par Logement pour Tous, nous avons estimé indispensable de faire appel à Habitat & Participation, association spécialisée dans l'animation d'habitats communautaires.

Vu la complexité du chantier, les travaux prendront davantage de temps car, en plus du désamiantage, nous avons procédé à d'importantes démolitions à l'arrière du bâtiment et posé les renforts nécessaires.



Les communes restent notre principale source de projets

Cela ne veut pas dire pour autant que chaque contact soit couronné de succès ! Généralement, les négociations avec ces administrations sont longues, vu les différents niveaux de pouvoir intervenant dans la décision.

Evere

Le bail emphytéotique d'une maison unifamiliale, en préparation chez le notaire, a été annulé par la Région car ce marché ne respecterait pas les règles à suivre pour les marchés publics. Depuis lors, la commune cherche comment passer valablement ce marché sans contrevenir à ces règles.

Etterbeek

Le service des travaux nous avait contacté pour rénover éventuellement une maison dont il n'avait plus l'usage. Avec 5 m. de large seulement, ce bien était assez difficile à reconfigurer et, pour rester dans une durée de bail acceptable, il fallait une participation du propriétaire de 50.000 €, budget dont la commune ne disposait pas. Elle a donc vendu cette cure.

Woluwe-Saint-Lambert

Nous avons examiné l'an dernier avec la commune la réhabilitation d'une belle cure dont une paroisse n'avait plus l'usage. Le partage des droits de propriété entre celle-ci et la commune pouvait conduire à une longue période de controverses. Finalement, les scouts devant quitter leur ancien local, la commune a accédé à leur demande de disposer de cette maison.

Anderlecht

Près de la Pede, la commune nous a proposé une maison vide depuis longtemps. Nous n'avons pas donné suite vu son isolement, l'absence d'égouts, les 4 façades à isoler et la modicité du revenu d'un seul logement.

Anderlecht

Un projet englobant 3 maisons est en passe d'être bouclé. Suite à la visite du 175 avenue d'Itterbeek organisée en mai 2022 à l'intention du bourgmestre, de l'échevine du logement et de celle de la rénovation urbaine, nous avons été approchés pour la rénovation d'une rangée de petites maisons unifamiliales qui ne sont plus louables en l'état.

Nous avons proposé de réaménager trois d'entre elles en les divisant en un studio au rez-de-chaussée, un appartement 4 chambres aux étages et la terrasse arrière partagée entre les 2 logements.

Donnant la préférence à un bail emphytéotique, la commune a demandé, pour éviter toute contestation ultérieure, une estimation au Comité Régional d'Acquisitions Immobilières qui a fixé sur 99 ans un canon pour chaque maison. La Fondation PRO RENOVASSISTANCE en deviendra ainsi leur quasi-propriétaire.

Le financement sera réalisé par un subside du fonds La Rainette hébergé à la Fondation Roi Baudouin, à condition que le projet prévoie l'accompagnement des locataires à la suite de leur hébergement dans une maison d'accueil prenant en charge des personnes sans-abri. Un partenariat va être conclu entre Logements pour tous et deux d'entre elles.

Ensuite, comme d'habitude, la Fondation confiera à l'ASBL les travaux de rénovation, estimés à plus de 1,3 Mio., moyennant une mise à disposition de 38 ans.

Autres contacts

Nous avons des contacts avec des personnes privées ou des communautés. Ces projets se situent souvent dans des contextes très différents les uns des autres.

A **Ixelles**, une conciergerie assez spacieuse nous est proposée par plusieurs copropriétaires d'un immeuble. Nous leur avons annoncé que le budget serait le double de l'estimation reçue du syndic et il faudra attendre la prochaine assemblée générale pour que cette proposition soit examinée.

A **Etterbeek**, nous venons de faire offre pour une petite maison unifamiliale. Comme souvent, nous butons sur le plafond de la durée maximale de 30 ans pour nos conventions, qui nécessite alors une participation du propriétaire de plus en plus importante, se montant ici à 18% du coût total. Nous attendons sa réponse.

A **Woluwe-Saint-Pierre**, sur le vaste site de la Fraternité du Bon Pasteur, trois logements sont loués via Logement pour Tous, dont un venait de se libérer et nécessitait une remise à niveau importante.

L'ampleur de l'investissement a motivé les responsables à le postposer jusqu'à une vision plus claire quant à l'avenir de l'ensemble du site.

La négociation la plus aboutie jusqu'à présent concerne une belle maison de ville située à **Bruxelles Centre**, propriété d'une paroisse. Nous n'aurons cependant pas la jouissance de la totalité de l'immeuble car l'école voisine voudrait disposer de locaux au rez-de-chaussée et sous-sol, et surtout profiter du jardin pour agrandir les espaces de récréation des élèves. Cela nécessitera donc un allongement de la durée de la mise à disposition car il y aura un logement – et donc un loyer – en moins.

Appel de fonds annuel

Comme à chaque fin d'année, nous lançons un appel aux prêts et dons pour financer les projets présentés ci-dessus.

Le financement des rénovations est un défi que nous sommes toujours parvenus à relever en comptant exclusivement sur le soutien de celles et ceux qui partagent notre vision.

Bon nombre d'entre vous nous ont déjà aidés par un prêt ou un don mais c'est le moment de nous renouveler votre confiance et surtout de faire connaître notre action autour de vous. (cf. les références à la dernière page)

A vos agendas

Bloquez la date du vendredi 26 janvier 2024 de 18 h jusqu'à 21h. Nous vous invitons à une soirée de gala à l'occasion des 15 ans de la **Fondation PRO RENOVASSISTANCE**. Cela aura lieu dans Salle des Glaces du Parlement bruxellois en présence de la présidente d'honneur, la Princesse Claire.

Sont invité.e.s : nos donateurs-trices, nos prêteurs.euses, nos ami.e.s et soutiens divers ; les membres de la Fondation et de l'ASBL RENOVASSISTANCE ; les membres des Conseils d'administration des associations partenaires (LPT, Fair Ground, CLTB, Sohonet, RBDH, Réseau Habitat,...) ; des associations philanthropiques ; les parlementaires bruxellois.es qui s'intéressent à notre problématique ; les représentant.e.s de la Région bruxelloise.

Important : pour des raisons de sécurité, les personnes invitées devront préalablement s'inscrire.

La soirée sera musicale avec le Chœur de Mélin : morceaux musicaux joués et chantés en alternance avec de brèves prises de parole. Elle se clôturera par un « walking dinner » en musique également (plus d'informations suivront).

Don d'un immeuble à la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

En 2008, l'ASBL CRISI avait concédé un droit de superficie de 25 ans à RENOVASSISTANCE sur sa maison du 5 Parvis Notre-Dame à Laeken, où elle a ses bureaux au rez-de-chaussée. Son administratrice a souhaité pérenniser l'affectation sociale de cette maison en nous la confiant.

Par un acte notarié, elle vient d'en céder à titre gratuit son tréfonds à la Fondation. En échange, notre ASBL prendra à sa charge l'entretien général de l'immeuble (y compris le rez qui restera occupé par le CRISI jusqu'en 2032) et s'engagera à maintenir l'affectation sociale des logements aux étages et de locaux au rez-de-chaussée pour des associations locales et des activités collectives au bénéfice des locataires et du quartier.



Enquête

Cet été nous avons réalisé une enquête afin de savoir comment nos sympathisant.e.s perçoivent notre association. Nous voulions nous mettre à l'écoute de notre « communauté », et faire évoluer notre communication en identifiant des axes de développement et d'amélioration.

Sur 902 questionnaires envoyés (dont 36 non délivrés), 56 réponses ont été reçues (taux de réponse = 6,5 %).

Profil des répondant.e.s :

- 2/3 de plus de 65 ans ;
- masculin à 75% ;
- 66% nous soutiennent depuis plus de 10 ans ;
- 20% nous ont rejoints depuis moins de 3 ans.

Vecteur de notoriété

Le bouche à oreille est largement le vecteur principal et l'adhésion à notre projet est motivée par la volonté de contribuer concrètement à l'augmentation de logements pour un public précarisé, mais aussi par la confiance dans la gestion de notre association.

Canaux de communication

La lettre d'information est privilégiée et reçoit une évaluation globalement positive à très positive.

Les sujets à aborder sont les chantiers, les bénéficiaires et la politique du logement à Bruxelles.

Le site internet est moins connu et utilisé mais il reçoit une évaluation globalement positive.

60 % des répondant.es ne sont pas favorables à une présence plus active sur les réseaux sociaux, parmi lesquels Facebook est le plus cité.

Suggestions

Notre communications devrait privilégier :

- les relais dans la presse ;
- les conférences débats ;
- les inaugurations.

Notre plus-value

Les répondant.e.s mettent en avant :

- le modèle win-win associant propriétaires, prêteurs.euses et bénéficiaires ;
- la dimension sociale favorisant l'accès d'un public précarisé au logement ;
- le professionnalisme ;
- la qualité de la gestion.

Adhésion

Les arguments mis en avant portent sur :

- le sérieux ;
- la compétence ;
- le dynamisme ;
- l'engagement bénévole ;
- l'utilité sociale de l'épargne par un placement éthique et socialement responsable.

Merci pour les nombreux messages d'admiration, de félicitations et d'encouragements à poursuivre, ainsi que les suggestions pour développer notre action par des projets de plus grande ampleur ou un élargissement géographique.

Merci également à celles et ceux qui ont pris de leur temps pour répondre à cette enquête ou qui ont essayé mais se sont heurté-es à des difficultés techniques de connexion.

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 ;



(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.

