19 NOVEMBRE 2026

INAUGURATION

• DE TROIS APPARTEMENTS
ET TROIS STUDIOS
DANS TROIS MAISONS
RUE ODON 7, 9, 11 À ANDERLECHT
• D'UN APPARTEMENT
RUE GÉNÉRAL MÉDECIN DERACHE 96 À IXELLES
• D'UNE MAISON UNIFAMILIALE
CHAUSSÉE DE HAECHT 1295 À HAREN
•

UNE REALISATION DE

RENOVASSISTANCE asbl
FONDATION PRO RENOVASSISTANCE fup
A.I.S.LOGEMENT POUR TOUS asbl

• AVEC LA COLLABORATION

DU FONDS LA RAINETTE
DU FONDS MOULAERT-LALOUX
DES MAISONS D'ACCUEIL CASA HESTIA ET ESCALE
DE L'ACP RESIDENCE MARIE-ASTRID
DE LA STIB
ET DE NOMBREUSES PERSONNES PRIVÉES

a.s.b.l.
RENOVASSISTANCE

• Remerciements

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

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-fondée et que nous mandatons pour assurer l'entièreté de la gestion locative de tous nos immeubles

le Fonds **LA RAINETTE** qui a permis à la Fondation PRO RENOVASSISTANCE d'acquérir un droit d'emphytéose de 99 ans pour les maisons rue Odon

le Fonds **MOULAERT-LALOUX** qui a soutenu par un don significatif la création des studios à la rue Odon

la **FONDATION ROI BAUDOUIN** qui nous a mis en relation avec ces Fonds

les maisons d'accueil **CASA HESTIA** et **ESCALE** qui vont proposer les locataires issus du sans-abrisme pour la rue Odon et les encadrer

LA COMMUNE D'ANDERLECHT qui nous a cédé une emphytéose de 99 ans pour les trois maisons de la rue Odon et octroyé le permis d'urbanisme pour leurs transformations

L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble RÉSIDENCE MARIE-ASTRID 96 rue Général Médecin Derache, qui a mis à notre disposition l'ancienne conciergerie de l'immeuble

La **STIB**, qui nous a confié un quatrième immeuble 1295 chaussée de Haecht

le bureau d'architecture **APRIM ARCHITECTURE,** qui a assuré la mission d'architecture du projet Odon

le bureau d'architecture **LOW-A** qui a assuré la mission d'architecture du projet Derache

le bureau d'architecture **AAA - ARCHITECTUURATELIER AMBIORIX** qui a assuré la mission d'architecture du projet Haecht

l'entreprise **COVBAT,** qui a réalisé les travaux du chantier Odon et de la chaussée de Haecht

l'entreprise **EAU-COURAN**T qui a réalisé les travaux du chantier Derache

les consultants en stabilité, performance énergétique, coordination sécurité-santé qui ont collaboré à ces différents chantiers

enfin, tous les bénévoles de notre association et particulièrement :

- notre administrateur Denis Grimberghs qui a conduit les négociations pour l'acquisition des immeubles et pour l'obtention des soutiens des Fonds La Rainette et Moulaert-Laloux.
- nos administrateurs techniques Michel Billiet qui a suivi le chantier Odon, et Pierre Thomas qui a suivi les chantiers Derache et Haecht au jour le jour.



• L'asbl RENOVASSISTANCE

Bâtir la dignité

Primée par la Fondation Roi Baudouin, et soutenue au départ par la Commission des Communautés européennes, l'asbl RENOVASSISTANCE a aujourd'hui 38 ans d'existence et a déjà rénové plus de 160 logements à Bruxelles dans près de 60 immeubles.

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 (assurance, précompte,…) 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

En l'absence actuelle de primes, qui couvraient avant l'abandon des Primes RENOLUTION environ 20% des coûts, 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 majorés de l'index plafonné à 2%
- **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 Œuvres Paroissiales de Bruxelles-Centre asbl, Huis van Vrede vzw, et l'école Saint-Jean-Baptiste.

2000

• restauration d'une annexe d'immeuble **rue Camusel 5 à Bruxelles** en y aménageant un petit appartement à 2 chambres ;

• également **à Bruxelles rue d'Anderlecht 36**, rénovation d'un appartement de 2 chambres.

2001

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

2002

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

2003

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

2004

• réhabilitation d'un immeuble **rue du Chevreuil 2 à Bruxelles** avec création de deux appartements d'1 chambre et d'un appartement de 3 chambres ;

• rénovation d'un immeuble **rue de la Victoire 104 à Saint-Gilles** aménagé en deux appartements de 3 chambres et un appartement de 1 chambre ;

• rénovation d'une maison **rue de la Ruche 26 à Schaerbeek** divisée en un appartement 2 chambres et deux de 3 chambres ;

• restauration d'un immeuble **rue Haute 245 à Bruxelles** pour y faire deux appartements de 2 chambres et un appartement de 5 chambres.

2005

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

2007

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

2008

• réhabilitation d'un immeuble **rue Théodore Verhaegen 149-151 à Saint-Gilles** pour y aménager deux appartements de 2 chambres et un de 3 chambres ;

• rénovation d'un immeuble au **boulevard Lambermont 35 à Schaerbeek** avec création de deux appartements de 3 chambres.

2009

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

2010

• rénovation d'un appartement à 1 chambre **avenue des Gloires Nationales 50 à Ganshoren**. Propriété transférée à la Fondation PRO RENOVASSISTANCE ;

• réhabilitation d'une maison **rue Vandeweyer 41 à Schaerbeek** avec création de trois appartements de 2, 3 et 5 chambres ;

• rénovation d'un immeuble **rue Portaels 44 à Schaerbeek** appartenant à l'Institut Technique Cardinal Mercier avec l'aménagement d'un appartement d'1 chambre et deux de 2 chambres ;

• collaboration avec la Commune d'Evere pour rénover une maison unifamiliale de 4 chambres **rue Stuckens 19 à Evere.**

2011

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

2012

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

• ainsi que d'un immeuble **chaussée de Mons 1447 à Anderlecht** divisé en un appartement de 2 chambres et un duplex 3 chambres ;

• rénovation en profondeur de la maison acquise en 1999 **chaussée de Wavre 602 à Etterbeek.**

2013

• rénovation d'un immeuble **rue de Chambéry 21 à Etterbeek** appartenant à « L'Arche » aménagée avec un studio, deux appartements de 2 chambres et deux de 3 , inauguré le 15 janvier;

• inauguration le 11 février **rue Seutin 13 à Schaerbeek** aménagé en deux appartements de 2 chambres et un de 3 chambres ;

• inauguration le 27 février de la maison **rue Dr De Meersman 17 à Anderlecht**. comprenant deux appartements de 2 chambres et deux de 3 ;

• entrée le 1er août des locataires r**ue Willemijns 205 à Anderlecht** pour occuper deux appartements de 1 chambre ainsi qu'un duplex de 3 chambres ;

• 100ème logement dans l'immeuble **rue d'Itterbeek 179 à Anderlecht** inauguré le 30 septembre en présence de la présidente d'honneur de la Fondation, la Princesse Claire et de son mari, de la Ministre du Logement, Céline Fremault, du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Anderlecht, de représentants des médias et de plus d'une centaine de sympathisants et d'amis. Cet immeuble offre au rez un studio pour une personne à mobilité réduite, un appartement de 1 chambre et un duplex de 3.

2015

• inauguration le 24 février en présence du couple princier de la maison achetée par la Fondation PRO RENOVASSISTANCE **avenue Eekhoud 46 à Schaerbeek** aménagée en deux appartements de 1 chambre et un duplex de 3 chambres ;

• rénovation du **15 rue Seutin à Schaerbeek** inauguré le 26 novembre et aménagé en un appartement de 1 chambre pour personne à mobilité réduite, deux appartements de 2 chambres et un appartement de 3 chambres.

2016

Trois projets inaugurés :

• **rue Rogier 19 à Schaerbeek** le 5 juillet, avec 3 logements de 2 chambres, troisième maison confiée par l'Ecole Sainte Marie La Sagesse après les 13 et 15 rue Seutin ;

• **rue d'Anethan 15-17 à Schaerbeek** le 25 septembre avec un grand appartement de 4 chambres au 2ème étage d'un bâtiment appartenant à l'Institut Tech. Cardinal Mercier ;

• **rue Hap 83 à Etterbeek** le 28 septembre pour 3 appartements de 1, 3 et 4 chambres.

2018

• **avenue Huart Hamoir 124 à Schaerbeek** inauguré le 18 juillet où un petit immeuble de 3 étages d'un propriétaire privé offre 2 logements de 2 chambres et un de 3.

2019

• **blvd. Van Haelen 54 à Forest** où un immeuble de la Commune de Forest a été aménagé en trois logements de 1,2 et 3 chambres, inaugurés le 25 avril,.

2020

• **rue Godefroid de Bouillon 55 à St.-Josse-ten-Noode** avec maintien des deux logements de 2 chambres au 1° et de 1 chambre au 2° ; inauguré le 18 février.

• **avenue Winston Churchill 234**, studio rénové en collaboration avec une asbl s'occupant de réinsertion sociale

2021

• **rue Dieudonné Lefèvre 47 à Laeken,** petite maison de 4 chambres avec jardin qui n'a été inaugurée 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'Itterbeek à Anderlecht,** ancien bâtiment industriel voué à la démolition et transformé en trois logements de 2 chambres plus, au rez-de-chaussée, un appartement de 1 chambre pour personne à mobilité réduite.

2022

• **avenue Dailly 134 à Schaerbeek** 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

• **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

• **rue De Mot 15-15A à Etterbeek,** immeuble confié par la STIB, où on réalise 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**, immeuble confié par la STIB, où on réalise un appartement de 1 chambre et un duplex de 2 chambres

• **rue de la Mutualité 55-57 à Forest**, immeuble confié par la STIB, 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.

2025

• rénovation lourde de l'immeuble **602 Chaussée de Wavre**, appartenant à la Fondation, toujours maintenu en maison unifamiliale, et gros travaux de rénovation et d'entretien dans plusieurs autres immeubles (**rue des Fleuristes, rue de Hollande,…)**

2026

• inauguration de 3 studios et 3 appartements triplex dans 3 maisons **rue Odon 7, 9, 11**

• inauguration d'un appartement 1 chambre dans l'ancienne conciergerie d'un immeuble **rue Général Médecin Derache 96 à Etterbeek**

• inauguration d'une maison unifamiliale dans un immeuble confié par la STIB, **chaussée de Haecht 1295 à Haren**

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.



• 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 à 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 immeubles lui permettent d'augmenter le nombre de logements rénovés par l'asbl et lui donneront à terme des moyens propres pour réaliser ses objectifs.

Le conseil d'administration est composé de membres désignés par l'asbl RENOVASSISTANCE et de membres cooptés.

Depuis juin 2010, Son Altesse Royale la Princesse Claire a accepté la présidence d'honneur de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE.

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

• L'asbl LOGEMENT POUR TOUS

L'agence immobilière sociale **Logement pour Tous – Ieder zijn woning** a été constituée le 2 juillet 1996 pour assurer de façon concrète l'intégration de personnes en situation précaire, en permettant l'accès à des logements décents, à moindre coût.

Logement pour Tous a été fondée par six associations partenaires : Arehab asbl, Ciris asbl, Convivence/Samenleven asbl, Le Home Familial Bruxellois/Het Brussels Thuis scl, RENOVASSISTANCE asbl et 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 du 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**.
• 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	459 euros
• appartement 1 chambre	au loyer mensuel de	529euros
• appartement 2 chambres	au loyer mensuel de	618 euros
• appartement 3 chambres	au loyer mensuel de	741 euros
• appartement 4 chambres	au loyer mensuel de	883 euros
• appartement 5 chambres et +	au loyer mensuel de	1095 euros
• maison 4 chambres et +	au loyer mensuel de	1095 euros

Logement pour Tous
Ieder zijn Woning

Logement pour Tous – www.logementpourtous.be
rue du Boulet 28. 1000 Bruxelles
Tél: 02.524.54.30 - Email: info@ais-lpt.brussels

• LE PROJET ODON

DES MÉNAGES ENFIN CHEZ EUX,
UNE COLLABORATION AVEC
DEUX MAISONS D'ACCUEIL.



Un logement digne apporte bien plus qu'un toit. Il redonne confiance, protège la santé, favorise l'intégration et permet de construire un avenir. Grâce à des rénovations performantes sur le plan énergétique, les charges restent maîtrisées, offrant aux habitants la possibilité de consacrer leurs ressources à leurs projets plutôt qu'à des loyers exorbitants ou à des factures de chauffage.

Chaque immeuble sauvé de l'abandon devient une promesse. Chaque appartement rénové devient un refuge. Chaque don contribue à transformer des murs en foyers et des parcours de survie en parcours de vie.

Le 19 novembre 2026, la Fondation PRO RENOVASSISTANCE va inaugurer trois maisons rénovées par l'ASBL RENOVASSISTANCE. La commune d'Anderlecht a conclu avec la Fondation PRO RENOVASSISTANCE (FPRA) un bail emphytéotique de 99 ans pour ces trois maisons mitoyennes de la rue Odon, propriétés de la commune. Cette opération a été rendue possible par un don important du Fonds LA RAINETTE, hébergé au sein de la Fondation Roi Baudouin. Sans cette mise de fond initiale le projet de rénovation n'eut pas été possible. La donation était conditionnée à ce que les logements soient affectés à des personnes ayant connu l'épreuve du sans abrisme.

Les 3 maisons ont été reconditionnées en 6 logements : 3 appartements triplex de 4 chambres et 3 studios. Pour répondre à la volonté du donateur, l'agence immobilière sociale « Logement pour Tous » a établi des conventions avec DEUX associations qui se consacrent à l'hébergement temporaire de femmes et de familles venant du sans abrisme : Casa Hestia et Escale, toutes deux reconnues comme Maisons d'Accueil.
Chacune des deux associations partenaires sera en responsabilité de désigner les locataires et de les accompagner pour 3 logements.

Pour la rénovation des studios, l'ASBL a également reçu un don important du Fonds MOULAERT – LALOUX qui soutient également cette affectation au bénéfice de personnes sans chez soi !

Nous avons visité **l'association « CASA HESTIA »** (1) à Woluwe Saint Pierre et rencontré sa directrice, Caroline Vital. Et ce fut une très belle découverte que cette grande maison de maître qui accueille ce 22 octobre, jour de notre visite, cinq familles soit 27 personnes, 7 adultes et 20 enfants. Huit chambres abritent tout ce petit monde qui apprend à vivre ensemble, tout en préservant l'intimité et l'espace personnel de chacun.

En poussant la porte de cette maison, on découvre bien plus qu'un toit : un véritable lieu de vie. Ici, chaque famille dispose de son espace mais les pièces communes, animées par les jeux des enfants (notre visite s'est déroulée durant des vacances scolaires), donnent à la maison une atmosphère particulière.
Dans la cuisine, chacun possède son propre frigo et sa cuisinière pour préparer ses repas en toute autonomie. La salle à manger devient un lieu de rencontre où l'on partage parfois un repas ensemble mais aussi un espace où les enfants s'installent pour faire leurs devoirs.
Un grand salon, avec sa télévision et ses jeux, invite à la détente tandis qu'un vaste jardin offre un espace de jeux à tous ces enfants, sans oublier le potager et les arbres fruitiers. Derrière cette vie collective, il y a aussi un accompagnement humain essentiel.
Des éducateurs et des assistants sociaux entourent les familles, les soutiennent et les aident progressivement à entreprendre les démarches nécessaires pour trouver un logement durable et retrouver leur autonomie. L'association assure aussi un suivi post hébergement (durant trois mois, renouvelable une fois, selon les normes du pouvoir subsidiant, la Cocom, alors que les conventions A.I.S. imposent un suivi d'un an !)
Car à Bruxelles, trouver un logement adapté à une famille nombreuse relève bien souvent du parcours du combattant. Les logements suffisamment grands sont rares, les loyers sont élevés et les possibilités d'accéder à un habitat digne restent limitées en dehors des logements sociaux ou des logements proposés par des A.I.S.. Pour ces familles, Casa Hestia représente donc une étape précieuse : un refuge, un temps pour souffler et surtout une chance de reconstruire un avenir plus stable.
Le nom Casa Hestia évoque Hestia, la déesse grecque du foyer, symbole du feu qui rassemble et de la chaleur de la maison. Un nom particulièrement bien choisi pour ce lieu où, malgré les difficultés, chacun peut retrouver un peu de sécurité, de dignité et de chaleur humaine.
Casa Hestia, c'est avant tout une initiative profondément humaine qui lutte contre le sans-abrisme, en portant une attention particulière aux familles nombreuses (seule association à Bruxelles dont l'objet est l'aide au logement pour les familles nombreuses précarisées). Parce qu'avoir un toit, ce n'est pas

simplement avoir un endroit où dormir. C'est pouvoir vivre ensemble, grandir, apprendre, se reconstruire et retrouver l'espoir d'un véritable chez-soi.

Il est sûr que les deux logements proposés rue ODON à Anderlecht (et garantis pour des familles suivies par Casa Hestia) permettront à l'association d'accueillir plus de familles (et la liste d'attente est longue !)

Nous avons aussi interrogé **Déborah Oddie, directrice de la maison d'accueil ESCALE** (2) :

- *Comment fonctionne votre ASBL et quels sont ses principaux objectifs ?*
- Nous avons deux services : une maison d'accueil à St Gilles qui héberge des femmes seules ou des familles sans abri (aujourd'hui, 35 personnes réparties dans 20 chambres de 1 à 3 personnes) et un centre de guidance, Domino, qui accompagne les personnes une fois qu'elles ont leur propre logement. Nous avons malheureusement une longue liste d'attente de personnes en demande. Le temps passé chez nous est en moyenne 6 mois mais avec une tendance d'aller de plus en plus souvent au 9 mois.
- *En quoi la question du logement est un enjeu essentiel pour vos bénéficiaires ?*
- L'accès au logement abordable est de plus en plus financièrement difficile sans compter les discriminations que rencontrent nos bénéficiaires parce qu'ayant un revenu du CPAS ou étant une famille nombreuse ou selon leur origine.
- *Quel projet avez-vous pour les logements mis à votre disposition, rue Odon ?*
- Nous allons bénéficier d'une maison de 4 chambres qui sera attribuée à une maman avec 5 enfants et des 3 studios pour des femmes seules.
- *Qu'aimeriez-vous dire à celles et ceux qui voudraient soutenir RENOVASSISTANCE ?*

- L'accès au logement, c'est la clé qui ouvre à plus de possibilités, c'est la porte d'accès aux droits, à une formation, un emploi. C'est l'indispensable stabilité et sécurité pour ces personnes.



(1) *Casa Hestia a été créée en 1953 mais depuis 2009, le projet a pour objet d'accueillir des familles nombreuses sans logement (couple ou famille monoparentale avec au minimum 3 enfants sans limite d'âge). Casa Hestia propose à ces familles un toit pour une période de 6 mois renouvelable en maison communautaire avec chambres et salles de bain privatives. Une aide socio-administrative est assurée pour aider les personnes dans toutes les démarches sociales, juridiques, médicales nécessaires. Un accompagnement éducatif au quotidien permet de réfléchir ensemble sur des sujets aussi variés que la parentalité, le logement, l'alimentation ou l'hygiène.*

(2) *La maison d'accueil Escale est une maison d'accueil qui se veut avant tout un endroit de passage, une escale pour permettre aux personnes et familles en situation de précarité de se poser, prendre des forces, bâtir un nouveau projet et repartir. Le but premier de l'association Escale est d'accueillir et d'héberger des personnes sans-abri ou sans toit. Ils proposent un accompagnement psychosocial et éducatif afin de permettre aux résidents de retrouver une sécurité matérielle, sociale, relationnelle et affective. Sécurité qui permettra à la personne ou la famille de se projeter à l'extérieur de la maison, dans un environnement au sein duquel une insertion ou réinsertion sociale est possible.*

Le programme

Ces trois maisons unifamiliales sont vastes, avec beaucoup d'espaces mal utilisés au rez-de-chaussée.
La proposition est donc de valoriser au maximum ces espaces, en divisant la maison en un studio au rez et un triplex avec 4 chambres aux étages supérieurs. Chaque logement a sa propre cave et le jardin arrière est privatisé pour le studio.

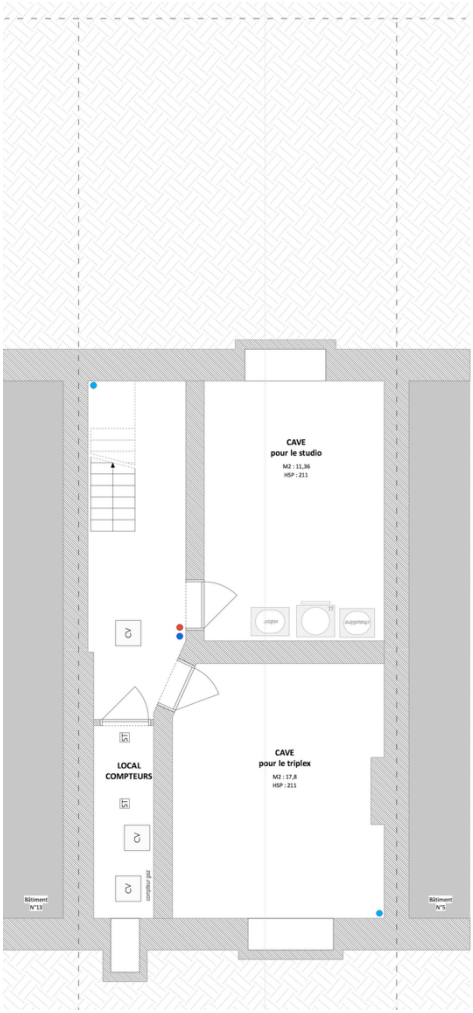
Conception

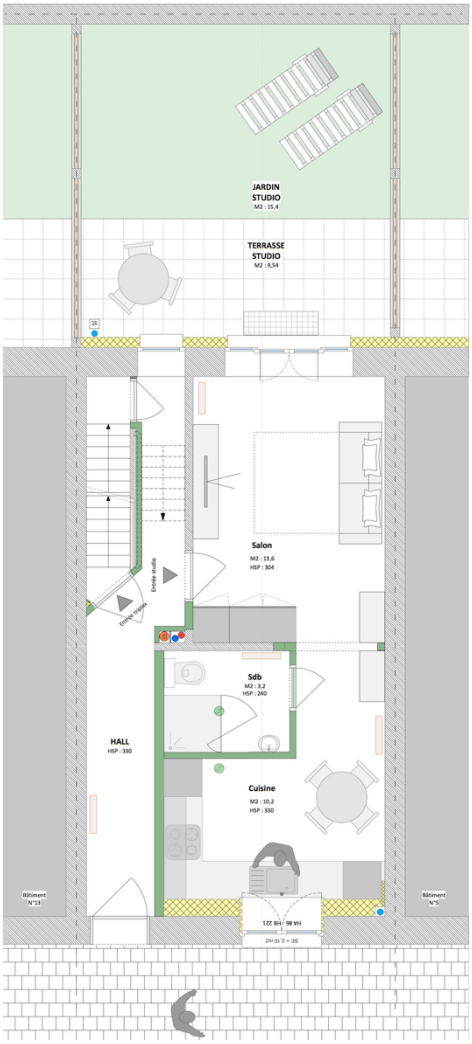
Les 3 façades à rue ont été restaurées à l'identique, en ajoutant des garde-corps aux fenêtres du 2ème étage, pour être conformes aux normes de sécurité. Après la découverte de champignons, certaines gites des planchers existants ont été remplacées et un traitement a été appliqué à la jonction entre les gîtes et la maçonnerie. L'intervention structurelle s'est résumée à un renforcement des poutrelles métalliques soutenant les planchers, sous-dimensionnées, au renforcement des planchers avec un chaînage et des plaques OSB, ainsi qu'à l'agrandissement de la baie du studio donnant sur le jardin, afin d'augmenter la surface éclairante.

En cours de chantier, nous avons opté, en coordination avec la conseillère PEB, pour l'utilisation d'isolants naturels, par principe écologique, mais également pour assurer une meilleure inertie thermique (grandement utile lors de canicule!). La façade avant est donc isolée par l'intérieur à l'aide d'un complexe de 27 cm de laine chevrote. La façade arrière et la toiture sont isolées avec de la fibre de bois. Les nouveaux châssis sont équipés de doubles vitrages dernière génération. Chaque maison est maintenant munie de 8 panneaux solaires. L'énergie solaire est au bénéfice des communs, du triplex et de son boiler thermodynamique.

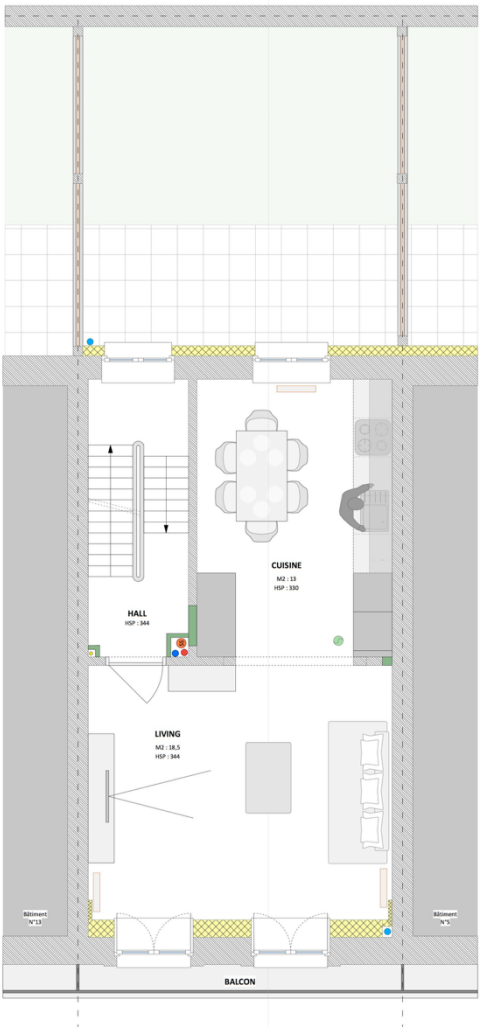
Par volonté d'économie, les finitions sont sobres mais robustes, et les appartements sont bien équipés (cuisines équipées, rails à rideaux, lampes,…) afin d'éviter les ajouts bricolés et d'inciter les locataires à respecter le bien loué.

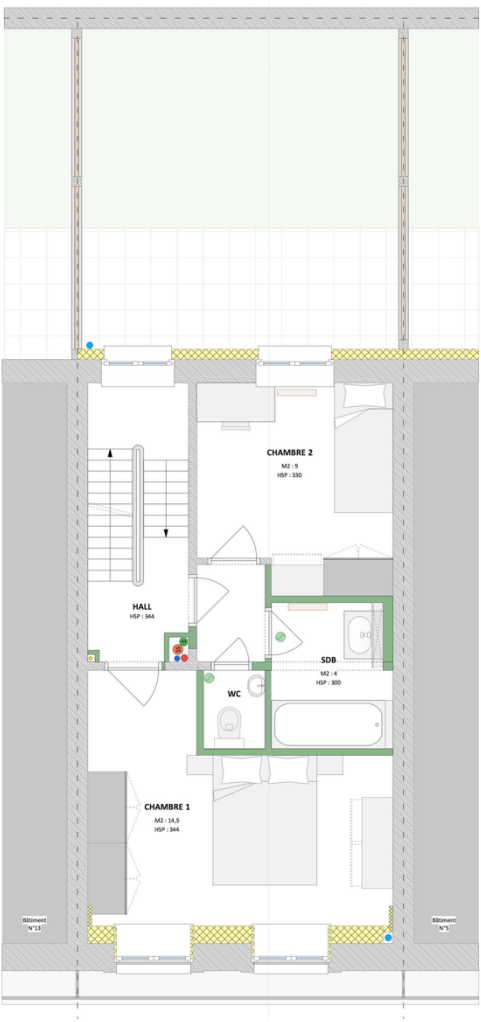
Les plans



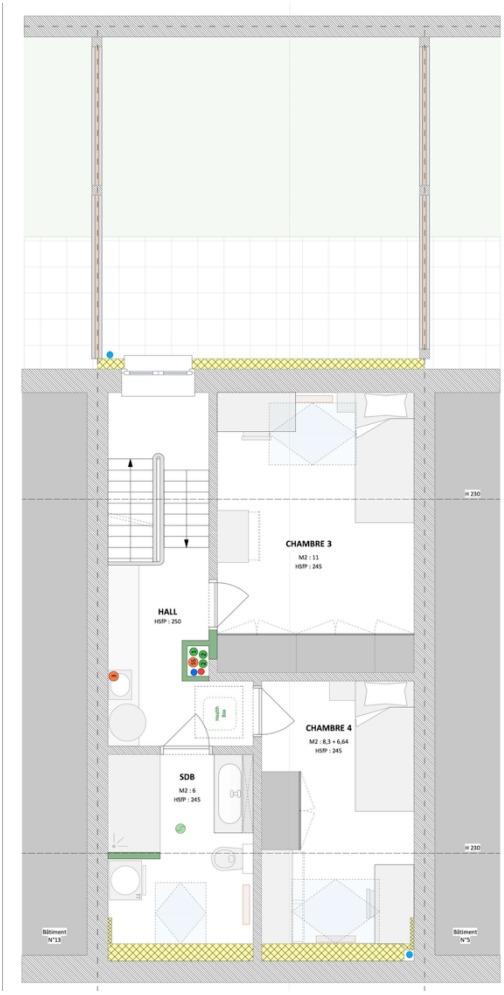


sous-sol **rez**

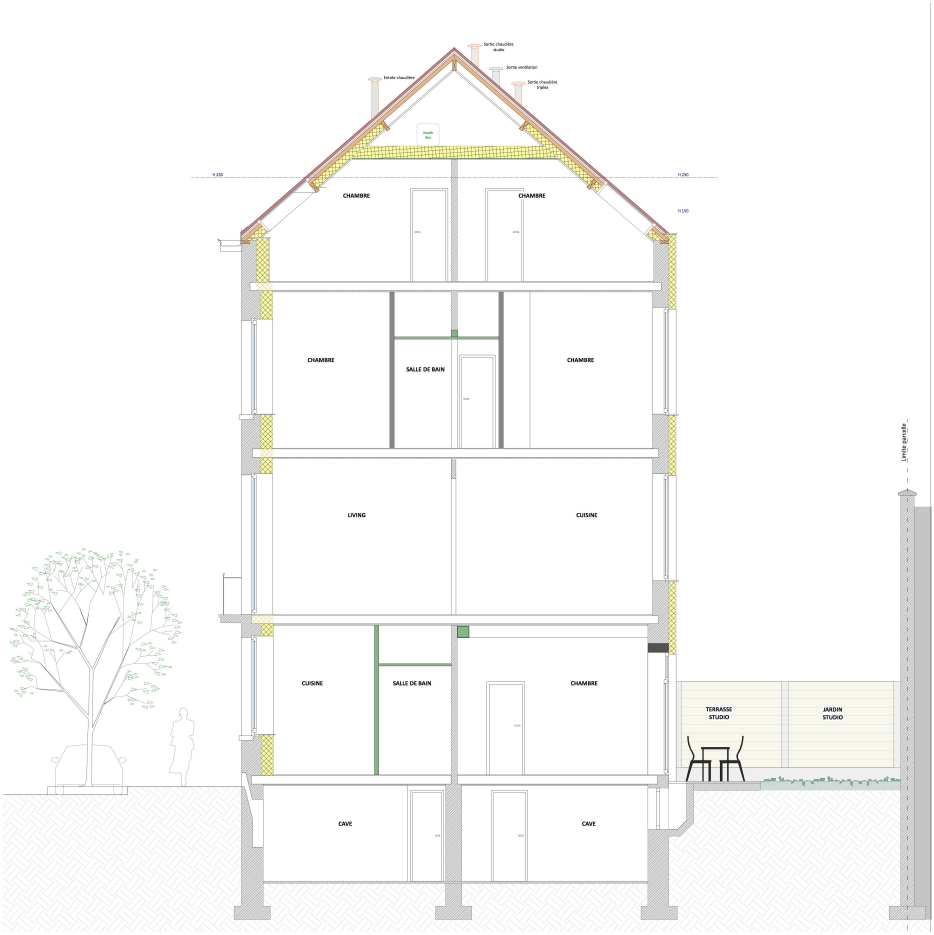




premier étage **deuxième étage**


CHAMBRE 3
M2 : 11
HSP : 245
HALL
HSP : 250
CHAMBRE 4
M2 : 8,3 + 6,64
HSP : 245
SDB
M2 : 6
HSP : 245
≈ 230
≈ 230
Bâtiment N°13
Bâtiment N°5

combles


Sortie chaudière
Sortie ventilation
Sortie chaudière
Entrée chaudière
Toutes
Bois
H 250
H 290
H 150
CHAMBRE
CHAMBRE
CHAMBRE
SALLE DE BAIN
CHAMBRE
LIVING
CUISINE
CUISINE
SALLE DE BAIN
CHAMBRE
TERRASSE
STUDIO
JARDIN
STUDIO
CAVE
CAVE
Limite parcelle

coupe

La rénovation en chiffres

- **Budget total de la rénovation :**

Travaux pour les 3 maisons	1.006.922,00 €
Honoraires architecte, ingénieur, coordinateur sécurité santé et divers	74.484,00 €
TVA 6% sur travaux	60.415,00 €
TVA 21% sur honoraires	15.641,50 €
Total	1.141.836,50 €

- **Surfaces concernées (appartements)**

surface **totale brute** (murs, communs et caves compris) par maison 242,50 m²

surface **totale brute** pour les trois maisons 727,50 m²

surface **totale nette** des planchers appartements par maison

- 1 studio au rez 27,00 m²
- 1 triplex avec 4 chambres aux 1er, 2ème étages et combles 107,00 m²

surface **totale nette** (*) planchers utiles par maison 134,00 m²

surface **totale nette**(*) planchers utiles pour les trois maisons 402,00 m²

- **Coût de la rénovation au m²**

De ces chiffres on déduit les coûts suivants :

Coût de rénovation au m² brut	**1.569,50 €/m²**
Coût de rénovation au m² net (*)	**2.840,50 €/m²**

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

Quelques photos avant, pendant et après le chantier

















• LE PROJET DERACHE 96

DES COPROPRIÉTAIRES HEUREUX, UN NOUVEAU LOCATAIRE BIEN LOGÉ.

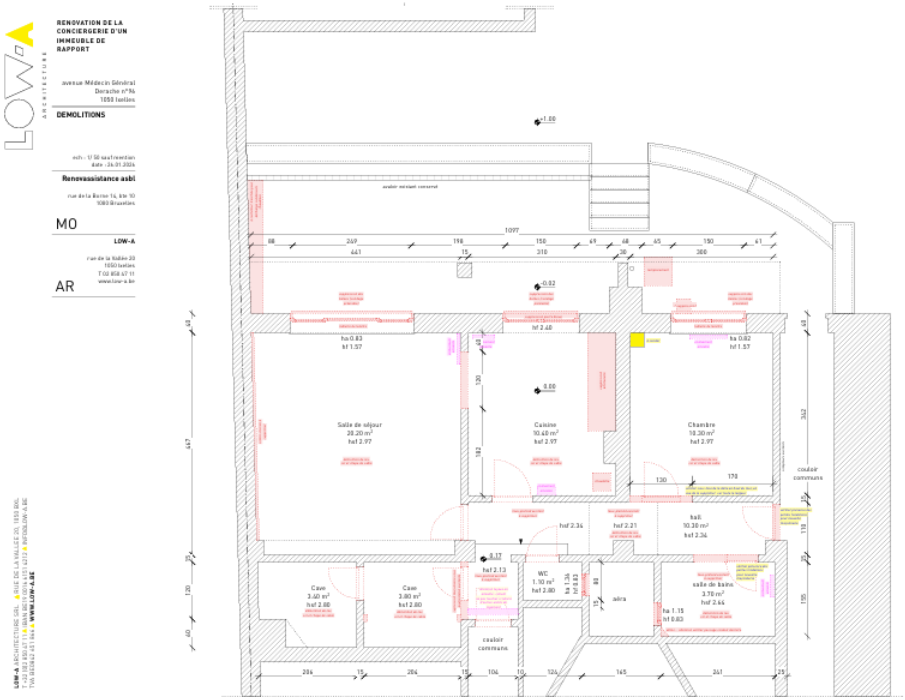
Depuis des années, l'Association des Copropriétaires (ACP) de la Résidence Marie-Astrid, à l'avenue du Général Médecin Derache 96 à Ixelles, tentait de régler le problème de leur conciergerie à l'abandon. Cet espace était rongé par l'humidité.

Contactée par l'ACP, l'ASBL « l'îlot » lui avait suggéré notre association.

C'est ainsi que dès janvier 2024, nos administrateurs MM. Waucquez et Grimberghs ont estimé son potentiel, tout en considérant qu'il était assez délicat de traiter avec une copropriété. Grâce notamment à Madame Marie Henriette Charles, membre du conseil de gérance – que nous remercions encore une fois pour son intercession – les copropriétaires ont accepté le principe d'un bail à rénovation de 30 ans, sachant que les occupants seraient sélectionnés via "Logement pour tous". Un bail à rénovation de 30 ans fut donc signé le 10 février 2025.

Ce fut une première innovation pour RENOVASSISTANCE !

La conciergerie était un appartement une chambre de 72 m² ouvert d'un côté, sur la cour-parking et, de l'autre, accessible par l'escalier commun menant aux caves ; elle était fortement dégradée, avec beaucoup d'humidité.
Nous n'avons pratiquement rien changé à l'organisation du logement sauf à séparer partiellement le séjour de la cuisine ; pour le reste, nous avons comme d'habitude refait toute l'électricité, toute la plomberie, changé tous les équipements et isoler toutes les parois.



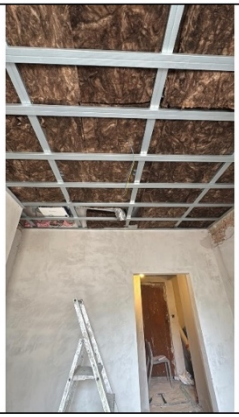
Nous avons voulu profiter de ce petit projet pour tester deux méthodes dont on parle beaucoup mais qui, d'une part, ont la réputation de coûter sensiblement plus cher et, d'autre part, ne sont pas encore dans les habitudes de nos entrepreneurs réguliers, à savoir :

- la composition des parois pour répondre à la fois aux exigences d'isolation thermique et d'humidité ;
- l'utilisation d'énergie décarbonée pour le chauffage des locaux.

C’est ainsi qu’après une étude préalable soignée, tous les matériaux qui composent les cloisons ont été choisis biosourcés et permettent, non pas de contenir l’humidité dans le mur mais de la laisser migrer lentement dans le local.

C’est notre deuxième innovation !







←← Isolation mur extérieur
← isolation plafond
↑ isolation mur intérieur

Quant au chauffage, nous avons saisi l’opportunité d’un chauffage par le sol alimenté par une pompe à chaleur air-eau.

Troisième innovation !



Dalle de sol



Chauffage par le sol



Pompe à chaleur

Finalement, nous sommes restés au même prix qu'avec des méthodes traditionnelles et notre entrepreneur, sous la conduite attentive de notre architecte, n'a pas rencontré de difficultés particulières à la mise en œuvre de ces matériaux biosourcés et de ces techniques décarbonées.

Fiche récapitulative

- Bail à rénovation de 30 ans entre ACP Marie Astrid et RENOVASSISTANCE,
- Auteur de projet : LOW-A architectes, rue de la Vallée, 20 à 1050 Bruxelles,
- Entrepreneur : EAU-COURANT SRL, rue de la Borne, 30 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean,
- Budget initial travaux : 155.500,00 € HTVA
- Décompte final : 155.746,20 € HTVA (165.090,97 € TVAC),
- Honoraires Architectes, Stabilité, Coordination Sécurité Santé Environnement, PEB, autre consultant : +10%,
- Premiers contacts avec l'ACP : janvier 2024,
- Date de signature du bail : 10 février 2025,
- Attribution à l'architecte : 15 juillet 2024,
- Signature de la convention avec Logement pour Tous : 24 septembre 2025,
- Attribution du marché : 10 mars 2026,
- Début / Fin des travaux : 23 mars 2026 – 26 octobre 2026.
- Coefficient PEB : C

Quelques photos du projet Derache, avant - après



Vue depuis la cour





Cuisine





Salle de bain





• LE PROJET HAECHT 1295

UNE MAISON 3 CHAMBRES LONGTEMPS INHABITÉE, RÉNOVÉE ET CONVERTIE EN MAISON 4 CHAMBRES.

Un bail emphytéotique de 50 ans

L'immeuble chaussée de Haecht 1295 à Haren, propriété de la STIB, était à l'origine une maison trois chambres avec garage, avant de devenir un atelier de modélisme.

La STIB a souhaité réaménager cet immeuble en logement, non seulement à caractère social mais avec des conditions d'attribution au locataire supplémentaire. Elle a lancé un appel d'offre pour la rénovation de l'immeuble

Cette vision correspondant parfaitement à son objet social, RENOVASSISTANCE, a répondu à cet appel, et un bail emphytéotique a été signé en janvier 2024 avec comme à notre habitude, la délégation de la gestion locative à l'AIS Logement pour Tous.

Le bail prévoit une durée de 50 ans, une attribution au locataire sur la base de la grille ETHOS, une redevance de 4.200 euros par an exigible à partir de sept ans après la fin des travaux.

Les conditions de mise en location

La grille ETHOS exigée par la STIB pour l'attribution du locataire distingue des situations d'exclusion liées au logement, rencontrant ainsi l'intention première de la STIB de reloger des personnes qui se réfugient dans les stations de métro.

L'occupation temporaire

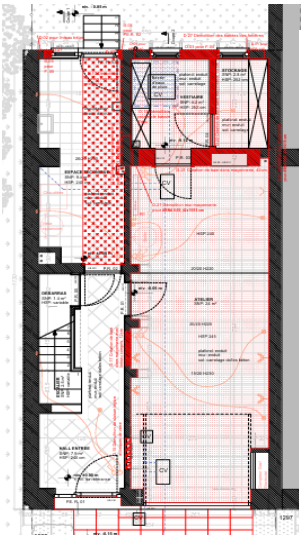
La STIB avait une exigence d'occupation immédiate de l'immeuble pour échapper à la taxe sur les immeubles vides. Nous avons dès lors organisé immédiatement une occupation temporaire en collaboration avec l'Institut

Technique Cardinal Mercier qui a procédé aux petits travaux nécessaires et désigné une famille qui a pu rester hébergée dans cet immeuble pendant les 15 mois écoulés entre la signature du bail et le début des travaux.
Comme déjà organisée sur d'autres projets, une telle occupation temporaire nous met aussi à l'abri d'occupations sauvages.

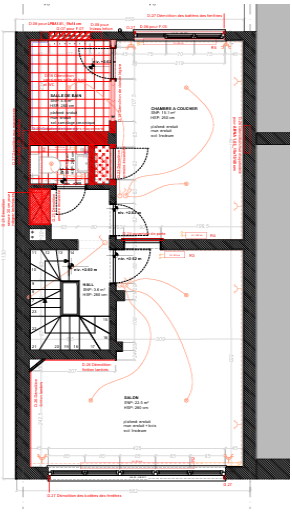
Le programme architectural

Au départ, une maison unifamiliale de 170 m² bruts sur trois niveaux, avec 3 chambres, une salle de bain et un garage.
RENOVASSISTANCE l'a fait rénover en unifamiliale sans plus de garage mais avec une chambre de plus, des pièces de vie agrandies et deux salles de bain.

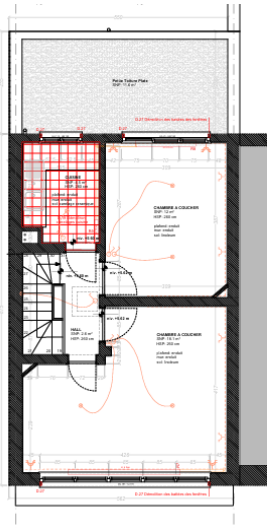
SITUATION DE DEPART



Rez

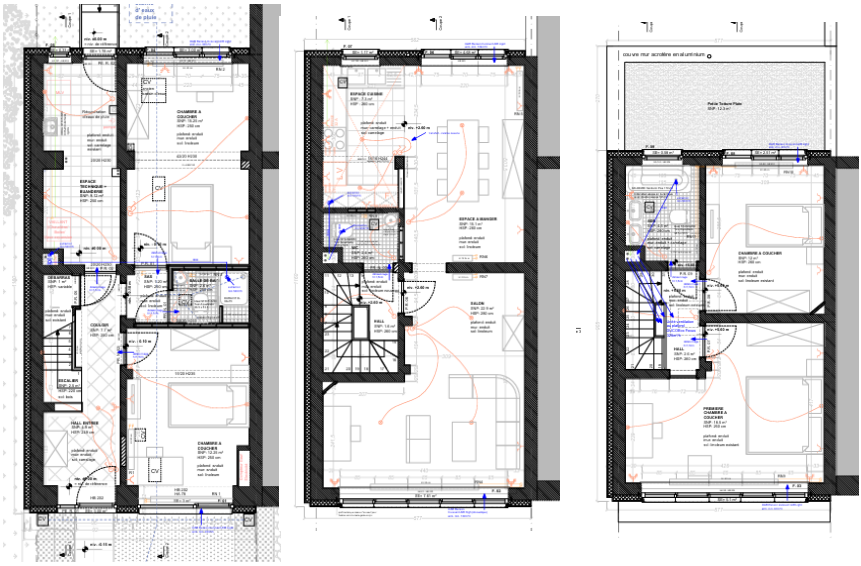


1er



2e

SITUATION APRES RENOVATION



Le garage est transformé en deux chambres séparées par une salle de bain avec WC.
Au 1er étage, la cuisine a été agrandie et ouverte sur la salle à manger ; le salon a été maintenu tel quel.
Au 2ème étage, on trouve les deux autres chambres et une 2ème salle de bain.
Sur le plan technique, le chauffage est fourni par une chaudière au gaz à condensation, l'eau chaude sanitaire par un boiler électrique avec boucle de circulation ; une ventilation double flux est prévue ainsi que 8 panneaux photovoltaïques sur le toit plat.

Fiche récapitulative

- Bail à rénovation de 50 ans entre la STIB et RENOVASSISTANCE,
- Auteur de projet : AAA - Architectuuratelier Ambiorix à 1000 Bruxelles,
- Entrepreneur : COVBAT SRL, rue des Fleuristes, 51 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe,
- Travaux (€ HTVA): Budget initial : 290.000
- décompte final : en cours
- Honoraires Architectes, Stabilité, Coordination Sécurité Santé Environnement, PEB, autre consultant : +10%,
- Premiers contacts avec la STIB : décembre 2023,
- Attribution à l'architecte : 15 juillet 2024,
- Date de signature du bail : 18 décembre 2024,
- Introduction de la demande de permis d'urbanisme : 22 août 2025
- Obtention du permis d'urbanisme : 19 décembre 2025 (un record !)
- Signature de la convention avec Logement pour Tous : 12 février 2026,
- Attribution du marché : 16 mars 2026,
- Début / Fin des travaux : 13 avril 2026 – 15 décembre 2026.
- Coefficient PEB : B+ (à confirmer)

Quelques photos avant et pendant le chantier

















• Le conseil d'administration de l'asbl RENOVASSISTANCE

Michel Billiet
Etienne Chevalier
Philippe Cuylits, président
Philippe Dedobbeleer
Philippe Etienne
Denis Grimberghs
François Ladrière
Françoise Louveaux, administratrice déléguée
Pierre Thomas

• Le conseil d'administration de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

Pierre Atquet
Etienne Chevalier
Brigitte De Wolf-Cambier
Denis Grimberghs
François Ladrière, président
Gabrielle Lefèvre, secrétaire
Pierre Smets

• Le conseil d'administration de LOGEMENT POUR TOUS

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

•L'équipe de LOGEMENT POUR TOUS

Charline Anthouard
Fatima Benaida
Redwane Berrada
Mpela Biembongo
Patience Birakunda
Reda El Filali Choukri
Lionel Cassart, resp.gestion.locative
Anthony Carraggi
Clara Christiaens
Vasco Da Re
Cedric Delanghe, resp. techn.
Frédéric Doperé, resp. admin.& fin.
Abdenour Farhi
Félix Gauvrit
Mohamed Kamouch
Archibald Lapôtre
Liliana Mutescu
Oceane Ntatamasumo
Amandine Sellier, directrice
Kateryna Shvets
Xavier Smets
Noemi Vankeerberghen

RENOVASSISTANCE ASBL

✉ rue du Boulet 28 - 1000 Bruxelles

☎ 0486.29.25.26 - renovassistance@gmail.com
www.renovassistance.be

VDK BANQUE IBAN BE42 8939 4422 6054 BIC VDSPBE91

LOGEMENT POUR TOUS ASBL

✉ rue du Boulet 28 - 1000 Bruxelles

☎ 02.524.54.30 - info@ais-lpt.brussels
www.logementpourtous.be

FONDATION PRO RENOVASSISTANCE

FONDATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

✉ rue du Boulet 28 - 1000 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**.

