

18 FEVRIER 2020
DOSSIER DE PRESSE

Ⓒ

**RENOVATION D'UN IMMEUBLE SIS
RUE GODEFROID DE BOUILLON 55
À SAINT-JOSSE-TEN-NOODE**

Ⓒ

**INAUGURATION DE DEUX APPARTEMENTS
POUR FAMILLES À FAIBLES REVENUS**

Ⓒ

UNE REALISATION DE

**RENOVASSISTANCE asbl
LOGEMENT POUR TOUS asbl**

Ⓒ

AVEC LE SOUTIEN

**DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE,
DE LA FONDATION PRO RENOVASSISTANCE,
ET DE NOMBREUSES PERSONNES PRIVÉES.**



⑥ Les acteurs des projets

La rénovation de cet immeuble est le fruit d'une collaboration efficace entre :

- ⑥ RENOVAASSISTANCE ASBL, auteur et coordinateur du projet ;
- ⑥ LE CENTRE SCOLAIRE SAINT-MICHEL et son asbl EDUCATION SAINT-MICHEL, propriétaires de cet immeuble, qui le mettent à disposition de RENOVAASSISTANCE pour y aménager des logements destinés à des familles démunies ;
- ⑥ LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE qui a octroyé un subside spécial pour réhabilitation des étages vides en plus des primes habituelles à la rénovation et aux économies d'énergie, couvrant 18 à 25% du budget
- ⑥ LA FONDATION PRO RENOVAASSISTANCE qui appuie l'ASBL par ses moyens financiers et se porte garante du remboursement des prêts octroyés à l'ASBL ;
- ⑥ LOGEMENT POUR TOUS ASBL agence immobilière sociale mandatée par RENOVAASSISTANCE pour la gestion locative des appartements ;
- ⑥ LOW-A (Bureau d'architecture de Raphaël Tilman et Maxime Liégeois), ENESTA, conseiller en énergie, COSEAS, coordinateur sécurité-santé, et l'entreprise MULT BATI SOLUTION qui ont mis toutes leurs compétences et tout leur enthousiasme dans la réalisation de ce projet.

⑥

⑥ Encore une école qui valorise son patrimoine.

En avril 2017, nous avons visité cet immeuble loué par le Collège Saint-Michel à l'asbl « Les Amis de l'APAJ » (Association Pédagogique d'Accueil aux Jeunes) suite à la reprise de cette section d'enseignement technique. Celle-ci occupe à l'arrière du rez-de-chaussée plusieurs ateliers mais les deux logements de la maison à rue, étaient devenus inhabitables.

Compte tenu de la réglementation et du financement spécifiques aux bâtiments scolaires, l'achat a été scindé entre la partie scolaire acquise par l'asbl « Centre scolaire Saint Michel » et les logements par l'asbl « Education Saint-Michel » qui nous a proposé de les rénover et de les gérer. Nous avons aidé les parties en présence à organiser une copropriété et à finaliser l'achat dont l'acte a été signé le 25 avril 2018 en même temps que notre bail emphytéotique de 28 ans avec l'asbl « Education Saint-Michel ».

Mais nous avons déjà entamé l'étude de ce projet pour introduire à temps notre candidature dans l'appel à projets initié par la Région pour la rénovation des étages vides. Nos efforts ont été récompensés en décembre 2017 par l'obtention d'une prime.

L'acquéreur, partageant notre souci de loger les plus démunis d'entre tous, nous avait donné son accord pour faire occuper et « garder » le bien par un groupe de réfugiés afghans jusqu'au début des travaux.

Nous avons gardé l'aménagement actuel d'un appartement de 2 chambres au 1^{er} et d'un appartement d'1 chambre au 2^{ème}. Le permis d'urbanisme demandé en décembre 2017, a été délivré en juin 2018 et l'entrepreneur a pu commencer les travaux début mars 2019, une fois la promesse de la prime de rénovation obtenue fin décembre.

⑥ **RENOVASSISTANCE** asbl **des logements décents pour y vivre dignement**

Primée par la Fondation Roi Baudouin, et soutenue au départ par la Commission des Communautés européennes, l'asbl RENOVASSISTANCE a aujourd'hui 31 ans d'existence et a déjà rénové 125 logements à Bruxelles dans 41 immeubles, et plus si l'on compte les 12 nouveaux projets en cours totalisant 31 logements et ceux qui ont été 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 bail à long terme. L'asbl engage 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 très 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 !

⑥ 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 OEuvre 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 RENOVASSISANCE.

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

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 RENOVASSISANCE.

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 Lambert 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 RENOVASSISANCE;
- 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;
- 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'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 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

Un projet inauguré le 25 avril :

- **blvd. Van Haelen 54 à Forest** aménagé en trois logements de 1,2 et 3 chambres.

2020

Un projet inauguré le 18 février :

- **rue Godefroid de Bouillon 55 à St.-Josse-ten-Noode** où nous avons gardé les deux logements de 2 chambres au 1^o et de 1 chambre au 2^o.

Prévus encore 2020 : 2 immeubles achetés par Fondation PRO RENOVASSISANCE

- **rue des Quatre-Vents 25-25B à Molenbeek.** Cet habitat intergénérationnel dans 2 maisons mitoyennes, comprend un studio et cinq appartements : un de 1 chambre, deux de 2 chambres et deux de 4 chambres, plus une salle communautaire et un jardin collectif ;

- **avenue d'Itterbeek 175-177 à Anderlecht**, où un ancien bâtiment industriel voué à la démolition a été transformé en trois logements de 2 chambres avec, au rez, un appartement de 1 chambre pour personne à mobilité réduite ;

Prévisions pour 2021

* Projet dont le chantier vient de commencer :

- **rue D. Lefèvre 47 à Laeken**, petite maison de 4 chambres avec jardin.

* Projets dont le permis est incessant :

- **rue Bonaventure 61 à Jette**, acheté par la Fondation PRO RENOVASSISANCE qui comportera un studio et deux duplex de 2 et 3 chambres ;
- **avenue Dailly 134 à Schaerbeek** aménagé en un appartement de 2 chambres et deux duplex de 2 et 3 chambres;
- **rue Josaphat 312 à Schaerbeek** divisé en deux duplex de 2 chambres et un studio.

Prévisions pour 2022

* Projet dont la demande de permis a été introduite en novembre 2019

- **avenue Eekhoud 48 à Schaerbeek** avec maintien des 3 appartements : deux de 1 chambre et un duplex sous combles de 2 chambres.

* Projet dont les plans sont finalisés :

- **chaussée de Haecht 106 à Schaerbeek**, divisée en deux duplex de 2 chambres.

... **plus trois projets qui viennent d'être signés en décembre 2019** et plusieurs autres en négociation ou en prospection.

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.

⑥

⑥ Les Primes de la Région de Bruxelles-Capitale

Depuis 1990, la Région de Bruxelles Capitale accorde des primes à la rénovation. Actuellement, ces primes sont accordées aux propriétaires-habitants ou aux propriétaires qui confient leur bien à une AIS (Agence Immobilière Sociale).

Les primes se montent à 80 % des travaux subsidiables, mais beaucoup de règles limitent en pratique les montants acceptés. Certains travaux ne bénéficient pas de primes, d'autres sont plafonnés à des montants forfaitaires inférieurs à ceux du marché, et enfin le montant total des travaux est plafonné à un total nettement inférieur au prix demandé pour du travail de qualité. En 2011, de nouveaux travaux ont encore été exclus des subsides (cloisons, carrelages,...).

Ainsi, les primes se situent aujourd'hui pour les projets de RENOVASSISTANCE entre 18 et 22% du montant total des frais de rénovation, honoraires d'architecte et tva compris.

La politique des primes aux ASBL est en fait très rentable : compte tenu de cette subsidiation partielle et de la différence entre le coût d'une rénovation menée en privé et le coût de travaux par marché public, un euro investi par la Région dans les primes aux ASBL produit en moyenne trois ou quatre fois plus de logements que le même euro investi directement par elle-même dans ses logements sociaux.

Parallèlement à ces primes à la rénovation, nous bénéficions aussi des primes aux investissements économiseurs d'énergie, qui nous permettent entre autres de mieux isoler nos immeubles ou d'y installer des systèmes de chauffage et production d'eau chaude plus performants. La rénovation Basse Energie est l'objectif que nous nous fixons actuellement, conformément à la législation régionale en la matière.



⑥ 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 9 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.

⑥

⑥ LOGEMENT POUR TOUS asbl

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 ?

- ⑥ **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**.
- ⑥ **Logement pour Tous** se porte garant du montant de la garantie locative, jusqu'à ce que le locataire ait pu la constituer.
- ⑥ **Logement pour Tous** veille à ce que le locataire occupe le bien en bon père de famille.
- ⑥ **Logement pour Tous** soutient le locataire par un accompagnement social, si le besoin s'en fait sentir.
- ⑥ **Logement pour Tous** entreprend et supervise les travaux d'entretien et de réparation qui sont à charge du propriétaire, principalement l'entretien des équipements ainsi que des petits travaux de remise en état du logement.

Quelles garanties ?

- ⑥ Le paiement du loyer, que le locataire ait payé ou non, que le logement soit occupé ou non.
- ⑥ La remise en état en cas de dégradations supérieures à l'usure normale.
- ⑥ Les états des lieux d'entrée et de sortie ainsi que l'enregistrement du bail.
- ⑥ 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 maximums ci-dessous fixés par la Région (indexation 2019), les loyers payés aux propriétaires étant majorés au maximum de 27 % par les subsides aux AIS.

• studio	au loyer mensuel de	352,95 euros
• appartement 1 chambre	au loyer mensuel de	407,25 euros
• appartement 2 chambres	au loyer mensuel de	475,12 euros
• appartement 3 chambres	au loyer mensuel de	570,14 euros
• appartement 4 chambres	au loyer mensuel de	678,75 euros
• appartement 5 chambres	au loyer mensuel de	841,65 euros
• maison 4 chambres et +	au loyer mensuel de	841,65 euros

Logement pour Tous – www.logementpourtous.be

rue de la Borne 14- bte 10, 1080 Bruxelles

Tél: 02.524.54.30 - Email: info@lptb.be

⑥ Conception, réalisation et aspects techniques du projet

Le programme :

Le rez-de-chaussée de l'immeuble étant consacré à l'école, ce sont les étages de la maison qui ont été rénovés par RENOVASSISTANCE et réaffectés en deux logements : un appartement 2 chambres et un appartement 1 chambre.

La conception :

Les éléments structurels du bâtiment ont autant que possible été respectés, et la façade à rue a été restaurée sans modifications.

Au niveau des espaces, les séjours, avec cuisine ouverte, sont placés côté rue, où ils profitent de beaucoup de lumière et de soleil ; les chambres donnent principalement sur l'intérieur d'îlot afin d'être au calme.

Pour minimiser les inconvénients acoustiques entre étages (planchers bois), les fonctions identiques ont été superposées de manière à ne jamais implanter par exemple un séjour ou une cuisine au dessus d'une chambre.

Les faux-plafonds ajoutés pour la protection feu, des panneaux acoustiques placés sur les planchers entre appartements et une isolation entre-gîtes complètent l'amélioration acoustique.

L'isolation thermique des appartements est supérieure aux normes actuelles en vigueur ; la façade arrière a été complètement revêtue d'un isolant épais sur lequel un crépi a été appliqué ; les nouveaux châssis respectent les dessins d'origine avec des vitrages très performants.

L'appartement du premier étage et le duplex des combles atteignent ainsi des niveaux énergétiques très performants et profitent dès lors des primes prévues pour les travaux en vue d'économiser de l'énergie.

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

⑥ La rénovation en chiffres

⑥ Budget total de la rénovation :

travaux	260.000,00 €
honoraires architecte, ingénieur, coordinateur sécurité-santé et divers	19.300,00 €
TVA 6% sur travaux	15.600,00 €
TVA 21% sur honoraires	4.100,00 €
total	<hr/> 299.000,00 €

⑥ Surfaces concernées (appartements)

surface totale brute (murs, communs et caves compris)	189,10 m ²
surfaces nettes des planchers appartements	102,10 m ²
• appartement 2 chambres 1 ^{er} étage	61,40 m ²
• appartement 1 chambre 2 ^{ème} étage	40,70 m ²

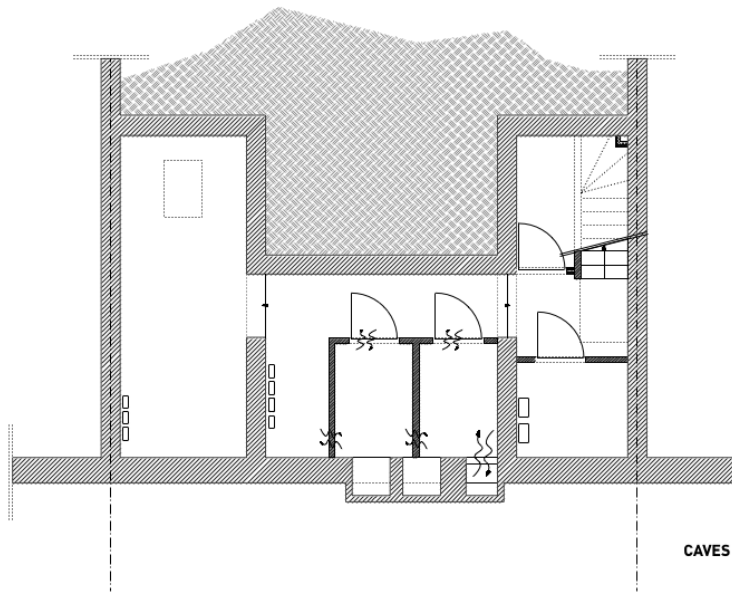
⑥ Coût de la rénovation au m²

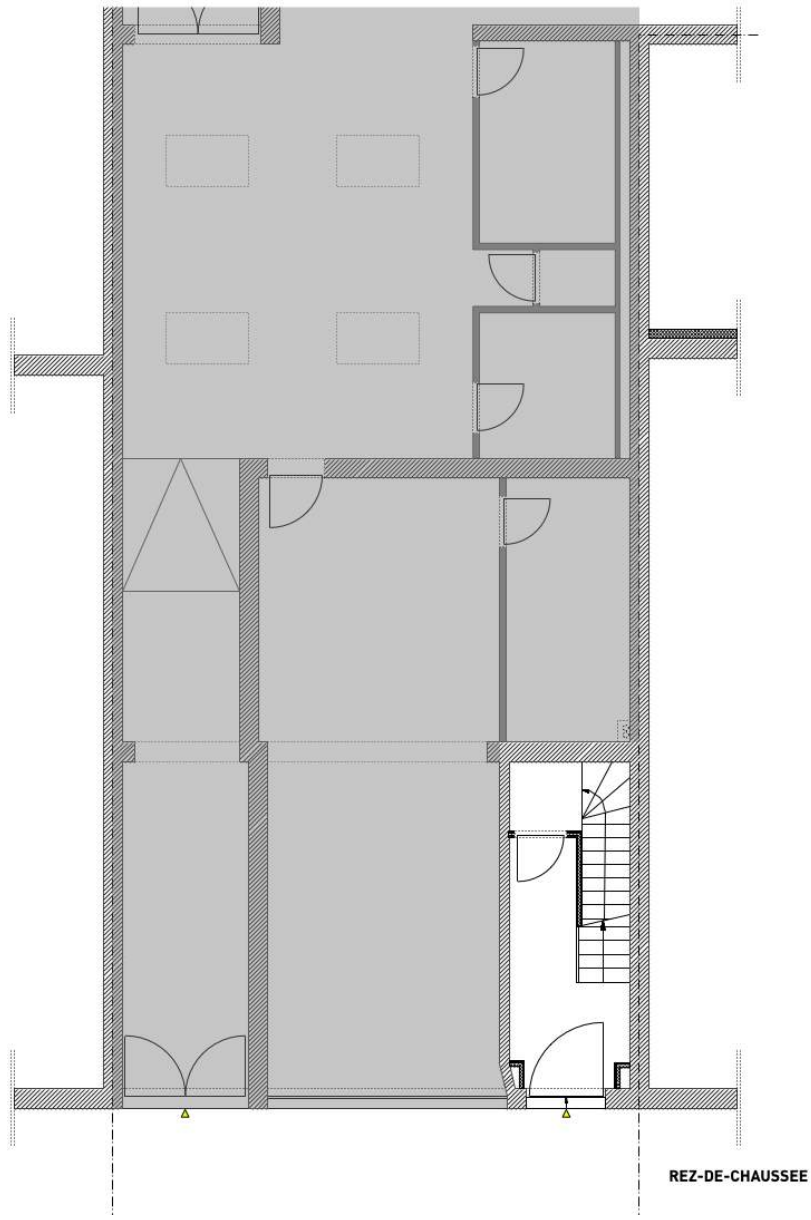
De ces chiffres on déduit les coûts suivants :

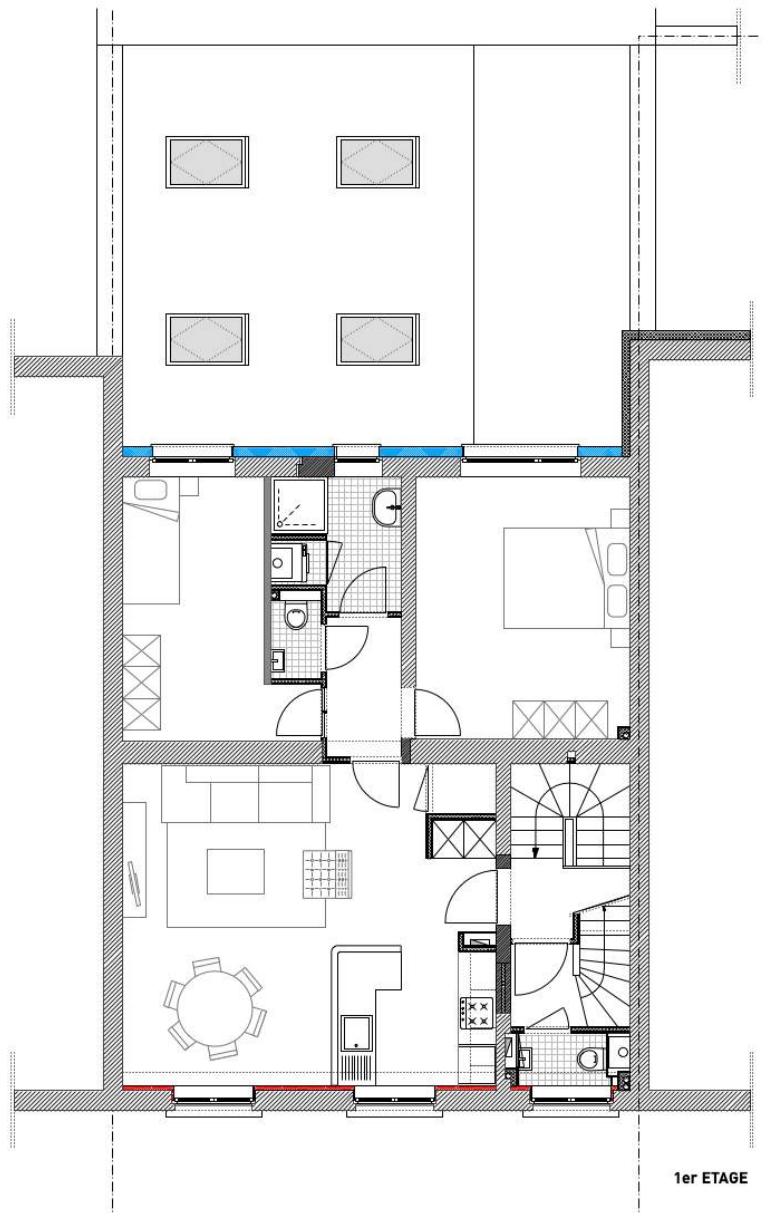
• coût de rénovation au m² brut	1.581,17 €/m²
• coût de rénovation au m² net (*)	2.928,50 €/m²

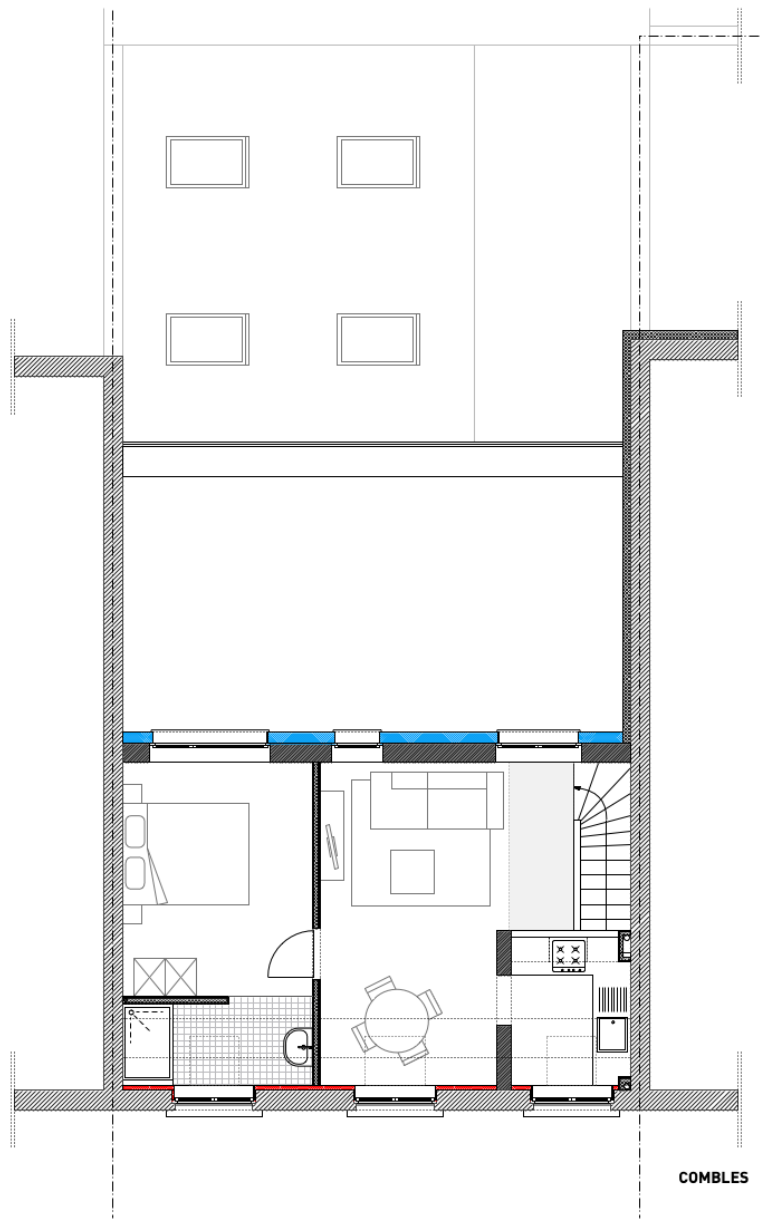
(*) surface de plancher habitable dans l'appartement, à l'exclusion des communs, escaliers, balcons, caves...

⑥ La rénovation en plans





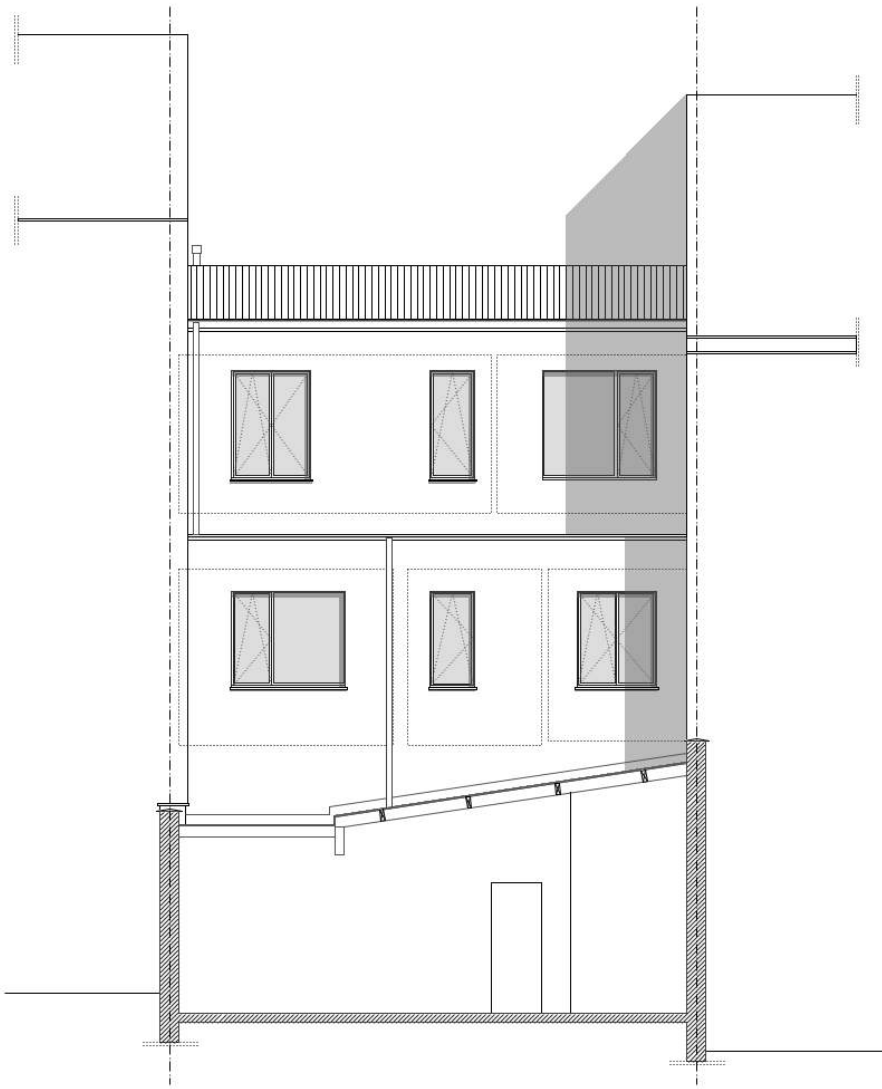




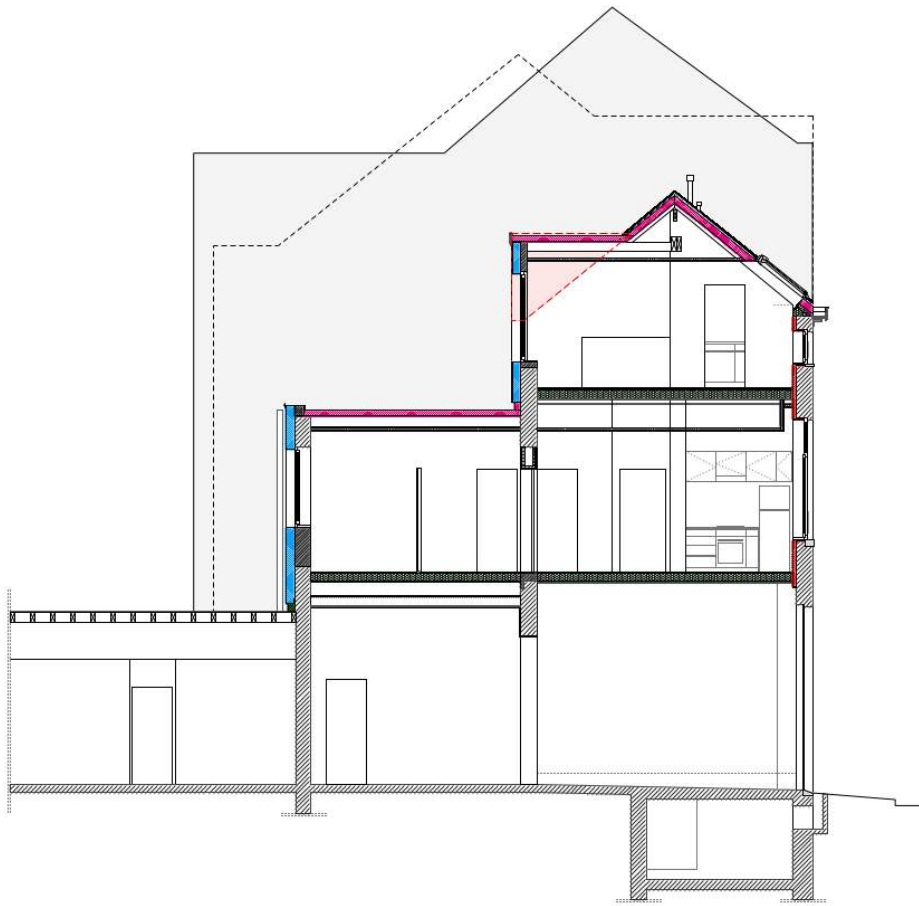
COMBLES



FACADE AVANT



FACADE ARRIERE



⑥ Quelques photos **avant et après : aucune photo !**





© **Le conseil d'administration de l'asbl RENOVASSISTANCE**

Michel Billiet
Bernard Cassiers, administrateur délégué
Philippe Cuylits, président
Paul Defawe
Philippe Etienne
Françoise Louveaux
Stéphanie Roose
Isabelle Seghin
Eliane Simons-Waucquez, secrétaire
Emmanuel Waucquez

© **Le conseil d'administration de la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE**

Jean Blavier
Bernard Cassiers
Paul Defawe
Brigitte De Wolf-Cambier
Gabrielle Lefèvre
Jean-François Lehembre, président
Michel Lemaire
Nicole Bivort

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

Bernard Cassiers,
Daisy Desablens, présidente
Anne Devresse
Ariane Dierickx
Bouchra Jaber
Floriane Philippe
Isabelle Seghin
Olivier Van Craenenbroek
Emmanuel Waucquez

© **L'équipe de LOGEMENT POUR TOUS**

Thierno Ahmadou	Volodymyr Berezniuk
José Cinter	Marc Buckens, directeur
Margaux Colinet	Ann Denef
Frédéric Doperé	Abdenour Farhi
Marine Jacquemin	Félicité Kanyange
Manon Kinkin	Fred Lambin
Jalila Moussafir	Idalina Oliveira – Da Silva
Elivira Puttevils	Lola Thérache
Daniel Tuset-Perez	Olivier Vandentempel

RENOVASSISTANCE ASBL

✉ rue de la Borne 14 bte 10 1080 Bruxelles

☎ 0475.51.92.65 - 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@lptb.be

FONDATION PRO RENOVASSISTANCE

FONDATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

✉ rue de la Borne 14 bte 10 1080 Bruxelles

☎ 0475.51.92.65 - info@prorenovassistance.be

www.prorenovassistance.be

Réduction fiscale pour les dons de plus de 40,00 € 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**.